

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2020 blev i sag nr. 93580:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han overtog huset den 15/1 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/12 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.6 Ventilation K1

Flere ventilationshuller til krybekælderen er i terrænniveau. Dette vurderes imidlertid til at være af mindre betydning.

Note: Normalt placeres ventilationshullerne hævet op over terræn."

I klageskema af 23/3 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

De anmeldte skader vedrører krybekælderen. Vi kontakter i første omgang ejerskifteforsikringen, som rekvirerer DMR til en nærmere undersøgelse af bygningen. DMR oplyser, at der ikke er noget galt med krybekælder eller indeklima, hvorefter Gjensidige Forsikring afviser sagen.

Primo 2018 rekvirerer vi Dansk-Skimmel (rapport af 23. januar 2018), som kan konstatere jordslået lugt og fugtlugt. De kan dog konstatere synlige problemer i krybekælderen i form af fugtskjolder på klaplaget ved entre, klaplaget er vådt inde mod badeværelse, og under soveværelse observeres der blankt vand på klaplaget. Yderligere kan der konstateres, at der er ført fugtspærre ud over det originale klaplag, hvorefter der er støbt ovenpå med ca. 2 cm beton.

Dansk-Skimmel måler kraftigt forhøjede fugt værdier i hele klaplaget, i fundament til badeværelset og i gulvkonstruktionen til stueplan. Den målte skimmelværdi i gulvkonstruktionen/loftet i

Ankenævnet for Forsikring

2.

93580

krybekælderen betegnes som værende over normalt baggrunds niveau. Dansk-Skimmel vurderer, at indeklimaet er påvirket i middel grad med ændring til høj, hvis der ikke tages hånd om fugtskaden i krybekælderen.

Dansk-Skimmel opfordrer os til at undersøge kloakkerne. De får iværksat kloakundersøgelse, hvorved der konstateres 4 rørbrud, som husforsikringen dækker. Februar 2018 konstaterer vi blankt vand i ca. 50 % af deres krybekælder 2 dage i træk. Vandet pumpes op af SSG Skadeservice begge dage. Udgifterne dækkes af deres husforsikring, som ikke mener, at vandet kommer fra rørbrud, hvorfor de ikke tilbyder at dække yderligere i sagen.

Teknologisk Institut (TI) rekvireres og måler kraftig skimmelvækst og fugt i krybekælderen, og slår fast at eneste holdbare løsning er at nedlægge krybekælderen. TI slår også fast, at tidligere ejere har forsøgt at komme problemet til livs ved at isolere etageadskillelsen med aviser fra 1993 og ved at udlægge plastic på krybekælderens gulv, hvilket senere har gjort skimmelvæksten værre. Blandt andet har plastikmembranen virket som et badekar i stedet for at holde vandet ude, og aviserne har opsamlet fugten.

Vi sender rapporten til ejerskifteforsikringen, som fortsat afviser at dække noget. Vi rekvirerer vurdering hos advokat ..., som vurderer at vi har en stærk sag mod ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen afviser igen, vi klager her over afgørelsen. Vores klage afvises af den 16. januar 2019.

Der var ingen anmærkninger på vores krybekælder i tilstandsrapporten, da vi overtog huset i januar 2017.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af hele beløbet for nedlægning af krybekælder, inklusiv honorar til rådgivende ingeniør, i alt ca. 1,1 mio. kr. Herfra skal fratrækkes husforsikringens udbetaling på 315.000 kr., som vi kunne konvertere fra skimmelsanering til tilskud til nedlægning."

Selskabet har i brev af 20/9 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Der er tale om en ejendom, som er opført 1963 med en tilbygning fra 1968. Den 1. december 2016 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Den 15. januar 2017 overtager vores forsikringstager ejendommen. Samme dato træder Ejerskifteforsikringen ikraft med standarddækning, forsikringen er tegnet for en 10 års periode (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende for forsikringen (bilag C).

Relevante oplysninger om ejendommen samt tilstandsrapporten:

Ejendommen er et typehus i et plan med et grundareal på 156 m². Ejendommen er opført med krybekælder. Sagen her handler alene om krybekælderen under den oprindelige ejendom fra 1963. Fra krybekælderen mod beboelsen er træbjælkelag (etageadskillelsen).

...

Overordnet sagsfremstilling:

Den 4. oktober 2017 modtager vi anmeldelse fra vores ft. vedrørende skimmel i boligen. Samme dag modtager vi supplerende samt billeder (bilag D, E, F).

Anmeldelsen viderebehandles af taksator ... [taksator], som rekvirerer Dansk Miljørådgivning A/S [vores rådgiver]. [Vores rådgiver] undersøgelse ejendommen med prøve resultat pr. 27. oktober 2017 (rapport bilagt klagen). På baggrund af rapporten vurderer taksator, at ft. ikke har godtgjort, at der er tale om en dækningsberettigende skade i mail af 14. november 2017 (bilag G), forholdene i kælderen er sædvanlige og forventelige for en krybekælder fra 1963.

Ft. får herefter udarbejdet en indeklimateundersøgelse af Dansk Skimmel [DS] (bilagt klagen). I forlængelse heraf gennemføres undersøgelse af kloakledninger, som viser flere rørbrud. Taksator sender herefter sagen til husforsikringen for videre behandling.

Den 22. marts 2018 (bilag H) vender [ft.] tilbage og oplyser, at der er fundet klart vand i krybekælderen. Dette blev fjernet af SSG-skadeservice via husforsikringen. Der konstateres revner/sprækker i klaplaget, hvor vand pibler op ved tryk. Herefter retter [ft.] henvendelse til Teknologisk Institut [fts. rådgiver] med henblik på at finde årsagen.

Taksator anmoder om kopi af rapporten fra ft. rådgiver (bilagt klagen). Den 25. april 2018 meddeler taksator, at vi fastholder afgørelsen (bilag I). Ft. ønsker en uddybning, som taksator sender den 23. maj 2018 (bilag J).

Vi modtager herefter henvendelse fra ft. advokat den 18. juni 2018 (bilagt klagen) sammen med notat fra [fts. rådgiver] af 7. juni 2018 (bilag K). Efterfølgende modtager vi notat fra Geo af 5. april 2018, version 2 (bilagt klagen). Advokaten opfordrer til fællesbesigtigelse på ejendommen.

Taksator meddeler fts. advokat, at der ikke er fremkommet oplysninger, som ændre taksators vurdering, men taksator deltager gerne i en besigtigelse på ejendommen. Samtidig stiller taksator opklarende spørgsmål til [fts. rådgiver], som svarer 30. juli 2018 (bilag L).

Den 22. august 2018 efter besigtigelsen med ft. rådgiver meddeler taksator ft. sin endelige afgørelse. Herefter, den 23. august 2018, vender fts. advokat tilbage til taksator med betragtning om, at efterisolering af etageadskillelsen, som antages udført i 1993, skulle opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb. Taksator svarer den 11. september 2019. Taksator fastholder, at det fundne 'avispapir' ikke er udtryk for eller dokumentation for at der er foretaget en efterisolering samt at der ved det afholdte møde, hvor fts. rådgivere var tilstede, var enighed om, at forholdene i krybekælderen skyldes overfladevand der presses ind gennem vægge og gulv (mail tråd vedlægges som bilag M).

Den 23. oktober 2018 retter ft. fornyet henvendelse til taksator om efterisolering af etageadskillelsen. Taksator svarer i mail af 19. november 2019, at ved fællesbesigtigelsen spurgte taksator [fts. rådgiver] direkte om denne problematik. Fts. rådgiver bekræftede, at var fugtindtrængen og ikke isolering, som var problematikken omkring skimmel. På baggrund af de gennemførte undersøgelser, er skimmelpåvirkning primært lokaliseret til forskalling og lister i etageadskillelsen med en beskeden påvirkning af undersiden af gulvbrædder i etageadskillelsen. Taksator fastholder herefter, at forholdene i krybekælderen ikke afviger fra hvad der er forventeligt for en krybekælder af denne alder.

Ft. er fortsat uenig i afgørelsen, hvorfor taksator overgiver sagen til revurdering hos taksator ...[taksator 2] den 19. november 2017. I forbindelse med, at [taksator 2] vil foretage genbesigtigelse oplyser ft., den 3. december 2018, at der er sket udbedring i form, at opfyldning af krybekælderens, hvorfor besigtigelse ikke giver mening (bilag N).

[Taksator 2] er herefter henvist til at foretage en revurdering på baggrund af det foreliggende materiale, som derfor sendes til [vores rådgiver] for vurdering.

I medfør af FAL § 22 skal sikrede give selskabet alle tilgængelige oplysninger, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden. Forsømmer sikrede dette, og er selskabet afskåret fra at oplyse omstændigheder, som ville ophæve eller begrænse dets ansvar, afgøres det under hensyn til de foreliggende omstændigheder om og i hvilket omfang der skal ydes erstatning, jf. FAL § 21, stk. 2.

Da det ikke er muligt, at gennemføre genbesigtigelse anmoder taksator 2 herefter vores rådgiver om at foretage en vurdering på baggrund af de i sagen fremkomne oplysninger, jf. FAL § 22 (bilag O).

Den 16. januar 2019 sender taksator 2 sin afgørelse til ft. (bilag P), taksator 2 konkluderer:

'Ejendommen er opført i 1963 og er altså 56 år gammel. Konstruktionen vurderes at være herfra. Skimmel som selvstændig skadeårsag ikke dækket af ejerskifteforsikringen, med mindre dette kunne måles i beboelsen ved overtagelse af ejendommen, i et sådant omfang at det i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

[Vores rådgiver] vurderer at skimmelsvampefloraen overvejende er sædvanlig, hvorfor denne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt og derved ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen,

Der er ikke konstateret trænedbrydende svamp eller råd i konstruktionen, hvilket betyder at konstruktionen sagtens fugtmæssigt kan fungere, hvilken den har bevist gennem de seneste 56 år.

På baggrund af ovenstående, fastholder jeg afvisningen på ejerskifteforsikringen'

Vores ft. indbringer herefter sagen for Ankenævnet.

Henset til, at krybekælderens er nedlagt, og det ikke er muligt, at foretage genbesigtigelse, ensidig gennemføre destruktive indgreb med henblik på nærmere undersøgelser, drøftes sagen yderligere med taksator og taksator 2 samt vores rådgiver. Vores rådgiver gennemgår sagens oplysninger med henblik på at vurdere om der skulle være forhold, som ikke har været vurderet. Dette er ikke tilfældet. Vi anmoder herefter vores rådgiver om en mulig uddybende vurdering.

På baggrund af denne uddybende (bilag Q) må vi konstatere, at der ikke er andre mulige skadeårsager til vand/fugt i krybekælderens, hvorefter vi må fastslå, at fugtforholdene skyldes overfladevand samt selve krybekælderens konstruktion. Der er i øvrigt ikke grundlag for at antage, at indeklimaet i beboelsen har været påvirket negativt i et omfang, således at boligen ikke kunne anvendes efter sit formål.

Vores vurdering

Vi vil i det følgende gennemgå de indhentede rapporter samt deres konklusioner, og herigennem godtgøre, at der ikke foreligger dækningsberettigende forhold i relation til ejerskifteforsikringen.

[Vores rådgiver rapport] pr. 27. oktober 2017

Vores rådgiver konstaterer at der er en jordslået lugt i varierende grad i boligen. Målinger på væggenes nederste del mod krybekælderen viser 45-55 Gann digits, ligesom der måles træfugt på 6-10 % i fodpaneler. Bygningsdele i beboelsen konstateres således alle tørre.

Betonklaplaget i krybekælderen viser ca. 130 Gann digits svarende til meget fugtigt. Træværket i etageadskillelsen måles 23 % svarende til meget fugtigt. Rapporten beskriver ikke nogen form for råd eller trænedbrydende svamp i træværk.

[Vores rådgiver] udtager skimmelprøver med henblik på, at vurdere om der er sket en påvirkning af indeklimaet i beboelsen.

...

Delkonklusion for [vores rådgivers] rapport

...

Der er konstateret fugtige forhold i krybekælder, hvilket grunder i, at betonkonstruktionerne er udført traditionelt, direkte mod jord, uden fugtsikring eller isolering, og således i overensstemmelse med BR61. Temperaturforholdene i krybekælderen medfører kondens på bygningsdele. Ligesom der i en konstruktion af denne karakter vil opstå skimmelvækst.

For så vidt angår skimmelforekomsten vil der altid være mulighed for spredning mellem gulvkonstruktionen og boligen, da en gulvkonstruktion fra denne periode ikke vil være fuldstændig tæt. Der er imidlertid alene fundet en svag overrepræsentation i beboelsen og således ikke forhold, som nedsætter bygningen brugbarhed i ejerskifteforsikrings forstand.

Endelig konstaterer [vores rådgiver], at der ikke er forhold, som peger på at der utilsigtet trænger vand ind i krybekælderen via ventilationsriste eller lign.

Vores rådgivers undersøgelse har således fundet ganske forventelige forhold for en krybekælder af denne karakter og alder.

Der er således ikke konstateret forhold som adskiller sig nævneværdigt fra andre bygninger med krybekælder af samme alder, og således heller ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Rapport fra ft. rådgiver [DS] pr. 23. januar 2018, undersøgelse gennemført pr. 12. januar 2018

...

Værelse 1: Der observeres ingen synlige problematikker i værelset. Dog synes der, at komme en svag jordslået lugt fra indbygningsskabet. På en hylde i værelse står der en fugtfjerner med en lille smule vand i, denne har stået i over halvanden måned og er ikke blevet tømt.

...

Mellem-/fordelingsgang: Det anføres, at 'der observeres ingen synlige problematikker' og 'der måles ikke noget forføjjet [forhøjet] fugt i hverken gulv eller vægge.

...

Krybekælder: Ved entre ses klaplaget tørt, men med fugtskjolder. Længere mod badeværelse ser klaplaget vådt ud. Under soveværelse konstateres blank vand på klaplaget. Der beskrives en fugtspærre over originalt klaplag med 2 cm beton.

...

Delkonklusion fra [DS] rapport

[DS] anfører, at rapporten alene omhandler rum i boligen med fejl og mangler. Uanset dette må vi konstatere, at for det nævnte værelse er der alene konstateret en svag jordslået lugt, der er ikke via måling fundet fugt eller skimmel. For mellem/fordelingsgang er der heller ikke konstateret fugt eller forhøjet værdier, ligesom skimmeltest viser forventelige forhold.

De konstaterede forhold i krybekælderen svarer ligeledes til det forventelig. Der er tale om en konstruktion, som er udført direkte mod jord og således uden fugtsikring. Konstruktionen vil således i sig selv generere fugt og skimmelvækst.

[DS] anfører, at den målte skimmelvækst er over normalt baggrundniveau. Til dette må vi bemærke, at normalt baggrundsniveau svarer til hvad der er forventeligt for rum i beboelsen og ikke krybekælder. Med dette in mente og henset til krybekælderens konstruktion, er det forventeligt, at [DS] konstaterer, at skimmelforekomsten viser forhøjede værdier i krybekælderen.

Vi må herefter konstatere, at [DS] rapport ikke har påvist forhold i krybekælderen som afviger fra hvad der er forventeligt, hvorefter krybekælderen ikke afviger fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Tilsvarende er der ikke konstateret skimmelvækst i beboelsen, som afviger fra hvad der er forventeligt for normale bygninger. Forholdet bevirker således ikke, at boligen ikke kan anvendes efter sit formål.

Der er således ikke belæg for [DS] konklusion, at indeklimaet skulle være påvirket i middelgrad eller at forholdene i krybekælderen for klaplag og træværk skulle afvige fra hvad der er forventeligt.

Vi noterer os, at [DS] vurderer, at plastfolien/fugtspærre under lille pudslag er lagt ovenpå ejendommens originale klappag.

Ft. har således ikke med rapporten fra [DS] godtgjort, at der skulle være tale om en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 shm. punkt 3.3.

...

Rapport fra [ft. rådgiver] af 18. april 2018

...

[Ft. rådgiver] antager, at der er sket en ombygning i 1993, da der er fundet papir i etageadskillelsen fra denne tid. Omfanget af det fundne papir er ikke beskrevet eller fotoillustreret. Der er optaget et foto af den fundne avis, jf. foto 1. Hvad der er ombygget eller omfanget heraf, er ikke beskrevet eller omtalt i rapporten.

...

Herefter konkluderer [ft. rådgiver], at der er konstateret skimmel i krybekælderen, hvilket i øvrigt er årsag til skimmellugten i boligen.

Videre konkluderer [ft. rådgiver], at skimmelvæksten er fremkommet som følge af perioder med høje fugtniveauer i krybekælderen. Der anbefales skimmelsanering af krybekælderen.

Delkonklusion for [ft. rådgivers] rapport ...

Rapporten fra [ft. rådgiver] konkluderer, at årsagen til vand og fugt i krybekælderen skyldes overfladevand og nedbør som løber ned langs fundamentet og derfra presses op gennem kældergulvet.

På baggrund af rapportens oplysninger yder husforsikringen dækning, under den udvidet vand-skadedækning, til skimmelsanering af krybekælderen samt renovering af etageadskillelsen opgjort til kr. 305.00,00. Tilbud for sanering ved Polygon vedlægges som bilag S.

Husforsikringens udvidet vandskadedækning dækker ikke omkostninger til udbedring af årsagen.

For ejerskifteforsikringen må vi konstatere, at den beskrevne skademekanisme i rapporten ikke relaterer sig til ejendommen i relation til ejerskifteforsikringens dækning, da der er tale om overfladevand, som løber udenfor ejendommen, og som presses ind/op i ejendommens konstruktion. Der er ikke konstateret fejl eller skader ved ejendommens konstruktion, som er årsag til vandindtrængningen. Derimod kan det udledes af rapporten, at ejendommen ikke adskiller sig fra andre tilsvarende ejendommen af samme alder.

Vandtryk på fundament afværges bl.a. ved etablering af foranstaltninger udenfor ejendommen ex. omfangsdræn. En sådan foranstaltning vil under alle omstændigheder ikke være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Hvorvidt denne foranstaltning vil løse den konkrete udfordring er tvivlsom, da konstruktionen i sig selv stor set er umulig at holde tæt, ganske som anført i [ft. rådgivers] rapport og SBI-anvisning 224, kap. 9 fra 2009.

Som det også fremgår af rapporten fra [ft. rådgiver] må det konkluderes, at fugt og for den sags skyld skimmelforekomsten er ganske sædvanlig i krybekældre som følge af konstruktionen i sig selv. [Fts. rådgiver] anbefaler derfor også en nedlæggelse af krybekælderen, da problematikken omkring krybekælderen ikke vil blive løst endeligt ved 'almindelig' udbedring. Konstruktionen vil, som anført, i sig selv generere fugt og til tider også blankt vand.

Da årsagen til fugtforekomsten i krybekælderen ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, har ft ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

For rapportens oplysninger i øvrigt noterer vi os, at [ft. rådgiver] ikke har foretaget destruktive indgreb i klaplagnet. [Ft. rådgiver] besigtiger alene det eksisterende hul med en dybde på 1½-2 cm. Plastfolien er ikke gennembrudt, og den underliggende konstruktion er ikke blotlagt. Der er således ikke grundlag for at antage, at dette er krybekælderen's klaplæg, som det ellers syntes omtalt som i rapporten. Vi noterer os, at [ft. rådgiver] heller ikke kommenterer dette nærmere i relation til skademekanismen. Ligesom [ft. rådgiver] ikke knytter bemærkninger til plastfolien i sig selv.

Vi noterer os ligeledes, at de revner, som er omtalt af SSG (bilag H) ikke er omtalt i rapporten eller for den sags skyld blot bemærket.

For [ft. rådgivers] antagelse om, at der i 1993 skulle være gennemført ombygning, er alene dokumenteret ved fundet af avis i etageadskillelsen. Der er ikke beskrevet eller fundet andre forhold i krybekælderen, som underbygger denne antagelse. Fund af avis er ikke i sig selv en tilstrækkeligt stærk indikator for, at ombygning skulle være udført på et tidspunkt efter opførslen.

For så vidt angår skimmel, kan vi forstå, at der ikke er gennemført skimmelmålinger i beboelsen. Der er derfor ikke grundlag for at antage, at indeklimaet i beboelsen skulle være inficeret. [Ft. rådgiver] omtaler også alene skimmellugt fra krybekælderen.

...

Vores sammenfattende konklusion:

Indledningsvis må vi fastslå, at det forhold, at vores forsikringstager vælger at iværksætte udbedring i form af nedlæggelse af krybekælderen sideløbende med klageprocessen overfor ejerskifteforsikringen og uden at orientere herom, uanset forsikringsbetingelsernes punkt 3.4 ikke kan bevirkere, at vores forsikringstager opnår en bedre retsstilling end hvad det foreliggende oplysningsgrundlag tilsiger, jf. Forsikringsaftalelovens § 22 shm. § 21, stk. 2.

Vores forsikringstager har nedlagt krav om dækning af omkostninger til nedlægges af krybekælder svarende til i alt ca. 1,1 mio. kr. Fratrullet erstatning fra husforsikringen på 315.000 kr. Udover meddelelsen til taksator 2 i slutningen af 2018, har vi ikke modtaget nogen form for oplysninger eller lign. omkring nedlæggelsen, og omkostningen hertil er alene oplyst ved denne passus i vores forsikringstagers klageskrift.

Helt overordnet skal vi gøre gældende at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker aktuelle skader, jf. betingelsernes punkt 18.3. Ved dækningsberettigende skader dækkes omkostninger til udbedring/reetablering af den beskadigede bygningsdel, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21.

Ejerskifteforsikringen dækker således ikke omkostninger til nedlæggelse af krybekælderen alene henset til, at der er tale om en uhensigtsmæssig konstruktion.

Vores forsikringstager påklager afgørelsen i oktober 2018. Taksator 2, erfarer i forbindelse med ønske om genbesigtigelse af ejendommen, at krybekælderen er nedlagt og arbejdet just er afsluttet. Det er således ikke muligt, at foretage en genbesigtigelse med 'nye øje', og vi er derfor henvist til at forestå revurderingen og nu klagebehandlingen ved nævnet på af det foreliggende sagsgrundlag.

På det foreliggende grundlag må vi konstatere:

Krybekælderen: Der er ikke udført destruktive indgreb i kælderen terrændæk, udover gennem-brydning af tyndt betonpudslag på 1½-2 cm ned til plastdugen. Ved tryk på plastfolien fremkommer grus, hvilket umiddelbart tyder på, at der under plastfolien, er et egentligt terrændæk, som svarer til det projekterede og således kravene i BR 61.

Vi må konstatere, at der ikke er belæg for at antage, at krybekælderens oprindelige terrændæk ikke skulle være opført i overensstemmelse med BR61.

For plastfolien og det tynde betonpudslag må vi antage, at dette er lagt i tidligere tid, antagelig med henblik på at begrænse vand/fugt i at trænge ind i krybekælderen. Hvorvidt dette har været en succes er ikke muligt, at vurdere. Vi kan i hvert fald konstatere, at det ikke har været muligt, at holde vand og fugt ude af krybekælderen. Krybekælderen fremstår fortsat med en konstruktion med en kendt og forventet vand- og fugtproblematik.

Vores forsikringstager nævner i sit klageskrift, at plastfolien bl.a. har 'virket som et badekar i stedet for at holde vandet ude, og aviser har opsamlet fugten'.

Der er ikke i de udførte undersøgelser belæg for at antage, at plastfolien skulle have bevirket, at fugtniveauet skulle være ændret i forhold til det forventede niveau. Derimod er der enighed om, at fugten i krybekælderen skyldes overfladevand, som trænger igennem konstruktionen, ganske som det kan forventes for en konstruktion af denne karakter opført i 1963. Vores forsikringstagers egen rådgiver har fastslået skademekanismen, som alle sagkyndige tiltræder. Ingen af sagens sagkyndige har påpeget, at plastfolien skulle have selvstændig betydning i forhold til krybekælderens fugtforhold.

Vores forsikringstagers rådgiver beskriver en revne i betonklaplaget samt revne i samling, hvor betonklaplaget og fundamentsiden mødes. Disse revner opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb, da det er ganske forventeligt at en ejendom fra 1963, har bevægelsesrevner i fundament og krybekælder. Der er ikke forhold i sagen, som i sig selv indikerer, at dette ikke er forventeligt og forholdet er heller ikke gjort gældende fra vores forsikringstagers rådgiveres side.

Forholdet vedrørende efterisolering af etageadskillelsen er ligeledes tilbagevist af sagens sagkyndige både vores forsikringstagers og vores rådgiver. Vi skal blot nævne, at såfremt der skulle være en opfugtning, må det antages, at denne fugt enten kunne måles i etageadskillelsens træværk eller ses i form af fugtskjolder, dette har ikke været tilfældet. Vi noterer os ligeledes, at der ikke har været konstateret råd eller trænedbrydende svamp i træværket.

Der er således ikke fremkommet oplysninger, som indikerer, at krybekælderens fugtforhold går ud over hvad man må forvente for en krybekælder af denne karakter, når den sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

I relation til krybekælderen må vi herefter konstatere, at de foreliggende undersøgelser og vurderinger ikke dokumenterer eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Skimmelpåvirkning af indeklimaet i beboelsen: De undersøgelser som [DS] og [vores rådgiver] har udført, viser samstemmende, at indeklimaet ikke er påvirket i negativ retning. Der er således ikke konstateret forhold, som bevirker, at boligen ikke kan anvendes efter sit formål, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi bemærker, at [DS] tilsyneladende alene har fundet anledning til at udføre en enkelt prøve i beboelsen, hvilket må tages som indtægt for, at [DS] ikke har fundet anledning til yderligere.

Sammenfattende må vi konkludere, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at der foreligger dækningsberettigende forhold i relation til ejerskifteforsikringen jf. Forsikringsaftalelovens § 22 samt forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Vores afgørelse er i overensstemmelse med nævnets praksis i sager af denne karakter. Vi kan bl.a. henvise til AK 80200, AK 82858 og AK 89560.

Da der ikke er konstateret dækningsberettigende skader i relation til ejerskifteforsikringen, ligesom nedlæggelse af krybekælderen ikke er et forhold, som i sig selv er omfattet af dækningen, er der heller ikke grundlag for at dække rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand hertil, jf. betingelsernes punkt 23.2."

Klageren har i brev af 16/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som eneste reaktion på indstillingen fra Gjensidige Forsikring vil vi blot reagere på følgende to udsagn fra indstillingen.

S. 11: 'Indledningsvis må vi fastslå, at det forhold, at vores forsikringstager vælger at iværksætte udbedring i form af nedlæggelse af krybekælderen sideløbende med klageprocessen overfor ejerskifteforsikringen og uden at orientere herom, uanset forsikringsbetingelsernes punkt 3.4 ikke kan bevirke, at vores forsikringstager opnår en bedre retsstilling end hvad det foreliggende oplysningsgrundlag tilsiger, jf. Forsikringsaftalelovens § 22 shm. § 21, stk. 2.'

På baggrund af Nykredit Forsikrings dækning af vores vandskade har vi naturligvis meddelt vores udbedring af krybekælderen til bygningstaksatoren, som vi antager er i tæt dialog med Gjensidige Forsikring da førstnævnte indgår som en del af Gjensidige-Gruppen. Bygningstaksatoren meddelte os i en e-mail d. 30 maj 2018 i forbindelse med anbefaling om vores muligheder følgende: 'Vi sætter DB på sagen og får alt udbedret som før skaden. Helt sikkert en dårlig ide inden I har foretaget nogle foranstaltninger, fordi der 100% kommer vand ned i krybekælderen og forsikringen betaler IKKE for samme skade en gang til.' Vi valgte at nedlægge krybekælderen med det samme på den baggrund og anbefalinger fra Teknologisk Institut samt pga. vores børn hoste og markante skimmellugt i deres tøj som flere gange blev påpeget over for os af personalet i daginstitutionerne.

S. 13: 'Forholdet vedrørende efterisolering af etageadskillelsen er ligeledes tilbagevist af sagens sagkyndige både vores forsikringstagers og vores rådgiver.'

Her vil vi blot henvise til s. 3 i vurderingen fra vores advokat (bilag 7): 'Etageadskillelse mellem krybekælder og stueplan: I henhold til tegningsmaterialet for vores klients bygning er der projekteret med 10 cm. rockwool i etageadskillelsen mellem krybekælder og beboelse. Teknologisk Institut kunne registrere op til 50 cm rockwool samt organisk materiale – i form af avis-papir fra år 1993 – som var udlagt mellem rockwool og forskallingsbrædder, for at holde isoleringen på plads. På baggrund heraf er det Teknologisk Instituts vurdering, at der er udført en efterisolering i 1993. Efterisolering vurderer Teknologisk Institut med stor sandsynlighed har haft betydning for fugtforholdene i etageadskillelsen og er en medvirkende årsag til den konstaterede skimmelsvamp vækst i etageadskillelsen. Ved måling kunne Teknologisk Institut konstatere massiv forekomst af skimmelvækst i etageadskillelsen mellem krybekælder og opholdsrum, hvorfor indeklimaet vurderes negativt påvirket.'

Selskabet har i brev af 1/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1

Vi anfægter ikke vores forsikringstagers beslutning, om at nedlægge krybekælderen, men blot at ejerskifteforsikringen ikke var orienteret herom.

Sagerne under henholdsvis hus- og ejerskifteforsikringen er ikke sambehandlet på noget tidspunkt i sagsforløbet. Sagerne er varetaget af henholdsvis en bygnings- og en ejerskiftetaksator, der er ikke foretaget fællesbesigtigelse. Ligesom korrespondancen og dialogen med taksatorerne alene har relateret sig til den forsikring, som taksatoren varetog hver for sig.

Det er vores opfattelse, at det burde være kendeligt for vores forsikringstager, at der ikke skete en automatisk udveksling af oplysninger de to forsikringer imellem. Det er i øvrigt vores indtryk, at vores forsikringstager faktisk var i dialog med ejerskiftetaksatoren om dækningen, mens nedlæggelsen pågik.

Konkret kan vi oplyse, at der generelt er vandtætte skotter mellem de forskellige skadeager, da området er skarpt lovreguleret ved dels Lov om Finansiell Virksomhed dels GDPR.

Ad 2

Det er netop vores forsikringstagers rådgivers vurdering, som tilbagevises, jf. hele vores indstilling samt bl.a. bilag M.

Det kan ikke konstateres om der faktisk er sket efterisolering, og om indeklimaet i beboelsen er påvirket i negativ retning, således at der foreligger et dækningsberettigende forhold under ejerskiftforsikringen.

Vores forsikringstagers rådgiver har ikke udført skimmelprøver i beboelsen, hvorfor deres konklusion 'at indeklimaet vurderes negativt påvirket', ikke kan tages som indtægt for dækningsberettigende forhold under ejerskiftforsikring.

Blot for god ordens skyld skal vi henledes opmærksomheden på, at husforsikringen i øvrigt har meddelt dækning til skimmelsanering af krybekælderen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos og plantegning af klagerens hus. Nævnet har også modtaget opgørelse af 9/7 2018 fra klagerens husforsikring, hvoraf det fremgår, at husforsikringen har dækket skimmelsanering, genopretning af isolering mv. med en samlet udgift på 315.000 kr.

Af klagerens anmeldelse af 4/10 2017 fremgår bl.a.:

- "1. Omfang: Det er vi i tvivl om. Både os og vores børn er begyndt at hoste efter indflytning og vi har hørt fra flere sider at vores tøj lugter meget af skimmel.
2. Man kan se nogle skjolder i et hjørne på en væg (vedhæftet) i et værelse og i indbyggede skabe i et andet værelse (vedhæftet).
3. Årsag: Det ved vi ikke. Vi flyttede ind i huset for 6 måneder siden. Det kan være relateret til ventilationsskakterne som er meget lavt placeret udenfor huset ... Vi har krybekælder, og ventilationshullerne fører derned"

Af Dansk Miljø Rådgivnings rapport af 17/10 2017 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

12.

93580

Bygningsfaglig registrering, henvisning til evt. foto	Ved den systematiske undersøgelse af ejendommen, har vi noteret os en karakteristisk jordslået lugt i boligen. Aktuelt er bygningsdele i boligen tørre - der måles 45-55 Gann digits nederst på vægge og 6-10% træfugt i fodpaneler mv., se foto 3-6. Vi har noteret os, at bede og terrassebelægninger enkelte steder er anlagt nær ventilationsåbninger til krybekælder, se foto 7-10. Intet tyder imidlertid på, at nedbør trænger ind i krybekælderen via ventilationsriste. Som det fremgår af foto 11-12 måles aktuelt knap 130 Gann digits (meget fugtigt) på betonklaplag i krybekælderen og godt 23% træfugt (meget fugtigt) etageadskillelsens træ. For undersøgelse af, om skimmel i krybekælderen påvirker indeklimaet i boligen, er der udtaget stikprøver til laboratorieanalyse, se bilag 2.
Bygningsfaglig vurdering	På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå; • at bygningskonstruktionerne i boligen er tørre, • at bygningsdele i krybekælderen er fugtige, • at bygningsdele i krybekælderen er angrebet af skimmelsvampe, se bilag 2 (P2). De væsentligste årsager til at krybekældre som den omhandlede sædvanligvis er fugtige og angrebet af skimmelsvampe er • at betonkonstruktionerne er udført traditionelt, direkte mod jorden, uden fugtsikring eller isolering. • at temperaturforholdene i krybekælderen medfører kondens på bygningsdelene. Intet i vores undersøgelse peger på, at der utilsigtet trænger vand ind i krybekælderen via ventilationsriste eller lignende.
...	
Er der tale om en fejlkonstruktion? Dette henset til bygningens alder og byggemetode svarende til bygningens/konstruktionens alder	Nej – udeluftsventilerede krybekældre der ikke er fugtsikrede eller isolerede forventes at være fugtige og dermed skimmelangrebne.
Er det jeres vurdering, at forholdet påvirker indeklimaet?	Laboratorieanalyse af husstøv, se bilag 2 - prøve P1, indikerer, at skimmelmateriale fra krybekælderen i nogen grad spredes til boligen.

...

Laboratorieresultat Bilag 2

Metoder og materialer

Dyrkningsprøve P1 er udtaget i støvfase i indeklimaet. Skimmelsvampesporer udfældes med tiden på overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora.

Dyrkningsprøven P2 er udtaget på etageadskillelse.

Dyrkningsprøverne P1-P2 (V8-substrat i Rodac-plade) er analyseret ved mikroskopi efter 4-6 dages inkubation. Hvor det er muligt og relevant er antallet af kolonier optalt og angivet.

Analyseresultater

Dyrkningsprøver udtaget i støv

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P1	Støv i soveværelse, nordgavl	<i>Penicillium spp.</i> (16) <i>Cladosporium spp.</i> (14) <i>Aureobasidium pullulans</i> (4) <i>Aspergillus versicolor</i> (3) <i>Rhoduturola</i> gær Gær <i>Mycelia sterilia</i>

Dyrkningsprøven udtaget på konstruktion/materiale

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P2	Krybekælder, underside af etageadskillelse	<i>Aspergillus versicolor</i> (~60) <i>Tritirachium spp.</i> (9) <i>Penicillium spp.</i> (6) Gær	Ja

*Estimeret ud fra vækstmængde og -mønster efter dyrkning

Konklusion og vurderinger

Skimmelsvampefloraen på P1 er overvejende sædvanlig for almindeligt husstøv på denne tid af året. Der kan dog konstateres en lettere overrepræsentation af *Aspergillus versicolor*, der ofte er forbundet med fugtige bygningsdele.

Skimmelforekomsten på P2 indikerer, at der er skimmelsvampevækst på den undersøgte materialeoverflade. Prøven domineres af *Aspergillus versicolor*.

Det bemærkes, at der således er typesammenfald imellem skimmelvækst i krybekælder og den lettere overrepræsentation af *Aspergillus versicolor* i indeklimaet.

Aspergillus versicolor er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe på fugtige bygningsdele og er ikke ret fugtkrævende – arten kan påbegynde vækst ved blot 75 % relativ luftfugtighed på materialeoverfladen. *Aspergillus*-arterne kan pga. deres store udbredelse, stærke mulighed og store sporeproduktion have negativ betydning for indeklimaet.

Af Dansk-Simmel Bygge- og indeklimarådgivnings rapport af 23/1 2018 fremgår bl.a.:

"Værelse 1

Observationer

Der observeres ingen synlige problematikker i værelset. Dog synes der, at komme en svag jordslået lugt fra indbygningsskabet. På en hylde i værelset står der en fugtjern med en lille smule vand i, denne har stået i over halvanden måned og er ikke blevet tømt (se billede).

Indbygningsskab

Der synes at komme en jordslået lugt fra skabet, men det kan ikke præciseres mere nøjagtigt.

...

Mellem-/fordelingsgang.

Observationer

Der observeres ingen synlige problematikker.

...

Krybekælder**Observationer**

Der observeres synlige problematikker i krybekælderen. Ved entré til krybekælderen ses klaplaget som umildbart tørt, men ved nærmere inspektion ses tydelige fugtskjolder, og længere inde mod badeværelse, ser klaplaget vådt ud, under soveværelse observeres der blankt vand på klaplaget. Ydermere kan det konstateres, at der er ført fugtspærre ud over det originale klaplag, og herefter støbt ovenpå med ca. 2cm beton.

Det vurderes, at meget af fugten kommer fra badeværelses fundamentet. Da klaplaget i den side af huset er mest fugtig, men at klaplaget hælder ind mod haven så vandet samler sig under soveværelse. Klaplaget virker mere tørt under værelse 1

Der er ikke observeret tydelig skimmelvækst i krybekælderen.

Målinger

Hele klaplaget måles til at have kraftigt forhøjede fugt værdier.

Der måles kraftigt forhøjede fugt værdier i fundament til badeværelse.

I gulvkonstruktion til stueplan måles forhøjet værdier af fugt.

...

På baggrund af gennemgang af boligen og analyseresultaterne kan Dansk-Skimmel konkluder at:

Der er i den udtagne prøve M1 Mycometer Surface test udtaget af krybekælder er konstateret at niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette skyldes typisk høje koncentrationer af sporer i støv, men kan i visse tilfælde indikere tilstedeværelse af gammel udtørret skimmelvækst.

Der er i den udtagne prøve A1 Mycometer Air - Aggressiv test udtaget i mellemgang er konstateret et lav MV (Mycometer værdi). Niveauet af skimmelsvamp i luften er som det der kan forventes i normale bygninger med normalt rengøringsstandart.

Generelle konklusion:

På baggrund af fugtmålinger og analyseresultat, vurderes indeklimaet til at være påvirket i middel grad. Dog vurderes indeklimaet i beboelsesområdet at ændre sig fra middel til høj grad, hvis der ikke bliver taget hånd om fugt-/vandskaden i krybekælder, dette bør undersøges nærmere af en fagmand.

Det anbefales at gulvafløb i badeværelse trykprøves og at der bliver foretaget inspektion af kloak i badeværelsesgulv.

Der bør efter udbedring af skadesårsagen, fjernes vand fra krybekælder, foretages sanering af gulvkonstruktion fra krybekældersiden, og herefter opstartes mekanisk affugtning af klaplag og træværk i krybekælder."

Af klagerens anmeldelse af 22/3 2018 fremgår bl.a.:

"Har du yderlige oplysninger om skaden? Vi har fundet klart vand i vores krybekælder som er kommet igen hurtigt efter det blev suget ud af SSG-skadeservice. I forbindelse med at vandet blev fjernet fra kælderen registrerede SSG-skadeservice 8-12 revner/sprækker i klaplaget hvor vandet

piblede op når man trykkede med lidt vægt på gulvet. Vi er umiddelbart overraskede over, at der blev fundet alle de revner, da vores tilstandsrapport ikke havde nogle bemærkninger til krybekælderen. I en tidligere sag fra oktober 2017 har DMR bestilt af Gjensidige konkluderet, at fugtighedsforholdene var normale i vores krybekælder. Denne påstand er senere blevet modbevist fra vores egen rådgiver.

Hvad er alderen på det skaderamte? 55 år

Hvordan kan det udbedres? For at finde den præcise skadeårsag har vi fået tjekket vandstikledninger udenfor huset samt hos naboerne uden der blev fundet nogle brud. Derefter har vi hyret Teknologisk Institut for at finde skadeårsagen og komme med anbefalinger til udbedring. I dag (d. 22. marts) er der gennemført pejlinger af grundvandsstanden

Hvad koster det at få udbedret? Over 5.000 kr."

Af Teknologisk Instituts rapport af 18/4 2018 fremgår bl.a.:

"2. Baggrund

Primo marts 2018 opdager rekvirenten, at der står ca. 6 cm vand i deres krybekælder. Vandet er blevet pumpet ud ad flere omgange, men er vendt tilbage på få døgn. Et par dage før nærværende besigtigelse var vandet dog ikke vendt tilbage, og krybekælderen havde derfor været uden blankt vand på klaplaget i dagene før besigtigelsen. Firmaet, der pumpede vandet ud af krybekælderen oplyste, at vandet piblede op gennem en revne i krybekælderens klaplag, svarende til ca. midt i entréen. Rekvirenten har forud for nærværende undersøgelse fået lavet en TV-inspektion af kloakken, hvor der blev konstateret flere brud. De observerede utætheder i kloakkerne er nu udbedret.

...

6. Sammenfatning

Der kunne ved besigtigelsen registreres markant skimmellugt i den nordlige ende af huset. På baggrund af prøvesvar, fugtmålinger og div. registreringer vurderes det, at denne skimmellugt stammer fra skimmelsvampevækst i krybekælderen og i etageadskillelsen mellem krybekælder og beboelse. Da det er blevet oplyst, at lugten har været til stede siden før overtagelse af huset, vurderes det ydermere, at den nuværende opfugtning af krybekælderen ikke alene er årsag til den opståede skimmelsvampevækst i etageadskillelsen, men at der gentagne gange, periodevist, har været en opfugtning af krybekælderen på niveau med den nuværende. Det vurderes, at årsagen til den nuværende opfugtning primært er vandindtrængning nede fra, grundet vand i jorden, der er løbet ned langs fundamentet og blevet presset op igennem klaplaget i krybekælderen. Dette er konkluderet på baggrund af både observationer om vand, der trængte ind gennem en revne i klaplaget og den rapport, der er udarbejdet af GEO omkring pejling af grundvandsspejlet, samt en uddybende årsagsvurdering i mail fra GEO af d. 16. april 2018. For at skabe en fugtsikker løsning, og fordi der er teknisk svært at udføre en skimmelsanering i en krybekælder, bl.a. grundet arbejdsmiljømæssige forhold, vurderes det nødvendigt at nedlægge krybekælderen og reetablere med nyt terrændæk, der lever op til gældende regler.

7. Besigtigelse og målinger

Ved besigtigelsen kunne der ved indtrædelse i huset observeres en markant skimmellugt. Lugten var dog mest markant i den nordlige ende af huset. Rekvirenten oplyser, at lugten har været der fra før de købte/overtog huset for ca. 1 år siden.

Huset er fra 1963, og der er udført en tilbygning i den sydlige ende i 1970.

Ved besigtigelse af krybekælderen blev der fundet avispapir i etageadskillelsen fra 1993, hvilket tyder på, at der har været lavet en renovering af denne omkring den tid (Foto 1). Krybekælderen under den oprindelige del af huset blev målt til at være 75 cm høj.

...

8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Ud fra prøvesvarene og registreringerne fra undersøgelsen kan det konstateres, at der er skimmelsvampevækst i etageadskillelsen mellem krybekælder og opholdsrum, samt på overfladerne i den nordlige ende af krybekælderen. Denne skimmelsvampevækst vurderes at være årsagen til den registrerede skimmellugt i boligen. Årsagen til den opståede skimmelsvampevækst i etageadskillelsen, og på overfladerne i krybekælderen vurderes at være gentagne perioder med høje fugtniveauer i krybekælderen, svarende til de fugt- niveauer, der kunne måles under nærværende besigtigelse. På baggrund af skimmelvækstens omfang samt, at det er blevet oplyst, at skimmellugten har været til stedet siden før overtagelse af huset, vurderes det ikke sandsynligt, at skimmelvæksten er opstået alene på baggrund af vandindtrængningen i krybekælderen i 2018. Målingerne af den relative luftfugtighed indikerer, at der med overvejede sandsynlighed er skimmelsvampevækst i etageadskillelsen under hele bygningen, på trods af, at klaplaget ved nærværende undersøgelse kun er kraftig opfugtet i den nordlige ende. Det vurderes derfor, at en skimmelsanering af krybekælderens overflader skal omfatte hele krybekælderen.

På baggrund af rapporten fra GEO, vurderes det ikke sandsynligt, at opfugtningen af krybekælderen er sket på baggrund af højtstående grundvandsspejl. Sæsonmæssigt ligger grundvandsspejlet højest på nuværende tidspunkt. På baggrund af den uddybende mail fra GEO af d. 16. april 2018 samt registreringer af vand, der kommer ind i krybekælderen nedefra, vurderes det derimod, at den primære årsag til den nærværende vandindtrængning i krybekælderen er overfladevand fra nedbør og smeltesne, der er trængt ned langs fundamenterne og bliver presset ind i krybekælderen nedefra igennem klaplaget. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan være trængt vand ind via de lavtliggende ventilationsristene som supplement, men det vurderes ikke at være den primære årsag, fordi affugtningsfirmaet oplyser, at vand trængte ind efter det blev fjernet, selv om der ikke var nedbør i den periode. Sammenholdt med oplysningen om, at jorden var frosset langt ned, og at den øverste del af jordlaget er lerholdigt, hvilket bevirker, at nedbør/overfladevand har svært ved at sive ned i jorden, gør det sandsynligt, at der er opstået en situation, hvor smeltevand og nedbør er løbet ned langs fundamentet og har fyldt lagene under klaplaget, idet det ikke kunne afgives til omgivelserne nedadtil, men kun opadtil ind i krybekælderen. Det er ligeledes sandsynligt, at en sådan situation kan være opstået tidligere og gentagne gange, hvilket kan være skyld i den periodevis opfugtning af krybekælderen, med skimmelvækst til følge.

På baggrund af skimmelsvampeforekomstens omfang og placering vurderes det, at indeklimaet er påvirket, hvilket bekræftes af lugtgenerne. Dette kan kun afhjælpes ved at fjerne al skimmelsvampevæksten. Dette anbefales udført ved, at krybekælderen nedlægges og ombygges til terrændæk efter gældende regler på området ...

Grunden til, at krybekælderen anbefales nedlagt og ikke renoveret, skal findes i den efterhånden megen erfaring, der siger, at det rent fugtteknisk, og af hensyn til arbejdstilsynets regler, og med henblik på BR's krav til energibesparelse, ikke er hensigtsmæssigt at renovere en krybekælder (jf. SBI anvisning 224 Fugt i Bygninger, kapitel 9). Fugtteknisk ligger udfordringen i, at der i væsentlig grad er risiko for fremtidig vandindtrængning i den nuværende konstruktion, samt at det er vores

erfaring, at gamle, tunge konstruktioner såsom klaplag og betonfundamenter er svære til umuligt at affugte. Det betyder, at der – også efter en succesfuld afrensning af krybekælderen – vil være overhængende risiko for, at der opstår ny skimmelsvampevækst."

Af Teknologisk Instituts udtalelse af 7/6 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Bygningen, inklusive krybekælderen, på adressen ... er fra 1963, hvilket betyder, at Bygningsreglementet fra 1961 var gældende på tidspunktet for opførelsen.

I daværende bygningsreglement står der i Kapitel 7 Fugtisolering, stk. 4, at kryberum med overliggende etageadskillelse af træ skal have et udstøbt betonlag på terræn, på mindst 8 cm. Eller at terræn skal dækkes med et holdbart fugtstandsende lag. Jævnfør tegningsmaterialet, fundet på weblager, er terrændækket i krybekælderen projekteret som et 10 cm betonlag på 30 cm grus. Dette forhold kunne dog ikke genfindes ved undersøgelsen (jf. Teknologisk Instituts rapport af 18. april 2018 ... den nuværende gulvkonstruktion i krybekælderen er med et tyndt betonlag på ca. 1,5-2 cm udlagt på en plastfolie ... Når man udligger betonlaget på plastfolien, som er tilfældet her, vil det ikke kunne undgås, at plastfolien går i stykker, når man går på betonlaget, eller på anden måde belaster det. Dermed vurderes dette ikke at være en holdbar fugtstandsende løsning. Yderligere kunne det flere steder konstateres, at denne plastfolie ikke var tætnet omkring ydervægs- og skillevægsfundamenter (jf. Teknologisk Instituts rapport af 18. april 2018 ...). Dette bevirker ligeledes, at laget ikke er holdbart fugtstandsende. Det tynde betonlag havde flere steder slået revner og var ikke tætsluttende langs ydervægs- og skillevægsfundamenter. Disse forhold bevirker, at fugt/vand fra grunden kan trænge op i krybekælderen.

...

I bygningsreglementet fra 1961 i kapitel 7, stk. 7 er det beskrevet, at alle konstruktioner skal udformes således, at kondensfugt undgås, såvel udvendigt som indvendigt i konstruktionerne. Jævnfør tegningsmaterialet er huset projekteret med 10 cm rockwool i etageadskillelsen mellem krybekælder og beboelse. På undersøgelsestidspunktet kunne der dog registreres op til 50 cm rockwool samt, at der var udlagt avispapir fra 1993 mellem rockwool og forskallingsbrædder (brugt til at holde isoleringen på plads) ... som det også er nævnt i Teknologisk Instituts rapport af 18. april 2018 ... tyder disse registreringer på, at der er lavet en efterisolering i perioden omkring 1993. Denne ombygning af den oprindelige konstruktion har med stor sandsynlighed haft betydning for fugtforholdene i etageadskillelsen, og bl.a. resulteret i perioder med kondensdannelse i konstruktionen. Yderligere vil en efterisolering af krybekælderen bevirke, at temperaturen i krybekælderen falder, med øget fugtniveau til følge. Det kan derfor ikke udelukkes, at efterisoleringen er en medvirkende årsag til den konstaterede skimmelsvampevækst i etageadskillelsen. Denne problematik er også beskrevet i SBI Anvisning 224 Fugt i Byggeri, hvor det frarådes at efterisolere ældre krybekældre, da man netop risikerer at rykke på balancen mellem fugtafgivelse, varmetilskud og ventilation."

Af klagerens advokats brev af 18/6 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

"Ud fra de foreliggende oplysninger har vores klienter løftet bevisbyrden og sandsynliggjort over for jer, at skadesbegrebet er opfyldt i form af revner i klaplaget, utæt plastfolie omkring ydervægs- og skillevægsfundamenter, terrændækkets konstruktion ikke lever op til BR61, overisolering af etageadskillelsen samt skimmelsvampevækst med negativ påvirkning af indeklimaet i beboelsesrum. Der er klart tale om fejlkonstruktion, som har medført skimmelvækst.

...

Idet der er tale om en fejlkonstruktion med overisolering – som Teknologisk Institut vurderer er en medvirkende årsag til skimmel i etageadskillelse – er der klart tale om en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen."

Af mail fra husforsikringens taksator til klagerens advokat af 9/7 2018 om den tilbudte skimmelsanering fremgår blandt andet:

"Hej Alle

Hermed får I et svar FRA HUSFORSIKRINGEN:

Notat fra Teknologisk:

Notatet er både læst, gennemgået med Polygon og derudover har husforsikringen betalt 20.000 til teknologisk for dette notat.

Tjek Skimmel:

Vi foretager selvfølgelig **aldrig** en omfattende skimmelsanering uden at få det tjekket hos et eksternt firma, og her bruger jeg altid firmaet ...

Og vi slipper selvfølgelig aldrig sagerne før firmaet ... har sendt os en afsluttende kvalitetssikringsrapport som bekræfter at alt skimmel er fjernet.

Denne rapport sender vi altid efterfølgende til vores kunder.

Det er en "rutine" som skadefirmaet kender, og skadefirmaet får altid besked på til at kontakte ... og hvis der skal foretages ekstra rengøring, så får skadefirmaet besked direkte fra ... Det er også meget vigtigt for os som forsikringsselskab at disse rapporter ligger i sagerne !

Skadefirmaet har i deres opgørelsen alt den tid der skal bruges til at kontakte ... mv. mv. med i deres opgørelse.

Kan godt se at der i opgørelsen til jer ikke er sat et konkret beløb af til ...

Jeg forhøjer beløbet med 10.000 inklusiv moms - dette beløb kan bestemt dække kvalitets-sikringsrapporten mv.

Genopretning af isolering

ALT genopretning af isolering er med i opgørelsen, - det fremgår også af opgørelsen. Alt genopretning af gulv i værelse + skabe mv. er også med i opgørelse

Ekstraarbejder

Opgørelsen er udarbejdet ud fra de oplysninger vi har i sagen

Og der er som jeg tidligere har skrevet også plads i budgettet til lidt ekstra !

HVIS der under udførelsen skulle dukke ekstra op, så behandles den del sådan: Jeg gennemgår sagen når det opstår og genbesigtiger ofte og vurderer om det er ekstra som forsikringsselskabet skal ind og dække.

Når forsikringen sender en opgørelse, så tager vi udgangspunkt i alt det vi kender Der lægges i opgørelsen ikke ekstra penge ind til ekstraarbejder.

Endelig opgørelse

Beløbet 305.000 inklusiv moms, forhøjes til 315.000

Ud fra beløbet trækkes selvrisko jf. policen på 4100".

Af Dansk Miljø Rådgivnings brev af 14/1 2019 til selskabet fremgår bl.a.:

"Kommentarer til Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af krybekælder – Teknologisk Institut dateret 18. april 2018.

...

Der er enighed om at den aktuelle vandindtrængning skyldes nedbør der er trængt ned langs fundamenter og ind i krybekælderen, samt at bygningsdelene i krybekælderen er angrebet af skimmel. TI vurderer indeklimaet i boligen påvirkes på baggrund af skimmelsvampeforekomsternes omfang og placering i krybekælderen, mens vores stikprøveundersøgelse viser at skimmelsvampefloraen overvejende er sædvanlig. Forholdene i krybekælderen medfører lugt af skimmel i boligen. TI vurderer på baggrund af fundet af en avis fra 1993, at der er foretaget renovering, mens alle vores observationer peger på at konstruktionerne i krybekælderen er originale. Træparket, etagebjælker, forskalling og opklodsninger fremstår aktuelt uden nedbrydninger af råd/svamp."

Af Dansk Miljø Rådgivnings brev af 11/7 2019 til selskabet fremgår bl.a.:

"Med hensyn til udformningen af bygningsdelene i krybekælderen, er det vores opfattelse, at den er i overensstemmelse med bygningsreglementet BR61, kapitel 7, stk. 4, i det bunden af krybekælderen er udført med et betonlag mod jorden, der er mere end 8 cm tykt.

Det er vores vurdering at plastfolien, der er udlagt på det oprindelige betonklaplag, og dækket af et tyndt lag betonpuds, er udført i et forsøg på at standse fugt/vand i at trænge op gennem betonen. Udførelsen er usædvanlig og indikerer, at periodisk vandindtrængning i krybekælderen har fundet sted siden bygningens opførelse."

Af forsikringsbetingelserne nr. 2535004 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse af skade

3.4 Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet sit samtykke dertil.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade 18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1963 og er overtaget af klageren den 15/7 2017. Ejendommen er et 1-plans typehus, som er opført med en krybekælder med ventilationsåbninger og med en etageadskillelse af træ mellem krybekælder og bolig. Klageren anmeldte den 4/10 2017 gener forårsaget af skimmel. Efter at have indhentet en rapport af 17/10 2017 fra Dansk Miljø Rådgivning afviste selskabet den 14/11 2017 at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til, at der ikke var påvist forhold, som adskilte sig nævneværdigt fra andre bygninger af samme alder, eller som medførte skade. Dansk-Skimmel Bygge- og Indeklimarådgivning undersøgte dernæst ejendommen efter anmodning fra klageren og udfærdigede rapport af 12/1 2018. Klageren anmeldte den 22/3 2018, at der var vand på gulvet i krybekælderen. Fjernelse af vandet dækkedes af husforsikringen. Klageren lod herefter Teknologisk Institut undersøge ejendommen og sendte instituttets rapport af 18/4 2018 til selskabet, som den 25/4 2018 fastholdt sin afgørelse. I forlængelse af yderligere dialog mellem parterne oplyste klageren den 3/12 2018, at han havde ladet krybekælderen nedlægge.

Nævnet har modtaget opgørelse af 9/7 2018 fra klagerens husforsikring, hvoraf det fremgår, at husforsikringen har dækket skimmelsanering mv. med en samlet udgift på 315.000 kr.

Klageren ønsker "Dækning af hele beløbet for nedlægning af krybekælder, inklusiv honorar til rådgivende ingeniør, i alt ca. 1,1 mio. kr. Herfra skal fratrækkes husforsikringens udbetaling på 315.000 kr., som vi kunne konvertere fra skimmelsanering til tilskud til nedlægning".

Klageren har blandt andet anført, at Dansk-Skimmel har målt kraftigt forhøjet fugt i klaplaget i krybekælderen, i fundamentet til badeværelset og i gulvkonstruktionen til stueplan. Klageren har også anført, at Dansk-Skimmel har målt skimmel i gulvkonstruktionen/loftet i krybekælderen over normalt baggrundsniveau og vurderet, at indeklimaet i høj grad ville blive påvirket, hvis der ikke blev taget hånd om fugten i krybekælderen.

Klageren har herudover anført, at Teknologisk Institut har målt kraftig skimmelvækst og fugt i krybekælderen og fastslået, at den eneste holdbare løsning er at nedlægge krybekælderen. Klageren har anført, at Teknologisk Institut har oplyst, at tidligere ejere i 1993 har efterisoleret etageadskillelsen, hvilket har forøget skimmelvæksten i krybekælderen. Klageren har anført, at der ikke var anmærkning i tilstandsrapporten om krybekælderen.

Selskabet har fastholdt sin afvisning af at yde forsikringsdækning og har blandt andet anført, at der er "konstateret fugtige forhold i krybekælder, hvilket grunder i, at betonkonstruktionerne er udført traditionelt, direkte mod jord, uden fugtsikring eller isolering, og således i overensstemmelse med BR61. Temperaturforholdene i krybekælderen medfører kondens på bygningsdele. Ligesom der i en konstruktion af denne karakter vil opstå skimmelvækst. For så vidt angår skimmelforekomsten vil der altid være mulighed for spredning mellem gulvkonstruktionen og boligen, da en gulvkonstruktion fra denne periode ikke vil være fuldstændig tæt. Der er imidlertid alene fundet en svag overrepræsentation i beboelsen og således ikke forhold, som nedsætter bygningen brugbarhed i ejerskifteforsikrings forstand". Selskabet har anført, at klagerens rådgiver Dansk-Skimmel har oplyst, at den målte skimmelvækst i krybekælderen er over normalt baggrundniveau, men at normalt baggrundsniveau svarer til, hvad der er forventeligt for rum i beboelse og ikke i krybekælder.

Selskabet har anført, at "For [ft. rådgivers] antagelse om, at der i 1993 skulle være gennemført ombygning, er alene dokumenteret ved fundet af avis i etageadskillelsen. Der er ikke beskrevet eller fundet andre forhold i krybekælderen, som underbygger denne antagelse. Fund af avis er ikke i sig selv en tilstrækkeligt stærk indikator for, at ombygning skulle være udført på et tidspunkt efter opførslen".

Af Dansk Miljø Rådgivnings rapport af 17/10 2017, der er indhentet af selskabet, fremgår det, at "På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå; •at bygningskonstruktionerne i boligen er tørre, •at bygningsdele i krybekælderen er fugtige, •at bygningsdele i krybekælderen er angrebet af skimmelsvampe ... De væsentligste årsager til at krybekældre som den

omhandlede sædvanligvis er fugtige og angrebet af skimmelsvampe er •at betonkonstruktionerne er udført traditionelt, direkte mod jorden, uden fugtsikring eller isolering •at temperaturforholdene i krybekælderen medfører kondens på bygningsdelene. Intet i vores undersøgelse peger på, at der utilsigtet trænger vand ind i krybekælderen via ventilationsriste eller lignende ... Laboratorieanalyse af husstøv, se bilag 2 - prøve P1, indikerer, at skimmelmateriale fra krybekælderen i nogen grad spredes til boligen ... P1 Støv i soveværelse, nordgavl ... P2 Krybekælder, underside af etageadskillelse ... Skimmelsvampefloraen på P1 er overvejende sædvanlig for almindeligt husstøv på denne tid af året. Der kan dog konstateres en lettere overrepræsentation af *Aspergillus versicolor*, der ofte er forbundet med fugtige bygningsdele. Skimmelforekomsten på P2 indikerer, at der er skimmelsvampevækst på den undersøgte materialeoverflade. Prøven domineres af *Aspergillus versicolor*. Det bemærkes, at der således er typesammenfald imellem skimmelvækst i krybekælder og den lettere overrepræsentation af *Aspergillus versicolor* i indeklimaet".

Af Dansk-Simmel Bygge- og indeklimarådgivnings rapport af 23/1 2018, der er indhentet af klageren, fremgår det, at "**Værelse 1 Observationer** Der observeres ingen synlige problematikker i værelset. Dog synes der, at komme en svag jordslået lugt fra indbygningsskabet ... **Mellem-/fordelingsgang. Observationer** Der observeres ingen synlige problematikker ... **Krybekælder Observationer** Der observeres synlige problematikker i krybekælderen. Ved entré til krybekælderen ses klaplaget som umildbart tørt, men ved nærmere inspektion ses tydelige fugtskjolder, og længere inde mod badeværelse, ser klaplaget vådt ud, under soveværelse observeres der blankt vand på klaplaget. Ydermere kan det konstateres, at der er ført fugtspærre ud over det originale klaplag, og herefter støbt ovenpå med ca. 2cm beton. Det vurderes, at meget af fugten kommer fra badeværelses fundamentet. Da klaplaget i den side af huset er mest fugtig, men at klaplaget hælder ind mod haven så vandet samler sig under soveværelse ... Der er ikke observeret tydelig skimmelvækst i krybekælderen. **Målinger** Hele klaplaget måles til at have kraftigt forhøjede fugt værdier. Der måles kraftigt forhøjede fugt værdier i fundament til badeværelse. I gulvkonstruktion til stueplan måles forhøjet værdier af fugt ... På baggrund af gennemgang af boligen og analyseresultaterne kan Dansk-Simmel konkludere at: Der er i den ud-

tagne prøve M1 Mycometer Surface test udtaget af krybekælder er konstateret at niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes typisk høje koncentrationer af sporer i støv, men kan i visse tilfælde indikere tilstedeværelse af gammel udtørret skimmelsvækst. Der er i den udtagne prøve A1 Mycometer Air - Aggressiv test udtaget i mellemgang er konstateret et lav MV (Mycometer værdi). Niveauet af skimmelsvamp i luften er som det der kan forventes i normale bygninger med normalt rengøringsstandard. **Generelle konklusion:** På baggrund af fugtmålinger og analyseresultat, vurderes indeklimaet til at være påvirket i middel grad. Dog vurderes indeklimaet i beboelsesområdet at ændre sig fra middel til høj grad, hvis der ikke bliver taget hånd om fugt-/vandskaden i krybekælder, dette bør undersøges nærmere af en fagmand".

Af Teknologisk Instituts rapport af 18/4 2018, der er indhentet af klageren, fremgår det, at "Ud fra prøvesvarene og registreringerne fra undersøgelsen kan det konstateres, at der er skimmelsvampevækst i etageadskillelsen mellem krybekælder og opholdsrum, samt på overfladerne i den nordlige ende af krybekælderen. Denne skimmelsvampevækst vurderes at være årsagen til den registrerede skimmellugt i boligen. Årsagen til den opståede skimmelsvampevækst i etageadskillelsen, og på overfladerne i krybekælderen vurderes at være gentagne perioder med høje fugtniveauer i krybekælderen, svarende til de fugtniveauer, der kunne måles under nærværende besigtigelse. På baggrund af skimmelvækstens omfang samt, at det er blevet oplyst, at skimmellugten har været til stedet siden før overtagelse af huset, vurderes det ikke sandsynligt, at skimmelvæksten er opstået alene på baggrund af vandindtrængningen i krybekælderen i 2018. Målingerne af den relative luftfugtighed indikerer, at der med overvejende sandsynlighed er skimmelsvampevækst i etageadskillelsen under hele bygningen, på trods af, at klappaget ved nærværende undersøgelse kun er kraftig opfugtet i den nordlige ende. Det vurderes derfor, at en skimmelsanering af krybekælderens overflader skal omfatte hele krybekælderen. På baggrund af rapporten fra GEO, vurderes det ikke sandsynligt, at opfugtningen af krybekælderen er sket på baggrund af højtstående grundvandsspejl. Sæsonmæssigt ligger grundvandsspejlet højest på nuværende tidspunkt. På baggrund af den uddybende mail fra GEO af d. 16. april 2018 samt registreringer af vand, der kommer ind i krybekælderen nedefra, vurderes det derimod, at

den primære årsag til den nærværende vandindtrængning i krybekælderen er overfladevand fra nedbør og smeltesne, der er trængt ned langs fundamenterne og bliver presset ind i krybekælderen nedfra igennem klaplaget. ... Grunden til, at krybekælderen anbefales nedlagt og ikke renoveret, skal findes i den efterhånden megen erfaring, der siger, at det rent fugtteknisk, og af hensyn til arbejdstilsynets regler, og med henblik på BR's krav til energibesparelse, ikke er hensigtsmæssigt at renovere en krybekælder (jf. SBI anvisning 224 Fugt i Bygninger, kapitel 9). Fugtteknisk ligger udfordringen i, at der i væsentlig grad er risiko for fremtidig vandindtrængning i den nuværende konstruktion, samt at det er vores erfaring, at gamle, tunge konstruktioner såsom klaplag og betonfundamenter er svære til umuligt at affugte. Det betyder, at der – også efter en succesfuld afrensning af krybekælderen – vil være overhængende risiko for, at der opstår ny skimmelsvampevækst".

Af Teknologisk Instituts udtalelse af 7/6 2018 til klageren fremgår det, at "Bygningen, inklusive krybekælderen, på adressen ... er fra 1963, hvilket betyder, at Bygningsreglementet fra 1961 var gældende på tidspunktet for opførelsen. I daværende bygningsreglement står der i Kapitel 7 Fugtisolering, stk. 4, at kryberum med overliggende etageadskillelse af træ skal have et udstøbt betonlag på terræn, på mindst 8 cm. Eller at terræn skal dækkes med et holdbart fugtstandsende lag. Jævnfør tegningsmaterialet, fundet på weblager, er terrændækket i krybekælderen projekteret som et 10 cm betonlag på 30 cm grus. Dette forhold kunne dog ikke genfindes ved undersøgelsen ... den nuværende gulvkonstruktion i krybekælderen er med et tyndt betonlag på ca. 1,5-2 cm udlagt på en plastfolie ... Når man udligger betonlaget på plastfolien, som er tilfældet her, vil det ikke kunne undgås, at plastfolien går i stykker, når man går på betonlaget, eller på anden måde belaster det. Dermed vurderes dette ikke at være en holdbar fugtstandsende løsning. Yderligere kunne det flere steder konstateres, at denne plastfolie ikke var tætnet omkring ydervægs- og skillevægsfundamenter ... Dette bevirker ligeledes, at laget ikke er holdbart fugtstandsende. Det tynde betonlag havde flere steder slået revner og var ikke tætsluttende langs ydervægs- og skillevægsfundamenter. Disse forhold bevirker, at fugt/vand fra grunden kan trænge op i krybekælderen. I bygningsreglementet fra 1961 i kapitel 7, stk. 7, er det beskrevet, at alle konstruktioner skal udformes således, at kondensfugt undgås, såvel udvendigt

som indvendigt i konstruktionerne. Jævnfør tegningsmaterialet er huset projekteret med 10 cm rockwool i etageadskillelsen mellem krybekælder og beboelse. På undersøgelsestidspunktet kunne der dog registreres op til 50 cm rockwool samt, at der var udlagt avispapir fra 1993 mellem rockwool og forskallingsbrædder (brugt til at holde isoleringen på plads) ... som det også er nævnt i Teknologisk Instituts rapport af 18. april 2018 ... tyder disse registreringer på, at der er lavet en efterisolering i perioden omkring 1993. Denne ombygning af den oprindelige konstruktion har med stor sandsynlighed haft betydning for fugtforholdene i etageadskillelsen, og bl.a. resulteret i perioder med kondensdannelse i konstruktionen. Yderligere vil en efterisolering af krybekælderen bevirke, at temperaturen i krybekælderen falder, med øget fugtniveau til følge. Det kan derfor ikke udelukkes, at efterisoleringen er en medvirkende årsag til den konstaterede skimmelsvampevækst i etageadskillelsen. Denne problematik er også beskrevet i SBI Anvisning 224 Fugt i Byggeri, hvor det frarådes at efterisolere ældre krybekældre, da man netop risikerer at rykke på balancen mellem fugtafgivelse, varmetilskud og ventilation".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet lægger endvidere til grund, at husforsikringen har dækket omkostninger svarende til en skimmelsanering af krybekælderen og etageadskillelsen.

Et mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen – herunder udtalelsen fra Teknologisk Institut – finder mindretallet, at det må lægges til grund, at byggetekniske fejl har medført en betydelig forøgelse af fugtdannelsen i krybekælderen, og at dette forhold udgjorde skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 18.3.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at Teknologisk Institut har vurderet, at udførelsen af krybekælderens gulv med beton på plastfolie ikke var en holdbar fugtstandsende løsning.

Mindretallet har også lagt vægt på, at Teknologisk Institut har vurderet, at der er udført efterisolering af den oprindelige konstruktion, og at efterisoleringen med stor sandsynlighed har forøget fugtforholdene i krybekælderen, hvilket yderligere må antages at have forøget skimmelvæksten. Mindretallet bemærker, at skimmelsvampen i krybekælderen medførte lugtgener i boligen i et sådant omfang, at husforsikringen anerkendte at dække skimmelsanering.

Mindretallet finder på baggrund heraf, at selskabet skal genbehandle sagen og betale klageren et kontant beløb svarende til den anslåede udgift til at udbedre de byggetekniske fejl.

Mindretallet finder, at klageren ikke har godtgjort, at tilstedeværelsen af krybekælderen i sig selv udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 18.3. Mindretallet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af at dække omkostningerne til nedlæggelse af krybekælderen.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at en krybekælder i en ejendom med samme alder som klagerens er en sædvanlig bygningskonstruktion, og at fjernelsen af krybekælderen må anses for at være en forbedring af ejendommen, der er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Det, som parterne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Et flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen, finder flertallet, at klageren ikke har bevist, at der, når man ser bort fra, at husejerforsikringen har anerkendt at dække udgifter svarende til en skimmelsanering af krybekælderen og etageadskillelsen, er forhold ved bygningens daværende krybekælder, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

27.

93580

Flertallet bemærker, at det forhold, at der er konstateret høje fugtkoncentrationer og periodisk blankt vand i krybekælderen ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, krybekældre af den pågældende alder ofte har et højt fugtniveau, og at eventuelle fugtgener sædvanligvis reduceres ved at fjerne efterisolering eller ved at øge ventilationen i kælderen ved opsættelse af yderligere ventilationsriste. Flertallet har i denne forbindelse lagt vægt på, at der ifølge husejerforsikringstaksatorens mail til klagerens advokat af 9/7 2018 indgår udgifter til genopretning af isoleringen i tilbuddet om skimmelsanerig, og at flertallet på det foreliggende grundlag ikke har anledning til at antage, at opsætning af eventuelle yderligere ventilationsriste er forbundet med omkostninger ud over forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr.

Det, som Teknologisk Institut har anført om mulige byggetekniske fejl ved udførelsen af klaplaget i krybekælderen, kan ikke føre til andet resultat.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets votum.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings