

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. februar 2020 blev i sag nr. 94081:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
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 Nykredit Forsikring A/S. Han overtog huset den 1/8 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/3 2017.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge

K1

Kældervægge ses stedvis med lidt løst puds.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

Ja Nej

...

5.1

Er der kælder?

☒

☐

Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)?

☒

☐

Hvis ja, hvor og hvor ofte?

I forbindelse med orkanen i 2011. Skader udbedret i 2011.

Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?

☐

☒

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

I klageskema af 19/8 2019 til nævnet samt i vedhæftede bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har siden indflytning oplevet problemer med fugt i vores kælder, der blev solgt som værende tør, men oprindelig.

Vi har forsøgt forskellige tiltag – kloakundersøgelser og VVS arbejde – men det viste sig imidlertid, at væggene var malet med plastikmaling, og vi fik derfor foretaget Mycrometermålinger. De fastslog massiv skimmelvækst i kælderen, hvilket ejerskifteforsikringen har afvist at dække (sammen med fugtproblemerne generelt).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker dækning for udbedring af den skade og de følgevirkninger på kælderen, som tidligere ejer har forvoldt med sit valg af maling. Jf. [skimmelsaneringsfirmas] tilbud svarer det til 221.035 kr. ...

Modargumentation til Forsikringsselskabs afvisning af fejl og mangler

En oprindelig kælder fra 1934 er bygget til at kunne ånde med den fugt, der nu engang vil være i den slags kelder. Det helt store problem opstår, da tidligere ejer dækker disse materialer og konstruktioner med en diffusionstæt maling, hvilket skaber massiv skimmelsvamp. Vi forventer ikke sammenligning med en ny bygning, men med en tidssvarende kælder, der er behandlet korrekt.

Forsikringen bemærker ..., at dørkarm og gerigter, som er i direkte kontakt med gulvet, ikke er specielt mærket af opfugtningen. Hvis dette er tilfældet, så viser det blot yderligere, at resten af kælderen – var den ikke fejlbehandlet – ikke ville være specielt mærket af den opfugtning, den fra tid til anden er udsat for. Det skal dog bemærkes, at der ikke er foretaget målinger på træværket.

Vi har fået en fagmands ord og målinger for, at der er massiv skimmelsvamp i kælderen som følge af, at væggene er malet med diffusionstæt maling. Dette adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Hvordan vi yderligere skal dokumentere tilstanden, er os uvist.

...

Delelementer fra tilbud, vedr. udbedring af forhold:

	ex moms	inkl. moms
Optagning af fliser	37.885,00	47.356,25
Slibning af vægge	29.668,00	37.085,00
Skimmelsanering	34.750,00	43.437,50
Forebyggelse med Prottox	2.790,00	3.487,50
Kvalitetskontrol	1.000,00	1.250,00
Oppudsning af vægge (anslået)	49.325,00	61.656,25
Spartling og maling	21.410,00	26.762,50
	176.828,00	221.035,00

Selskabet har i brev af 25/9 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Der er tale om en ejendom, som er opført 1934. Den 20. marts 2017 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Den 1. august 2017 overtager vores forsikringstager ejendommen. Samme dato

træder Ejerskifteforsikringen med standarddækning ikraft, forsikringen er tegnet for en 10 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag B).

...

Ejendommen er et murermesterhus i et plan med et grundareal på 67 m2 samt fuld kælder og udnyttet tagetage på 56 m2. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Sagsforløb

Den 31. juli 2018 anmelder vores forsikringstager forholdet til os via vores hjemmesiden, ligesom vi modtager en uddybende skadebeskrivelse (bilag C). I anmeldelsen anføres det bl.a. at der i flere omgange er trængt vand ind i kælderen allerede umiddelbart efter overtagelsen.

Skaden er tidligere anmeldt til husforsikringen i [husforsikringsselskab], som har tilbudt dækning for partiel reparation af fliseområde i kældergulvet samt afretning af underlag ...

Forinden anmeldelsen til ejerskifteforsikringen har vores forsikringstager rekvireret [skimmelsaneringsfirma] til at undersøge ejendommen, rapport foreligger den 15. juli 2018 (bilagt klagen). Baggrunden for henvendelsen til [skimmelsaneringsfirma] er ikke oplyst og kan ikke udledes af rapporten. [Skimmelsaneringsfirma] konkluderer på baggrund af diverse fugtmålinger samt Mycometer-test, at der er et fugt- og skimmelproblem i kælderen.

[Skimmelsaneringsfirma] afgiver tilbud på de arbejder, som [skimmelsaneringsfirma] finder nødvendige til at fjerne den aktuelle skimmelforekomst i kælderen samt til dels at sikre, at væggene kan slippe af med den fugt, som ophobes i konstruktionen.

...

På baggrund af de samlede oplysninger om forholdet sendes sagen til den stedlige taksator ... Taksator gennemgår sagens materiale og meddeler herefter ved mail den 14. august 2018 i vores skadekommunikationssystem, at forholdet ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand (bilag D). Taksator anfører bl.a. at huset er opført i 1934, hvorfor kælderens stand er forventelig henset til hvordan kældre blev udført på daværende tidspunkt både i byggemetode og anvendte materialer. Fugtforholdene skyldes således konstruktionen i sig selv.

Vores forsikringstager er herefter i dialog med taksator. Dette medfører imidlertid ikke at taksator ændre sin vurdering. Vores forsikringstager klager herefter til KE.

I forbindelse med besigtigelse af andet forhold, besigtiger taksator ligeledes dette forhold. Taksator oplyser, at da nærværende forhold er under klagebehandling vil han som sådan ikke kommentere yderligere, men blot viderebringe observationerne. Hvilket skete med bemærkning af 5. december 2018 (bilag D), taksators fotorapport vedlægges som bilag E.

KE gennemgår herefter skadesagen og foretager en vurdering af det anmeldte. KE finder at sagen er behandlet og vurderet korrekt, hvorfor KE fastholder den trufne afgørelse med en yderligere uddybning.

Herefter påklager vores forsikringstager afgørelsen til Ankenævnet.

Vores vurdering

Vores forsikringstager gør gældende, at fugtforholdene i kælderen skyldes, at vægge er behandlet med diffusionstæt maling (plastikmaling), og deres rådgiver [skimmelsaneringsfirma] har godt-

gjort ved 'ord og målinger', at skimmel er en følge af malerbehandling af vægge med en diffusionstæt maling.

Ad Fugt i kælderen

Der er tale om en ejendom fra 1934, som ud fra sagens oplysninger er opført ganske tidstypisk. Som anført er der tale om en ældre kælder fra en tid, hvor der ikke var krav om tætning af fundamenter eller gulve. Der blev ikke anvendt konstruktioner, byggemetoder eller materialer som kunne modstå eller på anden måde hindre nedsivning af overfladevand eller grundvand/-fugt i at trænge ind i fundament eller ind og op gennem kældergulv.

For en kælder fra 1934 vil vand- og fugtpåvirkning sædvanligvis betragtes som konstruktionsbetinget og dermed ikke en skade, der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, da årsagen til forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

I overensstemmelse med dette fremgår det også af tilstandsrapportens hustypebeskrivelse (side 2), at:

...

Murmesterhusets kælderydervægge (fundamenter) og kældergulv er støbt af beton og er uden isolering.

Mange kældervægge i ældre huse er støbt direkte mod jord.

Kælderydervægge støbt i forskalling er undertiden fugttætnet udvendigt med asfalt og mørtel.

Videre fremgår under OBS punkter (side 3):

...

'På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen ...

Det er således ikke usædvanligt, at en ældre kælder ikke er konstrueret til at hindre fugt og vand i at trænge ind i konstruktionen og videre ind i kælderen.

Vi noterer os, at husforsikringen på tilsvarende måde har konstateret dette, da det i deres rapport anføres som årsag til skaden:

'Vand fra terræn er presset ind under og op igennem betondæk i kælder. Der er overvejende tale om grundfugt, kombineret med et utæt betonlag, uden kapillarbrydende lag, som opfugter gulvet.'

Ligesom det anføres for udbedringen:

'Det anbefales dog ikke at udføre dette arbejde [læs: udbedring], uden at udbedre årsagen til at vandet trænger ind, da det samme ellers vil ske igen.'

Rapporten fra [skimmelsaneringsfirma] angiver, at der er målt forhøjet fugt i ydervægge og gulv i kælderen værelse og værksted. Rapporten angiver herefter et fugtinterval for vægge og gulve. Herudover beskriver eller omtaler rapporten ikke de udførte fugtmålinger; type af måleinstrument samt hvorledes undersøgelsen er gennemført og endelig hvor hvilke værdier er målt.

Umiddelbart antager vi, at målingen er udført med en Gann måleenhed. Gann måleenheder måler ikke i procent, men i digits, ligesom det ikke er korrekt at definere hele måleintervallet i de to målinger som 'fuldt opfugtet'.

Vi må i det hele anføre, at der foreligger ikke tilstrækkelig dokumentation for de udførte målinger.

På denne baggrund kan rapporten fra [skimmelsaneringsfirma] ikke tages til indtægt for, at fugtforholdene afviger fra hvad der er forventelig for en kælder af denne alder og karakter, som ikke er godkendt til beboelse.

...

Herefter må vi konstatere, at vores forsikringstager ikke har godtgjort eller dokumenteret, at kælderen adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorefter forholdet ikke udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 shm. punkt 3.3.

Afgørelsen er i overensstemmelse med praksis fra Ankenævnet for Forsikring, som i en lang række kendelser, om konstruktioner af denne karakter og med fugtforhold som omtalt her, fastslår at ... det må forventes fugtniveauer i ... vægge overstiger, hvad der er uacceptabelt for beboelsesrum. I afgørelserne forholder Ankenævnet for Forsikring sig konkret til, om der kan konstateres egentlige skader, som er årsag til vandindtrængningen.

Ad Diffusionstæt maling

Indledningsvist må vi konstatere, at der ikke foreligger specifikke oplysninger, som kan identificere malingen og dermed vise den faktiske diffusionstæthed, herunder om det faktisk er en plastikmaling. Der foreligger heller ikke undersøgelse af hvor mange lag malerbehandling kældervæggene fremstår med.

Hertil må vi også anføre, at det ikke er usædvanligt at der til kældervægge anvendes såkaldte murmalinger, som ikke er så diffusionsåbne, som det kunne ønskes. Hertil kommer, at det er kendt, at selv diffusionsåbne malinger efter flere opfriskninger (flere lag) bliver mere og mere diffusionstætte. Man kan således ikke forvente, at den almindelige vedligeholdelse gennem alle tider er udført optimalt.

Det forhold, at der konkret er anvendt en mindre egnet eller ikke egnet maling til overfladebehandling af kældervægge, opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb – ligesom en fejlkonstruktion heller ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Forinden der foreligger en dækningsberettigende skade, skal der konstateres forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme alder.

Malerbehandlingen her nedsætter ikke kælderen værdi og brugbarhed som kælder i nævneværdigt omfang. Forholdet kan give anledning til afskalninger, idet ophobet fugt bagved malingen kan føre til salpeterudslag, som får malingen til at slippe underlaget. Dette vil ofte vise sig som blære eller egentlige afskalninger, som der også er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.

Denne form for afskalning kan ikke sidestilles med en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvor kælderen tilstand, som tidligere nævnt, skal sammenholdes med sammenlignelige kældre af

samme alder/tidsperiode. Vi skal i øvrigt nævne, at det ikke er usædvanligt, at kældervægge afskaller som følge af fugt når der henses til kælderen alder.

Det forhold, at vores forsikringstagers rådgiver [skimmelsaneringsfirma] i sin rapport blot nævner, at vægge i de to omhandlende rum er malet med plastmaling, kan ikke føre til andet resultat.

Vores vurdering er i øvrigt i overensstemmelse med AK 92178.

Vi må herefter konkludere, at der ikke er konstateret forhold ved kælderen, uanset at der eventuelt er anvendt en diffusionstæt plastmaling, som nedsætter kælderenes værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme alder. Ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er ikke opfyldt.

Ad Skimmelsvamp

Rapporten fra [skimmelsaneringsfirma] beskriver fugtige forhold i kælderen. De beskrevne forhold er imidlertid tidstypiske for en kælder fra 1934, jf. tidligere anført.

[Skimmelsaneringsfirma] har i forbindelse med sin undersøgelse udført to skimmelprøver, som begge viser en MycoMeterværdi niveau C.

Der er alene udtaget disse to prøver. Prøverne er udtaget i henholdsvis 'ydervæg bag opposet maling' og 'under fliser ved start af gulv til værelse'. Begge prøver må således være taget direkte på de oprindelige bygningskonstruktioner, altså på den 'bare' ydervæg mod terræn og på gulv mod jordkonstruktioner, som ikke er sikret mod fugt.

Henset til at der er tale om sædvanlige konstruktioner fra 1934, som reelt pr. definition vil være fugtige, må vi konstatere, at der ikke er noget usædvanligt i prøveresultatet.

Hertil kommer, at prøveresultatet ikke i sig selv kan tages til indtægt for, at kælderen skulle være skimmelpåvirket i et omfang, som går videre end hvad der er forventeligt for en fugtig kælder fra 1934 eller bevirker, at beboelsen skulle være påvirket i negativ retning, således at ejendommens beboelse ikke kan anvendes efter sin formål.

Derimod er der tale om et prøveresultat som er meget lokalt og forventeligt i en tidstypisk kælder.

Som nævnt fremstår kælderen med sine oprindelige konstruktioner. På opførelstidspunktet blev kældre ikke opført til beboelsen eller egentlig ophold, men derimod som opbevaring for brændsel og vaskerum.

Vi må herefter fastholde, at vores forsikringstager ikke har godtgjort eller dokumenteret, at skimmelforekomsten i kælderen i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. betingelsernes punkt 18.3. shm. punkt 3.3.

Endelig skal vi nævne, at allerede fordi der ikke er tale om dækningsberettigende forhold i kælderen og ejerskifteforsikringen ikke dækker en forbedring/opgradering af kælderen, har vi ikke forholdt os til udbedringstilbuddet fra [skimmelsaneringsfirma].

For det anmeldte må vi sammenfattende anføre, at vi fastholder, at de anmeldte forhold i vores forsikringstagers kælder ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor vores forsikringstager ikke har et berettiget krav overfor ejerskifteforsikringen.

I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at det ikke er tilstrækkeligt at se på, om et forhold er nævnt i tilstandsrapporten eller i policen, for at konstatere om et forhold er dækningsberettigende eller ej, som vores forsikringstagers rådgiver [skimmelsaneringsfirma] konkluderer i sin rapport.

Ejerskifteforsikringen er derimod en skadeforsikring, hvorfor der skal foreligge egentlige skade som defineret i forsikringsbetingelserne forinden der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Derudover skal vi nævne, at vi har noteret, at vores forsikringstager forventede en tør kælder henset til salgsmaterialet for ejendommen. Ejerskifteforsikringen dækker imidlertid ikke skuffede forventninger, men alene skade som defineret i forsikringsbetingelserne punkt 18. Dette forhold kan således heller ikke i sig selv føre til dækning under ejerskifteforsikringen."

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

"Vores eneste kommentar til modpartens brev er, at [skimmelsaneringsfirmas] rapport klart skriver, at metoden er Mycometerpinde leveret af Mycometer A/S. Den angiver desuden grænseværdierne, hvor målingerne på hhv. 1963 og 2616 MycoMeter-værdi langt overstiger den øverste grænse på 450.

Af <https://www.mycometer.dk/produkter/mycometer-surface/fortolkning/> fremgår de samme grænseværdier, og her beskrives, at der måles i Fluorescenseenheder.

Såfremt der er behov for andre målinger, må I endelig sige til. Ved at tilkalde en fagmand i form af [skimmelsaneringsfirma] har vi gjort, hvad vi umiddelbart fandt muligt for at bevise, at tidligere ejers valg af maling har gjort en tidstypisk fugtig, men åndbar kælder til en kælder med massiv skimmelsvamp."

Selskabet har i brev af 25/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som nævnt tidligere er de konkrete mycometerværdier på hhv. 1963 og 2616 målt direkte på de oprindelige konstruktioner i kælderen. Målingen er således ganske forventelig.

Det er korrekt, at de målte værdier overstiger mycometertestens grænseværdi for niveau C på 450 FLU. Grænseværdien er imidlertid udtryk for 'normalt baggrundsniveau', hvilket vil sige forhold i ejendommens beboelsesdel, og ikke en kælder med fugtige forhold.

Mycometermålingen kan således ikke tages som udtryk for, at forholdene i kælderen afviger fra andre tilsvarende kældre af samme alder og stand, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Med hensyn til Fluorescenseenheder (FLU) er dette udtryk for måleenheden ved enzymmetoder. Enzymmetoder anvendes til at bestemme mængden af skimmelsvamp, men ikke arter. Metoden

differentierer således ikke arterne. Skimmelsvampe er organismer, som findes overalt i naturens økosystem, og testen viser således ikke naturligt forekomne arter."

Til dette har klageren fremsendt brev af 29/10 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Vi kan kun henholde os til fagmandens konklusion, som fremgår af fugtrapporten:

'Fugtmålingerne viser med al tydelighed at der er problemer med fugt i boligens kældervægge...'. Væggene betegnes samtidig som 'fuldt opfugtet'.

Desuden kan vi læse af Mycometer.dk, at 'Skimmelsvampevækst skal fjernes uafhængig af arten. Nogle skimmelsvampevækster har måske større påvirkninger på sundheden end andre, men svampevækst i høje koncentrationer indendørs skal fjernes uanset art/er idet alle skimmelsvampe indeholder allergener og beta glucan.' (<https://www.mycometer.dk/produkter/mycometer-surface/ofte-stillede-spoergsmaal/>). Vi kan finde samme advarsel hos bolius.dk, samt andre kilder."

Nævnet har også modtaget selskabets brev af 15/11 2019.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget salgsoptilling, fotos af fugtmåling, fotos af kælderen, planoversigt og skimmelsaneringsfirmas tilbud af 8/8 2018 om skimmelsanering af kælderen. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af husforsikringsselskabs besigtigelsesrapport af 24/8 2017 fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden

Vand fra terræn er presset ind under og op igennem betondæk i kælder. Der er overvejende tale om grundfugt, kombineret med et utæt betonlag, uden kapillarbrydende lag, som opfugter gulvet. Skybruddet har gjort situationen værre. Kælder-ydervægge fremstår også opfugtede med afskalninger mange steder.

Omfanget af skaden

Opfugtet gulv. Et par fliser omkring døren ind til kælderværelset er lidt løse. Ca. 6 stk.

Skadeudbedring / opgørelse

Optagning af 6 stk. fliser, afrensning af underlag.

Lægning af fliserne igen samt fugning.

Ca. 5 timers arbejde = 2.250 kr. excl. moms.

Det anbefales dog ikke at udføre dette arbejde, uden at udbedre årsagen til at vandet trænger ind, da det samme ellers vil ske igen.

Øvrige bemærkninger

Kunden blev rådgivet om at få undersøgt kloakker under og omkring huset.

Kælderydervægge var malerbehandlet med en maling der ikke er diffusionsåben nok. Det anbefales generelt, at kælderydervægge som disse behandles med en 100 % diffusionsåben maling, som f.eks. Skalcem 100 eller lignende."

Af skimmelsaneringsfirmas rapport af 15/7 2018 fremgår bl.a.:

"Vi har den 17.05.2018 udført fugtmålinger på ovenstående adresse:

...

Kælderplan:

Alle vægge i de to rum er malet med plastmaling og der ses tydelige tegn på opfugtning og udtræk af salpetersyre mv.

...

Der er fugtmålt i ydervægge og gulve i værelse og værksted og der er målt forhøjet fugt i begge. Fugten viser 122,1 -176,4 % i vægge hvilket er at betegne som fuld opfugtet.

Fugten viser 112,5 -145,0 % i gulve hvilket er at betegne som fuld opfugtet.

Konklusion:

Fugtmålingerne viser med al tydelighed at der er problemer med fugt i boligens kældervægge og med gulvet i de to rum.

Ligeledes er der i udtaget prøver vækst af skimmel hvorfor der skal ske en skimmelsanering i de to rum.

I ydervægge er malet med plastmaling der lukker helt af for at ydervæg kan ånde og derved bliver fugt i disse vægge og skaber problemer med fugt og salpetersyre samt skimmel.

Maling skal slibes ned af ydervægge i de to rum og der anbefales efterfølgende oppudsning i saner puds og maling med Kefarid maling.

Begge elementer vil hjælpe med at udtrække fugt fra jeres ydervægge.

Der er tydelige tegn på at der trænger fugt op fra dækket/gulvet i kælderen i de to rum.

Der er ingen fugtspærre under de udlagte fliser og fugt fra dækket trænger derfor op imellem fliser. Fliser og gulve skal bankes op og bortskaffes.

Der skal efter der graves ud og laves nyt gulv med drænlag, isolering og udlagt jern inden støbning af nyt gulv.

Ovennævnte skade er forsikringsdækket såfremt der i tilstandsrapport og police ikke er taget forbehold for ovennævnte skader."

Ankenævnet for Forsikring

10.

94081

Af skimmelsaneringsfirmas skimmelsvampeanalyse af 17/7 2018 fremgår bl.a.:

"Som det fremgår af analyseresultaterne, er der påvist et niveau C i prøverne, hvilket indikerer at niveauet af skimmelsporer er langt over normalt baggrunds niveau og indikerer massiv skimmelvækst.

...

Prøve nr.	Prøveudtagningssted	MycoMeterværdi	Niveau ¹⁾
1	Udtaget i ydervæg bag op poset maling	1963	C
2	Udtaget under fliser ved start af gulv til værelse	2616	C

...

¹⁾ Testen er baseret på detektion og kvantificering af et enzym som findes i både mycelium og sporer hos alle skimmelsvampe. Analyseresultater inddeles i 3 kategorier:

A: Mycometer-værdi < 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrunds niveau.

B: 25 < Mycometer-værdi < 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

C: Mycometer-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrunds niveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp."

Af forsikringsbetingelserne 2535004 fremgår bl.a.:

"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, deformering, 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 1934 og er overtaget af klageren den 1/8 2017. Ejendommens kælder er ikke godkendt til beboelse. Den 31/7 2018 anmeldte klageren blandt andet problemer med fugt i kælderen. Selskabet afviste den 14/8 2018 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold var forventeligt efter det oplyste om ejendommens al-

Ankenævnet for Forsikring

11.

94081

der. Selskabet besigtigede ejendommen den 5/12 2018, hvorefter selskabet den 24/3 2019 på ny afviste at dække det anmeldte forhold.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække den skade og de følgevirkninger, som den tidligere ejer har forvoldt ved at male kældervæggene med diffusionstæt maling, og har henvist til, at det fremgår af et skimmelsaneringsfirmas tilbud, at udgiften til at udbedre kælderen beløber sig til 221.035 kr.

Klageren har blandt andet anført, at "En oprindelig kælder fra 1934 er bygget til at kunne ånde med den fugt, der nu engang vil være i den slags kelder. Det helt store problem opstår, da tidligere ejer dækker disse materialer og konstruktioner med en diffusionstæt maling, hvilket skaber massiv skimmelsvamp. Vi forventer ikke sammenligning med en ny bygning, men med en tidssvarende kælder, der er behandlet korrekt".

Klageren har også anført, at "Vi har fået en fagmands ord og målinger for, at der er massiv skimmelsvamp i kælderen som følge af, at væggene er malet med diffusionstæt maling. Dette adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand".

Selskabet har fastholdt sin afvisning af forsikringsdækning og har blandt andet anført, at det ikke er usædvanligt, at der er anvendt maling, som ikke er så diffusionsåben som ønskeligt, og at det ikke kan forventes, at den almindelige vedligeholdelse gennem årene er udført optimalt.

Selskabet har også anført, at den konkrete MycoMeterværdi på 1963 er forventelig, da skimmelpróven er taget direkte fra den oprindelige konstruktion i kælderen. Selskabet har anført, at "Det er korrekt, at de målte værdier overstiger mycometertestens grænseværdi for niveau C på 450 FLU. Grænseværdien er imidlertid udtryk for 'normalt baggrunds niveau', hvilket vil sige forhold i ejendommens beboelsesdel, og ikke en kælder med fugtige forhold".

Ankenævnet for Forsikring

12.

94081

Af husforsikringsselskabs besigtigelsesrapport af 24/8 2017 fremgår det, at "Kælderydervægge var malerbehandlet med en maling der ikke er diffusionsåben nok. Det anbefales generelt, at kælderydervægge som disse behandles med en 100 % diffusionsåben maling".

Af skimmelsaneringsfirmas rapport af 15/7 2018 om kælderen fremgår det, at "Alle vægge i de to rum er malet med plastmaling og der ses tydelige tegn på opfugtning og udtræk af salpetersyre mv. ... Der er fugtmålt i ydervægge ... i værelse og værksted og der er målt forhøjet fugt i begge. Fugten viser 122,1 -176,4 % i vægge hvilket er at betegne som fuld opfugtet ... Fugtmålingerne viser med al tydelighed at der er problemer med fugt i boligens kældervægge ... i de to rum. Ligeledes er der i udtaget prøver vækst af skimmel hvorfor der skal ske en skimmelsanering i de to rum. I ydervægge er malet med plastmaling der lukker helt af for at ydervæg kan ånde og derved bliver fugt i disse vægge og skaber problemer med fugt og salpetersyre samt skimmel. Maling skal slibes ned af ydervægge i de to rum og der anbefales efterfølgende opudsning i saner puds og maling med Kefarid maling".

Af skimmelsaneringsfirmas skimmelsvampeanalyse af 17/7 2018 fremgår det, at der er "påvist et niveau C i prøverne, hvilket indikerer at niveauet af skimmelsporer er langt over normalt baggrundsniveau og indikerer massiv skimmelvækst ... Prøveudtagningssted ... Udtaget i ydervæg bag op poset maling ... MycoMeterværdi ... 1963 ... Niveau C ... C: Mycometer-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp".

Nævnet bemærker indledningsvist, at skimmelsaneringsfirmaets tilbud af 8/8 2018 på 221.035 kr. både omfatter skimmelsanering af vægge og gulve i kælderen.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at malingen på kældervæggene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 18.3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er opført i 1934, hvor der ikke var samme krav til fugtstandsende foranstaltninger som i dag, og at det derfor må forventes, at der vil ske en fugtpåvirkning af kældervæggene. Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet efter nævnets opfattelse ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når der er tale om en kælder, som ikke er godkendt til beboelse. At klageren på baggrund af ejendommens salgsmateriale måtte have en forventning om, at kælderen var tør, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen om, at der er risiko for, at der vil opstå skader på bygningen som følge af den maling, som er anvendt, for eksempel i form af råd. Nævnet henviser til kendelse afsagt i sag nr. 90706.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvamp i medfør af forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest ejendommens beboelsesdel nævneværdigt.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skimmelsvampe-generne i kælderen på overtagelsestidspunktet har påvirket brugbarheden af ejendommens beboelsesdel nævneværdigt eller kælderen i et omfang, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

94081

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings