

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. juni 2021 blev i sag nr. 95412:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring. Hun overtog ejendommen – der er opført i 1948 – den 1/4 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 20/11 2016. I klageskema af 17/6 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forsikringstager har i december 2019 anmeldt en skade på deres ejerskifteforsikring, idet der i kælderen er konstateret omfattende angreb af skimmelsvamp.

Huset har de købt i marts 2017, hvor de tegnede ejerskifteforsikring i Privatsikring.

Kælderen har været beklædt med pladegulve på strøer og væggene har været beklædt med pladebeklædning på lægter. Huset er opført i 1948. Der er ikke i tilstandsrapporten forbehold for skimmelsvamp i kælderen.

Forsikringstager og deres ... har gået til behandling for luftvejsinfektioner, som de mener kan skyldes skimmelsvampen.

Forsikringstager har ladet skadeservicefirmaet SSG Skimmelteknik udarbejde en rapport, der påviser angreb af skimmelsvamp, samt nærliggende risiko for skimmelsvamp i kælderen. De har konstateret, at konstruktionen med beklædning af gulv og vægge med plader på lægter ikke er fagligt korrekt udført og at det på grund af grundfugt giver umiddelbar risiko for angreb af skimmelsvamp i et sundhedsskadeligt niveau. De anbefaler derfor, at beklædningen fjernes, der foretages bekæmpelse af skimmelsvamp og vægge og gulve males med dertil egnet maling.

Ankenævnet for Forsikring

2.

95412

Privatsikring har anerkendt at dække skimmelsvamp, hvor denne er konstateret i niveau over et mycometertal på 450. Er tallet derunder, vil de ikke dække skaden. Der er påvist mycometertal over dette niveau på en væg i et værelse og kun her vil Privatsikring dække bekæmpelse af skimmelsvamp og maling af væggen.

Forsikringstager har selv demonteret pladegulve og -vægge og her konstateret omfattende synlige angreb af skimmelsvamp.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af, at der er konstateret angreb af skimmelsvamp i et niveau, der udgør en sundhedsmæssig risiko for beboerne, samt af at beklædningen af kældergulve og -vægge har været udført på en måde, der giver nærliggende risiko for udbredelse af skimmelsvamp i et sundhedsfarligt niveau. Der skal Privatsikring dække bekæmpelse af skimmelsvamp, hvor denne måtte forekomme i hele kælderen, samt udgifter til demontering af pladevægge og -gulve, samt til behandling og maling af vægge og gulve.

Endvidere skal udgifterne til udarbejdelse af skimmelrapport dækkes."

Selskabet har i brev af 10/7 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"I relation til klagepunktet vedrørende skimmelrapporten skal vi bemærke, at forsikringstager ikke tidligere har rettet krav om betaling af omkostningerne til skimmelrapporten, der er udarbejdet på baggrund af skimmelundersøgelse den 28. oktober 2019.

Forsikringen

Forsikringstagers ejerskifteforsikring trådte i kraft den 31. marts 2017.

Af forsikringsbetingelserne fremgår det blandt andet:

"5 Hvad dækker forsikringen?

5.1 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".

Forsikringsbetingelserne er fremlagt af forsikringstager.

Sagsfremstilling

Ankenævnet for Forsikring

3.

95412

Forsikringstager har ved købsaftale underskrevet den 29. januar 2017, erhvervet den forsikrede ejendom med overtagelsesdato den 1. april 2017.

Af den af forsikringstager fremlagte tilstandsrapport fremgår det, at ejendommen er et enderækkehus opført i år 1948. Det fremgår, at der er et boligareal på i alt 101 m² fordelt på 63 m² i stueplan og 38 m² i udnyttet tagetage. Hertil er der 63 m² kælder. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Af tilstandsrapporten fremgår det i øvrigt:

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja
☐

Nej
☒

Bygning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒

☐

ABCD

Bygning A (beboelse):

Gulve under væg-til-væg tæpper på 1. salen, i kælderen samt i stuen er ikke besigtiget.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
43 år.

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Hele perioden.

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
1) Toilet og bad i kælderen 1977. 2) Tilbygning i 1981. 3) Skorsten og væg mellem køkken og opholdsstue nedtages i 1992.

☒

☐

Forsikringstager kontaktede os telefonisk den 28. oktober 2019, hvor hun oplyste, at der var blevet foretaget en skimmelundersøgelse af SSG Skimmelteknik, der var nået frem til, at alle ydervægge og gulv inkl. gulvbelægning i kælderen var udført helt forkert, og at det giver voldsom skimmelforekomst i kælderen, hvor der bl.a. er badeværelse og opholdsrum.

Vi modtog efterfølgende skimmelrapporten og en udtalelse fra forsikringstagers læge.

Begge er fremlagt af forsikringstager.

Vores taksator foretog den 6. november 2019 besigtigelse af ejendommen, og besigtigelsesrapporten er fremlagt som bilag A.

Vi foranledigede, at SSG den 4. december 2019 foretog yderligere prøver i kælderrummet, der blev brugt som opholdsrum. Prøvesvarene er fremlagt af forsikringstager.

Ved telefonsamtale og mail af 17. december 2020 meddelte vi forsikringstager, at der var dækning for afrensning af skimmel under gulvet i trapperummet og bag plader på en væg i opholdsrummet.

Den 18. december 2020 var vi i telefonisk kontakt med forsikringstager, der ikke var tilfreds med vores vurdering af sagen, jf. bilag B.

Den 12. januar 2020, jf. bilag B, modtog vi mail fra forsikringstager, der oplyste, at der var fundet skimmelsvamp på et stort areal, hvilket var konstateret i forbindelse med, at forsatsvægge var revet ned.

Vi anerkendte den 14. januar 2020 dækning for yderligere en væg i kælderrummet, der blev brugt som opholdsrum, på baggrund af de fremsendte billeder.

Ved samtale den 14. januar 2020, oplyste forsikringstager, at hun fortsat ikke var enig i vores vurdering af sagen, og hun mente, at vi skulle dække hele kælderen.

Den 27. januar 2020 modtog vi en mail fra forsikringstagers repræsentant, der fastholdt, at vi skulle yde dækning for hele kælderen. Der pågik efterfølgende yderligere korrespondance, som er fremlagt af forsikringstager.

Herefter er sagen indbragt for nævnet.

Vores vurdering af sagen

Foranlediget af ankenævnsklagen har vi gennemgået sagen på ny. Vi finder imidlertid ikke grundlag for at ændre på vores afgørelse vedrørende omfanget af vores dækningstilsagn.

Indledningsvist har vi et par bemærkninger vedrørende sagsfremstillingen i klageskemaet fra forsikringstagers repræsentant.

Forsikringstagers repræsentant har anført, at Privatsikring alene vil yde dækning for 1 væg i et rum i kælderen. Dette er ikke korrekt. Der meddelt tilsagn til dækning til skimmelfrensning og udbedring af 2 vægge i kælderrummet samt gulvet i trapperummet.

Denne udbedring er efter vores oplysninger sket, og vi har betalt faktura for dette arbejde i januar 2020.

Forsikringstagers repræsentant har anført, at SSG har konstateret, at ”konstruktionen med beklædning af gulv og vægge med plader på lægter ikke er fagligt korrekt udført og at det på grund af grundfugt giver umiddelbar risiko for angreb af skimmelsvamp i et sundhedsskadeligt niveau. De anbefaler derfor, at beklædningen fjernes, der foretages bekæmpelse af skimmelsvamp og vægge og gulve males med dertil egnet maling”.

Vi skal hertil bemærke, at SSG ikke udtaler sig om, hvorvidt kælderkonstruktionen er fagligt korrekt udført. SSG bemærker alene, at konstruktionen ikke er en god løsning for en kælder med grundfugt.

Ligeledes udtaler SSG sig ikke om risikoen for angreb for skimmelsvamp i et sundhedsskadeligt niveau. SSG har alene foretaget objektive målinger og er kommet med anbefalinger i forhold til fjernelse af den konstaterede skimmelsvamp.

Vi skal herefter gøre opmærksom på, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper og forsikringsaftalelovens § 22 påhviler forsikringstager at dokumentere, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Skimmel i kælderen

Den forsikrede ejendom er opført i 1948 efter datidens byggeskik. Bygningen er i lighed med øvrige bygninger fra samme periode ikke sikret mod ind- og opstigende grundvand eller fugt. Forsatsvæggene har ikke betydning for, om grundvand eller fugt kan komme ind i kælderen.

Af rapporten fra SSG fremgår det, at der kunne måles fugt i væggene, og at målingerne indikerer grundfugt. SSG bemærker i denne forbindelse, at det må forventes, at betondæk og den nederste del af væggene er påvirkede af grundfugt grundet husets alder.

Nævnet har tidligere fastslået, at en konstruktion, hvor der ikke er sikret mod grundfugt, medfører, at der ikke umiddelbart kan etableres forsatsvægge, uden at der kan opstå problemer med fugt og skimmel, jf. kendelse 91123. Denne sag vedrørte forsatsvægge monteret i 2009 i en kælder fra 1945.

Der er ikke oplysninger om, hvornår der er lavet gulv og forsatsvægge i kælderen. Dette er dog arbejde, som typisk er set udført i 1960'erne og 1970'erne, og det er ikke ualmindeligt forekommende i huse fra samme periode som den forsikrede ejendom.

Forsikringstagers kælder er ikke godkendt til beboelse, og der er ikke oplysninger om, at den skimmelsvamp, der er konstateret bag forsatsvægge og gulve, påvirker indeklimaet i beboelsesrummene i stueetagen eller på 1. sal negativt.

Det er efter vores opfattelse ikke bevist af forsikringstager, at den konstaterede skimmel i kælderen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forsikringstager har fremlagt en lægeerklæring af 30. oktober 2019 fra sin praktiserende læge, der udtaler, at begge ... er behandlet for tilbagevendende luftvejsinfektioner.

Der er ikke nærmere oplysninger om behandlingsforløb eller hyppighed, ligesom der ikke er nærmere dokumentation for, at luftvejsinfektionerne rent faktisk har sammenhæng med den konstaterede skimmel. For det tilfælde, at den konstaterede skimmel måtte være af betydning, må vi henvise til, at dette må anses for at have sammenhæng med, at kælderen har været anvendt til beboelse, selvom den ikke er godkendt til dette.

Uagtet ovenstående har vi anerkendt at yde delvis dækning i for afrensning mv. af den konstaterede skimmel i kælderen.

Vores delvise dækningstilsagn er givet på baggrund af de indhentede skimmelundersøgelser, der har påvist områder med massiv skimmelvækst i kælderen. Vores tilsagn om dækning omfatter de områder, hvor der er konstateret massiv skimmelvækst bag forsatspladerne, dvs. MycoMeter tal over 450, der karakteriseres som niveau C. De omfattede områder er under gulvet i trapperum-

met og bag én væg i det, der er indrettet som opholdsrum. Derudover har vi på baggrund af indsendte fotos – og uden yderligere måling - anerkendt dækning for en yderligere væg i værelse, der bruges som opholdsrum.

Ejerskifteforsikringen dækker, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.1, alene udbedring af "skader" samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygning. Herved 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.

Vi afviser yderligere dækning for den anmeldte skimmel i kælderen med henvisning til, at der allerede er målt skimmel op til niveau B i øvrige overflader.

Skimmel i dette niveau udgør efter vores opfattelse ikke en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet dette ikke går ud over, hvad forsikringstager kunne forvente fra en kælder fra 1948, der ikke er godkendt til beboelse, og hvor det ikke er dokumenteret, at indeklimaet i beboelsesrummene er påvirkede som følge af de konstaterede forhold. Vi henviser i denne forbindelse til nævnets kendelser 91177 og 91123.

Vi skal herefter fastholde, at der ikke er grundlag for, at vi skal yde dækning med mere end det, vi allerede har meddelt tilsagn til – 2 vægge i kælderrummet og gulvet i opgangsrummet.

Vi bemærker for god ordens skyld, at vi tidligere har meddelt forsikringstager, at vi var indstillet på at vurdere sagen på ny, hvis der blev fremlagt nye målinger, der viser massiv vækst af skimmel. Vi fandt dog ikke fundet anledning til at iværksætte yderligere undersøgelser.

Vi lægger dog til grund, at arbejdet i kælderen er udført, og at der ikke er foretaget yderligere målinger.

Omkostninger til skimmelrapport

Som indledningsvist oplyst har forsikringstager ikke tidligere rettet krav om betaling af skimmelrapporten fra 28. oktober 2019.

Vi er indstillede på at afholde omkostningen til denne rapport, da rapporten har medført, at vi har anerkendt at yde delvis dækning i sagen. Dette havde vi også været indstillet på, hvis vi havde modtaget anmodning om dette fra forsikringstager, før sagen blev indbragt for nævnet.

Forsikringstager bedes fremsende en faktura for rapporten til vores skadeafdeling, der vil foranledige betaling af beløbet."

Klagerens repræsentant har i brev af 19/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal det præciseres, at der i tilstandsrapporten ikke er taget forbehold for skade på kældergulvene og at det ved afkrydsning i rapporten er bekræftet, at der ikke er bygningsdele, der er gjort utilgængelige.

Det er ikke i besigtigelsesrapporten noteret, at der er fugt i kælderen eller at vægge og gulve i kælderen er isoleret og beklædt med fiberplader på lægter og strøer.

Af Privatsikrings besigtigelsesrapport af 6. november 2019 fremgår det under pkt. 1.1, at fugten i kælderen 'skyldes forkert isoleringsmetode. Gulve og kælderydervægge i ældre ejendomme egner sig ikke til at foretage efterisolering indefra med organisk materiale.'

I rapporten bekræftes, at det omtalte forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

I SSGs skimmelrapport af 28. oktober 2019 står der: 'Konklusion, det kan anbefales at: Alle forsatsvægge samt opstrøet gulv fjernes i kælderplan, blotlagt skimmelsaneres. Det er vigtigt med sektionering imod stueetage samt undertryk. Vær opmærksom på at der kan være maling bag forsatsvægge som ikke er diffusionsåben. Dette bør slibes væk'.

Videre står der 'Reetablering: Efter skimmelafræsning spartles overflader med F11 og derefter bemales vægoverflader/loft med uorganisk diffusionsåben maling som f.eks. BioRid/KefaRid, som begge har særligt velegnede egenskaber ift. at modvirke vækst af skimmelsvamp.' Endelig bemærkes det, at skaden kan vise sig større når konstruktioner åbnes.

Denne beskrivelse af, hvad der skal fjernes og hvad der derefter skal gøres for at standse skaden er entydigt udtryk for, at konstruktionen med gulve på strøer og pladevægge på lægter er en forkert håndværksmæssig udførelse og årsag til skimmelvæksten. Det bekræftes da også Privatsikrings egen besigtigelsesrapports beskrivelse af forholdene.

Det fremgår videre af SSGs skimmelrapport, at der er taget mycometer-test under pladegulvet og her målt et mycometertal på 457, hvilket i rapporten karakteriseres som "massiv vækst af skimmelsvamp". Det kan heraf slutes, at det også er sundhedsskadeligt.

Ifølge Statens Byggeforskningsinstituts SBI-anvisning 204, er der stor risiko for skimmelangreb i sundhedsskadeligt omfang, hvis der findes skjult vækst i kældervægge og -gulve med et areal over 10 m².

Videre står der i anvisningen, at der ofte vil være undertryk i beboelsen i forhold til kælderen, hvilket medfører at sporer fra skimmelsvamp i kælderen, kan have sundhedsskadelig påvirkning ved ophold i husets stueetage.

Forsikringstagers [familiemedlemmer] er ifølge deres læge begge behandlet gentagne gange for lidelser i øvre luftveje. Hvis Ankenævnet mener, at yderligere dokumentation herfor er påkrævet, kan det fremskaffes. At det er Privatsikrings erfaring, at mange huse af tilsvarende alder og konstruktion har fået lavet lignende uheldige byggearbejder i kældrene i 1960'erne og 1970'erne, er ikke et argument, der underbygger deres afvisning af skaden. Det burde netop ved antagelse af forsikringen have medført, at de tog et forbehold for sådanne skader.

Det viste sig ved forsikringstagers demontering af det resterende pladegulv og vægbeklædning, at der var omfattende synlig skimmelvækst. Dette er dokumenteret ved fotos.

På denne baggrund fastholdes kravet om erstatning for skimmelsanering af kælderen, samt demontering af pladevægge- og gulv. Efterfølgende reparation og bemaling af vægge og gulve. Des-

Ankenævnet for Forsikring

8.

95412

uden – som nu anerkendt af Privatsikring – dækning af udgifter til udarbejdelse af skimmelrapport."

Klagerens repræsentant har i supplerende brev af 31/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende til min mail af 19.8.2020 oplyser forsikringstager, at det har været nødvendigt at genoprette væggene i kælderen. Væggene er blevet fræset for at fjerne den gamle maling og derefter pudset op, grundet og malet. Der er trukket ny el, fordi de tidligere installationer lå mellem muren og pladevæggen.

Elinstallationerne er fræset ind i væggene. Gulvene er rettet op og der er lagt fliser.

Endelig gør forsikringstager opmærksom på, at Privatsikring ville udtage prøver bag nogle indbyggede skabe i kælderen og de måtte derfor rive skabene ned. Også disse skabe skal retableres."

Selskabet har i brev af 18/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen

Klagers indlæg indeholder et antal betragtninger, om påståede sundhedsskadelige forhold i den forsikrede ejendom, herunder om luftforurening. Det anførte må alene henføres til partsrepræsentantens udokumenterede spekulationer, dels i forhold til tilstedeværelsen, dels vedrørende betydningen heraf.

Det skal hertil præciseres, at klager ikke har dokumenteret at der skulle være luftforurening i ejendommen og der er da heller ikke foranlediget foretaget nogen undersøgelser des angående, trods selskabets åbne indstilling til nye undersøgelser.

I selskabets kronologiske fremstilling af sagen i 1. indlæg til nævnet, omtales klagers samtale med vores ejerskifteafdeling den 14. januar 2020. Dette på et tidspunkt hvor klager netop var i gang med at nedrive vægbeklædning i ejendommens kælder. Det var denne samtale vi refererede til sidst i første indlæg, hvor det anførtes:

'.. at vi tidligere har meddelt forsikringstager, at vi var indstillet på at vurdere sagen på ny, hvis der blev fremlagt nye målinger, der viser massiv vækst af skimmel. Vi har dog ikke fundet anledning til at iværksætte yderligere undersøgelser. Vi lægger dog til grund, at arbejdet i kælderen er udført, og at der ikke er foretaget yderligere målinger.'

Det skal hertil bemærkes, at de uhensigtsmæssige forsatsvægge og trægulve i omhandlede kælder nu ifølge vores oplysninger er fjernet, og dette har, såfremt det ikke er udført med kælderen under vakuum, medført en betydelige risiko for netop at hvirvle op i skimmelforekomster, der hidtil havde været dækket af plader og gulvtæppe.

Det bemærkes yderligere at det ud fra billedmateriale i sagen, herunder indeholdt i skimmelrapport, synes tydeligt at kælderen anvendes til beboelse, trods denne ikke er godkendt hertil, i forhold til hvilket evt. helbredsgenere for forsikringstagers familie skal vurderes.

Mycometermålinger

Til klagers anførte om mycometertal på 457, skal det konstateres, at dette vedrørte måling af gulv i opgangsrummet af kælderen, på baggrund af hvilket der netop blev meddelt dækning fsva gulvet. Målinger af vægge i samme rum og opholdsrum (værelse) udviste derimod en væsentlig lavere forekomst. Selskabet har som anført tidligere dækket to ydervægge i opholdsrum.

Tilstandsrapport

Allerede det at der fremgår forhold af tilstandsrapporten om bygningsdele der normalt er tilgængelige men ikke har kunnet besigtiges, medfører at forhold ved ejendommen der kan henføres hertil ikke er dækket, idet disse netop fremgår af tilstandsrapporten.

Det fremgår således af tilstandsrapporten at

Bemærkninger		Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?		☐	☒	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?		☒	☐	ABCD _____
<i>Bygning A (beboelse): Gulve under væg-til-væg tæpper på 1. salen, i kælderen samt i stuen er ikke besigtiget.</i>				

De under punktet omfattede gulve under væg til væg tæpper er folgeligt ikke dækket under ejerskifteforsikringen.

Klager har derimod haft al incitament til selv, forud for handlen, at undersøge forholdene nærmere. Klager er yderligere advaret om visse forhold ved netop kælderkonstruktioner og fugt, ved den i tilstandsrapporten indeholdte hustypebeskrivelse og det her anførte om kældre og fugt.

Gulv i kælders "opholdsrum"

Trods selskabets indstilling til yderligere undersøgelser har vi ikke efter 14. januar 2020 modtaget yderligere fra klager, der som skitseret i stedet indledte nærværende sag.

I forhold til de dele af kælderen vi ikke har meddelt dækning for, må det i øvrigt konstateres, at vi alene er forevist enkelte billeder. Disse fremlægges herved som bilag C – Billede af væg og gulv i opgangsrum, bilag D – billede af gulv opgangsrum, bilag E – Billede af ydervæg med vindue i opholdsrum kælder og bilag F - Billede af ydervægge i opholdsrum kælder. Det var således på baggrund af billeder fremlagt som bilag E & F, at selskabet meddelte dækning for yderligere en ydervæg i opholdsrum og dermed for begge ydervægge i dette rum,- dette uden yderligere dokumentation.

Dette fremlagte dokumenterer ikke yderligere dækningsberettigede skader, eller løfter forsikringstagers bevisbyrde for samme.

Skimmelrapport

Det præciseres at det forhold at selskabet har meddelt dækning vedrørende udgifter til skimmelrapport, ikke et resultat opnået via ankenævns sagen, men alene et spørgsmål om, at kravet aldrig har været rejst overfor selskabet forud herfor.

På denne baggrund finder selskabet ikke anledning til at ændre den meddelte afvisning af at dække yderligere af de anmeldte forhold."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 6/10 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Som det fremgår af SSGs skimmelrapport af 28. oktober 2019 kunne skimmeltekniker ... konstatere skimmellugt i hele kælderen, ligesom han kunne måle forhøjet fugt i vægge samt på betondæk. Han anbefalede, at alle forsatsvægge, samt opstrøet gulv i kælderplan blev blotlagt og skimmelsaneret. Desuden skulle eventuel ikke-diffusionsåben maling bag forsatsvæggene slibes væk. Videre anbefalede han, at man efter skimmelafræsning spartler overfladerne med F11 og maler vægoverflader og loft med uorganisk diffusionsåben maling, der er særligt velegnede til at modvirke vækst af skimmelsvamp. Der er således foretaget en undersøgelse omfattende hele kælderen og taget stilling til, hvilke tiltag der bør tages for at fjerne skimmelen.

Privatsikrings seniorkonsulent ... besigtigede d. 8. november 2019 kælderen. Af hans rapport fremgår, at der var fugtig lugt og at der ved fugtighedsmåling på ydervægge og i gulvkonstruktionen blev målt forhøjet fugtniveau. Det nævnes i rapporten, at der er udlagt blændgulve på opklodsning i trapperummet og i et værelse, samt at der generelt i forsatsvæggene på kælders ydervægge blev målt forhøjet fugtniveau.

På baggrund af denne rapport blev der på Privatsikrings foranledning den 4. december 2019 foretaget mycometertest, som påviste forhøjede mycometertal i væg under trappe, væg i værelse og gulv i værelse. Der blev ikke foretaget mycometertest i øvrige lokaler i kælderen.

Endelig noteres det i Privatsikrings rapport, at de nævnte forhold ikke er nævnt i Tilstandsrapporten.

At omfattende skimmelsvampeangreb er sundhedsskadeligt, behøver næppe yderligere dokumentation, men det underbygges dog af, at forsikringstagers ... gentagne gange er blevet behandlet for øvre luftvejsinfektioner og lægen anbefaler hurtigst muligt at få skimmelsvampen i huset fjernet.

I ejerskifteforsikringens police er der et enkelt forbehold i form af en individuel klausul omfattende vandudtrængning i bygningsdele omkring et badeværelse på husets første sal, samt skjulte rør i de nævnte bygningsdele.

Det berører ikke kælderen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår det af pkt. 6.3, at forsikringen undtager "Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvorom det i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er anført, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne".

I tilstandsrapporten er der under punktet "Bemærkning" krydset af for "Nej" ud for spørgsmål "1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige".

Videre står der under punktet "2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke kunne besigtiges?".

Hertil er der afkrydset under "Ja", suppleret med "Bygning A (beboelse): Gulve under væg-til-væg tæpper på 1. salen, i kælderen samt i stuen er ikke besigtiget."

Forsikringsbetingelserne undtager kun bygningsdele, der er "gjort utilgængelige". De undtager ikke generelt bygningsdele, der af anden grund ikke kunne besigtiges. Skulle disse ikke-besigtigede bygningsdele være undtaget af forsikringsdækningen, skulle de være nævnt med en individuel klausul i policen.

Privatsikring nævner, at der tilsyneladende er indrettet beboelse i kælderen, selvom den ikke er godkendt til det. Der er rettelig indrettet opholdsrum, hvilket ikke kræver godkendelse.

Videre skriver Privatsikring med henvisning til standard-hustypebeskrivelsen i tilstandsrapporten, at skadelidte selv havde haft "al incitament" til forud for handlen at undersøge forholdene nærmere.

I tilstandsrapporten under "OBS Punkter", står der om fundament/gulve, at "kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet.

På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallede puds (hvidt, porøst, afskallede lag), som skyldes fugt, der trænger igennem kældervæggen.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre "kælderlugt" og eventuel mørkfarvning* af væggene".

Når man ikke er håndværker/byggeteknikker og køber et hus, er tilstandsrapporten og den med henvisning til tilstandsrapporten tegnede ejerskifteforsikring måden, hvorpå man som huskøber sikrer sig mod sundhedsskadelige forhold ved og dyre reparationer af dele af huset, der ikke umiddelbart har kunne forudses ved lægmands besigtigelse af ejendommen. I dette tilfælde kunne skadelidte ikke inden købet konstatere kulde fra gulvet eller opfugtede pletter, ligesom der ikke sås afskallet puds og saltudfældninger på væggene.

Da der ikke var taget forbehold for sådanne i ejerskifteforsikringen, skal denne dække udbedring af skaderne.

Privatsikring har da også anerkendt at dække skaderne i flere vægge med pladebeklædning og under et opstrøet pladegulv ved trappenedgangen.

Privatsikring har på baggrund af fotos modtaget fra skadelidte meddelt dækning for yderligere en ydervæg i et opholdsrum, men trods det ikke fundet anledning til at lade foretage yderligere undersøgelser i form af fugtmåling og mycometermåling.

På denne baggrund skal jeg på forsikringstagers/skadelidtes vegne fastholde kravet om, at Privatsikring anerkender, at der er konstateret angreb af skimmelsvamp i et niveau, der udgør en sundhedsmæssig risiko for beboerne, samt at beklædningen af kældergulve og -vægge har været udført på en måde, der giver nærliggende risiko for udbredelse af skimmelsvamp i et sundhedsfarligt niveau. Derfor skal Privatsikring dække bekæmpelse af skimmelsvamp i hele kælderen, samt udgifterne til demontering af pladevægge og -gulve, samt til retablering af gulve og vægge på

Ankenævnet for Forsikring

12.

95412

håndværksmæssig korrekt vis. Herunder behandling og maling vægge og gulve, samt i den forbindelse nødvendige el- og vvs-arbejder."

Hertil har selskabet i brev af 22/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I seneste indlæg søger klager at vende de almindelige bevisbyrderegler om, og klandrer selskabet at vi ikke har undersøgt yderligere. Bevisbyrden for tilstedeværelsen af dækningsberettigede forhold påhviler entydigt klager. Selskabet har i forhold hertil været indstillet på at vurdere sagen på ny, hvis der blev fremlagt nye målinger, der viser massiv vækst af skimmel ", dette uden at yderligere er fremkommet fra klager.

Klager har ikke i sit indlæg kommenteret på selskabets formodning om at forholdene nu er udbedrede, hvilket synes at bekræfte formodningen. Det bemærkes hertil at klager herved har bortskaffet beviset for yderligere forhold, dette i strid med forsikringsbetingelsernes fællesbestemmelser pkt 1."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 3/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen dækker jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1 "Udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele." Videre under samme afsnit står der "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".

Forsikringstager har ladet skadeservicefirmaet SSG undersøge og skrive en skimmelrapport om problemerne i kælderen. De har målt et forhøjet fugtniveau i gulv og vægge, samt målt et myco-metertal på 457 under gulvet. På den baggrund anbefalede de, at alle forsatsvægge, samt opstrøbet gulv blev fjernet og at de blotlagte gulve og vægge blev skimmelsaneret. Evt. ikke-diffusionsåben maling bag forsatsvæggene skulle slibes væk. Anbefalingen blev givet, da der var konstateret skade i form af aktive skimmelangreb, samt fordi der var nærliggende risiko for skade i form af yderligere angreb.

Med denne rapport har forsikringstager påvist skade og nærliggende risiko for skade, der berettiger til erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Det er korrekt, at forsikringstager har været nødsaget til at fjerne de opstrøede gulve og forsatsvæggene, ligesom de har retableret kælderen på håndværksmæssig forsvarlig vis for fortsat at kunne bo i huset.

Forholdene forinden udbedring af skaderne er dog så veldokumenterede, at det er muligt at fastslå omfanget både af skaden og den nødvendige reparation.

Forsikringstager har for at holde udgiften til udbedring af skaden nede i vidt omfang selv udført en del af arbejdet. Jeg vedhæfter en opgørelse af forsikringstagers udgifter og tidsforbrug hertil. Med henvisning til ovenstående og tidligere korrespondance fastholder jeg på forsikringstagers vegne, at Privatsikring skal anerkende skadeomfanget som det fremgår af SSGs skimmelrapport og derfor erstatte udgifterne til skimmelsanering og retablering af gulve og vægge i kælderen."

Klagerens repræsentant har medsendt opgørelse over klagerens udgifter til renovering af kælderens fra 17/4 til 31/10 2020 på i alt kr. 271.737,38. Der er både egne indkøbte materialer og større regninger fra håndværkere, herunder ca. 141.000 kr. til malermester og ca. 76.000 kr. til murer. Hertil kommer udgifter til klagerens partsrepræsentant ca. 20.000 kr.

Selskabet har herefter i brev af 26/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende bemærkninger

Det af klager i 1. og 2. afsnit anførte, med gengivelse af passager ud af forsikringsbetingelserne og klagers synspunkter om beviser bestrides i dets helhed. De af SSG udarbejdede skimmelrapporter udviser trods flere målinger i kælderen, alene én måling med omtalte værdi på 457, og derved kun lige over grænsen for massiv forekomst (450), i forhold til hvilket der er meddelt dækning. Den oprindelig SSG rapport var således indhentet af klager i forbindelse med anmeldelsen, men for nærmere at afdække forholdene i kælderen rekvirerede selskabet yderligere en rapport med nye målinger indhentet.

Begge rapporter er betalt af selskabet.

Under henvisning til klagers konklusion vedrørende bevis for " påvist skade og nærliggende risiko for skade " bestrides det herom anførte ligeledes. Klager har på ingen måde dokumenteret eller løftet bevisbyrden i øvrigt for nærliggende risiko for skade, ved det i sagen værende materiale. Dette skal ses i sammenhæng med, at klager overtog ejendommen i 2017, men først 2,5 år senere anmeldtes skaden.

Sælger af ejendommen havde boet i huset i 43 år og den i kælderen udførte beklædning af gulv og vægge, er formodentligt tidstypisk udført i 1960/1970'erne. De ved undersøgelserne konstaterede forhold og dækkede forhold, er således en følge af en længere årrækkes påvirkning, og der kan således ikke siges at være nærliggende risiko for (yderligere) skade.

I forhold til det af klager ved bilag af 10. november 2020 anførte, om at selskabet skulle have fjernet i de i kælderen værende indbygningsskabe, bestrides dette som direkte ukorrekt. Af den oprindelige SSG rapport af 28-10-2019, ses billede taget i hjørnet bag skabe jf. bilag G, Som det fremgår heraf var skabe allerede da, på klagers egen foranledning flyttet.

Til sammenligning har selskabets bygningskonsulent ..., i forbindelse med taksering taget billede af samme sted den 8. november 2019, jf. hertil bilag H. Heraf fremgår tydeligt at der ikke er tale om indbygningsskabe, men derimod gængse ældre fritstående standardskabe, af f.eks. fabrikat IKEA, og disse som blot opstillet langs væggen, at der er loft og at at forsatsvæg også ses bag skabene. At skabene ikke er indbygningsskabe, understreges yderligere af, at disse, som det ses, hverken er bygget sammen med loft eller bagvæg. På bagvæg ses da også afstandsklodser oppe, som skabene har været skubbet op ad, formentligt for at skabe ventilation bagom.

De samlede SSG skimmelrapporter har alene dannet grundlag for dækning i mindre omfang end samlet anerkendt af selskabet. Dette idet selskabet, efter rapportens udarbejdelse og drøftelse imellem parterne, senere alene ud fra et billede og for at tilgodese klager, valgte at yde dækning for yderligere en kældervæg i opholdsrummet. Dette uagtet der ikke var konkrete måleværdier der støttede dette. Som tidligere redegjort for, har klager trods selskabets meddelte åbne indstilling overfor evt. yderligere undersøgelser, valgt at renovere kælderen og herved afskåret muligheden for yderligere undersøgelser.

Økonomisk opgørelse.

Den af klager i flere versioner fremlagte økonomiske opgørelse af et krav bestrides i sin helhed allerede idet, at selskabet afviser at der har foreligget yderligere dækningsberettigede skader. Det bemærkes yderligere at opgørelsen på ingen måde er underbygget eller dokumenteret i øvrigt, hverken i forhold til omfang eller indhold af arbejder og materialer, eller i forhold til arbejdets udførsel. Ikke udtømmende skal det kort i forhold til enkelte poster bemærkes at:

Omkostninger til SSG er netop dækket af selskabet I forhold til klagers omkostningspost vedrørende omkostninger til repræsentation i Ankenævnet, ved [klagers repræsentant], skal det for selskabet bemærkes at dette ikke kan dækkes i forsikringsankenævnet som netop et forbrugerklagenævnet, målrettet til klagers egen varetagelse af sagen.

Opgørelsen indeholder i øvrigt adskille poster uden direkte sammenhæng med policen og den påtalte tilstedeværelse af skimmel, herunder f.eks. Lægeerklæring, el-kabler, fræsning og indmuringsdåser, idet ovennævnte om indbygningsskabe fastholdes og tilknyttede poster i opgørelsen derfor afvises.

Vores vurdering af sagen

Det af klager anførte giver ikke selskabet anledning til at ændre den meddelte afgørelse, og klager har ikke foretaget sig yderligere for at dokumentere forholdene, men i stedet bortskaffet disse. Med henvisning til klagers afsluttende sammenfatning, skal selskabet tilslutte sig, at skadeomfanget er belyst i omtalte SSG rapport, men her tilføje, at skadeomfanget ud af rapporten er mindre eller højest svarede til det selskabet netop allerede har dækket."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 10/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af skimmelrapporten fra SSG, at der i hele kælderen var en lugt af skimmel og hvor der var boret huller i gulv på strøer og i forsatsvægge, var lugten meget kraftig. Der blev taget en skimmelprøve under gulvet og denne viste et mycometertal på 457 og dermed kraftig skimmelvækst.

Anbefalingen i rapporten var utvetydigt at fjerne pladegulvet, der lå på strøer og forsatsvæggene for at stoppe bestående skimmelvækst og hindre yderligere vækst, samt foretage bekæmpelse af skimmel i hele kælderen.

Efter demontering af forsatsvægge og gulv på strøer er det med forsikringstagers fotos dokumenteret, at der var omfattende skimmelangreb overalt i kælderen.

Ved den første skimmelrapport blev der ikke taget prøver bag de fastmonterede skabe. Privatsikring ønskede efter modtagelsen af rapporten en tegning over kælderen med angivelse af, hvor det ville være relevant at tage yderligere prøver. Tegningen blev lavet af SSG og Privatsikring ønskede

ud fra denne at tage prøver fra væggen bag de fastmonterede skabe. Således demonterede forsikringstager skabene på Privatsikrings foranledning.

Skabene var fastmonteret inden undersøgelsen, idet de var skruet fast i væggen. De var tilpasset til højden i kælderen og gulvtæppet var skåret til langs skabenes sokkel. Der var således – som det beskrives i Forsikring og Pensions Fordelingsvejledning side 16 pkt. 7b – tale om fast inventar i beboelse hørende under bygningsforsikringen.

Privatsikring mener ud fra fotos at kunne identificere skabene som værende ældre fritstående skabe og af fabrikatet IKEA. Det er ikke korrekt. Skabene var skruet fast i bagvæggen og tilpasset rummets højde.

Fabrikatet er både ukendt og irrelevant.

Privatsikring ønskede yderligere undersøgelser og rekvirerede derfor en ny rapport. Her valgte Privatsikring kun at udtage prøver fra væg og gulv i et værelse og fra væggen under trappen. Der blev således ikke udtaget prøver de øvrige steder, hvor det fremgik af SSGs tegning, at forsatsvægge skulle fjernes og væggene skimmelsaneres. Ligeledes blev der alene taget prøve af gulvet i et værelse og ikke i det lokale, der på tegningen er benævnt hobbyrum, hvor der var et gulv på strøer.

Det er korrekt, at forsikringstager flyttede ind i huset i april 2017 og anmeldte skaden i 2019. Bl.a. som følge af at deres ... blev behandlet gentagne gange for luftvejsinfektioner og lungebetændelse opstod mistanken om, at der var skimmelangreb i kælderen og de rekvirerede SSG for udarbejdelse af skimmelrapport. Det kan næppe, som antydnet af Privatsikring, anses som bevis for, at der ikke var nærliggende risiko for skade i form af helbredstruende skimmelangreb.

Videre argumenterer Privatsikring, at det forhold, at tidligere ejer havde boet i huset i 43 år og at beklædning af gulv og vægge muligt er lavet i 1960'erne eller 1970'erne skulle være dokumentation for, at der ikke var risiko for skade eller yderligere skade. Der er næppe tvivl om, at der også har været skimmelangreb i tidligere ejers tid. Angreb, der ikke er påvist eller taget forbehold for i tilstandsrapporten og i ejerskifteforsikringen.

Med henvisning til ovenstående og tidligere fremsendt korrespondance og dokumentation fastholdes kravet om, at Privatsikring skal anerkende, at der er en dækningsberettiget skade omfattende hele kælderen og yde erstatning svarende til hvad det har kostet at fjerne pladegulve på strøer, forsatsvægge m.m., sanering mod skimmel, samt retablering af vægge og gulve jf. opgørelse fra forsikringstager. Det skal bemærkes, at der har været nødvendigt at fræse ledninger og stikkontakter ind i væggene, da ledningerne var ført bag forsatsvæggene og stikkontakterne sad i samme. Derfor skal også udgifterne hertil dækkes af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har herefter i brev af 17/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende bemærkninger

Det bemærkes at klagers indlæg for en stor dels vedkommende består i gengivelse af selskabet indlæg, hvilket vi ikke har bemærkninger til.

Som oplyst i seneste indlæg var den oprindelige SSG rapport indhentet af klager i forbindelse med anmeldelsen, men for nærmere at afdække forholdene i kælderen rekvirerede selskabet yderlige-

re en rapport med nye målinger indhentet. Dette bestod bl.a. i at tage prøver andre steder end de prøver den oprindelige rapport indeholdte.

Med klagers indlæg synes fokus at være, at bebrejde selskabet at man ikke undersøgte yderligere, og klagers rådgiver forbigår herved de almindelige bevisbyrderegler i ejerskifteforsikrings- og forsikringssager i øvrigt. Bevisbyrden for at der består, eller i dette tilfælde består yderligere dækningsberettigede skader, påhviler forsikringstager, og dette bevis er ikke løftet.

Af klagers indlæg fremgår nu som noget nyt, utilfredshed med hvilke prøver der blev taget i forbindelse med den nye SSG rapport, indhentet af selskabet. Så meget desto mere må det undre, at klager ikke som opfordret til af selskabet, tog initiativ til at indhente yderligere prøver, hvilke selskabet havde stillet sig åben for. Klager valgte i stedet at bortfjernede alt indretning i kælderen og indledte nærværende sag. Klager har haft muligheden for og incitamentet til at lade forholdene i kælderen afdække yderligere.

Klager har været opfordret hertil af selskabet og klager kunne, såfremt man også dengang fandt de optagne prøver utilstrækkelige, have ladet dette korrigeres ved nye prøver. I stedet fravalgte klager specifikt dette ved sin agerren, og under nærværende sag ønsker klager så alligevel at holde selskabet erstatningsansvarlig for yderligere skader for hvilke der ikke er ført noget bevis.

Dette i strid med forsikringsbetingelserne, og det fastholdes på selskabets vegne, at klager er blevet erstattet ud over de skader der under sagen er ført bevis for som værende dækningsberettigede."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 24/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"... Privatsikring, skriver at forsikringstager har bevisbyrden for, at der er en skade og at forsikringstager derfor blot kunne have taget flere prøver på forekomsten af skimmelsvamp, hvis de ikke var tilfredse med Privatsikrings egne undersøgelsesresultater. Det skal hertil bemærkes, at forsikringstager indledningsvis – som tidligere oplyst – rekvirerede SSG til at undersøge kælderen og herunder fik lavet en mycometertest, der påviste høj forekomst af skimmelsvamp under gulvet. Det beskrives i rapporten, at der var kraftig skimmellugt i hele kælderen, at der sås tydelig skimmelvækst i hjørnerne og der blev målt forhøjet fugt i vægge og betongulv, ligesom de pointerede, at der meget sandsynligt var forekomst af skimmelsvamp bag vægge og under gulv. SSG anbefalede på den baggrund at alle forsatsvægge og opstrøet gulv i kælderen blev fjernet og hele kælderen skimmelsaneret.

Forsikringstager sendte rapporten til Privatsikring og anmeldte skaden på ejerskifteforsikringen.

Privatsikring lod herefter SSG udtage yderligere 3 prøver på steder i kælderen, som Privatsikring havde anvist. De viste alle forhøjet forekomst af skimmelsvamp.

Forsikringstager demonterede forsatsvægge og opstrøet gulv. Det var herefter meget tydeligt, at der var udbredt forekomst af skimmelsvamp bag vægge og under gulv. Det kunne ses med det blotte øje. Det blev dokumenteret med fotos, som blev sendt til Privatsikring. Hermed har forsikringstager påvist, at der var en skade, som skulle dækkes af ejerskifteforsikringen. Der står ingen steder skrevet, at bevisbyrden kun kan løftes ved at tage mycometertests. Hvis Privatsikring hav-

Ankenævnet for Forsikring

17.

95412

de ønsket yderligere dokumentation for koncentrationen af skadelig skimmelsvamp, kunne de på det tidspunkt havde taget yderligere prøver.

Forsikringstager bor med sin familie i huset og familien har haft luftvejsproblemer, som de har modtaget behandling for. De har derfor været nødt til på eget initiativ at få fjernet skimmelsvampen, hvor Privatsikring havde afslået at gøre det, og herefter istandsætte kælderen. De kunne ikke længere vente på Privatsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport, Skimmelrapport fra SSG (udateret – undersøgelse 28/10 2019), SSG prøveresultater af 4/12 2019, besigtigelsesrapport af 8/11 2019 fra selskabets taksator, erklæring fra læge af 30/10 2019, korrespondance mellem parterne, fotos optaget af såvel selskabet som klageren og forsikringsaftale og forsikringsbetingelser. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒ ☐

Bygning A (beboelse):

Gulve under væg-til-væg tæpper på 1. salen, i kælderen samt i stuen er ikke besigtiget.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge

K1

De indvendige kældervægge i viktualierummet fremstår med revnedannelser, pudsafskalninger samt puds med manglende vedhæftning til underlaget (hulhed).
Note: Forholdet skønnes uden konstruktiv betydning.

...

Bygn.:

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

Karakter: K3

Registrering og note:

Flere vægklinker i badeværelse på 1. salen har manglende vedhæftning til underlaget (hulhed).

Note: Der er risiko for vandindtrængning til bagvedliggende konstruktioner.

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

K1

Enkelte gulvklinter i gang og entré i kælder har manglende vedhæftning til underlaget (hulhed).

Note: Forholdet er uden konstruktiv betydning.

...

VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører

Dobbelthus og enderækkehus

Opført i perioden: ca. 1930-1960/70

...

Fundament/gulve

Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag), som skyldes fugt, der trænger igennem kældervæggen. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre "kælderlugt" og eventuelt mørkfarvning* af væggene.

...

Andre punkter

Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse. Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer.

...

*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnlige kunne rengøres."

Af Skimmelrapport fra SSG Skimmelteknik af 28/10 2019 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

Årsag: SSG er blevet rekvireret på grund af beboer, da de syntes at der lugter af jordslået i deres kælder, de er derfor bange for at der muligvis kan være skimmelsvamp bag forsatsvægge

Omfang: Hele kælderetagen

...

Kælderetage:

Konstruktion:

Loft: listeloft

Væg: betonvægge med forsatsvægge.

Gulv: gulvtæppe på opstrøet spånpladegulv

Målinger og visuelt:

Visuelt kunne jeg konstatere en skimmellugt i hele kælderen, beboers [familiemedlem] har boret huller i gulvet samt forsatsvægge, der kommer en kraftig skimmellugt fra hulerne, der er ligeledes visuelt skimmelsvamp i hjørnet.

Forsatsvægge samt gulvkonstruktion er opbygget på lægteskelet samt uden dampspærre eller nogen form for fugtspærre, denne type konstruktion er ikke en god løsning i kælder med grundfugt. Målinger.

Jeg kunne måle forhøjet fugt i vægge samt på betondæk. Målingerne viser 90-150 digit. Dette indikerer grundfugt.

OBS:

Da huset er af ældre dato, må det forventes at betondæk og nederste del af eksisterende vægge er påvirket af grundfugt.

(Fugtniveau i konstruktioner der er påvirket af grundfugt kan være op til mellem 100 og 140 digit eller svarende fra 80 til 95 % RH)

Konklusion, det kan anbefales at:

Alle forsatsvægge samt opstrøet gulv fjernes i kælderplan, blotlagt skimmelsaneres. Det er vigtigt med sektionering imod stueetage samt undertryk.

Vær opmærksom på af der kan være maling bag forsatsvægge som ikke er diffusionsåben. Dette bør slibes væk.

Bemærkninger:

Håndværkere, der arbejder i længere tid med skimmelinficerede materialer m.m., skal beskyttes som minimum med ansigtsmaske med p3/A2 filter, samt eventuelt engangsdragt.

Reetablering:

Efter skimmelafræsning spartles overflader med F11 og derefter bemales vægoverflader/loft med en uorganisk diffusionsåben maling som f.eks. BioRid/KefaRid, som begge har særligt velegnede egenskaber ift. at modvirke vækst af skimmelsvamp.

Bemærkninger:

Skaden kan vise sig større når konstruktioner åbnes."

Af prøveresultat af 4/12 2019 udtaget af SSG på selskabets foranledning fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

20.

95412



MycoMeter®-test

Bygning:

Prøvetagningsdato: 04-12-2019

Prøver taget af:

Sagsnr: 374600

Bemærkninger:

Prøve nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	MycoMeter tal	A	B	C
1	Væg under trappe	X		385		X	
2	Væg værelse	X		486			X
3	Gulv i værelse	X		278		X	
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

A = Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrunds niveau. **MycoMeter-tal ≤ 25**

B = Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvampe. **$25 < \text{MycoMeter-tal} \leq 450$**

C = Målingen viser massiv vækst af skimmelsvamp. **MycoMeter-tal > 450**

Test udført af SSG, Knapholm 6, 2730 Herlev

MycoMeter laboratorium

(Dato)

Af erklæring af 30/10 2019 fra klagerens læge fremgår bl.a.:

"Jeg bekræfter hermed at ovenstående [klageren] og hendes to ..., ... er patienter i ... Lægeklinik
Jeg har behandlet begge ... for tilbagevendende øvre luftvejsinfektioner, bl.a. lungebetændelser.

Der er i min patienternes bopæl fundet skimmelsvamp og det er af hensyn til ...'s helbred og trivsel vigtigt at få den fjernet hurtigst muligt.

Jeg støtter hermed min patients anmodning om hurtigst mulig vurdering af skadesomfang"

Af besigtigelsesrapport af 8/11 2019 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

Følgende forhold er anmeldt:

1.

Forsikringstager oplyser at de har haft tilkaldt SSG til skimmelundersøgelse, fordi deres ... bliver syge af at være i huset. Ifølge SSG er alle ydervægge og gulv incl. gulvbelægning i kælder er udført helt forkert og at det giver voldsom skimmelforekomst i kælderen hvor der bl.a. er badeværelse og opholdsrum.

Beskrivelse af anmeldt forhold.**1. Konstatering:****1.1 Omfang:**

Ydervægge i oprindelig kælder er efterisoleret indefra med forsatsvægge og beklædt med gipsplader. Før besigtigelsen har forsikringstager fået etableret åbninger i hhv trægulvet i trapperum og i forsatsvæggen i værelse mod vej for inspektion, i begge åbninger kunne der registreres svag fugtig lugt, der kunne måles forhøjet fugt både i gulvkonstruktionen og i forsatsvægge på kælderydervægge (fugtmålinger er foretaget med TRAMEX fugtmåler). Der kunne ikke registreres synlige destruktionskader hverken i gulve eller i forsatsvægge.

Trapperum og 1 værelse i oprindelig kælder er der udlagt blændgulv med ca. 3 cm's opklodsning med 2 cm. isolering.

Gulve i begge rum er belagt med væg-væg til gulvtæppe ovenpå blændgulv.

1.2 Årsag:

Fugt/lugt skyldes forkert efterisoleringsmetode. Gulve og kælderydervægge i ældre ejendomme egner sig ikke til at foretage efterisolering med indefra med organisk materialer.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Det anmeldte forhold har været tilstede før overtagelsen.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Det anmeldte forhold er ikke nævnt i TR

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlige betingelser:

Individuel klausul

Enhver skade der overgår fra eller kan henføres til vandudtrængning i vægge, gulve, etageadskillelse og lofter i og omkring badeværelse på 1. sal, samt skjulte rør i disse bygningsdele, bygning A, som følge af vægbeklædning med mangelfuld vedhæftning, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Jf. tilstandsrapportens pkt. A6.2"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5 Hvad dækker forsikringen?

5.1 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:

Klageren overtog ejendommen – et rækkehus med kælder opført i 1948 – den 1/4 2017. Kælderen, der ikke er godkendt til beboelse, består i det væsentlige af et trapperum, et opholdsrum og et hobbyrum. Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at ydervæggene i den oprindelige kælder er efterisoleret indefra med forsatsvægge og er beklædt med gipsplader. I trapperummet og i opholdsrummet er der udlagt blændgulv med ca. 3 cm's opklodsning med 2 cm isolering. Det antages, at forsatsvægge mv. er monteret i 1960- eller 1970-erne

Klageren har i klagen til nævnet anført, at hun ønsker, at selskabet bl.a. dækker, "Anerkendelse af, at der er konstateret angreb af skimmelsvamp i et niveau, der udgør en sundhedsmæssig risiko for beboerne, samt af at beklædningen af kældergulve og -vægge har været udført på en måde, der giver nærliggende risiko for udbredelse af skimmelsvamp i et sundhedsfarligt niveau. Der skal Privatsikring dække bekæmpelse af skimmelsvamp, hvor denne måtte forekomme i hele kælderen, samt udgifter til demontering af pladevægge og -gulve, samt til behandling og maling af vægge og gulve". Klageren har over for nævnet uddybet sit krav som følger, "... det har været nødvendigt at genoprette væggene i kælderen. Væggene er blevet fræset for at fjerne den gamle maling og derefter pudset op, grundet og malet. Der er trukket ny el, fordi de tidligere installationer lå mellem muren og pladevæggen. Elinstallationerne er fræset ind i væggene. Gulvene er rettet op og der er lagt fliser".

Klageren har endvidere fremsat krav om, at selskabet dækker udgifter til hendes repræsentant, der har stået for sagsførelsen, og at selskabet dækker skade i kælderen, der måtte nedrives i forbindelse med, at selskabet foretog yderligere skimmelprøver i kælderen.

Klageren har oplyst, at hun har afholdt udgifter på ca. 270.000 kr. til renovering af kælderen for skimmelsvamp, som hun ønsker dækket.

Fugt og skimmelforekomst i kælderen

Den 28/10 2019 anmeldte klageren på baggrund af en rapport fra SSG Skimmelteknik af 28/10 2019, som hun havde indhentet, at der var problemer med skimmelsvamp og fugt i kælderen.

Klageren er utilfreds med omfanget af selskabets tilsagn om dækning. Hun har anført, at det må anses som en fejl, at der er etableret forsatsvægge og strøgulve i kælderen, og at fugt- og skimmelsvampgenerne i det væsentlige skyldes disse konstruktioner. Hun har henvist til, at selskabets taksator i sin besigtigelsesrapport af 6/11 2019 under pkt. 1.1, har anført, at fugten i kælderen "skyldes forkert isoleringsmetode. Gulve og kælderydervægge i ældre ejendomme egner sig ikke til at foretage efterisolering indefra med organisk materiale". Hun har også anført, at der ikke er oplysninger i tilstandsrapporten om forholdene.

Klageren har videre henvist til rapporten fra SSG Skimmelteknik, hvor det anføres, at der er målt forhøjede fugtniveauer i gulve og vægge i kælderen, og at det heri bl.a. anbefales, at alle forsatsvægge og opstrøede gulve fjernes, og at de blotlagte gulve og vægge skimmelsaneres. Klageren har herudover anført, at de målinger af skimmelniveauer ved SSG Skimmelteknik, som selskabet efterfølgende iværksatte, var utilstrækkelige, og at der burde være undersøgt langt flere fugtbelastede bygningsdele, hvilket må komme selskabet bevismæssigt til skade. Klageren har fremlagt en erklæring, hvor hendes læge bekræfter, at personer i familien er behandlet for tilbagevendende øvre luftvejsinfektioner, bl.a. lungebetændelser, og at lægen på denne baggrund anbefales at skimmelsvamp i ejendommen hurtigst muligt fjernes. Klageren har i tillæg hertil anført, at det ifølge Statens Byggeforskningsinstituts SBI-anvisning 204 fremgår, at der

stor risiko for skimmelangreb i sundhedsskadeligt omfang, hvis der findes skjult vækst i kælder-vægge og -gulve med et areal over 10 m². Klageren gør på denne baggrund gældende, at der er konstateret skimmelsvamp i kælderen i niveauer, der udgør en sundhedsmæssig risiko for beboerne.

Selskabet har anført, at det har dækket skimmelafræsning og udbedring af 2 vægge i opholdsrummet og af gulvet i trapperummet i kælderen. Herudover har selskabet, efter klageren i klagen til nævnet fremsatte krav om dækning af udgiften til rapporten fra SSG Skimmelteknik, betalt denne. Selskabet har over for nævnet herved bl.a. anført, "Vores delvise dækningstilsagn er givet på baggrund af de indhentede skimmelundersøgelser, der har påvist områder med massiv skimmelvækst i kælderen. Vores tilsagn om dækning omfatter de områder, hvor der er konstateret massiv skimmelvækst bag forsatspladerne, dvs. MycoMeter tal over 450, der karakteriseres som niveau C. De omfattede områder er under gulvet i trapperummet og bag én væg i det, der er indrettet som opholdsrum. Derudover har vi på baggrund af indsendte fotos – og uden yderligere måling – anerkendt dækning for en yderligere væg i værelse, der bruges som opholdsrum".

Selskabet har afvist yderligere dækning og har til støtte herfor bl.a. anført, at ejendommens kælder er opført i 1948 efter datidens byggeskik og derfor ikke er sikret mod opstigende grundfugt. Selskabet har anført, at SSG ikke har målt grundfugt ud over, hvad der må forventes i sådanne konstruktioner, og at SSG ikke udtaler sig om, hvorvidt kælderkonstruktionen er fagligt korrekt udført. Ligeledes er der i SSG-rapporten ikke udtalelser om, hvorvidt skimmelsvampniveauet er sundhedsskadeligt. Selskabet har herudover anført, at der er ikke oplysninger om, at forekomsterne af skimmelsvamp, påvirker indeklimaet i beboelsesrummene i stueetagen eller på 1. sal negativt.

Af skimmelrapport af 28/10 2019 fra SSG indhentet af klageren fremgår det blandt andet, "Visuelt kunne jeg konstatere en skimmellugt i hele kælderen, beboers ... har boret huller i gulvet samt forsatsvægge, der kommer en kraftig skimmellugt fra hullerne, der er ligeledes visuelt

skimmelsvamp i hjørnet. Forsatsvægge samt gulvkonstruktion er opbygget på lægteskelet samt uden dampspærre eller nogen form for fugtspærre, denne type konstruktion er ikke en god løsning i kælder med grundfugt. **Målinger:** Jeg kunne måle forhøjet fugt i vægge samt på betondæk. Målingerne viser 90-150 digit. Dette indikerer grundfugt. **OBS:** Da huset er af ældre dato, må det forventes at betondæk og nederste del af eksisterende vægge er påvirket af grundfugt ... **Konklusion, det kan anbefales at:** Alle forsatsvægge samt opstrøet gulv fjernes i kælderplan, blotlagt skimmelsaneres. Det er vigtigt med sektionering imod stueetage samt undertryk..."

Af besigtigelsesrapport af 8/11 2019 fra selskabets taksator fremgår blandt andet, "**1.1 Omfang:** Ydervægge i oprindelig kælder er efterisoleret indefra med forsatsvægge og beklædt med gipsplader. Før besigtigelsen har forsikringstager fået etableret åbninger i hhv. trægulvet i trapperum og i forsatsvæggen i værelse mod vej for inspektion, i begge åbninger kunne der registreres svag fugtig lugt, der kunne måles forhøjet fugt både i gulvkonstruktionen og i forsatsvægge på kælderydervægge Der kunne ikke registreres synlige destruktionskader hverken i gulve eller i forsatsvægge. I trapperum og 1 værelse i oprindelig kælder er der udlagt blændgulv med ca. 3-cm s opklodsning med 2 cm isolering. Gulve i begge rum er belagt med væg-væg til gulvtæppe ovenpå blændgulv. **1.2 Årsag:** Fugt/lugt skyldes forkert efterisoleringsmetode. Gulve og kælderydervægge i ældre ejendomme egner sig ikke til at foretage efterisolering med indefra med organisk materialer. **1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:** Det anmeldte forhold har været tilstede før overtagelsen. **2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:** Det anmeldte forhold er ikke nævnt i TR."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold ved bygningen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen i henhold til fast praksis i Ankenævnet er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmel-

svamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at væg- og gulvkonstruktionerne i kælderen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der bortses fra de forhold, som selskabet har anerkendt at dække.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsatsvægge og gulve ikke er usædvanlige i ældre kældre, og at der ikke er oplysninger i sagen, der understøtter, at konstruktionerne er opført i strid med bygningslovgivningen mv. på udførelsestidspunktet.

Spørgsmålet er herefter, om det er bevist af klageren, at der, når der bortses fra de forhold som selskabet har dækket, på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp med en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var sådanne forekomster af skimmelsvamp. Nævnet finder herefter heller ikke på dette grundlag anledning til at pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang en sket.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er foretaget målinger af skimmelsvamp i ejendommens beboelsesdel, og at der er ikke er fremlagt oplysninger der godtgør, at kælderen

som følge af skimmelforekomsterne eller fugtgenerne ikke kunne være anvendt efter sit formål efter udførelsen af de udbedringsforanstaltninger, som selskabet har dækket.

Erklæringen fra klagerens læge med oplysninger om luftvejsinfektioner hos klagerens familiedemedlemmer kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat.

Skabe i kælder

Klageren har krævet dækning af udgifter til retablering af skabe i kælderen, som klageren har anført, at hun måtte rive ned, da selskabet ville udtage prøver bag ved skabene.

Selskabet har over for nævnet afvist at dække klageren udgift til retablering af skabe og har herved bl.a. anført, "I forhold til det af klager ved bilag af 10. november 2020 anførte, om at selskabet skulle have fjernet i de i kælderen værende indbygningsskabe, bestrides dette som direkte ukorrekt. Af den oprindelige SSG rapport af 28-10-2019, ses billede taget i hjørnet bag skabe jf. bilag G, Som det fremgår heraf var skabe allerede da, på klagers egen foranledning flyttet. Til sammenligning har selskabets bygningskonsulent ..., i forbindelse med taksering taget billede af samme sted den 8. november 2019, jf. hertil bilag H. Heraf fremgår tydeligt at der ikke er tale om indbygningsskabe, men derimod gængse ældre fritstående standardskabe, af f.eks. fabrikat IKEA, og disse som blot opstillet langs væggen, at der er loft og at forsatsvæg også ses bag skabene. At skabene ikke er indbygningsskabe, understreges yderligere af, at disse, som det ses, hverken er bygget sammen med loft eller bagvæg. På bagvæg ses da også afstandsklodser oppe, som skabene har været skubbet op ad, formentligt for at skabe ventilation bagom".

Klageren har overfor nævnet hertil bl.a. anført, "Ved den første skimmelrapport blev der ikke taget prøver bag de fastmonterede skabe. Privatsikring ønskede efter modtagelsen af rapporten en tegning over kælderen med angivelse af, hvor det ville være relevant at tage yderligere prøver. Tegningen blev lavet af SSG og Privatsikring ønskede ud fra denne at tage prøver fra væggen bag de fastmonterede skabe. Således demonterede forsikringstager skabene på Privat-

sikrings foranledning. Skabene var fastmonteret inden undersøgelsen, idet de var skruet fast i væggen. De var tilpasset til højden i kælderen og gulvtæppet var skåret til langs skabenes sokkel. Der var således – som det beskrives i Forsikring og Pensions Fordelingsvejledning side 16 pkt. 7b – tale om fast inventar i beboelse hørende under bygningsforsikringen. Privatsikring mener ud fra fotos at kunne identificere skabene som værende ældre fritstående skabe og af fabrikatet IKEA. Det er ikke korrekt. Skabene var skruet fast i bagvæggen og tilpasset rummets højde. Fabrikatet er både ukendt og irrelevant".

Efter en gennemgang af sagen og de fremlagte fotos, som selskabet har henvist til, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er skabe, der er fjernet på selskabets foranledning. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for montering af nye skabe.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af et foto fra rapporten fra SSG, der blev udfærdiget inden klageren anmeldte skaden til selskabet, at skabet allerede var fjernet ved denne lejlighed.

Omkostninger til repræsentant.

Det fremgår af klagerens opgørelse af kravet, at hun kræver, at selskabet dækker omkostninger til hendes repræsentants førelse af sagen med 20.000 kr.

Af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter fremgår, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale udgifter til klagerens repræsentants sagsførelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der i sagen ikke er oplysninger om, at klagerens repræsentant skulle have varetaget sagsførelsen forud for nævnsbehandlingen. Nævnet bemærker, at klage-

Ankenævnet for Forsikring

29.

95412

ren herudover ikke har godtgjort, at udgifter til ekstern sagsførelse forud for sagens indbringelse for nævnet har været rimelige eller nødvendige.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand