

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. marts 2021 blev i sag nr. 95416:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Hun overtog huset – der er opført i 1963 – den 1/1 2019. I klageskema af 17/6 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har anmeldt en skade der opstår som følge af fugt i krybekælder. Der er tæring på rør i rummet og følgeskade af den meget fugt er skimmelsvamp der stiger op i beboelse.

Min kat har været meget syg (nu er den kørt ihjel) – jeg har/er påvirket af skimmelsvamp. Huset kan ikke sælges som det står nu og en bygningssagkyndig har vurderet at det er sundhedsskadeligt at bo i huset.

Der er ca. 40 % af skabspladsen i køkkenet der ikke kan anvendes da der stiger skimmelsvamp op fra krybekælderen.

Afgørelsen/afslaget mener jeg, er truffet på et ufuldstændigt grundlag og nogle af de anførte ting er faktisk forkerte.

I øvrigt henvises til vedhæftede klage med udførlig beskrivelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at selskabet vedkender sig deres forpligtelse og sikrer at mit hus bliver beboeligt, uden at det indebærer en sundhedsrisiko for mig, mine gæster og mine dyr. Jeg ønsker endvidere at blive økonomisk kompenseret for de udgifter jeg har haft som er direkte afledte af sagen. Der har været mange udgifter til at indhente diverse udtalelser og få lavet allergitæst."

Ankenævnet for Forsikring

2.

95416

Klageren har i et bilag til klageskemaet supplerende bl.a. anført:

"På baggrund af afslag tilsendt fra Dansk Boligforsikring skal jeg hermed anke det fremsendte afslag. Jeg mener, at afslaget er baseret på en ufuldstændig indsigt og direkte forkerte antagelser. Jeg skal derfor anføre følgende betragtninger.

1.

Det anføres som problematisk, at jeg anmelder mere end 1 år efter overtagelse af huset. For det første gælder min ejerskifteforsikring 5 år. For det andet, er det normal procedure, at man som kunde erkender, at der foreligger et anmeldelsesberettiget forhold før, at der kan indgives en anmeldelse. Hertil må jeg erkende, at jeg på intet tidspunkt selv kom frem til konklusionen med skimmelsvamp og fugt i kælderen. Jeg var til fulde klar over, at der var en udfordring, men jeg havde ikke den nødvendige viden til, at sætte udfordringerne sammen med krybekælderen og den høje fugtprocent, der viste sig at være der.

Min kat var konstant syg med eksem, der ikke kunne bekæmpes med medicin. Jeg selv oplever bl.a. svimmelhed og konstant hovedpine, jeg har været hospitalsindlagt og har fået eksem efter jeg flyttede ind, men inden mit møde med ... fra [arkitektfirma], havde jeg ingen ide om, at det kom fordi jeg sov i mit soveværelse, hvor adgangen til krybekælderen er.

Der var/er synlige aftegninger af skimmelsvamp på væggen i værelset der ligger overfor soveværelset og som har østvendt gavl. Det var meget tydeligt da [mit barn] fraflyttede værelset i juli 19, hvor der sad store plamager på væg og møbler. Der var og er stadig skimmelsvamp i klædeskab og køkkenskuffer. Jeg tilstår også gerne, at jeg havde flere personer inde over for at hjælpe mig, herunder den tømrer jeg anvender.

Det var tømreren, der bl.a. sagde til mig i januar 'det er helt galt det her [klager] Du skal have en konsulent op og hjælpe dig' Se i øvrigt udtalelse fra Tømrer ... vedhæftet som bilag 'diverse udtalelser tømrer, ejendomsmægler og husforsikring'

Jeg så ikke selv sammenhæng i de mange enkeltvis problematikker jeg oplevede. Det var først da [arkitekt] var i min bolig, at det gik op for mig, at der var en sammenhæng. Min anmeldelse til Dansk

Boligforsikring forelå ca. 1 time efter [arkitekten] havde forladt mit hus første gang. Jeg mener ikke at en time er en sen anmeldelse. Jeg mener derfor, at jeg har handlet i overensstemmelse med god forsikringspraksis og anmeldt skaden samme dag som jeg blev klar over, at det var en skade der skulle anmeldes.

2. Det anføres i afslaget, at det er væggen mod nord der udgør det største problem. Det er faktisk forkert. Det er muren mod ØST hvor der er konstateret mest vand og størst fugtighed og hvor væggen på indvendig side har vand der løber ned. Det er på østmuren at konsulenten fra Dansk Boligforsikring måler 85% fugtighed under besøget. Det er også betonbjælken, der mod østgavlen er opfugtet jf. billeder. Betonbjælken løber øst/vest retning. Se i øvrigt notat [fra arkitekten] vedlagt som bilag. I bilaget er der også billeder.

3. Det er korrekt at lugen til kælderen udviste 19% fugt. Det undlades fuldstændig at forholde sig til, at der i kælderen var en fugtighed på 85% fugtighed på besøgsdagen.

4. Det anføres i afslaget, at det er forventeligt at en bygning fra 1963 udviser stor fugtighed. Det finder jeg højst usædvanligt at udtale på den måde. Det er i øvrigt i modstrid med det notat som [arkitekten] har udfærdiget. Jeg har tidligere, gennem knapt 23 år, ejet et hus der var bygget i 1943, opført med fuld kælder. Der var ikke var de samme problemer med fugtighed i kælderen eller tæring af rør. Det var i øvrigt rør identiske med det, der er tæret i min krybekælder. Min nabo har ikke tilsvarende problemer med fugt, i en bygning der er identisk med min og opført samtidig.

5. Jeg har aldrig sagt, at problemerne med skimmel i køkkenskabene er kommet i januar – februar. Det har været konstateret tidligere, men det er der, hvor Tømrer ... er hos mig og vi taler om det. Det kom igen på trods af nedvaskninger mv. En problematik jeg omtalte for tømreren i januar. Skimmelsvamp på tøj, bælt, tasker mv. i klædeskabet har været et problem hele tiden mens jeg har boet her. Skimmelsvamp på værelset har været et problem hele tiden, mens jeg har boet her.

6. Det anføres at fugten i køkkenskabe kan komme fra badeværelset med henvisning til tilstandsrapporten. Jeg antager, uden at det er specificeret, at der henvises til to K3 anmærkninger, der er i tilstandsrapporten. Til det punkt vil jeg anføre, at de to K3 anmærkninger blev udbedret i januar 2019 i forbindelse med overtagelsen. Fugen i brusenichen er udskiftet og afløbene er sikret. Se venligst bilag ...

7. Som yderlige bemærkning skal anføres, at alle de punkter der vedrører huset og som i tilstandsrapporten har anmærkning K3 er udbedret. En del med K2 og K1 er ligeledes udbedret.

8. Det anføres i afslaget, at der ikke er lavet nogen undersøgelse af indeklimaet. Det er korrekt. Havde selskabet vejledt mig om, at det var et krav, havde jeg fået det lavet. Det er ikke anført i policen, at det er et krav i forbindelse med en anmeldelse. I øvrigt vil jeg henvise til bilaget 'Svar fra dyrlæge inkl. testresultat', hvoraf det fremgår at katten udviklede allergi mens den boede her. (Den er senere kørt over og død ...)

9. Det er min opfattelse, at der stilles nye krav hver gang selskabet kontakter mig. Først fik jeg at vide, at den her skade ikke havde nogen væsentlig nedsættelse af husets værdi, hvorfor jeg kontaktede ejendomsmægleren. Ejendomsmægleren forklarer mig, at det ikke var korrekt. Huset kan ikke sælges som det står nu. ...

Yderligere fik jeg at vide, at det ikke begrænser brugbarheden af huset, men når jeg ikke kan anvende skabe i soveværelset og ca. 40% af køkkenskabe mener jeg, at det er en begrænsning i brugbarhed.

Punkterne var tidligere del af afslag. At de forhold ikke længere medtages i det seneste afslag, må implicit betyde, at selskabet accepterer den værdiforringelse der er tale om og den begrænsede brugbarhed af boligen. Dermed er selskabet jf. egen police også forpligtet til at udbedre forholdet.

10. Det anføres at skimmelsvamp på vægge skyldes kuldebro. Netop for at undgå, at der skulle opstå kuldebroer, har jeg i januar 19 fået efterisoleret hulmuren med papiruld. Se også gerne bilag 'hulmursisolering'. Papiruld er modstandsdygtigt overfor skimmelsvamp og er derfor ikke bidragsyder til den skimmel er der på væggen, tværtimod så sikrer papirulden at der ikke sker yderligere skade.

11. I øvrigt skiftede jeg en del vinduer og to døre i januar 19. Skift af vinduer & døre og hulmursisolering skulle bidrage til lavere energiforbrug og forbedret indeklima, jf. energimærkning af huset. Huset er termograferet inden og efter udførelsen. Billeder haves. Det fylder ret meget, men kan fremsende hvis det ønskes.

12. At rørene i kælderen jf. afslaget ses i god stand er direkte forkert og i modstrid med fakta. Som anført i min oprindelige anmeldelse er der tæring på rør. Se venligst bilag 'Diverse korrespondance med Dansk Boligforsikring'. Fra det ene rør er der konstant afdrypning. Der er blot tale om enkelte dråber, men det er en tæring, der langsomt forværres især grundet det høje fugtindhold i rummet. Vandtabet er ikke konstateret på forbrug, jeg aflæser forbrug hver måned. Tæringen skyldes helt klart den opfugtning der er og har været gennem længere tid. Tæringen er ikke sket alene på den tid jeg har boet i huset. Rørskaden er også omtalt i det, som er fremsendt fra husforsikringen. Se venligst bilag 'diverse udtalelser tømrer, ejendomsmægler og husforsikring'.

13. Afslaget undlader fuldstændig at forholde sig til min klage over den tilsynsførende der var på min bopæl. Jeg oplyste ham efter besøget, at jeg ikke følte, at jeg havde haft den nødvendige tid under besøget. Han virkede på mig som om, at han havde travlt med at komme videre. I min klage til Dansk Boligforsikring anfører jeg dette forhold som havende indflydelse. Forholdet er ikke omtalt i afgørelsen ...

14. Husforsikringen har været på besøg d. 2 april 2020, og påpeger at det jf. deres opfattelse 'som udgangspunkt er tale om en ejerskiftesag' og udtaler 'at der ses skimmel i stueplan, bunden af vægge og indvendigt i køkkenskabe' ...Til trods for, at køkkenskabe var vasket ned og behandlet med Rodalon d. 15. marts, ses der igen skimmelsvamp d. 2. april.

15. Det må antages, ud fra det notat, der er udfærdiget af [arkitekt], at der er nærliggende risiko for at skaden har været der allerede da jeg købte huset. Skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten og jeg har ikke haft kendskab til forholdet da jeg købte huset. Der er ikke forbehold for krybekælderen i ejerskiftepolisen. Husets værdi er nedsat betragteligt tillige med reduceret brugbarhed. De omkringliggende huse – der ligger på samme side af vejen med identiske krybekældre har ikke de samme problemer.

16. På baggrund af ovenstående 15 punkter mener jeg, at jeg er berettiget til at ejerskifteforsikringen udbedrer forholdene."

Selskabet har den 16/7 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører fugt i ejendommens krybekælder fra 1963 samt tæring på rør i krybekælderen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader og at forholdene i øvrigt ikke afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Sagen vedrører desuden skimmel i køkkenskabe, som klager havde afrenset forud for besigtigelsen samt skimmel i et hjørne ved et vindue og i et hjørne i et værelse. Selskabet har afvist dækning af skimmelsvamp i hjørnerne, da der er tale om kuldebroer.

Klager ønsker at selskabet skal sikre at huset bliver beboeligt samt kompensation for udgifter til diverse udtalelser og allergitest.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. januar 2019. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 8. oktober 2018. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag A.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr skade, i alt 35.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag B.

Den 21. februar 2020 anmelder klager fugt i ydervægge og terræn i krybekælder. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning i mail af 2. marts 2020. Klager er uenig og vender samme dag tilbage med flere oplysninger omkring det anmeldte. Korrespondancen fremlægges som bilag D. Selskabet sender herefter sagen til besigtigelse.

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 20. marts 2020. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E mens relevante fotos fremlægges som bilag F.

Selskabet fastholder afvisningen i mail af 2. april 2020. Mailen fremlægges som bilag G.

Den 1. maj 2020 sender klager en klage til selskabets klageafdeling. Mailen ses fremlagt af klager. Selskabets klageafdeling fastholder afgørelsen ved mail af 3. juni 2020. Mailen fremlægges som bilag H.

Herefter indbringes sagen til Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 1963.

Krybekælder:

Krybekælderens er udført i uorganiske materialer, idet ydervægge er opbygget med blokke mens etagedækket består af et Roma-dæk i beton. Krybekælderens ventileres via ventilationsriste i gavlene. Der er 2 ventilationsriste i hver gavl. Da krybekælderens er udført i uorganiske materialer, er der ikke særlige krav til ventilationen, jf. Bygningsreglementet af 1961, som var gældende på opførelsestidspunktet.

Det bemærkes, at klager anmelder fugt i ydervæggene i ejendommens krybekælder den 21. februar 2020, efter et rekordvåd efterår i 2019 og en rekordvåd februar måned i 2020, jf. bilag I. Klagers ejendom ligger desuden lavt i forhold til vejen (...), hvorfor der i meget regnfulde perioder, vil være et vist vandtryk på kælderydervæggen mod nord.

Ved besigtigelsen den 20. marts 2020 fjernede konsulenten den uisolerede trælem ned til krybekælderens. Trælemmen fremstod uden misfarvninger, jf. bilag G, og med et fugtindhold på 19 %, hvilket ikke er usædvanligt for træ der står i direkte forbindelse med en udelufts ventileret krybekælder.

I selve krybekælderen kunne der måles forhøjet fugt på ydervægge/sokler. Krybekælderen har gulv mod jord, som også kunne registreres opfugtet. Der ses rør i krybekælderen med lidt tæring. I forhold til, at der er tale om en fugtig krybekælder fra 1963, er det selskabets opfattelse at de rør der kunne ses i kælderen, er i god stand. Der er ikke konstateret utætheder, som følge af tæringerne og der foreligger ikke oplysninger om, at rørene ved klagers overtagelse 1 år før anmeldelsen til selskabet – eller på nuværende tidspunkt – skulle have været utætte.

Da huset blev opført, var det ikke sædvanligt at fugtsikre en krybekælder, hvorfor fugten er en naturlig følge af at krybekælderen ikke er fugtsikret. Med den alder huset har, er det derfor ikke unormalt, at der vil være fugt i de oprindelige konstruktioner, som har direkte kontakt til jord afhængig af fugtniveauerne i omgivelserne.

Fugten har ikke givet anledning til skader og eftersom konstruktionen vurderes at være den oprindelige (57 år), er det ikke sandsynligt, at der er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Skimmelsvamp:

Når det som nævnt ovenfor ikke er usædvanligt, at der vil være fugt i de oprindelige konstruktioner i en krybekælder fra 1963, som ikke er fugtsikret, må det derfor også accepteres, at sådanne konstruktioner kan være med skimmelvækst.

Klager gør gældende at der er skimmelsvamp i køkkenskabe, klædeskab og i et værelse som følge af fugten i krybekælderen og at det har været et problem i den tid klager har boet i ejendommen. En forudsætning for at skimmelsvamp i sig selv bliver betragtet som en skade i ejerskipteforsikringens forstand er, at der på overtagelsestidspunktet skal have været et massivt skimmelangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang der nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Da selskabet besigtigede ejendommen, havde klager afrenset køkkenskabene umiddelbart før besigtigelsen. Selskabet har derfor kun haft mulighed for at bedømme forholdet ud fra klagers fremsendte billeder. Ved besigtigelsen kunne der ikke registreres fugt eller skimmel i beboelsen og det er ikke selskabets opfattelse, at klager med de fremsendte billeder har sandsynliggjort, at der har været et dækningsberettiget forhold på overtagelsestidspunktet.

Derudover har klager sendt nogle billeder, som viser skimmel i et hjørne ved et vindue i stuen og i et hjørne i et værelse. Det er selskabets opfattelse at skimmel i et hjørne ved et vindue og i et hjørne i et værelse skyldes kuldebroer, hvilket er helt sædvanligt for et hus fra 1963. Hertil har klager oplyst, at hulmuren er blevet efterisoleret med papiruld netop for at undgå kuldebroer. Selvom hulmuren er blevet efterisoleret, vil der forsat kunne opleves kuldebroer i ældre ejendomme særligt omkring vinduer, hjørner og langs soklen. Det kan skyldes flere forskellige forhold: bl.a. at mørtelnedfald eller andet byggemateriale er kommet ned i hulmuren under opmuringen eller hvis murstenene ikke er blevet brudt i vinduesåbninger. I sådanne tilfælde vil papiruld ikke kunne løse problemerne. I henhold til Bygningsreglementet 1961, som var gældende da huset blev opført, regnede man endvidere med, at en ydermur kunne være op til 30 % udmuret dvs. sammenmuret (massiv). Det betyder at det kun vil være 70 % af muren, der har en hulmur som kan isoleres.

Kuldebroer langs soklen, ved hjørner og vinduer er ikke en fejl ved huset. Det er en følge af sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, og derfor ikke et forhold som udgør en skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Klager har fremsendt en allergitest fra en dyrlæge, som ifølge klagers oplysninger viser, at katten har udviklet allergi mens de har boet i ejendommen. Selskabet forstår resultatet fra testen, som at klagers kat er testet allergisk for 2 typer husstøvmider og 2 typer lagermider. Der er dog ikke foretaget undersøgelser af ejendommens indeklima, og henset til, at klager har beboet ejendommen i 1 år inden forholdet, anmeldes til ejerskifteforsikringen, finder selskabet det ikke sandsynliggjort, at der var skimmelsvamp i en sådan intensitet og omfang, som kan antages at have påvirket særligt beboelsesrummenes indeklima i nævneværdig grad ved overtagelsen.

Kompensation for diverse udgifter:

Klager har i klageskemaet oplyst, at der ønskes kompensation for diverse udtalelser og til at få lavet allergitest.

Dækning for udgifter til teknisk bistand forudsætter forudgående aftale med forsikringsselskabet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2. Derudover skal bistanden også have bidraget til konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold. Der har ikke været nogen forudgående aftaler og selskabet har ikke modtaget udtalelser, som har bidraget til konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold.

På baggrund af ovenstående, er betingelserne for at opnå dækning for udgifter til teknisk bistand ikke opfyldt."

Klageren har den 31/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Vedr. Dansk Boligforsikring opfattelse af situationen og mine kommentarer hertil:

Der er ikke kun tale om skimmelsvamp i køkkenskabe. Der er tale om, at der er konstateret synlig skimmelsvamp i stuen, på værelse mod gårdhave, i soveværelse og i køkkenskabe. Der er ikke tale om kuldebroer i soveværelse og værelse mod gårdhave, da væggene er efterisoleret med papiruld. Huset er termograferet inden og efter isolering. Billedmateriale kan fremsendes.

Der er åbent fra køkkenskabene til kælderen via afløbsrøret. Desuden er der på bagkanten af køkkenskabe til bagvæggen ca. 10 cm hulrum i hele bordets længde. Der er hulrum under elementerne. Dermed har skimmelsvampen haft fri bevægelighed fra afløbet og op i alle skuffer på den side under bordpladen. Da elementerne ikke slutter tæt ved gulv og samlinger, har skimmelsvampen kunne brede sig til bl.a. kattens mad og vand skål, men også til hele stuen.

Det er korrekt at jeg vasker køkkenskabene ned umiddelbart inden der kommer syn. Jeg vasker dem ned i weekenden, hvor jeg efterfølgende mandag kontaktes med oplysning om, at der kommer syn om fredagen. Dansk Boligforsikring havde tidligere oplyst mig om, at de ikke ville besigtige mit hus.

Det anføres at der måles 19 % fugtighed i lemmen til kælderen og det ikke er usædvanligt. Det skal bemærkes, at jeg er oplyst at grænsen er 17 % fugtighed der må måles. Dansk Boligforsikring undlader at anføre, at den fugtighed der måles ved væggen i krybekælderen, er på 85 %. Det om-

tales blot som høj fugtighed. Det er påfaldende at høj fugtighed ikke angives med den målte værdi.

Det anføres at der ikke ses utætheder på det rør i kælderen der er tæret. Det er ikke korrekt. Når der kan stå vanddråber på røret, og der kommer en ny dråbe når der tørres af, så er der lækage. Det er korrekt at det ikke er i mængder der kan måles på vandforbruget. Jeg aflæser forbrug hver måned. Data kan fremsendes.

Det anføres at den fremsendte allergitest på min kat ikke er tilstrækkelig til at påvise katten er blevet syg af at bo i huset. Det fremsendte skal selvfølgelig ses i sammenhæng med udtalelsen fra dyrlægen, hvoraf det tydeligt fremgår at behandling af katten starter allerede i sommeren 19. Katten kom først til dyrlæge efter at det gik op for mig, at det ikke var sår fra kontakt med andre katte. Kattens problemer kan dermed ikke relateres til meget nedbør i januar/februar 2020, da den var syg allerede inden.

Dansk Boligforsikring undlader fuldstændig at forholde sig til det forhold, at de problemer jeg oplever starter allerede i juni måned 2019. De undlader at forholde sig til, at jeg har oplyst til dem, hvordan jeg oplever massive fugtproblemer i sommeren 2019. De udfordringer jeg har med muggen lugt i hele huset. At det har været nødvendigt for mig at destruere tøj fra klædeskab, at genstande der ligger i skabet er grønne af mug og at [mit barns] sovesofa ved fraflytning i juli er kraftigt belagt med skimmelsvamp. De problemer der konstateres allerede fra maj/juni 2019, kan dermed ikke henføres til nedbør der kommer 8-9 måneder senere.

Dansk Boligforsikring undlader at forholde sig til notatet skrevet af Bygningssagkyndige [arkitekt]. Af notatet og billeder fremgår det tydeligt at selv betonbjælken under huset er opfugtet ca. 40 cm ud fra væggen. Det fremgår videre, at der er kraftig opfugtning af væg og underlag som overstiger, hvad der kan forventes. [Arkitekten] beskriver, at der løber vand ned af væggen i krybekælderen. Underlaget beskrives så fugtigt at der kan laves 'kager' uden at de skrider sammen. Dansk Boligforsikrings synsmand har undladt at kommentere på det forhold til trods for, at det også var synligt da han var i kælderen. Det er ikke forventeligt at et hus fra 1963 har rindende vand på indvendig side af væggen i krybekælderen.

[Arkitekt] anfører at huset er sundhedsskadeligt at bo i, hvilket stemmer godt overens med tidligere omtaler af beboelser der er kraftigt udsat for skimmelsvamp. Det stemmer også overens med, de symptomer jeg selv oplever. Jeg har eksem som ikke har været der tidligere, konstant hovedpine når jeg er i huset, og er påvirket af konstant slim i luftveje. Jeg oplever udtalt svimmelhed selv når jeg sover, så jeg ikke kan vende mig om natten uden at opleve kraftige anfald af svimmelhed. Alt sammen symptomer der forsvinder når jeg tager ophold udenfor hjemmet. Jeg har oplevet at få mellemørebetændelse, hvilket normalt ikke ses hos voksne.

Desuden må jeg anføre, at en oversigt over nedbør for ... kommune er en generel betragtning. Det er kun et billede på, hvordan nedbøren har været på målepunktet. For at en sådan graf kan anvendes må den holdes op mod normalen. Derudover gælder, at nedbøren falder meget forskelligt afhængig af geografien i området, hvilket man vil vide, hvis man bor i området. Ofte falder regnen meget forskelligt.

At jeg ikke opdager at der er skimmelsvamp ved overtagelsen kan skyldes at huset fremstod nymalet ved overtagelsen. Der var endog meget rent overalt i skabe og skuffer og sælger nævnte et

par gange, at jeg kunne flytte ind uden at male. Sælger havde en anden brug af rummene og sov ikke i soveværelset, men i værelset der er i tilknytning til stuen. Vinduerne i stuen var utætte og gav anledning til prisafslag. De blev udskiftet ved indflytning sammen med vindue i badeværelse og bryggers. Hoveddør i gang og terrassedør mod gårdhave blev udskiftet. Huset blev hulmursisolert ved indflytning. Tagplader der umiddelbart kunne virke utætte er skiftet. Tagryggen er udskiftet og taget er afrenset og malet. Eksisterende vinduer der ikke kunne sættes på krog, er renoveret og kan nu fungere som tiltænkt. Dermed har jeg renoveret en del og ændret i de utætheder der tidligere var i forhold til 'enkeltlags glas' i vinduer og døre, samt den manglende isolering.

Dansk Boligforsikring anfører at det er forhold (fugten) der må forventes i et hus af den alder. Jeg oplyser tidligere, at naboen ikke har de samme udfordringer med fugt i hans krybekælder. Desværre kan det ikke længere dokumenteres, at der ikke er fugt i krybekælderen, da naboen hus sprang i luften 29/7-20 kl. 10.53.

2. Dansk Boligforsikring har ved deres tidligere afslag anført, at skaden ikke i væsentlig grad forringer værdien af mit hus. Det betyder som udgangspunkt, at de anerkender at der er en skade. At den anførte skade ikke forringer værdien af huset, står dog i direkte kontrast til ejendomsmæglerens udtalelse om, at huset ikke kan sælges som det står i dag. Hver gang jeg har kontaktet Dansk Boligforsikring har de kommet med nye begrundelser på, hvorfor de ikke mener de skal dække. Dermed har jeg været forpligtet til at tilbagevise deres påstande og derfor har jeg haft udgifter. Det er jo ikke nok, at jeg blot hævder f.eks. min kat er syg, eller hævder at boligen ikke kan sælges. Det vil være påstand, hvorfor der selvfølgelig er søgt belæg for påstandene. Derfor mener jeg, at Dansk

Boligforsikring har pålagt mig udgifter for at kunne tilbagevise deres påstande i sagen.

3. Slutteligt vil jeg anføre at [arkitekt], Tømrer ..., Ejendomsmægler ... og [husforsikring] ... alle anfører, at nærværende sag er omfattet af almindelige regler for ejerskifteforsikring.

4. Det skal anføres at jeg flyttede ind med to katte og [mit barn] da jeg overtog huset. Den kat der er omtalt i sagen og for hvilken der er lavet allergitest, er død. [Mit barn] fraflyttede 7. juli 19, og ved fraflytning var der store plamager af skimmelsvamp på hans sofa. Jeg bor stadig i huset og lider stadig af store gener når jeg opholder mig i huset. Det til trods for, at vinduer står åbne hele tiden. Der kommer stadig skimmelsvamp på mine ting. Jeg har haft mekanisk affugtning af kælderen for at minimere skaden. Jeg sover udenfor, så meget som muligt, for at undgå stadig hovedpine.

5. Jeg kan oplyse, at der siden Dansk Boligforsikring var på besøg har kørt konstant elektrisk ud-sugning fra krybekælderen på alle 4 ventilationskanaler. Der har været sat affugter på i 9 dage mens jeg var ude og ... i maj måned. Alle de vinduer der har ventilationskanaler har stået åbne hele tiden. Alle vinduer der kan stå på krog, har gjort det siden april måned, også når jeg er på sejlads. Alt sammen for at minimere skaden. Det har dog kun ringe effekt og der er nu konstateret optrængende fugt på væggen i soveværelset. Se billede nedenfor.

6. Jeg kan videre oplyse, at der flere gange om ugen findes døde bænkebidere i hele huset. Der er levende bænkebidere der går rundt i huset og har gjort det så længe jeg har boet her. Se billede nedenfor.

7. På baggrund af ovenstående fastholder jeg min klage og min forventning om, at Dansk Boligforsikring påtager sig ansvaret for den skade de har erkendt der er i min bolig. Dermed forventer jeg selvfølgelig, at Dansk Boligforsikring forestår en udbedring af forholdene, genhusning af mig og min kat mens huset skimmelsaneres og at de afholder de til sagen påløbne udgifter."

Selskabet har den 13/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at der er vanddråber på røret i kælderen, men at der ikke er tale om mængder der kan måles på vandforbruget. Selskabet har ikke registreret utætheder og finder under alle omstændigheder ikke det er sandsynliggjort, at der har været lækage ved overtagelsen den 1. januar 2019.

Klager fastholder desuden, at der ikke er tale om kuldebroer i hjørner, langs soklen og omkring vinduer uden at forholde sig til selskabets tidligere fremsendte oplysninger om, at kuldebroer fortsat kan opstå i en ejendom fra 1963 selvom der efterisoleres med papiruld. Med henvisning til det tidligere fremsendte fastholder selskabet, at det må antages at være kuldebroer der er årsag til fugten i hjørner, langs soklen og ved vinduer. Der kan desuden henvises til OBS-punkterne, som ses bagerst i tilstandsrapporten, hvor det fremgår at 'Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte at støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres'."

Til dette har klageren den 30/9 2020 bl.a. anført:

"De anførte OBS punkter i tilstandsrapporten som brevet dateret d. 13. september referer til, er af generel orienterende karakter. Dansk Boligforsikring ignorerer fuldstændig det faktum at jeg har fået udført efterisolering med papiruld siden tilstandsrapporten er udfærdiget. I øvrigt er isolering udført med et produkt der hæmmer udvikling af skimmelsvamp. Huset er nu bedre isoleret end tidligere og der er ikke de anførte kuldebroer.

I de anførte OBS punkter der refereres til, nævnes også direkte at en krybekælder skal være tør og uden 'kælderlugt' Det stemmer ikke overens med de fugtmålinger på 85 % som taksatoren måler. Det stemmer ikke overens med at dækket er kraftigt opfugtet, (så man kan lave sandkager i det) og der løber vand ned af gavlvæggen. Dansk Boligforsikring hænger deres seneste afslag op på de OBS punkter, hvorfor jeg må henlede opmærksomheden på at deres afslag strider mod de samme punkter. I tidligere afslag bl.a. i brev dateret 16. juli 2020 har de henvist til, at det må forventes i huse fra 1963 at der er fugt i krybekælderen, det kaldes ligefrem 'naturlig følge' – men netop med henvisningen til OBS punkterne erkender Dansk Boligforsikring at det IKKE må forventes at krybekældere i huse fra 1963 er fugtige. Det er ikke en naturlig følge i huse med krybekælder jf. OBS punkterne. Det stemmer i øvrigt overens med Bygningssagkyndige [arkitekt] når han anfører at det ikke må og kan ikke forventes i huse fra 1963 at der løber vand ned af væggen i krybekælderen.

...

I øvrigt med henvisning til OBS punkterne i tilstandsrapporten skal jeg videre henlede opmærksomheden på forhold der har indflydelse på udbredelse af skimmelsvamp. Der gøres i punkterne opmærksom på, at såfremt der ikke er tætnet korrekt i adskillelsen mellem krybekældergulv og fundament kan der opstå trækgener. Der er netop ikke tætnet korrekt mellem krybekælder og fundament. Der er direkte forbindelse mellem krybekælder og beboelse i alle rørføringer til afløb og radiatorer. I luftskiftet fra krybekælder til beboelse føres der svampesporer op til beboelsen langs rørføringerne."

Hertil har selskabet den 9/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør bl.a. gældende, at tilstandsrapportens OBS-punkter om, at en krybekælder skal være tør og uden kælderlugt, ikke stemmer overens med fugtmålingerne.

Det skal bemærkes, at det også fremgår af hustypebeskrivelsen, at man bør undersøge krybekælder en gang om året samt efter skybrud, hvilket efter selskabets opfattelse netop er fordi en ældre krybekælder ikke er fugtsikret og at der derfor kan opleves fugt afhængigt af fugtniveauerne i omgivelserne. Der findes en del ankenævnskendelser vedrørende fugt i ældre kældre/krybekældre. Der kan fx henvises til kendelse nr. 90.175 og 89.560.

Selskabet er enig med klagers rådgiver om, at et omfangsdræn vil kunne minimere risikoen for fremtidig opfugtning af krybekælder. En sådan forbedring er dog ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Da fugten i den oprindelige krybekælder, efter 57 år ikke har givet anledning til skader fastholdes det, at det ikke sandsynligt, at der er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Med henvisning til det tidligere fremsendte, fastholdes det desuden, at det ikke er sandsynliggjort, at indeklimaet var påvirket i et omfang der nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt, da klager overtog ejendommen i december 2018."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af den 22/11 2020 og den 15/12 2020. Nævnet har desuden fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives i det følgende. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bemærkninger

...

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

Bygning A:

- Lem til krybekælder kan ikke åbnes.

- Der tages forbehold for gulvafløbs tilstand under vaskbord i bryggers, da gulvafløb ikke er let tilgængeligt.

- Der tages forbehold for gulves tilstand under fast tæppebelægning i rum, der støder op til vaske-rum.

- Der tages forbehold for gulves tilstand under vinylbelægning i køkken, opholdsstue og mellemgang/entré.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb)?	☐	☒
	Hvis ja, hvor og hvor ofte?		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?	☒	☐
	Hvis ja, hvor?		
	I soveværelse.		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?	☐	☒
	Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?		
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	☐	☒
	Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?		
...			

OBS Punkter

Fundament/gulve

Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning* som følge af kuldebro (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpassage, kan der vise sig mørkfarvede områder på bagvæggen.

En krybekælder skal være tør og uden 'kælderlugt'. Man skal være opmærksom på, at hvis ventilationsristene er tilstoppede, kan den manglende ventilation af konstruktionen forårsage fugtproblemer.

Hvis tætningen mellem krybekældergulv/isoleringen og fundamentet ikke er udført korrekt, kan der opstå trækgener, som vil mærkes som fodkulde."

Af skadeanmeldelsen dateret den 21/2 2020 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Jeg har i dag gennemgået min bolig sammen med en bygningssagskyndig, som opfølgning på, at jeg nu har boet her ca. 1 år.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Husets krybekælder. Ydervægge i krybekælder trækker fugt og terræn er fugtigt. Terræn er så fugtigt at det kan samles som 'sandkager'.

Foruden fugtige ydervægge er et rør tæret."

Af notat fra arkitektfirma dateret den 27/4 2020 fremgår bl.a.:

"Generelt

Køber af ejendommen, ..., har efter købet rettet henvendelse til undertegnede med henblik på at få undersøgt krybekælderen pga. mistanke om fugt og skimmel i krybekælderen ... Tilstandsrap-

porten er udarbejdet af ..., som har afvist, at forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten, fordi der i tilstandsrapporten er oplyst, at der ikke har været adgang til krybekælderen.

Der er tegnet ejerskifteforsikring igennem Dansk Boligforsikring A/S, som har afvist skades anmeldelsen. Ejendommen er opført i 1963 med et bebygget areal på 136 m². Der forekommer krybekælder under hele beboelsen, dog et terrændæk i bryggersbygning mod nord.

Krybekælderen er mellem 60-80 cm høj og har adgang gennem klædeskab i soveværelset.

Der forekommer terræn af sand i bunden af krybekælderen. Kælderfundamentet er udført med fundamentsblokke. Etageadskillelsen mod beboelsen er et støbt betondæk.

Registrering

Følgende forhold kunne konstateres ved besigtigelsen d. 21. feb. 2020.

Sandet i bunden af krybekælderen var kraftig opfugtet. Ved at presse sandet sammen kunne dette formes til en 'sandkage' pga. af det store fugtindhold i sandet. Foto nr. 1 bilag A.

Overflade af sandet i bunden af krybekælderen er hvidt af skimmel, henholdsvis pga. fugten i sandet, men også pga. den meget høje luftfugtighed i krybekælderen. Foto nr. 2 og 3 i bilag A.

Fundamentsblokken, som danner afgrænsning af krybekælder ud mod terræn, er kraftig opfugtet, og flere steder ses der direkte vand, som løber ned ad fundamentsblokken. Foto nr. 4 og 5 i bilag A

Der forekommer en meget høj luftfugtighed i krybekælderen, hvor der kan måles op til 85 procent relativt fugtindhold, hvilket giver særdeles god vækstbetingelse for skimmel ved de rette temperaturer.

På nordsiden forekommer der et relativ stort terrænfald fra fortovet og ind mod ejendommen. Mod syd – havesiden – er krybekælderydervæggen helt dækket af henholdsvis en tilbygning og en flisebelagt terrasse.

For ventilation af den ca. godt 100 m² store krybekælder forefindes der fire ventilationshuller i fundamentet, placeret henholdsvis i øst- og vestvendt gavlfundament – ca. 12 meter fra hinanden. Foto nr. 6 i bilag A.

Den kraftige fugt- og efterfølgende skimmeldannelse i krybekælderen har medført, at der også kan konstateres skimmel i selve boligen. Det giver en del gener for beboerne, som oplever kløen i næse og svælg, en næse, som ofte løber, samt hovedpine.

...

Tilstandsrapport

I forbindelse med salget af ejendommen er der udarbejdet tilstandsrapport med løbenr. ... af d. 08-10-2018, udarbejdet af bygningssagkyndig, ... Der er i sælgeroplysninger i tilstandsrapporten på side 15 oplyst af sælger, at der er adgang til krybekælderen via lem i soveværelse.

Bygningssagkyndig, ..., oplyser på side 6 i tilstandsrapporten, at der ikke har været adgang til krybekælderen, pga. krybekælderlem ikke kan åbnes.

I forbindelse med gennemgang af ejendommen af undertegnede d. 21. feb. 2020 kunne krybekælderlemmen åbne vha. en skruetrækker, som kunne vippe krybekælderlemmen op.

Bygningssagkyndig, ..., har pr mail d. 14. april 2020 sendt følgende svar: 'Din skrivelse er gennemlæst, og der er følgende kommentarer. På besigtigelsestidspunkt for udarbejdelse af rapport var der ikke adgang til krybekælder og vi skal ikke foretage destruktivt indgreb. Manglende adgang er anført i udarbejdet tilstandsrapport. Der er i sælgeroplysninger ikke anført at der er har været fugt på trods af at ejeren har boet på ejendommen i 28 år. Vi ikke har været i stand til at besigtige området på besigtigelsesdag eller haft forudgående oplysninger, der kunne danne grundlag for yderligere stillingtagen. Som det forstås i din skrivelse har der tilsyneladende været forudgående viden om forholdet. Hvis den tidligere ejer havde gjort opmærksom på forholdet, ville problematik være beskrevet i rapporten. Der er i sælgeroplysninger ikke anført problemer med fugt eller skimmel. Med grundlag i ovenstående finder vi os ikke ansvarlig i forholdet og må henvise til at ejeren eller andre har fortiet forholdet'.

...

Udbedring.

Det er min vurdering, at for at der kan opnås en tør og fugtsikker krybekælder, skal der foretages en fugtsikring udvendigt fra vha. etablering af omfangsdræn omkring hele ejendommen.

Fugtsikringen skal udføres ved opsætning af drænplader på kælderydervæggen og ved, at der udlægges omfangsdræn, som tilsluttes kloaksystemet. Herudover skal der etableres en væsentlig bedre ventilation af krybekælderen. Dette kan udføres ved, at etableres flere ventilationsriste i soklen. Det anbefales, at der minimum forefindes en ventilationsrist for hver 4 meter i både facade- og gavlsokkel. Herudover skal der forekomme en ventilationsrist ca. en meter fra hvert hus-hjørne.

Der skal ske en skimmelsanering af HELE ejendommen.

I første omgang skal der ske en udtørring af krybekælder, efter der er etableret omfangsdræn. Krybekælderen skal oprensnes for den skimmedannelse, som forekommer i sandet, og tilsvarende skal alle overflader i krybekælderen aftørres for skimmel.

Som følge af der også er sket optrængning af skimmel i boligen, skal hele boligen – det være sige alle overflader, skabe og møbler mm også aftørres/renses for skimmel.

Det vurderes, at ejendommen ikke vil kunne bebos i forbindelse med udtørring og skimmelsaneringen og vil kræve genhusning.

Konklusion

Det er meget vanskeligt at vurdere, hvorvidt den bygningssagkyndige reelt ikke har kunnet åbne krybekælderlemmen og derved fået adgang til krybekælderen. Der er taget et forbehold, hvilket betyder, at af den bygningssagkyndige har oplyst, at her er der en konstruktion, som normalt er tilgængelig, men som ikke har kunnet besigtiges.

Derved SKAL en ejerskifteforsikring overtage dækningen af den nu 'skjulte konstruktion'.

Ejerskifteforsikringsselskabet, Dansk Boligforsikring A/S afviser forholdet med den begrundelse, at det er 'forventeligt, at der forekommer fugt i en krybekælder i en ejendom, som er opført i 1963, og at der kan forekomme skimmel som følge heraf'.

Det er ikke forventeligt, at der forekommer fugt i en krybekælder i en ejendom, opført i 1963, og det er på ingen måde forventeligt, at der forekommer skimmeldannelse i en ejendom pga. fugt og skimmel i krybekælderen, som gør, at boligen er sundhedsskadelig at bo i.

Tilsvarende forekommer der flere direkte konstruktionsfejl, som er medårsag til, at der nu forekommer fugt i krybekælderen, og som også var alm. byggeskik ved ejendommens opførelse i 1963.

- Krybekælderen er ikke tilstrækkelig ventileret og har IKKE tilstrækkeligt antal ventilationsriste i sokkel til at skabe en tilstrækkelig ventilation af krybekælderen.

- Der er i 1972 jf. BBR foretaget en tilbygning mod syd (stue), som ikke har taget hensyn til krybekælderen og evt. lukket for ventilationshuller i soklen.

- Terrænet mod syd er hævet og udlagt med havefliser uden at have taget hensyn til krybekælderen og evt. lukket for ventilationshuller i soklen.

Som ejendommen fremstår i dag med massive fugtproblemer i krybekælderen og dertil følgende skimmelproblemer i boligen, er det min vurdering, at det kan være sundhedsskadeligt at bo i ejendommen, og der bør foretages en opretning som beskrevet under 'Udbedringer' i dette notat.

Det er ligeledes min vurdering, at et sådan forhold bør være dækket af en ejerskifteforsikring, som lige netop skal beskytte forbrugeren ved erhvervelse af fast ejendom."

Af mail fra ejendomsmægleren fremgår bl.a.:

"Idet jeg henviser til min besigtigelse af din bolig i fredags, skal jeg herved meddele, at jeg ikke kan give dig en pris på huset.

Oplysninger fra din byggesagkyndige omkring krybekælderen, hvor der skulle være fugt og skimmelsvamp, som også er synligt i værelset mod syd gør, at jeg tror jeg vil få meget svært ved at finde en køber til huset og indtil der findes en løsning på problemerne, betragter jeg nærmest huse-ret som usælgeligt.

Skulle der opnås en pris på fjernelse af alle problemerne, vil jeg rigtig gerne foretage en ny vurdering af huset og vil glæde mig til at høre fra dig igen."

Af mail fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"Det kan konstateres, at din berørte krybekælder er særligt opfugtet og samtidig ses der skimmel i stueplan i bunden af vægge og indvendigt i køkkenskabe.

Som udgangspunkt er her tale om en ejerskiftesag, da den aktuelle rørskade i krybekælderen ikke er årsagen til forringelsen af dit indeklima."

Ankenævnet for Forsikring

16.

95416

Af attest fra klagers kats dyrlæge dateret den 6/4 2020 fremgår bl.a.:

"Katten ... født, 7. april 2017 blev første gang præsenteret i klinikken den 4. august 2017 til sundhedsundersøgelse og vaccination. [Katten] var sund og rask.

8. august 2019 blev [katten] præsenteret med flere små sår i nakken. Der var også små sår rundt omkring på resten af kroppen. [Katten] blev behandlet for sine sår og sårene forsvandt.

23. august 2019 blev [katten] igen præsenteret med den samme type små sår i nakken og rundt omkring på kroppen. [Katten] fik igen behandlet sine sår og sårene forsvandt.

16. december 2019 blev [katten] igen præsenteret med den samme type små sår i nakken og rundt omkring på kroppen. [Katten] fik igen behandlet sine sår og sårene forsvandt. Vi talte om at det kunne være en god idé at udføre en allergitest på [katten], da det er usædvanligt at den samme type små sår opstår uden grund.

16. marts 2020 [katten] bliver testet for allergi. [Katten] tester bl.a. positivt for husstøvmider, lagermider og skimmelsvamp. Allergisvar vedlagt.

[Kattens] symptomer sammenholdt med prøvesvaret er forenelige med diagnosen Allergisk dermatitis.

...

Pollen-Indendørs

Allergen	HERBU	Kommentar	Reaktionsklasse/Reaction Class + - +++
Eng-Rottehale (ph pratense) juni-sept	1		
Alm. Hundegræs (dact glomerata) juni-jul	4		
Enårig Rapgræs (Poa annua) hele året	0		
Alm. rajgræs (Peren rye grass) juni-augu	1		
Rødknæ (Rumex sp.) juni-august	4		
Lancet vejrbred (Plantago lanc.) maj-juli	0		
Nælde (urticaria dioica) juli-aug	21	+	
Gåsefod (Chenop. album) juli-sept	0		
Gråbyrke (Artemisia vulg) juli-sept	0		
El (Ainus sp.) marts-april	0		
Eg (Quercus sp.) maj-juni	1		
Birk (Betula sp.) april-maj	0		
Loppespyt	0		
Derm. farinae (Husstøvmide)	1650	++++	
Derm. pteronyssinus (Husstøvmide)	465	++++	
Tyrophagus putrescentiae (Lagermide)	317	++++	
Lepidoglyphus destructor (Lagermide)	38	++	
Acarus siro (Lagermide)	1642	++++	
Katte epithel	4		
Kakerlak	3		
Alternaria Alternata (Skimmelsvamp)	10		
Malassezia	2		
Aspergillus sp. (Skimmelsvamp)	0		
Penicillium sp. (Skimmelsvamp)	2		

"

Af besigtigelsesnotat dateret den 26/3 2020 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Der er tale om det oprindelige hus, som er opført med krybekælder. Der er tilbygget i 1970 (mod syd/haven), og denne del er med støbt terrændæk. (se plantegning med kommentar)

Konstruktion/opbygning:

Over krybekælderen er der udlagt Roma-dæk (betonelementer) hvorpå der er udlagt et strøgulv

Beskrivelse:Inde:

Ved fjernelse af u-isoleret lem til krybekælderen, sås der ingen skimmel eller anden skade på den side af lemmen der vendte mod krybekælderen, foto 1, ligesom der ikke måles forhøjet fugt i undersiden af samme, foto 2.

I krybekælderens ydervægge/sokler kunne der måles høj fugtighed, foto 20 til 22

Der sås fugtplamager på soklen, foto 23. Ligeledes sås der på gulvet af jord eller lign, lyse plamager jævnt fordelt over det hele, også på rør, foto 23 til 36

Ude:

Udvendigt ses der ventilationsriste i de to gavle mod henholdsvis øst og vest, foto 46 til 49. (øst) samt foto 50 til 52. (vest)

Konklusion:

Det vurderes, at der pga. den megen våde januar/februar 2020 er ekstra megen fugt i krybekælderen. Dette vurderes bl.a. ud fra at der ikke ses skader af nogen slags på lem til krybekælderen. Det er naturligt forekommet af kældre fra denne periode kan stå med fugt.

...

Konstruktiv betydning:

Der vurderes ikke at være nogen konstruktiv betydning, set ud fra at lemmen ikke er ramt af skade, og at der er tale om et romadæk, som er et betondæk.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen vurderes lovlig og udført som sædvane på opførelsestidspunktet. Der er i bygningsreglement for 1961 under Kap. 7, stk. 4. følgende I kryberum med overliggende etageadskillelse af træ, skal der på grunden udstøbes et mindst 8 cm. tykt betonlag, eller grunden skal dækkes med et holdbart fugtstandsende lag. (Der er ikke en overliggende etageadskillelse af træ, men af beton)

I kap. 5.6.2 stk. 12 står følgende. Kryberum under træbjælkelag skal ventileres. (Der er ikke en overliggende etageadskillelse af træ, men af beton)"

Af forsikringsbetingelserne W.1.2.18 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker 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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til til-

svarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdekning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

4. Undtagelser fra dækning

...

4.3 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1963 – den 1/1 2019. Den 21/2 2020 anmeldte klageren, at der var fugt i husets krybekælder, og at sanddækket i bunden af krybekælderen var så fugtigt, at der kunne "laves sandkager" af det. Klageren kræver, "at selskabet vedkender sig deres forpligtelse og sikrer at mit hus bliver beboeligt, uden at det indebærer en sundhedsrisiko for mig, mine gæster og mine dyr. Jeg ønsker endvidere at blive økonomisk kompenseret for de udgifter jeg har haft som er direkte afledte af sagen. Der har været mange udgifter til at indhente diverse udtalelser og få lavet allergiattest". Klageren kræver også, at selskabet dækker utæthed i et vandrør i krybekælderen. Hun har anført, at krybekælderen er stærkt opfugtet med en relativ fugtighed på 85 %, at der på den ene væg driver vand ned, at der er omfattende skimmelsvamp i krybekælderen, og at hendes rådgiver har angivet, at dette ikke er normalt for bygninger opført i 1963. Hun har også anført, at fugten stiger op i væggene i husets beboelsesareal, at 40 % af skabene i køkkenet har skimmelsvamp og er ubrugelige, samt at skimmelsvampen fra kælderen trækker op fra rørføringerne i køkkenet. Hun har desuden anført, at skimmelsvampen påvirker hendes helbred, og at hende nu afdøde kat udviklede allergi for skimmelsvamp. Hun har endelig anført, at hun har fået huset efterisoleret med papiruld.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene i klagerens hus ikke opfylder forsikringens skadebegreb. Selskabet har anført, at kælderen er opført i henhold til almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, at det er almindeligt med fugt i en kælder opført før 1972, at fugten ikke har konstruktiv betydning, idet gulvkonstruktionen er udført i beton, og at opfugtningen formentlig skyldes øget nedbør og påvirkning fra terrænet, idet huset ligger lavere end vejen. Selskabet har også anført, at de mørke skjolder i beboelsen skyldes kuldebroer, som er almindelige for bygninger fra 1960'erne, at klageren ikke har fået foretaget prøver af indeklimaet i huset, og at selskabet ikke har kunne konstatere, at der var tæring på rør i krybekælderen udover, hvad man kan forvente af rør i en krybekælder fra 1963. Selskabet har desuden anført, at da der ikke er konstateret en skade, så er der ikke dækning for klagerens udgifter til sagkyndige undersøgelser og øvrige udgifter.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? X ja Bygning A: - Lem til krybekælder kan ikke åbnes". Det fremgår videre under sælgers oplysninger om bygningen, at sælgeren ikke har oplevet fugtproblemer i kælderen.

Af notat fra arkitektfirma dateret den 27/4 2020 fremgår det, at "Følgende forhold kunne konstateres ved besigtigelsen d. 21. feb. 2020. Sandet i bunden af krybekælderen var kraftig opfugtet. Ved at presse sandet sammen kunne dette formes til en 'sandkage' pga. af det store fugtindhold i sandet. Foto nr. 1 bilag A. Overflade af sandet i bunden af krybekælderen er hvidt af skimmel, henholdsvis pga. fugten i sandet, men også pga. den meget høje luftfugtighed i krybekælderen. Foto nr. 2 og 3 i bilag A. Fundamentsblokken, som danner afgrænsning af krybekælder ud mod terræn, er kraftig opfugtet, og flere steder ses der direkte vand, som løber ned ad fundamentsblokken. Foto nr. 4 og 5 i bilag A Der forekommer en meget høj luftfugtighed i krybekælderen, hvor der kan måles op til 85 procent relativt fugtindhold, hvilket giver særdeles god vækstbetingelse for skimmel ved de rette temperaturer. På nordsiden forekommer der et relativ stort terrænfald fra fortovet og ind mod ejendommen. Mod syd – havesiden – er krybe-

kælderydervæggen helt dækket af henholdsvis en tilbygning og en flisebelagt terrasse. For ventilation af den ca. godt 100 m² store krybekælder forefindes der fire ventilationshuller i fundamentet, placeret henholdsvis i øst- og vestvendt gavlfundament – ca. 12 meter fra hinanden. Foto nr. 6 i bilag A. Den kraftige fugt- og efterfølgende skimmeldannelse i krybekælderen har medført, at der også kan konstateres skimmel i selve boligen. Det giver en del gener for beboerne, som oplever kløen i næse og svælg, en næse, som ofte løber, samt hovedpine. ... **Udbedring.** Det er min vurdering, at for at der kan opnås en tør og fugtsikker krybekælder, skal der foretages en fugtsikring udvendigt fra vha. etablering af omfangsdræn omkring hele ejendommen. Fugtsikringen skal udføres ved opsætning af drænplader på kælderydervæggen og ved, at der udlægges omfangsdræn, som tilsluttes kloaksystemet. Herudover skal der etableres en væsentlig bedre ventilation af krybekælderen. Dette kan udføres ved, at etableres flere ventilationsriste i soklen. Det anbefales, at der minimum forefindes en ventilationsrist for hver 4 meter i både facade- og gavlsokkel. Herudover skal der forekomme en ventilationsrist ca. en meter fra hvert hushjørne. Der skal ske en skimmelsanering af HELE ejendommen. I første omgang skal der ske en udtørring af krybekælder, efter der er etableret omfangsdræn. Krybekælderen skal oprenses for den skimmedannelse, som forekommer i sandet, og tilsvarende skal alle overflader i krybekælderen aftørres for skimmel. Som følge af der også er sket optrængning af skimmel i boligen, skal hele boligen – det være sig alle overflader, skabe og møbler mm også aftørres/renses for skimmel. Det vurderes, at ejendommen ikke vil kunne bebos i forbindelse med udtørring og skimmelsaneringen og vil kræve genhusning. **Konklusion** Det er meget vanskeligt at vurdere, hvorvidt den bygningssagkyndige reelt ikke har kunnet åbne krybekælderlemmen og derved fået adgang til krybekælderen. Der er taget et forbehold, hvilket betyder, at af den bygningssagkyndige har oplyst, at her er der en konstruktion, som normalt er tilgængelig, men som ikke har kunnet besigtiges. Derved SKAL en ejerskifteforsikring overtage dækningen af den nu 'skjulte konstruktion'. Ejerskifteforsikringsselskabet, Dansk Boligforsikring A/S afviser forholdet med den begrundelse, at det er 'forventeligt, at der forekommer fugt i en krybekælder i en ejendom, som er opført i 1963, og at der kan forekomme skimmel som følge heraf'. Det er ikke forventeligt, at der forekommer fugt i en krybekælder i en ejendom, opført i 1963, og det er på ingen måde forventeligt, at der forekommer skimmeldannelse i en ejendom pga. fugt og skim-

mel i krybekælderen, som gør, at boligen er sundhedsskadelig at bo i. Tilsvarende forekommer der flere direkte konstruktionsfejl, som er medårsag til, at der nu forekommer fugt i krybekælderen, og som også var alm. byggeskik ved ejendommens opførelse i 1963. - Krybekælderen er ikke tilstrækkelig ventileret og har IKKE tilstrækkeligt antal ventilationsriste i sokkel til at skabe en tilstrækkelig ventilation af krybekælderen. - Der er i 1972 jf. BBR foretaget en tilbygning mod syd (stue), som ikke har taget hensyn til krybekælderen og evt. lukket for ventilationshuller i soklen. - Terrænet mod syd er hævet og udlagt med havefliser uden at have taget hensyn til krybekælderen og evt. lukket for ventilationshuller i soklen. Som ejendommen fremstår i dag med massive fugtproblemer i krybekælderen og dertil følgende skimmelproblemer i boligen, er det min vurdering, at det kan være sundhedsskadeligt at bo i ejendommen, og der bør foretages en opretning som beskrevet under 'Udbedringer' i dette notat. Det er ligeledes min vurdering, at et sådan forhold bør være dækket af en ejerskiftforsikring, som lige netop skal beskytte forbrugeren ved erhvervelse af fast ejendom".

Af besigtigelsesnotat fra selskabet konsulent dateret den 26/3 2020 fremgår det, at "BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION: Der er tale om det oprindelige hus, som er opført med krybekælder. Der er tilbygget i 1970 (mod syd/haven), og denne del er med støbt terrændæk. (se plan-tegning med kommentar) **Konstruktion/opbygning:** Over krybekælderen er der udlagt Romadæk (betonelementer) hvorpå der er udlagt et strøgulv **Beskrivelse: Inde:** Ved fjernelse af u-isoleret lem til krybekælderen, sås der ingen skimmel eller anden skade på den side af lemmen der vendte mod krybekælderen, foto 1, ligesom der ikke måles forhøjet fugt i undersiden af samme, foto 2. I krybekælderens ydervægge/sokler kunne der måles høj fugtighed, foto 20 til 22. Der sås fugtplamager på soklen, foto 23. Ligeledes sås der på gulvet af jord eller lign, lyse plamager jævnt fordelt over det hele, også på rør, foto 23 til 36. **Ude:** Udvendigt ses der ventilationsriste i de to gavle mod henholdsvis øst og vest, foto 46 til 49. (øst) samt foto 50 til 52. (vest) **Konklusion:** Det vurderes, at der pga. den megen våde januar/februar 2020 er ekstra megen fugt i krybekælderen. Dette vurderes bl.a. ud fra at der ikke ses skader af nogen slags på lem til krybekælderen. Det er naturligt forekommet af kældre fra denne periode kan stå med fugt. ... **Konstruktiv betydning:** Der vurderes ikke at være nogen konstruktiv betydning, set ud

fra at lemmen ikke er ramt af skade, og at der er tale om et romadæk, som er et betondæk. **Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):** Konstruktionen vurderes lovlig og udført som sædvane på opførelsestidspunktet. Der er i bygningsreglement for 1961 under Kap. 7, stk. 4. følgende I kryberum med overliggende etageadskillelse af træ, skal der på grunden udstøbes et mindst 8 cm. tykt betonlag, eller grunden skal dækkes med et holdbart fugtstandsende lag. (Der er ikke en overliggende etageadskillelse af træ, men af beton). I kap. 5.6.2 stk. 12 står følgende. Kryberum under træbjælkelag skal ventileres. (Der er ikke en overliggende etageadskillelse af træ, men af beton)".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at "Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... 3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden: ... 3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet".

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.

Fugt i krybekælderen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens

forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, for så vidt angår fugten i krybekælderen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er opført i 1963, og at det på dette tidspunkt ikke er var et krav at fugtsikre fundamenter mod opstigende og indtrængende grundfugt.

Nævnet har også lagt vægt på, at husets gulvkonstruktion er udført i beton, og at fugten dermed ikke har konstruktiv betydning for gulvkonstruktionen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det af sagens oplysninger fremgår, at huset ligger lavt i forhold til vejen, og at der er flisebelægning, der hælder ind imod fundamentet, hvorfor der må forventes en større påvirkning fra terrænet. Nævnet bemærker, at forhold ved terrænet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har bevist, at forekomsten af skimmelsvamp og fugt i kælderen har nævneværdig betydning for indeklimaet i husets beboelsesarealer.

Nævnet bemærker, at en væsentlig del af løsningen af fugtproblemet består i etablering af dræn og drænplader rundt om krybekælderen. Udgiften forbundet hermed er imidlertid ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da dræn ikke er en del af bygningen, og ejerskifteforsikringen alene dækker bygningen.

Det, som klageren og klagerens rådgiver i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Skimmelsvamp i beboelsesarealet

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfø-

rer, 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 forekomsten af skimmelsvamp i beboelsesarealet er en følge af forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at omfanget af skimmelsvamp i beboelsesarealerne på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af dem nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår skimmelsvamp i beboelsesarealet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de misfarvninger, der opstår på væggene i hjørnerne, i køkkenskabe og klædeskade efter nævnets opfattelse med overvejende sandsynlighed skyldes kuldebroer, hvilket er almindeligt forekommende i bygninger fra 1960'erne. Nævnet bemærker at den omstændighed, at klageren har fået hulmursisoleret med papiruld ikke i sig selv udelukker, at allerede eksisterende kuldebroer i hjørner og lignende steder – eksempelvis på grund af overskydende mørtel i hulmursrum o.l.– fortsat vil være til stede i bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fået foretaget nærmere undersøgelser af skimmelsvampeniveauerne i beboelsen, og at allergitesten på klagerens kat ikke entydig viser, at katten havde udviklet skimmelsvampeallergi, og at dette skulle være sket ved at opholde sig i huset.

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

Ankenævnet for Forsikring

25.

95416

Tæret vandør i krybekælderen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var vandør i krybekælderen, som var tæret i et sådant omfang, at dette udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse heraf.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, klagerens rådgiver i sit notat ikke omtaler et utæt vandør, og at selskabet konsulent ikke har kunnet konstatere, at der skulle være utætheder.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om en ældre krybekælder, der er ventileret med luft udefra, og at det derfor må forventes, at der stedvist kan forekomme overfladetæringer på rørføringer i krybekælderen.

Udgifter til undersøgelser

Undersøgelserne, som klageren har fået udført, har ikke påvist forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter hertil, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

95416

formand