

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 95939:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med ekstrasikring. Den forsikrede bygning er opført i 1959 med en tilbygning fra 1966. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/6 2018. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskema af 14/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er ingen ventilation i krybekælderen, da ventilationskanaler er muret til eller stoppet til. Det er ellers et krav, at krybekældre skal være ventilerede. Den manglende ventilation gør, at der er for fugtigt, hvilket bl.a. ses på målinger samt ved synlig skimmel på mange masonitplader i krybekælderen. Skimmelen i sig selv kan være skadelig, men den kan også ses som et forvarsel på andre langt mere alvorlige skader (fx ægte hussvamp).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet betaler for etablering af ventilation af krybekælderen."

Selskabet har i brev af 9/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"3.0 Sagsfremstilling

Den 13. november 2018 anmeldte klager, at der lugtede i en del af ejendommen, samt at klager mente det kom fra krybekælderen (F skærmprent af anlæggesbillede).

Ejendommen blev besigtiget af selskabets taksator, og den 21. november 2018 udarbejdede taksatoren en rapport (bilag G).

Af rapporten fremgår det blandt andet, at der i ejendommen er en opvarmet krybekælder, samt en kold ventileret krybekælder. Sagen anmeldt den 13. november 2018 vedrørte den kolde krybekælder.

Den 23. november 2018 modtog selskabet en mail fra klager, hvor klager uddybede forholdet (bilag H).

På baggrund af rapporten sendte selskabet den 19. december 2018 et brev til klager (bilag I). I dette brev meddelte selskabet, at der ikke kunne konstateres dækningsberettigende forhold i den oprindelige nu varme krybekælder; men at der over den kolde krybekælder, især i soveværelset kunne konstateres lugtgener. Årsagen vurderes at være efterladenskaber fra rotter, herunder lig af rotter.

Efter selskabets opfattelse skulle udbedringen/rensningen foretages oppefra, og samtidig skulle der sikres en effektiv aflukning mellem den kolde og varme krybekælder.

Den 15. januar 2019 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabet, og i den forbindelse oplyste klager, at der var blevet målt forhøjet radon i krybekælderen (J telefonreferat). Samme dag sendte klager en mail til selskabet (bilag K).

Dette forhold blev afvist af selskabet ved brev af 6. februar 2019 (bilag L).

I mellemtiden indhentede selskabet tilbud på udførelsen af det anerkendte arbejde, og den 6. marts 2019 sendte selskabet en skadeopgørelse sammen med tilbuddene til klager (bilag M).

Den 11. marts 2019 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabet (bilag N telefonreferat). Den omtalte rapport fremlægges som bilag O. Samme dag sendte taksatoren sine kommentarer til rapporten fra klagers rådgiver (bilag P).

På den baggrund sendte selskabet den 5. april 2019 et brev til klager (bilag Q). I dette brev meddelte selskabet, at det med det fremsatte tilbud havde levet op til de retslige forpligtigelser, der er på forsikringen i relation til forholdet.

Den 10. april 2019 rettede klager henvendelse til den klageansvarlige afdeling (bilag R).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 1. maj 2019 (bilag S), og den 27. maj 2019, sendte selskabet en mail til klager med oplysninger omkring tilbuddet på en lem mellem de to krybekældre (bilag T).

Den 20. juni 2019 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabet (bilag U telefonreferat). Under samtalen spurgte klager til muligheden for at stille erstatningsbeløbet til rådighed, hvis klager ønskede at fylde den kolde krybekælder op.

Samme dag sendte selskabet en mail til klager, hvori vi meddelte, at beløbet kunne stilles til rådighed; men at selskabet ikke ville bære risikoen for eventuelle skader forvoldt ved eller opstået som følge af en sådan opfyldning (bilag V).

Den 23. september 2019 anmeldte klager telefonisk, at der manglede ventilation i den varme del af kælderen (w. anlæggesbillede).

Denne anmeldelse blev besigtiget den 1. oktober 2019 (bilag X taksatorrapport). På baggrund af denne taksatorrapport sendte selskabet den 21. oktober 2019 et brev til klager (bilag Y). I dette brev meddelte selskabet, at det ikke kunne tilbyde dækning i sagen.

I perioden 21. oktober 2019 til 30. oktober 2019 modtog selskabet i alt tre mails fra klager (bilag Z).

Denne henvendelse besvarede den klageansvarlige afdeling den 24. februar 2020 under pkt. 5 i brevet (bilag Æ).

Vedrørende sagen om den kolde krybekælder, anmeldt 13. november 2018, modtog selskabet den 12. februar 2020 en mail fra klager (bilag Ø), hvor klager rejste krav om betaling af omkostninger.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 6. marts 2020, hvor vi meddelte, at vi ikke kunne tilbyde dækning for disse omkostninger (Å).

Den 2. april 2020 modtog selskabet en mail fra klager (bilag AB), og med mailen fulgte en regning for udbedring af forholdet vedrørende den kolde krybekælder, og den 6. april 2020 anviste selskabet den anerkendte erstatning til klager, hvilket klager blev orienteret om samme dag (bilag AC)

Herefter blev forholdet vedrørende den varme krybekælder indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om en modernistisk villa oprindelig opført i 1959 (bilag BD kommunens byggesag). Det er i den oprindelige bygning, at den opvarmede krybekælder eksisterer.

Der er i 1966 udført en tilbygning til ejendommen (bilag BE kommunens byggesag 1966). Det er under denne tilbygning at den kolde krybekælder eksisterer.

...

8.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager den 13. november 2018, at der lugtede i ejendommen, samt at klager mener, at det skulle komme fra krybekælderen (bilag F).

Ejendommen er opført således, at der under den oprindelige del af ejendommen, opført i 1959 er en opvarmet krybekælder, og under tilbygningen fra 1966 er en uopvarmet krybekælder.

Selskabet besigtigede ejendommen den 15. november 2018, og i forbindelse med denne besigtigelse blev begge krybekældere gennemgået.

Vedrørende den opvarmede kælder, som denne klage vedrører, fremgår blandt andet følgende af taksatorens rapport (bilag G):

"Der er ingen oplysninger vedrørende krybekælderbunden, men på et tidspunkt har forrige ejer ændret krybekælderen fra en kold ventileret krybekælder, til en varm krybekælder. I den

oprindelige del af krybekælderen, er der udlagt polystyrenplader (flamingo) og en kraftig plastik som fugtspærre. Der var tilmed opsat en radiator og centralvarmerørene er trukket rundt i kælderen uden isolering. Spildvarmen fra centralvarmerørene, er med til at opvarme krybekælderen som fremstår tør og varm, uden unormale lugte.

Der er ikke registreret synlig opfugtning i krybekælderen. Den oprindelige krybekælder fremstår som en varm krybekælder, uden unormale lugtgener. Krybekælderen er tør og endog meget varm, og fremstår ryddelig. På undersøgelsestidspunktet er der målt en temperatur på ca. 25° C – på en dag hvor udetemperaturen lå på mellem 7-9° C.

Tekniske installationer som afløbsrør, vand- og varmerør er trukket synligt og uden isolering.

Der var ingen unormale lugte i den oprindelige del af krybekælderen. Krybekælderen er opført med en anslået højde på ca. 130 – 140 cm."

Selskabet anerkendte forholdet omkring den kolde krybekælder, og denne er efterfølgende blevet udbedret, og erstatningen betalt.

I erstatningen er iberegnet og betalt for etablering af en lem mellem den kolde og varme krybekælder.

Den 23. september 2019, eller næsten 1 år efter den første anmeldelse om lugtgener, og inden det anerkendte forhold var udbedret, anmeldte klager, at det også lugtede fra den varme krybekælder.

Af taksatorrapporten efter besigtigelsen af dette forhold fremgår det blandt andet, at klager endnu ikke var påbegyndt udbedringen af det forhold, der var anerkendt vedrørende den kolde krybekælder.

Ved besigtigelsen konstaterede taksatoren, at der var ca. 23 grader Celsius i kælderrummet, samt at den relative fugtighed i rummet var på 65%. Taksatoren oplyser desuden i rapporten, at minimumsgrænsen for skimmelvækst er 75 % relativ fugtighed ved stuetemperatur.

Der blev således ikke konstateret en fugtighed, som kunne medføre vækst af skimmel, ligesom der ikke er konstateret fugt eller varmekonforhold, som afviger fra, hvad der vil kunne konstateres i tilsvarende varme krybekældre.

Herudover fremgår det af rapporten, at ombygningen af krybekælderen fra kold udeluft ventileret krybekælder til en varm uventileret krybekælder, som udgangspunkt ikke er forkert.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateret skader, som defineret i betingelserne, i kælderrummet. Herudover er der ikke konstateret skader i beboelsesdelen, som følge af forholdene i den opvarmede krybekælder.

Sammenholdes oplysningerne i de to taksatorrapporter fremgår det endvidere, at der ikke er sket en udvikling i forholdene i kælderen mellem de to besigtigelser.

Skimmelsvamp kan i sig selv kan være en dækningsberettigende skade, men det forudsætter, at skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet havde en sådan intensitet og udbredelse, at ejendommen ikke kunne anendes som beboelse.

Henset til, at klager på anmeldelsestidspunktet for den varme krybekælder havde beboet ejendommen, finder vi ikke, at denne betingelse er opfyldt. Desuden er det ikke dokumenteret, at der i beboelsesdelen skulle være konstateret mere skimmelsvamp, end hvad der er sædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Sammenfattende finder vi det ikke dokumenteret, at der i den varme kældere er konstruktive forhold, der afviger fra, hvad der vil kunne konstateres i tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Desuden finder vi ikke, at der er dokumenteret, skader, som defineret i betingelserne, i krybekælder, eller at der er forhold i krybekælder, der indebærer en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne."

Klageren har i besked af 23/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg henviser til bilag D omkring Eksempler på dækningsberettiget skader på side 12:

Kældre/krybekældre / terrændæk

- større revner i terrændæk (fx betondæk), der skyldes sætning af bygningskonstruktionen som følge af manglende eller utilstrækkelig fundering
- manglende ventilation i hulrum under gulve, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd eller svamp

Der kan ses skimmelvækst, og fugtmålinger viser for høje værdier, hvilket må udgøre en nærliggende risiko.

I svarskriftet nævnes desuden ingen unormale lugte, hvilket taksator ved selve besigtigelsen dog syntes. Det overrasker mig dog ikke at taksator har glemt dette, da han skulle beskrive forholdene, da det jo er i forsikringsselskabets interesse. Desuden er lugt subjektivt."

Selskabet har den 23/11 2020 meddelt nævnet, at det ikke har yderligere kommentarer. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets rapport fra besigtigelsen den 15/11 2018 fremgår det bl.a.:

"Generelt om ejendommen

Der er tale om et en-familiehus opført i forskudte plan med en høj krybekælder. Huset er oprindeligt opført i 1959 – og er senere væsentligt til- og ombygget i 1966 og igen i 2004.

Huset har et samlet boligareal på 220 m² og fremstår med en tidssvarende arkitektur. I 1966 er der opført en tilbygning på den østvendte gavl, som denne sag vedrører.

Etageadskillelsen over krybekælderen er udført med 100 mm gasbetonplader, som ligger af på de langsgående murede ½-stens skillevægge og på randfundamentterne. Etageadskillelsen er isoleret med 15 cm rockwool og gulve er udført med 2' x 2' strøer og junkers bølgeparket.

Etageadskillelsen i den østvendte tilbygning fra 1966, er udført som et bjælkelag med isolering imellem bjælkerne og afsluttet med et massivt Junckers bølgeparket.

Krybekælderen er oprindeligt udført som en ventileret krybekælder, og der sidder fortsat ventilationsriste rundt i soklen. Ristene er dog tillukket og anvendes derfor ikke længere.

Der er ingen oplysninger vedrørende krybekældbunden, men på et tidspunkt har forrige ejer ændret krybekælderen fra en kold ventileret krybekælder, til en varm krybekælder. I den oprindelige del af krybekælderen, er der udlagt polystyrenplader (flamingo) og en kraftig plastik som fugtspærre. Der var tilmed opsat en radiator og centralvarmerørene er trukket rundt i kælderen uden isolering. Spildvarmen fra centralvarmerørene, er med til at opvarme krybekælderen som fremstår tør og varm, uden unormale lugte.

Krybekælderen under den østvendte tilbygning fra 1966, er derimod udført som en udeluft ventileret kold krybekælder, og her er der registreret kraftige lugtgener.

...

Besigtigelsen

I opholdsstuen er der en adgangslem til krybekælderen og via en lyskasse på husets vestvendte gavl, er der ligeledes adgang igennem en døråbning.

Der er ikke registreret synlig opfugtning i krybekælderen. Den oprindelige krybekælder fremstår som en varm krybekælder, uden unormale lugtgener. Krybekælderen er tør og endog meget varm, og fremstår ryddelig. På undersøgelsestidspunktet er der målt en temperatur på ca. 25° C – på en dag hvor udetemperaturen lå på mellem 7-9° C.

Tekniske installationer som afløbsrør, vand- og varmerør er trukket synligt og uden isolering.

Der var ingen unormale lugte i den oprindelige del af krybekælderen. Krybekælderen er opført med en anslået højde på ca. 130-140 cm.

I den østvendte ende af huset (tilbygningen fra 1966), var klimaet i krybekælderen markant anderledes end den oprindelige del. Her var der koldt og ingen isolering i bunden. Isoleringen var monteret på undersiden af bjælkelaget og her var der en særdeles kraftig og ubehagelig lugt af bl.a. urin. Dette kan indikere, at der er efterladenskaber fra skadedyr.

...

Ved den efterfølgende snak med husejer fortæller de, at de ved nøgleoverdragelse og aflæsning af forbrugsmålere etc. havde møde med sælger som oplyste, at der tidligere havde været udbedret en kloakskade samt rotter i krybekælderen."

Af en byggerådgiverrapport af 26/2 2019 udarbejdet til klageren fremgår det bl.a.:

"Jeg har besigtiget krybekælderen på ...

Der findes krybekælder under hele huset. Den største del af krybekælderens er opvarmet og en mindre del er uopvarmet og sparsomt udluftet.

Huset er oprindeligt opført med udluftet krybekælder under hele huset jf. de oprindelige bygningstegninger. Den største del af krybekælderens er ombygget til opvarmet kælder. Der er direkte forbindelse mellem den opvarmende og ikke opvarmede krybekælder.

Der var ved besigtigelsen meget varmt i den opvarmende kælder, der virkede umiddelbart ikke fugtigt. Den udluftede krybekælder har en dårlig lugt, der vurderes som mug/skimmel og efterladenskaber fra mus og rotter.

...

Opvarmet krybekælder:

Krybekælderens er efterisoleret indefra med isoleringsbats på yderfundamenter. På gulv er udlagt polystyrenplader på sand. Oven på polystyrenpladerne er udlagt en løs plastfolie. Der er opsat radiatorer af nyere dato i krybekælderens.

Det er efter min vurdering problematisk at krybekælderens eller ombygningen af krybekælderens ikke er behandlet i tilstandsrapporten da der findes forhold som burde være bemærket.

...

Ombygningen til opvarmet kælder er som udgangspunkt ikke forkert. Der er dog i den valgte løsning følgende problematikker, som skal udbedres:

- Der er ingen sikring mod radon fra kælder til stue.
- Isoleringen mod terræn er ikke kappilarbrydende. Det underliggende sand var ganske fugtigt.
- Varmeniveauet i krybekælderens er alt for højt. Der er en opadrettet varmestrøm. Det skal reguleres.
- Isoleringer på yderkonstruktionerne er meget sparsomt. Den vurderes ikke til at være tilstrækkelig. Det er dog problematisk at øge isoleringen indefra da det vil give øget risiko for opstigende grundfugt. Løsningen er ikke umiddelbar.

Der er i krybekælderens udført et understøtningssystem med langsgående stålskinner understøttet af lodrette stålrør. Stålrør er opstillet på havefliser ovenpå polystyrenpladerne. Systemet understøtter dækket over krybekælderens, som er lavet af 10 cm tykke porebetonplader.

Systemet bærer præg af at være dele fra et reolsystem, og vurderes til ikke at kunne godkendes som primær bærende konstruktion. Det bør undersøges nærmere hvorvidt dækladerne ikke har haft tilstrækkelig bæreevne, og hvis det er tilfældet, skal understøtningerne udskiftes med en holdbar konstruktion.

Sammenfatning:

Jeg vurderer, at der bør gøres følgende:

- Udluftet krybekælder erstattes med isoleret terrændæk og der lukkes forsvarligt indtil krybekælderens.
- Varmeniveauet i krybekælderens justeres.
- Der udføres et kappilarbrydende radontæt terrændæk i krybekælderens.
- Der kan evt. udføres lokal ventilation i krybekælderens med varmegenvinding.
- Det opsatte afstivningssystem skal undersøges nærmere, hvis det viser sig nødvendigt skal det erstattes med et korrekt bærende system."

Af selskabets rapport fra genbesigtigelsen den 1/10 2019 fremgår det bl.a.:

"Anmeldelse vedr. følgende forhold:

Der er besigtiget som følge af lugtgener fra den varme krybekælder, under opholdsstuen.

...

Besigtigelsen

Der er adgang til krybekælderen via en lem i stuegulvet, samt via en lyskasse på husets vestvendte gavl. I opholdsstuen kan jeg ikke registrere nogen unormale lugte, i relation til husets krybekælder.

Krybekælderen er tidligere besigtiget i 2018. Derfor henvises til min interne taksator rapport dateret 15. november 2018.

Årsagen til nuværende besigtigelse skyldes, at forsikringstager synes der nu kommer lugtgener fra den del af krybekælderen som er beliggende under opholdsstuen. Ved den tidligere besigtigelse, var der tale om lugtgener som stammede fra rotteekskremer, fra krybekælderen i tilbygningen beliggende i husets modsatte ende.

Ved denne besigtigelse spørger jeg til, hvor langt udbedringen er i forhold til ovennævnte, med henvisning til lugtgener etc. Her forklarer forsikringstager, at de ikke har igangsat udbedringen endnu idet de overvejer flere løsninger, herunder muligheden for at få nedlagt krybekælderen og fyldt den op med isolering!

Jeg bemærker, at lemmen i gulvet er en simpel træramme med plankegulvet påmonteret, hvor anslaget er forsynet med en tynd tætningsliste. Da det oprindelige forhold ikke er udbedret endnu, kan lugtgener og luftstrømme jo i teorien sive frit.

Ved besigtigelsen er vi i krybekælderen og her fremstår denne, uden unormal opfugtning. Der er en relativ høj temperatur, hvilket selvfølgelig giver luften i krybekælderen mulighed for, at indeholde et relativt højt fugtindhold.

Krybekælderen er en såkaldt varm krybekælder, uden ventilation. Jeg fornemmer en tung luft og en relativ høj temperatur. Men som jeg forklarer, er dette ikke unormalt for en uventileret varm krybekælder, og dernæst er dette ikke at sammenligne med et opholdsrum.

På undersøgelsestidspunktet er der i krybekælderen målt en temperatur på ca. 23° C – på en dag hvor udetemperaturen udenfor, ligger på 10-11° C.

Den relative fugtighed (RH) i krybekælderluften ligger på 65 %, hvilket skal ses i forhold til minimumsgrænsen for skimmelvækst som er en RH på 75 % ved stuetemperatur.

Tekniske installationer som afløbsrør, vand- og varmerør er trukket synligt og uden isolering.

Krybekælderen er opført med en anslået højde på ca. 130-140 cm.

Opvarmet krybekælder:

Ombygning af krybekælderen fra en kold udeluft ventileret krybekælder, til en varm uventileret krybekælder, er som udgangspunkt ikke forkert. Men afhængigt af krybekælderbundens udformning og den manglende ventilation, kan der være risiko for ophobning af fugt fra undergrunden.

I den forbindelse bemærker jeg, er der ikke er anvist skader eller forhold som nedsætter brug eller værdi nævneværdigt, i forhold til tilsvarende krybekældre fra samme tid.

Hvis der er en skade som følge af den ændrede opbygning af krybekælderen, må dette skulle dokumenteres. Fugt i en krybekælder fra denne tid, udgør ikke i sig selv en dækningsberettiget skade, idet dette ikke er unormalt. Ofte var krybekældre fra den tid, udført med en stampet jordbund – hvilket ikke er en fugtsikker konstruktion.

Radonsikringen var ligeledes ikke tilstede ved husets opførelsestidspunkt, hvorfor dette heller ikke skal være udført med tilbagevirkende kraft, når man køber et ældre hus.

Gasbetondæk

Etageadskillelsen over krybekælderen er oprindelig udført med 100 mm gasbetonplader, som ligger af på de langsgående murede ½-stens skillevægge og på randfundamenterne. Etageadskillelsen er ifølge bygningstegninger fra weblager, isoleret med 15 cm rockwool og gulve er udført med 2' x 2' strøer og junkers bølgeparket.

Det kan selvfølgelig godt tænkes, at betondækket er blevet mere eftergivende med tiden. Det kan skyldes, at betondækkets armeringsjern er rustet, efter mange års fugtpåvirkning fra en fugtig krybekælder.

Det afstivende system af jernstænger som efterfølgende er monteret i krybekælderen, udgør ikke en skade på ejerskifteforsikringen. Men understøtningen kan være udført som følge af rettidig omhu, på grund af mange års fugtbelastning, hvilket har fået armeringen til at ruste.

...

– *ingen unormale tegn på forhøjet fugt.*

Temperaturen er målt til 23° C og dugpunktet ligger ved denne luftfugtighed på 16° C – som måleinstrumentet angiver.

...

– *normalt (tørt) fugtindhold i træ på 11 %."*

Af en fugtrapport af 9/1 2020 rekvireret af selskabet fremgår det bl.a.:

"Huset er opført med ventileret krybekælder, som senere er ændret til en varm krybekælder. Der blev foretaget fugtmålinger af rumluften i krybekælderen, for at konstatere om denne ændring har medført et forhøjet fugtniveau. På undersøgelsestidspunktet viste rumluften et acceptabelt fugtniveau."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

Eksempler – bemærkninger

Om et forhold er dækningsberettiget eller ikke, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

De følgende afsnit indeholder eksempler på

- forhold, som i almindelighed er dækningsberettiget, henholdsvis ikke-berettiget
- dækning af forøgede byggeudgifter, jf. afsnit 4.1.

Bemærk

Eksemplerne har alene til formål at give en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Eksemplerne

- er derfor ikke udtømmende
- medfører ikke nogen udvidelse eller indskrænkning i forsikringsdækningen
- har ikke retlig betydning ved afgørelsen af en sag

Eksempler på dækningsberettiget skader

...

Kældre/krybekældre / terrændæk

- større revner i terrændæk (fx betondæk), der skyldes sætning af bygningskonstruktionen som følge af manglende eller utilstrækkelig fundering
- manglende ventilation i hulrum under gulve, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd eller svamp"

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1959 med en tilbygning fra 1966. Under hele huset er der en krybekælder, som oprindeligt har været udluftet. På et ikke nærmere oplyst tidspunkt er krybekælderen under bygningen fra 1959 ombygget til en opvarmet og uventileret krybekælder. Kla-

Ankenævnet for Forsikring

11.

95939

geren overtog ejendommen den 1/11 2018 og anmeldte den 13/11 2018 lugtgener fra krybekælderen.

Selskabet har anerkendt lugtgener som følge af rotter i den kolde, uventilerede krybekælder under tilbygningen og har dækket en oprensning af den del af krybekælderen og etablering af en lem mellem den kolde krybekælder og den opvarmede krybekælder.

Før klageren havde igangsat udbedringen i den ventilerede krybekælder, anmeldte han den 23/9 2019 lugtgener og manglende ventilation i den opvarmede krybekælder. Selskabet har afvist, at der er dækningsberettigende forhold ved den opvarmede krybekælder

Klageren ønsker, at selskabet dækker etablering af ventilation i krybekælderen. Han har anført, at den manglende ventilation gør, at der er for fugtigt, hvilket bl.a. ses på målinger samt ved synlig skimmel på mange masonitplader i krybekælderen.

Af selskabets rapport fra besigtigelse den 15/11 2018 fremgår det, at "Der er ingen oplysninger vedrørende krybekældbunden, men på et tidspunkt har forrige ejer ændret krybekælderen fra en kold ventileret krybekælder, til en varm krybekælder. I den oprindelige del af krybekælderen, er der udlagt polystyrenplader (flamingo) og en kraftig plastik som fugtspærre. Der var tilmed opsat en radiator og centralvarmerørene er trukket rundt i kælderen uden isolering. Spildvarmen fra centralvarmerørene, er med til at opvarme krybekælderen som fremstår tør og varm, uden unormale lugte ... Der er ikke registreret synlig opfugtning i krybekælderen ... Krybekælderen er tør og endog meget varm, og fremstår ryddelig. På undersøgelsestidspunktet er der målt en temperatur på ca. 25° C – på en dag hvor udetemperaturen lå på mellem 7-9° C".

Af en byggerådgiverrapport af 26/2 2019 udarbejdet for klageren fremgår det, at "Der var ved besigtigelsen meget varmt i den opvarmede kælder, der virkede ikke umiddelbart fugtigt. Den udluftede krybekælder har en dårlig lugt, der vurderes som mug/skimmel og efterladenskaber fra mus og rotter ... Ombygningen til opvarmet kælder er som udgangspunkt ikke forkert. Der er

dog i den valgte løsning følgende problematikker, som skal udbedres: • Der er ingen sikring mod radon fra kælder til stue. • Isoleringen mod terræn er ikke kapillarbrydende. Den underliggende sand var ganske fugtig. • Varmeniveauet i krybekælderen er alt for højt. Der er en opadrettet varmemestrøm. Det skal reguleres. • Isoleringer på yderkonstruktionerne er meget sparsomt. Den vurderes ikke til at være tilstrækkelig. Det er dog problematisk at øge isoleringen indefra da det vil give øget risiko for opstigende grundfugt. Løsningen er ikke umiddelbar".

Af selskabets rapport fra genbesigtigelse den 1/10 2019 fremgår det, at den opvarmede krybekælder fremstår "uden unormal opfugtning. Der er en relativ høj temperatur, hvilket selvfølgelig giver luften i krybekælderen mulighed for, at indeholde et relativt højt fugtindhold. Krybekælderen er en såkaldt varm krybekælder, uden ventilation. Jeg fornemmer en tung luft og en relativ høj temperatur ... På undersøgelsestidspunktet er der i krybekælderen målt en temperatur på ca. 23° C – på en dag hvor udetemperaturen udenfor, ligger på 10-11° C. Den relative fugtighed (RH) i krybekælderluften ligger på 65 %, hvilket skal ses i forhold til minimumsgrænsen for skimmelvækst som er en RH på 75 % ved stuetemperatur ... normalt (tørt) fugtindhold i træ på 11 %".

Af en fugtrapport af 9/1 2020 fremgår det, at "Huset er opført med ventileret krybekælder, som senere er ændret til en varm krybekælder. Der blev foretaget fugtmålinger af rumluften i krybekælderen, for at konstatere om denne ændring har medført et forhøjet fugtniveau. På undersøgelsestidspunktet viste rumluften et acceptabelt fugtniveau".

Klageren har fremlagt en graf af fugtmålinger fra 5/10 – 8/10 2020 udvisende en gennemsnitlig luftfugtighed på 77 %.

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ankenævnet for Forsikring

13.

95939

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at ændringen af krybekælderen til en uventileret, varm krybekælder på overtagelsestidspunktet har udgjort skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret unormale fugtforhold i krybekælderen, og at der ikke er målt opfugtning af træværk i en størrelsesorden, der medfører nærliggende risiko for angreb af træødelæggende svampe.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er påvist massiv angreb af skimmel i krybekælderen, der på overtagelsestidspunkt har påvirket brugbarheden af beboelsesdelen nævneværdigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings