

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. oktober 2021 blev i sag nr. 96190:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1975. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/7 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.5 Etageadskillelse	K1	Lem i forgang over krybekælder er uisoleret. Isoleringen i krybekælder ses stedvis oprevet.
5.6 Ventilation	K1	Vægge og gulve i krybekælder ses tidligere opfugtede og der ses stedvis lettere opfugtet bund. Note: Der ses aktuelt ikke tegn på skader p.g.a. fugt, idet krybekælder ses med eftermonteret forøget vent-huller, og hertil fugtstyret ventilator. Det anbefales dog periodevis at tjekke krybekælderen, bl.a. for at tjekke at den fugtstyrede ventilator fungerer upåklageligt/ effektivt.

I klageskema af 7/12 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Det søges med klagen opnået, at Gjensidige tilpligtes at yde dækning for forholdet vedrørende krybekælderen. Det gøres gældende, at Gjensidiges sagsbehandling, herunder ikke mindst begrundelserne for afslaget af 26. juni 2020, nødvendiggjorde advokatbistand, hvorfor mine klienter skal tilkendes omkostninger til mig, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

...

Mine klienter, [...] og [...], købte i oktober 2017 ejendommen beliggende [...].

Efter overtagelsen konstaterede mine klienter kraftig kondensdannelse på vinduer og en kælder-lugt i boligen.

Mine klienter, der dengang antog, at årsagen var mangelfuld ventilation, anmeldte forholdet til Gjensidige den 11. januar 2019.

På baggrund af taksators besigtigelse af ejendommen den 23. januar 2019 afslog Gjensidige forholdet som dækningsberettigende, idet forsikringen dog anbefalede, at mine klienter undersøgte årsagen til fugtgenerne nærmere.

Mine klienter bestilte derfor den rådgivende ingeniørvirksomhed [rådgiver 1] til at undersøge forholdene.

[Rådgiver 1] konstaterede, at der i krybekælderen var fugt i sådan et omfang, at der var vanddråber risiko for fugtskader i træværket.

Mine klienter genanmeldte derfor den 17. april 2020 forholdet til Gjensidige. Gjensidige rekvirerede efter at have genbesigtiget ejendommen [Rådgiver 2] til at vurdere fugt- og skimmelforholdene i relation til husets krybekælder og det sydvendte rum.

[Rådgiver 2] konstaterede ved besigtigelsen den 28. maj 2020, at

'Krybekælder[en] er våd og skimmelangrebet'

og

'Ved kontinuerlig fugtpåvirkning vil der endvidere forventes langt mere udbredt skimmel og nedbrydninger pga. råd og svamp.'

Det konstateredes endvidere, at

'Vægge og gulve i [værelse 1] og [værelse 2] er stedvist opfugtede, og der forventes skimmel bag fodpanel og under de svømmende gulve. Årsagen er formentligt overpudset eller manglende murpap mellem sokkel og gavlmur.'

Gjensidige meddelte ved e-mail af 26. juni 2020, at forholdet vedrørende det sydvendte rum er dækningsberettigende, mens dækning for krybekælderen afslås med følgende begrundelser:

- Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten

Det følger af tilstandsrapportens punkt 5.6, at

'Vægge og gulve i krybekælder ses tidligere opfugtede og der ses stedvis lettere opfugtet bund.' [Min udhævning]

Det beskrives således i tilstandsrapporten, at kælderens vægge og gulve tidligere var opfugtede, men at der nu alene ses lettere opfugtet bund enkelte steder.

Forholdet har fået karakteren K1, som gives til mindre alvorlige skader.

Mindre alvorlige skader er skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Det viser sig nu, at der ikke blot er tale om 'stedvis lettere opfugtet bund', men decideret vandindtrængning gennem krybekælderens lecablokke og deraf følgende skimmeldannelser.

Såfremt forholdet ikke udbedres, forventes langt mere udbredte skimmeldannelser og nedbrydninger på grund af råd og svamp.

Tilstandsrapporten giver læseren det indtryk, at der tidligere har været problemer med fugt i krybekælderen, men at problemet nu er løst.

Det er min opfattelse, at forholdet rettelig skulle have haft karakteren K3 eller UN, da der er risiko for svigt, som tilmed medfører skade på andre bygningsdele.

Forholdet i tilstandsrapporten er derfor klart forkert beskrevet, hvorfor punkt 19a ikke afskærer mine klienter fra at opnå dækning.

- Forholdet er ikke omfattet af huseftersynet, jf. pkt. 17 f.

Allerede fordi krybekælderen er omfattet af huseftersynet, giver synspunktet ingen mening.

Gjensidige har ved brev af 4. december 2020 uddybet synspunktet, idet selskabet anfører, at 'det [er] fastsat i forsikringsbetingelserne [punkt 17 f.], at Ejerskifteforsikringen ikke omfatter etablering af omfangsdræn, idet forsikringens dækningsområde kun gælder i/på selve den forsikrede bygning til ydersiden af fundament. Også af denne grund ville der ikke være forsikringsdækning for udgifterne til etablering af omfangsdræn.'

Forsikringens udlægning af forsikringsbetingelsen bestrides. Bestemmelsens formål er at undtage de forhold, som ikke er omfattet af den bygningssagkyndiges eftersyn.

Formålet er ikke at begrænse dækning, såfremt etablering af dræn er den korrekte udbedringsmåde.

I øvrigt kan krybekælderen antageligvis sikres mod vandindtrængen på anden vis end anbefalet [sagkyndig 1], hvorfor Gjensidige ikke blot med den begrundelse kan afslå dækning.

Jeg redegjorde for ovenstående synspunkter ved mit brev af 10. juli 2020. Gjensidige anerkendte ved e-mail af 13. juli 2020 modtagelsen af min klage.

Jeg rykkede Gjensidige skriftlig for svar den 21. september 2020, den 23. oktober 2020 og den 16. november 2020.

Jeg forsøgte desuden forgæves at kontakte Gjensidiges kvalitetsafdeling telefonisk.

Først efter næsten 5 måneder kom Gjensidige den 4. december 2020 med et svar, hvor afslaget fastholdes.

I dette tredje afslag bragte Gjensidige et nyt synspunkt til torvs, idet forsikringen nu anførte, at skadesbegrebet ikke er opfyldt.

[Rådgiver 2] konstaterer, at krybekælderen er angrebet af skimmel, og såfremt at forholdet ikke udbedres, må der forventes langt mere udbredt skimmel og nedbrydninger på grund af råd og svamp.

Ankenævnet for Forsikring

4.

96190

Skadesbegrebet er således opfyldt, idet der tilmed er nærliggende risiko for skade i form af udbredt skimmel og nedbrydninger på grund af svamp og råd, såfremt forholdet ikke udbedres.

Da både mine klienter og jeg fortsat er af den overbevisning, at forholdet er dækningsberettigende, indgives denne klage."

Selskabet har i brev af 28/1 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der ønskes etablering af dræn som fugtsikring af krybekælder samt dækning af advokatomkostninger.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1975. Tilbygning mod syd med to værelser er udført i 1995. Den 20. juli 2017 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager tegner Ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. oktober 2017 (bilag A). Forsikringsbetingelser [...] er gældende (bilag B).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten anfører bl.a. følgende:

5. Kælder/krybekælder/terrændæk		
5.5 Etageadskillelse	K1	Lem i forgang over krybekælder er uisoleret. Isolering i krybekælder ses stedvis oprevet.
5.6 Ventilation	K1	Vægge og gulve i krybekælder er tidligere opfugtede og der ses stedvis lettere opfugtet bund. Note: Der ses aktuelt ikke tegn på skader p.g.a. fugt, idet krybekælder ses med eftermonteret forøget venthuller, og hertil fugtstyret ventilator. Det anbefales dog periodevis at tjekke krybekælderen, bl.a. for at tjekke at den fugtstyrede ventilator fungerer upåklageligt/effektivt.

I relation til punkt 5.5 er der i købsaftalen bl.a. aftalt:

'Lem mod krybekælder flyttes et 'fag' væk fra vindue'.

Derudover fremgår det af sælgers oplysninger til tilstandsrapporten punkt 5.2, at der er etableret forøget ventilation af krybekælder. Ligesom det af punkt 5.3 fremgår, at der er etableret dræn mod nord.

Overordnet sagsløb

Forsikringstageren anmelder den 11. januar 2019, at der er høj luftfugtighed i huset, da huset er overisoleret uden ventilation.

Vi besigtiger forholdet den 23. januar 2019 ved taksator, ingeniør [Taksator]. Taksator vurderer, at skadebegrebet ikke er opfyldt og afviser forsikringsdækning den 28. januar 2019. Taksator opfor-

drer forsikringstager til at undersøge årsagen til fugt tegn på betongulv i krybekælder, herunder trykprøvning af vandinstallationer.

Forsikringstager vender tilbage den 17. april 2020 med en vurdering fra ingeniørfirmaet [...] [Rådgiver 1]. Vi har ikke modtaget rapport, men alene et citat, hvor Rådgiver 1 anfører, at forsikringstager har oplyst, at der er en del fugt i krybekælder og der ses vanddråber på undersiden af træværket i krybekælderen med risiko for fugtskader i træværk. Rådgiver 1 anbefaler, at der udlægges et 10 cm drænlag, rionet, fugtspærre og 8 cm betonlag i hele krybekælderen (bilag C).

Vi foretager herefter genbesigtigelse den 19. maj 2020 ved Seniortaksator, ingeniør [...] [Seniortaksator], som rekvirerer [Rådgiver 2] for undersøgelse af såvel krybekælder som de to værelser i tilbygningen.

Rapporten fra Rådgiver 2 foreligger den 12. juni 2020 (bilagt klagen). Rapporten konkluderer, at krybekælder er våd og skimmelangrebet, og det høje fugtniveau antagelige skyldes, at der trænger vand fra nedbør (overfladevand) igennem krybekældervæggene af lecablokke. På baggrund af de aktuelle forhold konstateres, at vandpåvirkningen er periodisk. En kontinuerlig vandpåvirkning må forventes at medføre mere udbredt skimmel og nedbrydning på grund af råd og svamp. Endelig konstateres, at der ikke umiddelbart er sammenhæng mellem de konstaterede skimmelter i krybekælder og de to værelser.

Endelig anfører Rådgiver 2, at der ikke kan ske en eftervisning af en mulig sammenhæng mellem de tidligere kondensudfordringer på vinduer i beboelsen (billeder bilagt klagen) og krybekældrens fugtforhold, da forsikringstageren har foranlediget etablering af mekanisk ventilation i ejendommen.

Rådgiver 2 anbefaler drænløsning for krybekælder. På baggrund af rapporten meddeles dækning til forholdene i beboelsen.

Den 26. juni 2020 afviser Seniortaksator dækning for fugt i krybekælder i forlængelse af en nærmere gennemgang af rapporten fra Rådgiver 2. Det anføres, at forholdet vedrørende fugt/vand i krybekælder er anført i tilstandsrapporten under pkt. 5.6 med karakteren K1. Videre anføres det, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen, såsom omfangsdræn med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra f.

Advokaten klager til Klageansvarlig Enhed [KE] den 10. juli 2020. Efter gennemgang af sagen finder KE ikke grundlag for at ændre afgørelsen vedrørende krybekælderen (svar bilagt klagen).

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vurdering

Som det fremgår af mail af 26. juni 2020 fra Seniortaksator (bilagt klagen) er der meddelt dækning til forhold vedrørende beboelsen. Nærværende påklage angår derfor alene forhold i krybekælder, vi vil herefter alene forholde os til dette forhold.

Vi forstå, at Advokaten påberåber, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a og ejer-

skifteforsikringen som følge heraf skal dække etablering af omfangsdræn. Dersom påklage omfatter flere forhold, hører vi gerne herom.

Forsikringstageren har foranlediget krybekælderen undersøgt af Rådgiver 1. Rapport fra Rådgiver 1 foreligger ikke, vi kan dog forstå på baggrund af bilag C, at kælderen blev konstaterede fugtig, og Rådgiver 1 anbefaler, at der udføres et dampbremsende drænlag i bunden af krybekælder ved et pladedræn. Vi er ikke bekendt med Rådgiver 1 observationer eller vurderinger i øvrigt.

Af rapporten fra Rådgiver 2 (bilagt klagen) fremgår det, at der er tale om en krybekælder, som er opført i 1975. Det fremgår videre, at ydervægge er hulmurede og opført på støbte fundamenter og terrændæk. Krybekælderen har vægge af Leca-blokke og støbt betonklaplag. Etageadskillelsen mellem krybekælder og stueetage er udført som isoleret træbjælkelag med svømmende parketgulve på gulvunderlag. Vi kan således konstatere, at krybekælderen er udført ganske tidstypisk for en ejendom fra 1975.

Rådgiver 2 anfører i konklusion:

'Krybekælder er våd og skimmelangrebet. Årsagen til de høje fugtforhold er, efter alt at dømme at der trænger vand igennem krybekældervæggene udført af Lecablokke. Pumpebrønd og de udførte render i betonklaplaget tilkendegiver, at udfordringerne med vand og fugt har været kendt, muligvis udført af, sælger, men vandpåvirkningen er tilsyneladende periodisk, da vi forstår, at fugten var beskeden i januar 2019. Ved kontinuerlig fugtpåvirkning vil der endvidere forventes langt mere udbredt skimmel og nedbrydninger pga råd og svamp. Meget tyder således på, at der primært er tale om indtrængning af nedbør'

I overensstemmelse hermed anfører Rådgiver 2 i resume:

'Krybekælder er våd pga. indtrængende overfladevand. Skimmelniveauet i krybekælderen er umiddelbart beskedent, set i forhold til de høje fugtniveauer. Der ses ingen tegn på råd eller svamp'.

I forlængelse heraf anbefales, 'at der udføres omfangsdræn og grundmurssikring, evt. suppleret med yderligere dræne længere oppe i haven mod nord.'

Skadesbegrebet

På baggrund af rapporten fra Rådgiver 2 må vi konstatere, at kælderen er opført ganske tidstypisk både for udførelsen og de anvendte materialer.

Derudover kan vi konstatere, at fugt og udviklingen af skimmel er følger efter periodevis vandindtrængning i krybekælderen, som følge af nedbør der trænger igennem krybekældervæggene. På baggrund af konstruktionens udførelse og de faktiske forhold må vi konstatere, at periodevis vandindtrængen er et forventet og sædvanligt forhold for en krybekælder opført i 1975. Dette skal ses i lyset af, at en krybekælders funktion er bl.a. at sikre, at ejendommen kan tåle at blive 'oversvømmet' eller på anden måde blive udsat for nedtrængende vand fra terræn (overfladevand).

Vi noterer os også, at der tidligere er udført tiltag ved etablering af pumpebrønd og render i betonklaplaget for at aflede eventuel indtrængende vand. Ligesom tilstandsrapporten under punkt

5.6 omtaler tidligere og aktuelt fugtforhold og anbefaler køber at være opmærksom på, at fugtstyring fungerer upåklageligt/effektivt.

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at forholdene i krybekælderen ikke afviger fra andre bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 ikke er opfyldt.

Vi skal tilføje, at der ikke er konstateret nedbrydninger i form af råd, svamp eller anden skade på bygningsdelene på trods af de periodevis forhøjede fugtniveauer i krybekælderen, som i øvrigt må antages at have bestået siden opførelsen i 1975 og således bestået i 45 år. På dette grundlag må vi derfor antage, at der heller ikke er nærliggende risiko for, at forholdet kan udvikle sig til skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som anført angiver Rådgiver 2, at der ikke kan ske en eftervisning af forholdet mellem fugt i krybekælderen og fugt i beboelsen, da der er etableret ventilationsanlæg.

Vi skal for fuldstændighedens skyld anføre, at mulig opstigende fugt fra krybekælderen antagelig også kan tilskrives, at en konstruktion fra 1975 ikke kan forventes udført med en etageadskillelse der er udført fuldstændig tæt. Den tidligere lem til krybekælderen var ikke isoleret jf. tilstandsrapportens punkt 5.5, hvilket kan føre til en antagelse om at etableringen af den nye lem, jf. købsaftalen, heller ikke er isoleret. Endelig er der det væsentlige og kendte forhold i forhold til den gennemgribende renovering af huset i 2017, som markant har tætnet huset ved bl.a. tætte fuger, nye vinduer/døre, tæt dampspærre etc., har flyttet husets naturlige fugtbalance. Et tættere hus stiller væsentlig større krav til udluftning med flere daglige 'gennemtræk'. Vi noterer os dog, at forholdet tilsyneladende ikke har manifesteret sig i egentlige skader i beboelsen.

Tilstandsrapportens anmærkninger

Advokaten anfører, at forhold omkring krybekælderen i tilstandsrapportens punkt 5.6 er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Indledningsvist skal vi oplyse, at bestemmelsen alene kan komme i anvendelse i det omfang forholdet har manifesteret sig i skade i overensstemmelse med skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Da forholdet ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. tidligere, er bestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a allerede af den grund irrelevant.

For god ordens skyld skal vi dog bemærke, at vi i øvrigt ikke finder forholdet 'klart forkert beskrevet'. Det fremgår af tilstandsrapportens indledning at tilstandsrapporten er en skadesrapport og ikke en 'varedeklaration'. Tilstandsrapporten skal således beskrive skader, og ikke almindelige og forventelige forhold eller omstændigheder for den pågældende ejendom.

Som beskrevet tidligere er fugt, men også lejlighedsvist blankt vand i en krybekælder fra 1975 forventeligt. Krybekælderen er ikke konstrueret som en vandtæt konstruktion. I den forbindelse noter vi os, at den bygningssagkyndige beskriver, at der 'aktuelt ikke tegn på skader p.g.a. fugt', og der er etableret øget ventilation. Dog anfører den bygningssagkyndige videre, at 'Det anbefales dog periodevis at tjekke krybekælderen, bl.a. for at tjekke at den fugtstyrede ventilator fungerer upåklageligt/effektivt'.

I lyset heraf er der vores opfattelse, at den bygningssagkyndige både har vurderet og beskrevet forholdet i overensstemmelse med de faktiske forhold, men også gjort køber opmærksom på at der er tale om en 'øjebliksbillede på besigtigelsestidspunktet' og køber skal være opmærksom på forholdene i krybekælderen.

På dette grundlag er det vores klare opfattelse, at forholdet ikke 'er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten'. Som nævnt er forholdet dog irrelevant, da det anmeldte ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Forholdet er ikke omfattet af huseftersynsordningen, jf. pkt. 17 f

Vi skal præcisere, at det er de faktiske, anbefalede fugtstandsende foranstaltninger, som vi har anført (under alle omstændigheder) ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet Rådgiver 2 anbefaler udbedring af det forhøjede fugtniveau i kælder ved, at:

'der udføres omfangsdræn og grundmurssikring, evt. suppleret med yderligere dræn længere oppe i haven mod nord.'

Det er uomtvisteligt, at ejerskifteforsikringens basisdækning alene omfatter ejendommens bygninger indenfor fundament, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16. I overensstemmelse hermed angiver forsikringsbetingelserne pkt. 17 hvad der ikke er en del af bygningen og præciserer, at 'Indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger, ikke er omfattet af huseftersynsordningen'.

Ejerskifteforsikringens dækningsområde omfatter alene selve den forsikrede bygning til ydersiden af fundament, hvorfor omfangsdræn ikke er omfattet, heller ikke som fugtstandsende foranstaltning, ganske i overensstemmelse med praksis, som er udtryk i en lang række kendelser fra Ankenævnet bl.a. 80200.

Vi kan forstå, at Rådgiver 1 anbefaler den fugtstandsende foranstaltning udføres som grundmurssikring, som også ventileres af Rådgiver 2. Grundmurssikring indebærer i sig selv en række udfordringer som nævnt i Rådgiver 2 rapport (side 3), men frem for alt er løsningen ikke optimal, da det er overvejende sandsynligt, at nedtrængende overfladevand under alle omstændigheder vil trænge ind i krybekælderen over pladedrænet og dermed forårsage opfugtning.

I relation til ejerskifteforsikringen skal det desuden anføres, at ejerskifteforsikringen ikke dækker egentlig forbyggende fugtsikringstiltag, som i øvrigt vil være at betragte som en forbedring i forhold til det købte.

Advokatomkostninger

I overensstemmelse med Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 ydes dækning til rimelige og nødvendige advokatbistand på baggrund af en konkret vurdering af kravets omfang og beskaffenhed.

Nærværende sag har ikke en karakter eller et omfang, som nødvendiggøre advokatbistand al den stund, at sagen ikke indeholder en kompleksitet som berettiger hertil.

Det er ligeledes vores opfattelse, at advokatens bistand ikke har bibragt sagen forsikringsteknisk klarhed, som har ændret den forsikringstekniske vurdering.

For så vidt angår prøvelse ved nævnet skal vi henvise til Nævnets vedtægter § 23, stk. 3, hvorefter advokaten heller ikke er berettiget til godtgørelse.

Sammenfattende fastholder vi at det anmeldte, ikke er udtryk for et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har i brev af 16/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"1 Skadesbegrebet

Forsikringen anfører, at skadesbegrebet ikke er opfyldt, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettigende.

Konklusionen sker forudsætningsvis på baggrund af den som bilag 2 fremlagte rapport fra [rådgiver 2] rekvireret af selskabet.

Jeg noterer mig indledningsvis, at selskabets egen taksator, [senior taksator], i sit afslag af 26. juni 2020 ikke begrundede den manglende dækning med, at skadesbegrebet ikke var opfyldt.

[Seniortaksatorens] afslag af 26. juni 2020 fremlægges herved som bilag 6.

[Seniortaksatoren] har besigtiget krybekælderen og læst [rådgiver 2's] rapport, men finder ikke anledning til at begrunde afslaget med, at skadesbegrebet ikke er opfyldt.

Afslaget begrundedes med, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten, og/eller at forholdet ikke er omfattet af huseftersynsrapporten.

Disse undtagelsesbestemmelser får først relevans i det øjeblik, det konstateres, at skadesbegrebet er opfyldt, og [seniortaksatoren] må derfor modsætnings have konkluderet, at skadesbegrebet var opfyldt.

Det er mig en gåde, hvordan forsikringen efterfølgende kan nå til det modsatte resultat på baggrund af samme rapport og det tilmed uden en ny besigtigelse af krybekælderen.

Selskabets nye syn på skadesbegrebet underbygges med, at periodevis vandindtrængen er både sædvanlig og forventelig i en ejendom fra 1975.

I tilstandsrapport af 20. juni 2016, jf. bilag 7, anføres følgende om krybekælderen:

'Der står blankt vand i krybekælderen og de nederste leca blokke er opfugtede. Note: Jeg har ikke noget bud på hvordan der er kommet så meget vand ind i krybekælderen, men alt andet lige må alt dette vand betyde en generel opfugtning af indeklimaet i huset.'

Forholdet gives karakteren UN.

I tilstandsrapport af 5. maj 2017, jf. bilag 8, anføres følgende:

'Ventilationsriste i sokkel mod vest og nord er placeret tæt på terrænniveau/under terrænniveau. Der er ingen sokkelventiler mod syd. Note: Der er risiko for indtrængning af overfladevand eller for ringe luftskifte, som kan medføre skader i gulvkonstruktion over krybekælder.'

og

'Vægge og gulv i krybekælder er opfugtet og der er stedvis stående vand på gulvet. Note: Forholdet kan medføre skader i gulvkonstruktion over krybekælder.'

Begge forhold får karakteren K3.

Som formuleret af selskabet i dets seneste indlæg er tilstandsrapporten

'...ikke en 'varedeklaration'. Tilstandsrapporten skal således beskrive skader, og ikke almindelige og forventelige forhold eller omstændigheder for den pågældende ejendom.'

Selskabets opfattelse om hvad der er sædvanligt og almindeligt, er således i klar modstrid med de respektive bygningssagkyndige, som tilmed giver forholdene karaktererne UN og K3.

2 Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten

I tilstandsrapport af 20. juni 2017, som er den relevante i forbindelse med mine klienters køb, anføres følgende:

'Vægge og gulve i krybekælder ses tidligere opfugtede og der ses stedvis lettere opfugtet bund. Note: Der ses aktuelt ikke tegn på skader p.g.a. fugt, idet krybekælder ses med eftermonteret forøget vent-huller, og hertil fugtstyret ventilator. Det anbefales dog periodvis at tjekke krybekælderen, bl.a. for at tjekke at den fugtstyrede ventilator fungerer upåklageligt/ effektivt.'

Forholdet gives karakteren K1.

Med denne nye og lavere karakter tror læseren, at problemerne beskrevet i de tidligere tilstandsrapporter nu er behørigt løst.

Det viser sig dog, at problemet med fugtindtrængen ikke er blevet løst ved den forøgede ventilation og den fugtstyrede ventilator, hvorfor mine klienter døjer med vandindtrængen og skimmelsvamp, jf. bilag 2.

Det er således forsat min opfattelse, at forholdet rettelig skulle have haft karakteren K3 eller UN, da der er risiko for svigt, som tilmed medfører skade på andre bygningsdele.

3 Forholdet er ikke omfattet af huseftersynsordningen

Det tidligere anførte fastholdes.

Jeg bemærker endvidere, at selskabet ikke har undersøgt, om der måtte være andre mulige løsninger end etablering af omfangsdræn og grundmurssikring.

4 Advokatombudsninger

Selskabet mener ikke, at dets sagsbehandling berettiger tilkendelse af omkostninger.

Som illustreret under punkt 1 modsiger selskabet dets egen taksator, hvilket netop understreger behovet for sagkyndig bistand."

Selskabet har i brev af 29/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Skadesbegrebet, Advokatens punkt 1

Vi forstår, at Advokaten er af den opfattelse, at Seniortaksator med sit afslag af 26. juni 2020 skulle have skabt en berettiget forventning om, at det anmeldte i sig selv er udtryk for en dækningsberettigende skade.

Hertil må vi blot anføre, at vi på intet tidspunkt under sagen har tilkendegivet hverken mundtligt eller skriftligt, ligesom vi heller ikke med vores ageren under sagen på nogen måde skulle have tilkendegivet, at det anmeldte er udtryk for en dækningsberettigende skade eller at ejerskifteforsikringens skadebegreb på anden måde skulle være opfyldt.

Derimod må vi henvise til taksator 1 allerede den pr. 28. januar 2019 (bilag E) afviser dækning. Ved påklage genbesigtiger Seniortaksator, og foranlediger forholdet nærmere belyst ved Rådgiver 2. Hverken Seniortaksator eller Rådgiver 2 konstaterer skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket heller ikke er udtrykt i Seniortaksators vurdering i bilag 6.

Endelig skal vi anføre, at KE heller ikke i deres klagesvar anfører eller på anden måde efterlader det indtryk, at forholdet opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb (bilag 5).

Vi må konstatere, at vi under hele sagens behandling klart og kendeligt tilkendegiver, at det anmeldte hverken i sig selv eller samlet opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Anmærkninger i tidligere tilstandsrapporter, som er afhjulpnet, jf. sagens beskrivelser, ændrer i øvrigt ikke vores vurdering af ejendommen.

Ad Tidligere tilstandsrapporter, Advokatens punkt 2

Som anført af Seniortaksator i bilag D, har vi ikke tidligere fået forelagt de tidligere tilstandsrapporter (bilag 7 og 8).

Når dette er sagt, skal vi også understrege, at ejerskifteforsikringen er indtegnet på baggrund af den seneste og aktuelle tilstandsrapport (bilag 1), som er den tilstandsrapport vi skal forholde os til i relation til skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

For Advokatens henvisning til tidligere rapporter kan vi blot gentage, at der tidligere er udført relevante afhjælpningstiltag, hvorefter forholdet nu fremstår som beskrevet i tilstandsrapporten, jf. Rådgiver 2 rapport (bilag 2) og som en ejendom med den pågældende alder.

Vi fastholder herefter, at forholdet ikke er 'klart forkert beskrevet', jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, ligesom forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad Løsningsmuligheder, Advokatens punkt 3

Vi kan som ejerskifteforsikring ikke tilbyde rådgivningsvirksomhed.

Ad Advokatomkostninger, Advokatens punkt 4

Det anførte giver ikke anledning til at ændre vores tidligere vurdering."

Ankenævnet for Forsikring

12.

96190

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 20/6 2016 fremgår bl.a.:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.6 Ventilation	K3	Nogen af ventilerne til krybekælderen er delvis afspærret af vegetation. Note: Udluftnings ristene til krybekælderen skal altid holdes fuldt åbne.
5.7 Andet	UN	Der står blankt vand i krybekælderen og de nederste leca blokke er opfugtede. Note: Jeg har ikke noget bud på hvordan der er kommet så meget vand ind i krybekælderen, men alt andet lige må alt dette vand betyde en generel opfugtning af indeklimaet i huset.

Af tilstandsrapport af 5/5 2017 fremgår bl.a.:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.5 Etageadskillelse	K1	Lem i forgang over krybekælder er uisolaret. Isolering i krybekælder er stedvis oprevet.
5.6 Ventilation	K3	Ventilationsriste i sokkel mod vest og nord er placeret tæt på terrænniveau / under terrænniveau. Der er ingen sokkelventiler mod syd. Note: Der er risiko for indtrængning af overfladevand eller for ringe luftskifte, som kan medføre skader i gulvkonstruktion over krybekælder.
	K3	Vægge og gulv i krybekælder er opfugtet og der er stedvis stående vand på gulvet. Note: Forholdet kan medføre skader i gulvkonstruktion over krybekælder.

Af afgørelse af 28/1 2019 fra taksator 1 fremgår bl.a.:

"Jeg var hos dig den 23.1.2019, hvor vi sammen så på anmeldte forhold til ejerskifteforsikringen vedrørende luftfugtigheden i huset.

Der er oplyst der i kolde perioder flere gange dagligt er meget kondens på vinduernes og dørenes glasoverflader. Dette aftørres flere gange dagligt i forbindelse med udluftning er det oplyst. Du har fremsendt fotos af kondens på glasflader.

Du har oplyst der ikke er tegn på utætte installationer i krybekælderen i den oprindelige del af huset. Tilbygningen med 2 værelser er uden krybekælder. I tilbygningen er der ikke vandinstallationer, ud over varmeinstallationen.

Besigtigelsen

Ved besigtigelsen viste din vejrstation en indvendig temperatur på ca. 21 grader C og en relativ luftfugtighed på ca. 56 %.

Huset er nyrenoveret, og synes at være udført med tætte overflader, tætte fuger mv., som et nyt hus.

Der var ikke tegn på skade som følge af fugt fra fx utætte installationer. Du oplyste du ikke har mistanke om utætte installationer, idet der ikke er tegn på dette i krybekælderen, ligesom vanduret heller ikke indikerer vandtab.

Vi så ned i krybekælderen via lemmen i badeværelset.

Der kunne ses fugttegn på betongulvet ved krybekælderens vægge i den del af krybekælderen vi så ned i, men vægge og øvrigt der kunne ses via lemmen til krybekælderen bar ikke præg af at have været usædvanligt fugtpåvirket siden husets opførelsestidspunkt i 1975.

Årsagen til fugttegn på betongulvet ved krybekælderens vægge i den del af krybekælderen vi så ned i, kendes ikke. Det anbefales du undersøger årsagen til fugttegn på betongulvet ved krybekælderens vægge i den del af krybekælderen vi så ned i nærmere, men ud fra det fremviste og det oplyste om krybekælderens stand i øvrigt, antages det ikke krybekælderen påvirker luftfugtigheden i beboelsen i usædvanlig grad.

Vi gik udvendigt rundt omkring huset.

Umiddelbart er der udvendigt ingen tegn på usædvanlige forhold eller skade, ligesom der ikke synes at være forhold der forårsager usædvanlig fugtpåvirkning af huset.

Det anbefales også du igen undersøger om der er en utæthed på en skjult vandinstallation. Hvis der mod forventning viser sig at være utæthed på en skjult vandinstallation er du velkommen til at kontakte husforsikringen for videre behandling på denne.

Ejerskifteforsikringens vurdering af det anmeldte foretages ud fra ejerskifteforsikringens skadebegreb sammenholdt med vilkårene i øvrigt.

...

Der skal således være tale om:

- En aktuel bygningsskade, eller et fysisk forhold ved bygningen der gav nærliggende risiko for bygningsskade ved overtagelsen den 1.10.2017, og
- Bygningsskaden skal samtidigt være en skade der nedsatte husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ved overtagelsen den 1.10.2017.

Ud fra det oplyste og det fremviste må det antages at den forhøjede luftfugtighed er brugsbetinget.

Sammenholdt med der er tale om et nyrenoveret hus med tætte overflader (en god og tæt dampspærre, tætte fuger ved nye vinduer og døre mv.) giver den brugsbetingede forhøjede luftfugtighed i beboelsen i kolde perioder kondens på vinduernes og dørenes kolde glasoverflader.

Men en brugsbetinget forhøjet luftfugtighed er ikke en skade med henvisning til ovenstående skadebegreb.

Derfor kan ejerskifteforsikringen desværre ikke tilbyde erstatning i forbindelse med det anmeldte forhold."

Af udtalelse af 17/4 2020 fra rådgiver 1 afgivet til klageren fremgår bl.a.:

"Sagen er genåbnet, da man tidligere blot konstaterede, at vores fugtige vinduer skyldes, at der manglede ventilation i huset. Nu har en bygningsingeniør konstateres meget fugt i krybekælderen og en manglende dampspærre fra kælder til stueplan. Der er dermed stor risiko for fugtskader i træværket mv. Han mente derudover, at den fugtige krybekælder, den manglende dampspærre, den høje luftfugtighed og de fugtige vinduer hænger sammen.

Hermed hans skriv om sagen:

Vedr. punkt 2:

Ved besigtigelsen kunne der konstateres, at der er en del fugt i krybekælderen. Det bliver oplyst, at der til tider er så meget fugt i kælderen, at der ses vanddråber på undersiden af træværket i krybekælderen.

Der er hermed stor risiko for, at der kan ske fugtskader i træværk mv.

Det vil derfor være min anbefaling, at man oven på det eksisterende betonlag ligger ca. 10 cm. drænlag, evt. i form af lecanødder, og bruger dette som et lag der skal sikre at vandet kan blive ledt til den allerede eksisterende pumpbrønd.

Ovenpå lecalaget bør der udlægges rionet og en fugtspærre og afsluttes med ca. 8 cm. betonlag i hele krybekælderen.

Denne løsning vil, såfremt den bliver udført korrekt, kunne gøre at man kan holde fugten væk fra krybekælderen, sådan at der ikke fremadrettet vil ske fugtskader."

Af fugt og skimmelundersøgelse af 12/6 2020 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Baggrund

Ifølge det oplyste, er ejendommen opført i 1975 og tilbygget mod syd i 1995. Ejendommen er i december 2016 opkøbt af en ejendomsudvikler, renoveret og senest ejerskiftet i august 2017. Efter overtagelse oplevede ejerne kraftig kondensdannelse på vinduer og 'kælderlugt' i boligen.

Vi forstår, at ejer i januar 2019 har anmeldt forholdene til ejerskifteforsikringen, men at skaden er afvist af forsikringsselskabet.

Ejeren har siden etableret mekanisk ventilation med varmegenindvinding (som Genvex) og opført en vinterstue.

Husejer har endvidere rekvireret det rådgivende [rådgiver 1], til at undersøge ejendommen. Vi forstår, at det er [rådgiver 1's] opfattelse, at årsagen til de tidligere kondensproblemer i boligen skyldes, at der mangler dampspærre i etageadskillelsen, og at det anbefales at der udlægges et dampbremsende drænlag i bunden af krybekælderen (som pladedræn). Det er endvidere oplyst, at det er [rådgiver 1's] opfattelse, at opfugtning af ydervægge i [værelse 1 og 2] skyldes manglende fugtspærre mellem murværk og fundament. På denne baggrund er forholdene anmeldt til Gjensidige Forsikring i april 2020.

...

Resume af [rådgiver 2's] undersøgelser

Der kan registreres skimmelmateriale i boligens støvfaser der, efter alt at dømme, stammer fra skimmelvækst bag fodpanel/under gulv i [værelse 1 og 2].

Krybekælderen er våd pga. indtrængende overfladevand. Skimmelniveauet i krybekælderen er umiddelbart beskedent, set i forhold til de høje fugtniveauer. Der ses ingen tegn på råd eller svamp.

Undersøgelser

Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et parcelhus opført i 1975, se foto 1-2.

Ydervægge er hulmurede og opført på støbte fundamenter og terrændæk. Krybekælderen har vægge af Leca-blokke og støbt betonklaplag. Etageadskillelsen mellem krybekælder og stueetage er udført af isoleret træbjælkelag med svømmende parketgulve på gulvunderlag. Tagkonstruktionen er udført som 30° saddeltag tækket med bølgeternit. I 1995 er der tilbygget 2 værelser mod syd.

Registreringer

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i indeklimaet, er der indledningsvis udtaget 3 stk. dyrkningsprøver (P1-P3) fra støvfaser i boligen (foto 14-16). Skimmelsvampesporer udfældes med tiden på overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora. Rengøringsstandarden er ved prøveudtagning vurderet som høj. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3.

Ejendommen er herefter systematisk undersøgt visuelt og med fugtmåler. Boligens konstruktioner er generelt tørre, men i [værelse 1 og 2] kan der måles fugt i væg og gulv, se foto 11-13, foto 16 og bilag 2.

Krybekælderen er herefter besigtiget. Krybekælder ventileres via 10 stk. jævnt fordelt ventilationsriste i sokkel, se foto 3-6. Midt i krybekælderen er der etableret en brønd med dykpumpe (foto 21). Der er render i betonklaplaget til pumpebrønden rundt i krybekælderen (foto 22). Der står flere steder blankt vand i renderne og på betonklaplaget (foto 18 og 23), og såvel betonklaplag som det nederste af skillevægge er fugtigt (foto 24-26). Bjælkelag og lister er fugtige med knap 25 % træfugt, og der ses sporadiske misfarvninger (foto 27) på bjælker mv. For undersøgelse af misfarvningerne, er P4 udtaget til laboratorieanalyse, se bilag 2.

Gulvet i stueetagen svømmende trægulv på blødt gulvunderlag udført på de oprindelige gulvbrædder.

Konklusion

Krybekælder er våd og skimmelangrebet. Årsagen til de høje fugtforhold er, efter alt at dømme, at der trænger vand igennem krybekældervæggene udført af Lecablokke. Pumpebrønd og de udførte render i betonklaplaget tilkendegiver, at udfordringerne med vand og fugt har været kendt, muligvis udført af, sælger, men vandpåvirkningen er tilsyneladende periodisk, da vi forstår, at fugten var beskeden i januar 2019. Ved kontinuerlig fugtpåvirkning vil der endvidere forventes langt

mere udbredt skimmel og nedbrydninger pga. råd og svamp. Meget tyder således på, at der primært er tale om indtrængning af nedbør.

Vægge og gulve i [værelse 1 og 2] er stedvist opfugtede, og der forventes skimmel bag fodpanel og under de svømmende gulve. Årsagen er formentligt overpudset eller manglende murpap mellem sokkel og gavlmur.

På det foreliggende grundlag, er det endvidere vores vurdering, at skimmelmateriale bag fodpanel/ under gulv i [værelse 1 og 2] spredes til boligens støvfaser (husstøv). Vurderingen baseres bl.a på, at der ikke umiddelbart er sammenhæng mellem skimmeltyper på prøve fra krybekælder (P4) og indeklimaets skimmelsvampeflora (P1-P3).

Ønskes krybekælderens selvstændige betydning for indeklimaet belyst, anbefales det, at udbedre de registrerede skader i [værelse 1 og 2] jf. Anbefalinger herunder, og prøvetage på ny efter 3-4 uger.

Sammenhængen mellem de tidligere kondensudfordringer på vinduer og krybekælderens fugtforhold kan aktuelt ikke eftervises, da der er etableres mekanisk ventilation i ejendommen. Af nedenstående figur fra /3/ kan det dog udledes, at såfremt krybekælderens har været tilsvarende opfugtet i vinterperioder (f.eks. med 90-100 % relativ luftfugtighed ved 10°C) vil damptrykket være større i krybekælderen end i boligen (typisk 30-45 % relativ luftfugtighed ved ~22°C om vinteren jf. /3/). Damptrykket vil således presse fugt fra krybekælder mod boligen.

Anbefalinger

Bolig

- [Værelse 1 og 2] ryddes for indbo.
- Fodpanel og gulv fjernes i opfugtede områder
- Korrekt udført fugtspærre i gavlvæg sikres, ligesom korrekt randisolering på betongulv sikres om nødvendigt.
- Gulv og væg afrenses for skimmel i opfugtede områder jf. /2/.
- Konstruktioner udtørres til sædvanligt niveau.
- Lokaler rengøres og konstruktioner retableres.

Krybekælder

Det anbefales, at der udføres omfangsdræn og grundmurssikring, evt. suppleret med yderligere dræn længere oppe i haven mod nord.

Det foreslåede pladedræn kan principielt også være en løsning, men konstruktionen vurderes at være omfattet af en del praktiske udfordringer i forbindelse med etablering - armering må f.eks. ske 'stykvist', tætheden i dampspærren kan være vanskelig at sikre, ligesom der er risiko for at vandet trænger igennem krybekældervægge over pladedrænet."

Af taksator 1's afslag på dækning af 26/6 2020 fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes rapporten fra [rådgiver 2] vedr. undersøgelse af fugt i krybekælder og 2 værelser på jeres hus på [...]. Som det fremgår af rapporten:

Værelser:

Vægge og gulve i [værelse 1 og 2] er stedvist opfugtede, og der forventes skimmel bag fodpanel og under de svømmende gulve. Udbedring heraf er dækket af jeres ejerskifteforsikring, og foreslås udbedret iht. [rådgiver 2's] anbefalinger. Tilbud herpå skal indhentes inden udbedring. Der gælder en selvrisiko på kr. 5.100, som vil blive modregnet.

Krybekælder:

Krybekælder er våd og skimmelangrebet. Årsagen til de høje fugtforhold er, efter alt at dømme, at der trænger vand igennem krybekældervæggene udført af Lecablokke. Pumpebrønd og de udførte render i betonklaplageret tilkendegiver, at udfordringerne med vand og fugt har været kendt, muligvis udført af, sælger, men vandpåvirkningen er tilsyneladende periodisk. Det anbefales, at der udføres omfangsdræn og grundmurssikring, evt. suppleret med yderligere dræn længere oppe i haven mod nord. Pumpebrønd og de udførte render i betonklaplageret tilkendegiver, at udfordringerne med vand og fugt har været kendt, muligvis udført af, sælger, men vandpåvirkningen er tilsyneladende periodisk, da vi forstår, at fugten var beskeden i januar 2019. Meget tyder således på, at der primært er tale om indtrængning af nedbør. Forholdet vedr. den fugtige krybekælder er nævnt i Tilstandsrapporten fra 2017 pkt. 5.6 med K1. Her fremgår 'Vægge og gulve i krybekælder ses tidligere opfugtet og der ses stedvis lettere opfugtet bund' Følgende er også undtaget på ejerskifteforsikringen jf. pkt. 17 f: andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

Ud fra [rådgiver 2's] afvises fugtforholdene i krybekælderen, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i Tilstandsrapporten. Forsikringen dækker heller ikke etablering af dræn for at lede regn- og overfladevand væk fra omkringliggende terræn."

Af mail af 29/4 2021 fra seniortaksator fremgår bl.a.:

"Ad. pkt. 1-2:

De 2 tidligere tilstandsrapporter er ikke tidligere fremlagt for mig i sagen, og jeg kan heller ikke se, at KE har haft dem i hænde ved klagebesvarelsen. De 2 tilstandsrapporter er fra før, at der af sælger blev etableret forøget vent-huller og hertil fugtstyret ventilator i krybekælderen jf. TR pkt. 5.6. Karaktererne er jo ændret fra UN og K3 til K1 pga. at der er opsat de ovennævnte tiltag ifbm. salget til vor kunde.

Derfor mener jeg ikke, at de i de tidligere Tilstandsrapporter nævnte forhold vedr. krybekælderen har relevans for vor afgørelse. Fugtforholdene er jo netop blevet forbedret i tidsrummet mellem Tilstandsrapporten fra 05.05.2017 og den gældende Tilstandsrapport 20.07.2017 jf. de ovenfor beskrevet udbedringer.

Kunden overtager huset relativt kort efter i 01.10.2017 og anmelder så forholdet 11.01.2019 dvs. 2 år efter overtagelsen. Vi må lægge til grund, at kunden siden overtagelsen har tjekket om ventilatoren fungerede upåklageligt, jf. anbefaling i tilstandsrapporten.

De nævnte forbedringer i krybekælderen mht. ventilationsspalter i fundamenter og ventilator blev udført kort tid før vores kundens overtagelse, og disse tiltag må jo have virket, siden kunden først anmelder problemet 2 år efter overtagelsen. Så den øget opfugtning vurderes, at kan skyldes

øget vandtryk/overfladevand fra det omkringliggende terræn, og altså noget der er opstået efter overtagelsen.

Mht. vor afgørelser, så skal det anføres at vor taksator allerede ved den første afgørelse afviste skaden med henvisning til skadebegrebet jf. hans afvisning dat. 28.01.2019.

Denne afgørelse bliver der så klage over, og jeg rekvirere efter min besigtigelse d. 19.05.2020 så [rådgiver 2] til en yderligere vurdering af fugtforholdene i krybekælderen.

Jeg påpeger så i min afgørelse dat. 26.06.2020 at [rådgiver 2] angiver at fugten skyldes indtrængende vand mv. Jeg afviser derfor igen og henviser til at forholdene helt og delvist er nævnt i Tilstandsrapportens pkt. 5.6 med K1, samt at forhold på grunden uden for bygningen samt dræn jo er undtaget jf. forsikringsbetingelserne.

Min afvisning er jo udover [taksators] afgørelse, hvor der allerede er henvist til skadebegrebet jo en yderligere beskrivelse af forholdene og hvilke forhold, som er undtaget for dækning jf. betingelserne.

Den samlede afvisning bliver så efterfølgende sammenskrevet af Klageansvarlig enhed jf. [...] svar af 04.12.2020, hvor der udover [rådgiver 2's] rapport henvises til både [taksator] og mine afgørelser på sagen.

Ad. pkt. 3:

Der henvises til [rådgiver 2's] besvarelse af 04.12.2020. Mht. at undersøge andre mulige løsninger end etablering af omfangsdræn og grundmurssikring, så skal jeg blot anføre at det jo er [rådgiver 2], som jo er uvildig rådgiver, som har foreslået dette udbedringsforslag. Det af vor kundens rådgiver [1] angivne udbedringsforslag blev både af [rådgiver 2] og undertegnede vurderet til ikke at være en gangbar udbedringsmulighed af fugtforholdene i krybekælderen, se rapporten fra [rådgiver 2].

Det er op til vor kunder at angive andre mulige løsninger, men disse løsninger vil formentlig være at betragte som forbedringer i fht. Det købte og er ikke dækket hvilket [...] også anfører i hendes afgørelse.

Ad. 4:

Som udgangspunkt er advokatombudsninger ikke dækket på ejerskifteforsikringen, og jeg mener ikke at de 2 taksatorafgørelser og Klageansvarlig Enheds svar modsiger hinanden, men tvært i mod, så suppleres [taksators] afgørelse med [rådgiver 2] efterfølgende undersøgelse og vurdering samt min afgørelse, som jo så blev sammenskrevet i Klages svar.

Så derfor skal mener jeg vi skal afvise advokatombudsninger, og der er jo heller ikke via andre rådgiverrapporter, påvist, at [rådgiver 2] og vores vurdering var forkerte."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Forhold, der knytter sig til de i punkt 18.2 og 18.3, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten

fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Forhold, der knytter sig til den i punkt 18.1 nævnte dækning, omfattes ikke af forsikringen, hvis det af elinstallationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

17. Hvad er ikke en del af bygningen

- a. hårde hvidevarer, medmindre disse udgør en fast del af bygningen
- b. udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
- c. markiser
- d. baldakiner
- e. antenner
- f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

18. Hvad dækker forsikringen

...

SKADE

18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revne-dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

- a. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1975 og tilbygget i 1995 mod syd med to værelser. Den 1/10 2017 overtog klageren ejendommen, og den 11/1 2019 anmeldte klageren, at der var høj luftfugtighed i huset, da huset er overisoleret uden ventilation. Den 17/4 2020 anmeldte han, at der var fugt i krybekælderen, og at der sås vanddråber på undersiden af træværket i krybekælderen.

Klageren har over for nævnet anført, at han ønsker, at få dækket forholdet vedrørende krybekælderen. Han har anført, at der efter overtagelsen blev konstateret kraftig kondensdannelse på vinduer og en kælderlugt i boligen, og at rådgiver 1 konstaterede, at der i krybekælderen var fugt i et sådan omfang, at der var vanddråber og risiko for fugtskader i træværket. Han har også anført, at rådgiver 2 har konstateret, at krybekælderen er våd og skimmelangrebet, og at der ved kontinuerlig fugtpåvirkning vil forventes langt mere udbredt skimmel og nedbrydninger på grund af råd og svamp. Han har anført, at det i tilstandsrapporten med karakteren K1 beskrives, at kælderens vægge og gulve tidligere var opfugtede, men at der nu alene ses lettere opfugtet bund enkelte steder, at det nu viser sig, at der er tale om en decideret vandindtrængning gennem krybekælderens lecablokke og deraf følgende skimmeldannelser. Han finder på denne baggrund, at forholdet derfor er klart forkert beskrevet, idet forholdet rettelig skulle have haft karakteren K3 eller UN, da der er risiko for svigt, som tilmed medfører skade på andre bygningsdele.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdene i krybekælderen ikke afviger fra andre bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at krybekælderen er udført ganske tidstypisk for en ejendom fra 1975 både for udførelsen og de anvendte materialer, og at periodevis vandindtrængen er et forventet og sædvanligt forhold for en krybekælder opført i 1975. Selskabet har også anført, at der ikke er konstateret nedbrydninger i form af råd, svamp eller anden skade på bygningsdelene på trods af de periodevis forhøjede fugtniveauer, og som i øvrigt må antages at have bestået siden opførelsen i 1975. Selskabet har videre anført, at forholdet ikke findes klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at den anbefalede udbedringsmetode, der består i etablering af omfangsdræn ikke er omfattet af forsikringen, idet basisdækningen alene omfatter ejendommens bygninger indenfor fundament. Selskabet har tillige anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker egentlige forebyggende fugtsikringstiltag, som i øvrigt vil være at betragte som en forbedring i forhold til det købte.

I tilstandsrapporten af 20/17 2017 under punkt 5.5 – etageadskillelse – med karakteren K1 er det oplyst "Lem i forgang over krybekælder er uisoleret. Isolering i krybekælder ses stedvis oprevet". Under punkt 5.6 – Ventilation – med karakteren K1 er det oplyst "Vægge og gulve i krybekælder ses tidligere opfugtede og der ses stedvis lettere opfugtet bund... Der ses aktuelt ikke tegn på skader p.g.a. fugt, idet krybekælder ses med eftermonteret forøget vent-huller, og her til fugtstyret ventilator. Det anbefales dog periodevis at tjekke krybekælderen, bl.a. for at tjekke at den fugtstyrede ventilator fungerer upåklageligt/effektivt".

Af vurdering af 28/1 2019 fra taksator 1 fremgår det, at "Der kunne ses fugttegn på betongulvet ved krybekælderens vægge i den del af krybekælderen vi så ned i, men vægge og øvrigt der kunne ses via lemmen til krybekælderen bar ikke præg af at have været usædvanligt fugtpåvirket siden husets opførelsestidspunkt i 1975. Årsagen til fugttegn på betongulvet ved krybekælderens vægge i den del af krybekælderen vi så ned i, kendes ikke... ud fra det fremviste og det oplyste om krybekælderens stand i øvrigt, antages det ikke krybekælderen påvirker luftfugtigheden i beboelsen i usædvanlig grad... Ud fra det oplyste og det fremviste må det antages at den forhøjede luftfugtighed er brugsbetinget".

Af udtalelse af 17/4 2020 fra rådgiver 1 fremgår det, at "Nu har en bygningsingeniør konstateret meget fugt i krybekælderen og en manglende dampspærre fra kælder til stueplan. Der er dermed stor risiko for fugtskader i træværket mv. Han mente derudover, at den fugtige krybekælder, den manglende dampspærre, den høje luftfugtighed og de fugtige vinduer hænger sammen... Ved besigtigelsen kunne der konstateres, at der er en del fugt i krybekælderen. Det bliver oplyst, at der til tider er så meget fugt i kælderen, at der ses vanddråber på undersiden af træværket i krybekælderen. Der er hermed stor risiko for, at der kan ske fugtskader i træværk mv. Det vil derfor være min anbefaling, at man oven på det eksisterende betonlag ligger ca. 10 cm. drænlag, evt. i form af lecanødder, og bruger dette som et lag der skal sikre at vandet kan blive ledt til den allerede eksisterende pumpbrønd. Ovenpå lecalaget bør der udlægges rionet og en fugtspærre og afsluttes med ca. 8 cm. betonlag i hele krybekælderen. Denne løsning vil,

såfremt den bliver udført korrekt, kunne gøre at man kan holde fugten væk fra krybekælderen, sådan at der ikke fremadrettet vil ske fugtskader".

Af fugt og skimmelundersøgelse af 12/6 2020 fremgår det, at "**Undersøgelser** Der kan registreres skimmelmateriale i boligens støvfaser der, efter alt at dømme, stammer fra skimmelvækst bag fodpanel/under gulv i [værelse 1 og 2]. Krybekælderen er våd pga. indtrængende overfladevand. Skimmelniveauet i krybekælderen er umiddelbart beskedent, set i forhold til de høje fugtniveauer. Der ses ingen tegn på råd eller svamp. Ydervægge er hulmurede og opført på støbte fundamenter og terrændæk. Krybekælderen har vægge af Leca-blokke og støbt betonklaplag. Etageadskillelsen mellem krybekælder og stueetage er udført af isoleret træbjælkelag med svømmende parketgulve på gulvunderlag... Krybekælderen er herefter besigtiget. Krybekælder ventileres via 10 stk. jævnt fordelt ventilationsriste i sokkel, se foto 3-6. Midt i krybekælderen er der etableret en brønd med dykpumpe... Der er render i betonklaplaget til pumpebrønden rundt i krybekælderen... Der står flere steder blankt vand i renderne og på betonklaplaget... og såvel betonklaplag som det nederste af skillevægge er fugtigt... Bjælkelag og lister er fugtige med knap 25 % træfugt, og der ses sporadiske misfarvninger på bjælker mv... **Konklusion** Krybekælder er våd og skimmelangrebet. Årsagen til de høje fugtforhold er, efter alt at dømme, at der trænger vand igennem krybekældervæggene udført af Lecablokke. Pumpebrønd og de udførte render i betonklaplaget tilkendegiver, at udfordringerne med vand og fugt har været kendt, muligvis udført af, sælger, men vandpåvirkningen er tilsyneladende periodisk, da vi forstår, at fugten var beskeden i januar 2019. Ved kontinuerlig fugtpåvirkning vil der endvidere forventes langt mere udbredt skimmel og nedbrydninger pga. råd og svamp. Meget tyder således på, at der primært er tale om indtrængning af nedbør... Sammenhængen mellem de tidligere kondensudfordringer på vinduer og krybekælders fugtforhold kan aktuelt ikke eftervises, da der er etableret mekanisk ventilation i ejendommen... Det anbefales, at der udføres omfangsdræn og grundmurssikring, evt. suppleret med yderligere dræn længere oppe i haven mod nord. Det foreslåede pladedræn kan principielt også være en løsning, men konstruktionen vurderes at være omfattet af en del praktiske udfordringer i forbindelse med etablering - arme-

ring må f.eks. ske "stykvist", tætheden i dampspærren kan være vanskelig at sikre, ligesom der er risiko for at vandet trænger igennem krybekældervægge over pladedrænet".

Af mail af 29/4 2021 fra seniortaksator fremgår det, at "De 2 tilstandsrapporter er fra før, at der af sælger blev etableret forøget vent-huller og hertil fugtstyret ventilator i krybekælderen jf. TR pkt. 5.6. Karaktererne er jo ændret fra UN og K3 til K1 pga. at der er opsat de ovennævnte tiltag ifbm. salget til vor kunde. Derfor mener jeg ikke, at de i de tidligere Tilstandsrapporter nævnte forhold vedr. krybekælderen har relevans for vor afgørelse. Fugtforholdene er jo netop blevet forbedret i tidsrummet mellem Tilstandsrapporten fra 05.05.2017 og den gældende Tilstandsrapport 20.07.2017... De nævnte forbedringer i krybekælderen mht. ventilationsspalter i fundamenter og ventilator blev udført kort tid før vores kundens overtagelse, og disse tiltag må jo have virket, siden kunden først anmelder problemet 2 år efter overtagelsen. Så den øget opfugtning vurderes, at kan skyldes øget vandtryk/overfladevand fra det omkringliggende terræn, og altså noget der er opstået efter overtagelsen".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved krybekælderen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringen forstand, når der bortses fra bemærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af fugt og skimmelundersøgelse af 12/6 2020 fremgår, at "Krybekælderen er våd pga. indtrængende overfladevand. Skimmelniveauet i krybekælderen er umiddelbart beskedent... Der ses ingen tegn på råd eller svamp... Krybekælderen har vægge af Leca-blokke og støbt betonklaplag... vandpåvirkningen er tilsyneladende periodisk, da vi forstår, at fugten var beskeden i januar 2019. Ved kontinuerlig fugtpåvirkning vil der end-

videre forventes langt mere udbredt skimmel og nedbrydninger pga. råd og svamp. Meget tyder således på, at der primært er tale om indtrængning af nedbør".

Nævnet har også lagt vægt på, at det af vurderingen af 29/4 2021 fra selskabets seniortaksator fremgår, at "De nævnte forbedringer i krybekælderen mht. ventilationsspalter i fundamenter og ventilator blev udført kort tid før vores kundens overtagelse, og disse tiltag må jo have virket, siden kunden først anmelder problemet 2 år efter overtagelsen. Så den øget opfugtning vurderes, at kan skyldes øget vandtryk/overfladevand fra det omkringliggende terræn, og altså noget der er opstået efter overtagelsen".

Nævnet finder, at det i krybekældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem gulve og kældervægge. Nævnet bemærker i den forbindelse, at fugtgenerne er nævnt i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har bevist, at noteringen i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende.

Nævnet bemærker videre, at omfangsdræn ikke kan anses som en del af bygningen, og at etableringen af et omfangsdræn derfor ikke er omfattet af forsikringen.

Advokatomkostninger

Klageren ønsker at få dækket sine advokatomkostninger i forbindelse med sagen, idet selskabets sagsbehandling har nødvendiggjort advokatbistand.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække nogen del af klagerens udgift til advokat.

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

96190

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings