

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. april 2022 blev i sag nr. 96353:

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 tegnet ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 12/2 2019 fremgår bl.a.:

**"2. Ydervægge**

2.1 Facader/gavle

K1

Der ses mindre svindrevner i alle facader

Note: Skaderne giver ikke stabilitetsmæssige problemer.

...

**5. Kældre/krybekældre/terrændæk**

...

5.2 Vægge

K1

Kældervæggen mod syd er med mindre misfarvninger efter fugtgennemslag

Note: Tilstanden er normal i en bygning af denne alder, hvor kældervægge ikke er fugtsikret.

...

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

**3. Yder- og indervægge / skillevægge**

...

3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge?

**Ja**

Hvis ja, hvor og hvornår?

**Nu, kælderrum, kun 1 rum**

...

# Ankenævnet for Forsikring

2.

96353

## Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

### 2. Ydervægge

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Massiv murværk          | A  |
| Formur – Letbetonblokke | A" |

I klageskema af 15/1 2021 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

#### "Kort redegørelse for sagen

Sagen drejer sig om fejl og mangler ved ejendommen beliggende ... Der er bl.a. konstateret revnedannelser/sætningsskader samt skimmelsvamp i ejendommen, ligesom der ikke er hulmur således at der kan hulumisoleret, hvilket var oplyst og forudsat ved købet af ejendommen.

#### Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning til udbedring af manglerne."

Selskabet har i brev af 19/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

#### "1. Indledning

Sagen vedrører revnedannelser, skimmel, fugt i kælderen og manglende hulmur i en ejendom fra 1956. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da de forskellige forhold anses at være forventelige for en tilsvarende bygning af samme alder.

#### 2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. maj 2019. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 12. februar 2019, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 13. marts 2019, at der var trukket vand ind på gulvet via en revne i kælderydervæggen, **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 26. marts 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 2. maj 2019, da der ikke vurderedes, at være tale om skader, jf. betingelsernes pkt. 3.1 og/eller, at udbedringen ikke vurderedes at ville overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

Afgørelsen er blevet fastholdt ved e-mail af 6. november 2020. Korrespondancen i sagen ses fremlagt af klager.

#### 3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1956, og husets konstruktioner er de oprindelige fra opførelsen.

Klager har oprindeligt anmeldt en lodret revne i kælderydermuren, som kom til syne, da man fjernede en indvendig væg. Revnen vurderes at være af ældre dato og uden betydning for bygningens stabilitet. Revnen bør udbedres af hensyn til mulig vandindtrængning.

Der er dog tale om en ældre kælder, som er udført uden fugtsikring og i uorganiske materialer. Det må accepteres, at der i perioder kan forekomme fugt/vandindtrængning i en ældre kælder.

Forholdet vurderes ikke at nedsætte værdi eller brugbarhed af kælderen.

Det anslås at en udbedring af revnen ikke vil kunne overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

Ved selskabets besigtigelse anmeldes yderligere revner i huset. Besigtigelseskonsulenten har oplyst, at en kraftig revne over terrassedøren bør udbedres, da der kan være risiko for, at det løse murværk styrter ned.

Forholdet kan udbedres ved oplægning af en overligger. Dette arbejde vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 3.000 ekskl. moms, hvorfor forholdet ikke anses omfattet af dækningen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

Selskabet har dog opfordret klager til at indhente et konkret tilbud på reparationen.

Øvrige revner er vurderet uden praktisk betydning, og omfattet af tilstandsrapportens anmærkning om revner under pkt. 2.1.

Klager har desuden oplyst om skimmel bag tapeter i stueplan og i kælderen. Dansk Boligforsikring har ikke selv undersøgt disse forhold, men har modtaget kopi af skønserklæringen, som er udarbejdet til brug for en sag mod sælger.

Det fremgår af skønserklæringen, at den fugt og skimmel der er konstateret, kan tilskrives bygningens oprindelige konstruktioner med kolde ydermure og mulig opstigende grundfugt.

Skønsmanden oplyser, at det vil kræve en større renovering at sikre væggene mod fugt. Der anvises en udvendig isolering af ydermurene, og udvendig isolering og dræning af kælderen.

De af skønsmanden foreslåede udbedringer må betragtes som forbedringer af den købte ejendom, som ikke vil kunne kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Det kan oplyses, at det af energimærkningen fremgår, at ejendommen har energimærke G, dvs. højt energiforbrug. Det fremgår desuden af energimærket, at ejendommen er opført med en 29 cm hulmur, uden hulmursisolering. Ydervæggen skulle have været beskrevet som 24 cm massiv mur. Energimærkningen fremlægges som **bilag F**.

Ejerskifteforsikringen indeholder ingen garanti for de oplysninger, som køber modtager fra sælger, ejendomsmægler, energimærkning m.m.

Det var i 1956 ikke usædvanligt at opføre en ydermur med massivt murværk, og der var dengang ingen krav til varmeisolering af bygningen. At ydervæggene ikke kan hulmursisoleres udgør derfor ikke et dækningsberettigende forhold.

Det bemærkes, at ydervæggene i tilstandsrapporten på side 18 er beskrevet som massivt murværk (bygning A).

Det er forventeligt, at der i perioder vil kunne forekomme kondensfugt og skimmel på uisolerede massive ydervægge.

Bortset fra forholdet vedrørende revnen over husets terrassedør, har klager ikke påvist forhold, der kan siges at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder.

Det er desuden ikke selskabets opfattelse, at det er sandsynliggjort, at der i ejendommens beboelsesrum skulle have været skimmel i et sådant omfang, at boligen ikke var beboelig."

Klagerens repræsentant har i brev af 13/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

*"Ad revne i kældervæg*

For så vidt angår revnen i kælderydermuren fremgår det bl.a. af den fremlagte syn og skønserklæring, at der er konstateret revnedannelser/sætningsskader på ejendommen og at disse bør udbedres for at hindre vandindtrængning og nedbrydning af konstruktionerne.

Af den fremlagte forsikringspolice, jf. bilag C, fremgår det, at forsikringen dækker udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.

Det fremgår af skadesanmeldelse, jf. bilag D, og besigtigelsesnotatet, jf. bilag E, at skaden var skjult på overtagelsestidspunktet, idet den først blev synlig ved nedtagning af en indvendig væg. Da skaden var skjult bag en væg, fremgår den ej heller af tilstandsrapporten, jf. bilag B.

Det gøres gældende, at skaden har konstruktiv karakter og derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, ligesom det i øvrigt, som tidligere anført, bestrides, at skaden kan udbedres for under kr. 5.000,00.

*Ad revnen over terrassedøren*

For så vidt angår revnen over terrassedøren fremgår det af besigtigelsesnotatet, jf. bilag E, at denne bør udbedres, da der ellers er risiko for at det løse murværk styrter ned.

Det gøres således også i denne forbindelse gældende, at skaden har konstruktiv karakter og derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, ligesom det bestrides, at skaden kan udbedres for under kr. 5.000,00.

Der tages forbehold for fremlæggelse af tilbud på udbedring af skaden.

## *Ad skimmelsvamp*

Det fremgår bl.a. af den fremlagte syn- og skønserklæring, at der er konstateret skimmelsvamp – både i ejendommens kælder- og stueetage – i en sådan grad, at det forringer ejendommens brugbarhed og at dette bl.a. skyldes, at ejendommen ikke er tilstrækkeligt isoleret.

Skimmelsvampen var til stede på overtagelsestidspunktet, men skjult bag tapetet, ligesom tilstandsrapporten ikke nævner noget om skimmelsvamp i ejendommen. Det gøres derfor gældende, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

## *Ad hulmur*

Der er i energimærkningen, jf. bilag F, givet en positiv oplysning om, at ejendommen har hulmur og med fordel kan hulumursisoleres. Bl.a. pga. ejendommens energimærke G og dermed høje forbrug var en afgørende forudsætning for købet af ejendommen, at denne kunne hulumursisoleres.

Manglende hulmur må under disse omstændigheder dermed anses som en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand, og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Selskabet har i brev af 3/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring vil være indstillet på at revurdere dækningen vedrørende revner, hvis klager indhenter tilbud, som påviser, at udgiften til udbedring vil overstige bagatelgrænsen på kr. 5.000.

Det er ikke selskabets opfattelse, at der i skønserklæringen er taget stilling til skimmelsvampens mulige betydning for ejendommens brugbarhed."

Klagerens advokat har i brev af 11/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Der vedhæftes tillige ny yderligere skønserklæring af 31. maj då. Heri forholder skønsmanden sig til priser og arealer, jf. også den supplerende erklæring.

Samlet betyder de tre skønserklæringer, at der forefindes skimmelsvamp i ejendommen, at dette skyldes ejendommens konstruktion og herunder manglende isolering. Det fremgår af handlens bilag, at der skulle kunne hulumursisoleres, men det har vist sig at ejendommen ikke er udstyret med hulmur.

Det fremgår også, at skimmelsvampen forefindes både i stueetage og kælderetagen, dvs. i det samlede boligareal.

Ved en sammentælling af udgifterne til udbedring heraf, dvs. hvis man sammenlægger beløbene fra den supplerende erklæring og den erklæring der uploades med nærværende, kan det konstateres, at omkostningerne beløber sig til kr. 953.128,00. Købesummen for ejendommen var kr. 810.000,00.

På denne baggrund giver det sig selv, at ejendommen ikke er beboelig og at det ej heller kan svare sig at renovere denne.

# Ankenævnet for Forsikring

6.

96353

Det virker omsonst at indhente tilbud på udbedring af revner, men dette eftersendes snarest under alle omstændigheder."

Nævnet har fået forelagt klagerens advokats kommentar af 12/10 2021 og 9/11 2021. Selskabet har i brev af 15/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har gennemgået den fremsendte supplerende skønserklæring, med prissætninger af de foreslåede forbedringer, som fremgår af skønserklæringen.

At en opdatering af huset med udvendig isolering, udvendig fugtisolering af kælderen, omfangsdræn m.m. i alt løber op i kr. 560.625 vurderes uden betydning for ejerskifteforsikringen. Det må fastholdes, at alle de anførte arbejder vil være forbedringer af den købte ejendom fra 1959.

Hvorfor klagers advokat vælger at sammenlægge beløbende fra 2. og 3. supplerende skønserklæring vides ikke. Der er umiddelbart tale om to forskellige prissætninger af samme arbejde.

Der ses ikke at være nye oplysninger af teknisk art i den seneste erklæring. Der er heller ikke nye oplysninger eller undersøgelser vedrørende skimmelsvamp.

Senest er der fremlagt et tilbud på reparation af defekt muroverligger. Arbejdet tilbydes udført for kr. 36.225 inkl. moms, hvilket vurderes at være væsentligt over normalpris. Der vil blive indhentet et alternativt tilbud.

På det foreliggende grundlag kan tilbuddet ikke godkendes."

Klagerens advokat har i brev af 9/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Der foretages ikke en opdatering af ejendommen. Der er reelt tale om, at der var/er skader på ejendommen, som udbedres og afværges fremadrettet.

Der vedlægges til orientering en opgørelse over det samlede krav, baseret på de nu foreliggende skønserklæringer, med angivelse af, hvor i skønserklæringerne arbejderne og beløbene er anført.

Dansk Boligforsikring har anført at ville indhente et alternativt tilbud på muroverligger. Dette afventes."

Klagerens advokat har i brev af 9/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Opgørelse af påstande:

Principalt ophævelse og tilbageskødning, samt erstatning:

Købesum kr. 810.000,00

Omkostninger pr. 8. juni 2020 kr. 248.244,00

(opdateres ved forberedelsens slutning)

# Ankenævnet for Forsikring

7.

96353

Subsidiært erstatningskrav

Omkostninger til udbedring kr. 636.875,00

Omkostninger til udbedring er opgjort således på baggrund af syn og skøn:

|           |                                |            |                    |
|-----------|--------------------------------|------------|--------------------|
| Stueetage | Udvendige ydervægge            | 136.620,00 | Erklæring 3        |
| Kælder    | Øverste kælderydervæg / sokkel | 49.680,00  | Erklæring 3        |
| Kælder    | Kælderydervægge                | 86.800,00  | Erklæring 3        |
| Kælder    | Gulv                           | 136.400,00 | Erklæring 3        |
| Kælder    | Ventilering                    | 25.000,00  | Erklæring 1 spm. 8 |
| Udtørring |                                | 35.000,00  | Erklæring 1 spm. 4 |

|                   |  |            |                     |
|-------------------|--|------------|---------------------|
| Brønd             |  | 22.000,00  | Erklæring 3         |
| Stillads          |  | 17.000,00  | Erklæring 3         |
| Varmeinstallation |  | 3.000,00   | Erklæring 1 spm. 17 |
| Samlet            |  | 509.500,00 |                     |
| Moms              |  | 127.375,00 |                     |
| I alt             |  | 636.875,00 |                     |

Selskabet har i brev af 19/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Som nyt **bilag G**, fremlægges tilbud vedrørende udskiftning af defekt overligger over terrassedør. Pris for udbedring vil være kr. 12.500 inkl. moms. Erstatningen opgøres iht. tilbuddet."

Klagerens advokat har i kommentar af 9/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal blot fastholde det tidligere anførte. Mine klienter afviser naturligvis ikke de tilsagn om dækning der måtte komme, men fastholder en videre dækningspligt. Endvidere fremgår det af tilbuddet, jf. bilag G, at det er uden maling, og det er heller ikke tydeligt om der udbedres revner i samme forbindelse? Sagen mod sælger er berammet til på fredag den 11. ds."

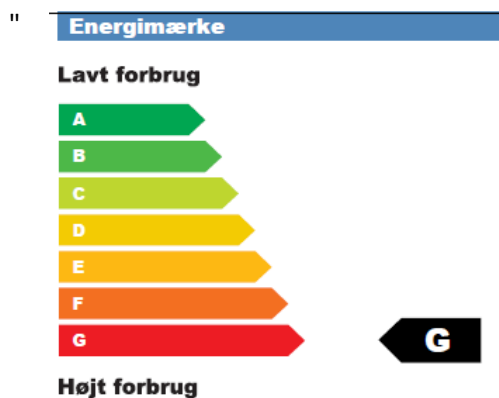
Klagerens advokat har i kommentar af 1/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan oplyse, at retssagen er udsat på ankenævnets behandling af nærværende klagesag."

Selskabet har i brev af 14/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan oplyses, at tidligere fremsendte tilbud ikke indeholder malerarbejder, da klager ved besigtigelsen var i gang med at renovere de indvendige vægbeklædninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotodokumentation vedrørende fugtmålinger og revnedannelser samt fotos i øvrigt. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af energimærkningen fremgår bl.a.:



...

Energikonsulentens konklusion og kommentarer

#### 1: KONKLUSION

Der er 2 forslag til energimæssige forbedringer i ejendommen med god rentabilitet og med en tilbagebetalingstid under kun 10 år.

Det er forslag til hulmursisolering af ydervægge og udskiftning af cirkulationspumpe, hvor der efter ganske få år vil være direkte overskud på investeringen.

...

#### 4: KOMMENTARER TIL FORBEDRINGSFORSLAG

##### YDERVÆGGE

Ydervæggen blev konstateret uden isolerende hulrumsfyld. Hulmursisolering er en attraktiv isoleringsmetode med god rentabilitet. Det anbefales derfor at kontakte et isoleringsfirma for en nærmere undersøgelse om ydervæggens egnethed for indblæsning med isoleringsfyld. I beregning er forudsat, at hulmur er egnet til denne isoleringsform.

...

Energikonsulentens bygningsgennemgang

Bygningsdele

...

##### • Ydervægge

Status: – hulmur er 29 cm uden varmeisolerende hulrumsfyld. Isoleringsforhold er skønnet på basis af gældende byggeskik på opførelsestidspunktet.

Forslag 1: Det anbefales at:

– hulmursisolere."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/3 2019 fremgår bl.a.:

**"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:**

1. Revne i kælder ydervæg. Opdaget ved nedtagning af gipsvæg) Vand/fugt gennemstrømning. Anmeldt på stedet.
2. Revne i ydermur.
3. Løst murværk over terrassedør.
4. Revne i siden ved terrassepartiet.

**BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**

**Konstruktion/opbygning:**

1. Kælderen er støbt i in situ støbt beton i ca. 30 cm tykkelse.
2. Gældende for punkt 2 til 4. Ydermur er opført i massiv murværk, tykkelse ca. 24 cm.

**Beskrivelse:**

1. Der er i hele kælderen, på alle ydervægge målt forhøjet fugt, foto 1 til 59
2. I ydermuren mod syd ses der en revne under vinduespartiet som er repareret, foto 60 & 61 og indvendig kan man i revnen stoppe en tommestok ca. 22 cm ned, foto 64 til 68
3. Over døren til terrassen ser man revner og sætning af murværket, foto 68 & 69
4. Der ses en revne i højre side af vinduespartiet ved siden af døren til terrassen, indvendigt, foto 70.

**Konklusion:**

1. Der er tale om en kælder, hvor der på opførelsestidspunktet ikke var krav til vand/fugtsikring af kældervægge. Der er så på et tidspunkt, formentligt lige efter opførelsen sket bevægelse af jorden, hvilket har forårsaget revne i soklen og murværket, hvilket er normalt for bygninger opført i denne periode, da man ikke armerede sokler på opførelsestidspunktet.
2. En følge af punkt 1.
3. Der er ikke brugt overligger i konstruktionen, og så har den bevægelse der har været, som beskrevet under punkt 1, forårsaget bevægelse i murværket, og det murede over døren har fulgt med i bevægelsen over tid.
4. En følge af punkt 1.

**Alderen på det skadede:**

For alle punkter. Huset er opført i 1956 = 63 år.  
Vedlagt BBR.

**Konstruktiv betydning:**

Da der er tale om en ældre bevægelsesrevne, så er der ikke nærliggende risiko for skade, dog er undtaget den manglende overligger, her kan det risikere at ske nedbrud/sammenstyrtning af det løse murværk.

...

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**

Ja, sådan opførte man huse på opførelsestidspunktet.

**Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:**

Ja, men har ikke helt været synligt – tænker på de tildækkede kældervægge, samt den tapetseret væg mod syd

Terrassedørens og vinduerne.

...

UDBEDRING

**Alle forhold er forsøgt afvist, men begge forsikringstager var helt ude af den, og var meget kede af det, så derfor bliver dette behandlet.**

1. Intet, da der ikke var krav om tætte kældere i bygningsreglement/byggelov på opførelsestidspunktet.

2. Revnen vurderes at være beskrevet i TR, samt at der kan være tale om sætning fra den sidste sommers kraftige varme, som har udtørret den underliggende ler.

3. Nedtagning af løst/revnet murværk, oplægning af overligger, puds. FT er i gang med malerarbejde, så dette skal vi ikke ind i.

4. Udkrads af revne, efterpuds af samme,

3. Overslagspris 3.000,00 kr.

4. Overslagspris 500,00 kr.

Priser + moms."

Af laboratorieanalyse af 12/5 2020 fremgår bl.a.:

"Der er indleveret følgende prøver til analyse: 4 aftryksplader til analyse for forekomst af skimmelsvampe.

## Aftryksanalyse

| Prøve nr. | Lokale / overflade    | Identifikation                                                                                      | CFU  |
|-----------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1         | Alrum                 | <i>Stachybotrys chartarum</i> >50                                                                   | >50  |
| 2         | Opholdsstue           | <i>Sterilt mycelium</i> 10                                                                          | 10   |
| 4         | Disp.rum kælder (syd) | <i>Stachybotrys chartarum</i> 1<br><i>Aspergillus versicolor</i> >50<br><i>Penicillium spp.</i> >50 | >101 |
| 5         | Disp.rum kælder (øst) | <i>Aspergillus versicolor</i> >50<br><i>Penicillium spp.</i> 5                                      | >55  |

Resultaterne fra aftryks-analysen (total-tal) inddeles i følgende kategorier (SBI-anvisning nr. 204):

**0 – <10 cfu**

*Ringe forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe.*

**10-50 cfu**

*Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe.*

**>50**

*Massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe.*

*cfu (colony forming units) – levedygtige skimmelsvampe målt*

## Konklusion

De indsendte prøver 1, 4 og 5 viser massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe på det undersøgte område. Artssammensætningen er atypisk for almindeligt husstøv. Den indsendte prøve 2 viser moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe på det undersøgte område. Artssammensætningen er forventelig for almindeligt husstøv."

Af syn- og skønserklæringen afgivet i retssagen mellem klageren og sælgeren af ejendommen på baggrund af syn og skønsforretning den 7/5 2020 fremgår bl.a.:

**"Spørgsmål 1:**

Kan det konstateres om der er skimmelsvamp i stueetagen og i givet fald hvor og i hvilket omfang?

**Svar på spørgsmål 1:**

Der blev visuelt konstateret skimmelsvamp på afgrænsede områder som var fritlagt for tapet.

De undersøgte områder var i alrum og opholdsstue.

Der blev udtaget 2 aftryksplader som efterfølgende er analyseret af [rådgivende ingeniørfirma]. Her blev der bekræftet at der var der var skimmelsvamp.

Analyse resultat – se BILAG 2

**Spørgsmål 2:**

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, ønskes skønsmanden at tage stilling til hvordan/hvorfor og hvornår skimmelsvamp efter skønsmandens vurdering er opstået?

**Svar på spørgsmål 2:**

Det er min vurdering at skimmelsvampen er opstået som en konsekvens af fugtige ydervægge. Luften kondenserer når den bliver afkølet i mødet med den kolde væg. Skimmelsvamp i ældre huse opstår endvidere ofte når der opstår kuldebroer, dvs. steder hvor kulden ledes hurtigere igennem konstruktionen. Derudover kan skimmelsvampen skyldes opstigende grundfugt fra fundamentet på grund af manglende fugtstandsende lag.

Det er ikke umiddelbart muligt at fastslå hvornår skimmelsvampen er opstået.

**Spørgsmål 3:**

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, hvad må da antages at være årsagen til skimmelforekomsten, og herunder om det må antages at skyldes bygningens konstruktion?

**Svar på spørgsmål 3:**

Ejendommen er fra 1956. Kondens / kuldebroer samt mulig opstigende grundfugt vurderes at være årsag til den konstaterede skimmelsvamp.

Derudover virker det umiddelbart ikke som om ydervægges er tilstrækkeligt isoleret.

**Spørgsmål 4:**

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, hvordan kan skimmelsvampen da fjernes og ejendommen udbedres, således at skimmelsvampen ikke igen opstår, og hvilke omkostninger må antages at være forbundet hermed?

**Svar på spørgsmål 4:**

(Spørgsmål / svar hænger sammen med spørgsmål 8)

Som udgangspunkt er det væsentligt at årsagerne til fugt og skimmelproblemerne afhjælpes. Dels skal ydervæggen undersøges for hvorvidt den er tilstrækkeligt isoleret og dels skal eventuel opstigende grundfugt standses.

Udbedring af ejendommen og sikring mod fugt kræver en større renovering såfremt man skal sikre en tør og velisoleret bolig. (Der er selvfølgelig også andre billigere løsninger som kan være med til at holde fugten under kontrol så man undgår synlige og skjulte fugtproblemer)

Ydervægge skal efterisoleres. Skønnet udgift ved udvendig efterisolering ca. kr. 1200,00 pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms.

Kælderen skal sikres mod fugt udefra og drænes. Anslået udgift ca. kr. 2500,00 – 3000,00 pr. l/m ekskl. moms

Derefter skal kældervæggen efterisoleres. Anslået udgift ca. kr. 1000,00 pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms.

Kældergulv skal isoleres og drænes. Anslået udgift ca. kr. 2500,00 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms.

I forbindelse med fjernelse af selve skimmelsvampen skal der ske en udtørring af ejendommen, afrensning af tapet, midlertidig nedtagning af køkken, hvorefter den skal afrenses for skimmel med HYSAN eller lignende. Skønnet udgift ca. kr. 35.000,00 ekskl. moms

## Spørgsmål 5:

Kan der konstateres fugt/skimmelsvamp i kælderen?

## Svar på spørgsmål 5:

Ja der blev visuelt konstateret skimmelsvamp. Derudover blev der udtaget aftryksplader der viste forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe.

Der blev udtaget 2 aftryksplader som efterfølgende er analyseret af [rådgivende ingeniørfirma]. Her blev der bekræftet at der var der var skimmelsvamp.

Analyse resultat – se BILAG 2

## Spørgsmål 6:

Såfremt spørgsmål 5 besvares bekræftende, ønskes skønsmanden at tage stilling til hvordan/hvorfor skimmelsvamp i kælderen efter skønsmandens vurdering er opstået samt hvornår det skønnes at være opstået?

## Svar på spørgsmål 6:

Det er svært at undgå fugt i en ældre kælder.

Skimmelsvampen skyldes efter al sandsynlighed kuldebro og kondens på kældervæggen. Når der trænger fugt ind gennem kælderen gulv eller kældervægge er det vigtigt at lade den fugtige luft passere. Den mangelfulde ventilation i kælderen har medvirket til at man ikke for frisk luft ind og den fugtige luft ud. Derudover skyldes den fugtige kældervæg sandsynligvis også opstigende grundfugt som er typisk for ældre huse hvor der mangler drænlag under kælderen betongulv.

Det er ikke umiddelbart muligt at fastslå hvornår skimmelsvampen er opstået.

**Spørgsmål 7:**

Såfremt spørgsmål 5 besvares bekræftende, hvad må da antages at være årsagen til skimmelforekomsten, og herunder om det må antages at skyldes bygningens konstruktion?

**Svar på spørgsmål 7:**

Ejendommen er fra 1956 og det er typisk for bygninger i den tidsperiode at kælderydervæggene ikke er isolerede samt sikret mod opstigende grundfugt. Derfor er det sandsynligt at opstigende grundfugt sammenholdt med utidssvarende konstruktioner medfører kondens og fugt og herudaf skimmelsvamp. Endelig kan det ikke udelukkes at mangelfuld ventilation/tværv ventilation har en medvirkende årsag til manglende udtørring af kondens på den indvendige kældervæg.

**Spørgsmål 8:**

Såfremt spørgsmål 5 besvares bekræftende, hvordan kan skimmelsvampen da fjernes og ejendommen udbedres, således at skimmelsvampen ikke igen opstår, og hvilke omkostninger må antages at være forbundet hermed?

**Svar på spørgsmål 8:**

Spørgsmålet 8 hænger uhjælpelig sammen med spørgsmål 4 da de enkelte konstruktioner er nød til at vurderes samlet hvis man skal komme fugtproblemerne til livs. Supplerende skønnes ventilerings af kælderen at koste ca. kr. 22 – 25.000,00 ekskl. moms.

**Spørgsmål 9:**

Kan der konstateres fugt omkring fundament i kælderen?

**Svar på spørgsmål 9:**

Det er svært at undgå fugt i en gammel kælder. Der blev da også målt høje 'fugtverdier' på kældergulv og i kældervægge.

Se Fotodokumentation BILAG 1

**Spørgsmål 10:**

Kan der konstateres en sætningsskade i kælderen og hvis ja, hvornår skønnes sætningsskade da at være fremkommet?

**Svar på spørgsmål 10:**

Der blev konstateret revnedannelser/sætningsskader. Dog kunne man ved synet ikke konstatere om der var tale om en tidligere skade der er opstået ved opførelsen af huset eller om der er tale om en igangværende skade.

Der kan opstå mange typer revner i huse. Det er dog ikke alle revner der kan henføres til sætningsrevner. Da huset er af ældre dato vurderes det ikke at være en igangværende sætningsskade og der ses ikke umiddelbart følgeskader.

Hvad enten det er nyere eller ældre revner/sætningsskader skal disse dog udbedres da der generelt er risiko for vandindtrængning og dermed nedbrydning af konstruktionerne/ huset eller forværring af skaderne.

**Spørgsmål 11:**

Kan der konstateres fugt omkring sætningsskade i kælderen?

**Svar på spørgsmål 11:**

Der blev målt høje fugtværdier flere steder på kældervæggen også omkring førnævnte revner.  
Se fotodokumentation BILAG 1

**Spørgsmål 12**

Såfremt spørgsmål 10 besvares bekræftende, bedes skønsmanden vurdere om der kan komme vand ind ved sætningsskade samt fremkomme med skøn over udgift for udbedring af sætnings-skade.

**Svar på spørgsmål 12:**

(Det er ikke umiddelbart vurderet at der er tale om en igangværende sætningsskade)

**Spørgsmål 13:**

Kan det konstateres om der er hulmur?

**Svar på spørgsmål 13:**

Ydervæggen blev målt til 220 – 230 mm. Det betyder at ydervæggen er en massiv mur og derfor ikke hulmur.

(Se vedlagte fotodokumentation BILAG 1)

**Spørgsmål 14**

Såfremt spørgsmål 13 besvares benægtende, kan hulmur – og dermed hulumursisolering – da etableres?

**Svar på spørgsmål 14:**

Med den nuværende konstruktion er det ikke muligt at hulumursisolere.

**Spørgsmål 15:**

Hvilken betydning har manglende (hulmurs)isolering i forhold til dannelse af skimmelsvamp?

**Svar på spørgsmål 15**

Såfremt en konstruktion ikke har den fornødne isoleringsevne opstår der en kuldebro som skyldes at kulden ledes hurtigere igennem. En kuldebro opstår typisk på grund af manglende isolering eller konstruktioner der ikke kan isoleres.

Hvis der opstår kondens på ydermurens indvendige overflade er mulighederne for skimmelsvamp tilstede."

Nævnet har fået forelagt supplerende syn- og skønserklæring 1 og 2.

Af tilbud af 13/4 2021 fra et murer- og entreprenørfirma fremgår bl.a.:

"Indmuring af et styk gasbeton overligger på adressen ...

Indmuring af gasbeton fuldmursoverligger, puds og rep. af maling inde og ude.

# Ankenævnet for Forsikring

15.

96353

28.980,- kr. + moms"

Af tilbud af 28/12 2021 fra et murerfirma fremgår bl.a.:

"Overlægger skiftes ud både indvendig og udvendig som aftalt.  
I tilbud er der ikke malerarbejde med.

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Subtotal:          | 10.000,00         |
| 25,00% moms:       | 2.500,00          |
| <b>Total DKK :</b> | <b>12.500,00"</b> |

Af forsikringsbetingelserne 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, 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.

...

### 3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

## 4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

### 4.1

Forhold, der er anført 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 1956 med kælder. Ydermur er opført i massiv murværk med en tykkelse på 22-24 cm. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2019 og anmeldte den 13/3 2019, at der var konstateret en lodret revne i kælderydervæggen i forbindelse med, at hun havde fjernet en indvendig gipsvæg, og at der var trukket vand ind på gulvet via revnen. Hun har efterfølgende anmeldt yderligere revnedannelser/sætningsskader, skimmelsvamp og at der ikke er hulmur således, at der kan hulumisoleres, hvilket var oplyst og forudset ved købet af ejendommen.

Selskabet har afvist dækning bortset fra udgifterne til manglende overligger over terrassedøren.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/3 2019 fremgår det, at "1. Der er i hele kælderen, på alle ydervægge målt forhøjet fugt, foto 1 til 59. 2. I ydermuren mod syd ses der en revne under vinduespartiet som er repareret, foto 60 & 61 og indvendig kan man i revnen stoppe en tomme-stok ca. 22 cm ned, foto 64 til 68. 3. Over døren til terrassen ser man revner og sætning af murværket, foto 68 & 69. 4. Der ses en revne i højre side af vinduespartiet ved siden af døren til terrassen, indvendigt, foto 70". I notatet konkluderes det, at "1. Der er tale om en kælder, hvor der på opførelsestidspunktet ikke var krav til vand/fugtsikring af kældervægge. Der er så på et tidspunkt, formentligt lige efter opførelsen sket bevægelse af jorden, hvilket har forårsaget revne i soklen og murværket, hvilket er normalt for bygninger opført i denne periode, da man ikke armerede sokler på opførelsestidspunktet. 2. En følge af punkt 1. 3. Der er ikke brugt overligger i konstruktionen, og så har den bevægelse der har været, som beskrevet under punkt 1, forårsaget bevægelse i murværket, og det murede over døren har fulgt med i bevægelsen over tid. 4. En følge af punkt 1", og at "Da der er tale om en ældre bevægelsesrevne, så er der ikke nærliggende risiko for skade, dog er undtaget den manglende overligger, her kan det risikere at ske nedbrud/sammenstyrtning af det løse murværk". Omkring udbedringen fremgår det, at "1. Intet, da der ikke var krav om tætte kældere i bygningsreglement/byggelov på opførelsestidspunktet. 2. Revnen vurderes at være beskrevet i TR, samt at der kan være tale om sætning fra den sidste sommers kraftige varme, som har udtørret den underliggende ler. 3. Nedtagning af løst/revnet murværk, oplægning af overligger, puds. FT er i gang med malerarbejde, så dette

skal vi ikke ind i. 4. Udkrads af revne, efterpuds af samme". Forhold 3 er vurderet til en overslagspris på 3.000 kr. + moms og forhold 4 til en overslagspris på 500 kr. + moms.

Det fremgår af laboratorieanalyse af 12/5 2020, at der i alrum i beboelsen og i to disponible rum i kælderen er fundet massiv forekomst af springdygtige skimmelsvampe. Artssammensætningen er atypisk for almindeligt husstøv. I opholdsstue i beboelsen er der fundet moderatforekomst af springdygtige skimmelsvampe. Artssammensætningen er forventelig for almindeligt husstøv.

Der er fremlagt fotodokumentation, hvorefter det fremgår, at der er konstateret fugt i alrum.

Af syn- og skønserklæring i retssagen, som klageren har anlagt mod sælgeren, fremgår det bl.a., at der visuelt er konstateret skimmelsvamp på afgrænsede områder, som var fritaget for tapet. Det er skønsmandens vurdering, at skimmelsvampen i stueetagen "er opstået som en konsekvens af fugtige ydervægge. Luften kondenserer når den bliver afkølet i mødet med den kolde væg. Skimmelsvamp i ældre huse opstår endvidere ofte når der opstår kuldebroer, d.v.s steder hvor kulden ledes hurtigere igennem konstruktionen. Derudover kan skimmelsvampen skyldes opstigende grundfugt fra fundamentet på grund af manglende fugtstandsende lag. Det er ikke umiddelbart muligt at fastslå hvornår skimmelsvampen er opstået", og at "Ejendommen er fra 1956. Kondens / kuldebroer samt mulig opstigende grundfugt vurderes at være årsag til den konstaterede skimmelsvamp. Derudover virker det umiddelbart ikke som om ydervægge er tilstrækkeligt isoleret". Skønsmanden har endvidere anført, at der visuelt er konstateret skimmelsvamp i kælderen, at "Det er svært at undgå fugt i en ældre kælder. Skimmelsvampen skyldes efter al sandsynlighed kuldebro og kondens på kældervæggen. Når der trænger fugt ind gennem kælders gulv eller kældervægge er det vigtigt at lade den fugtige luft passere. Den mangelfulde ventilation i kælderen har medvirket til at man ikke får frisk luft ind og den fugtige luft ud. Derudover skyldes den fugtige kældervæg sandsynligvis også opstigende grundfugt som er typisk for ældre huse hvor der mangler drænlag under kælders betongulv. Det er ikke umiddelbart muligt at fastslå hvornår skimmelsvampen er opstået", og at "Ejendommen er fra

1956 og det er typisk for bygninger i den tidsperiode at kælderydervæggene ikke er isolerede samt sikret mod opstigende grundfugt. Derfor er det sandsynligt at opstigende grundfugt sammenholdt med utidssvarende konstruktioner medfører kondens og fugt og herudaf skimmel-svamp. Endelig kan det ikke udelukkes at mangelfuld ventilation/tværv ventilation har en med-virkende årsag til manglende udtørring af kondens på den indvendige kældervæg". Det fremgår også, at der i kælderen er konstateret revnedannelser/sætningsskader, at "Dog kunne man ved synet ikke konstatere om der var tale om en tidligere skade der er opstået ved opførelsen af huset eller om der er tale om en igangværende skade. Der kan opstå mange typer revner i huse. Det er dog ikke alle revner der kan henføres til sætningsrevner. Da huset er af ældre dato vurderes det ikke at være en igangværende sætningskade og der ses ikke umiddelbart følgeskader. Hvad enten det er nyere eller ældre revner/sætningsskader skal disse dog udbedres da der generelt er risiko for vandindtrængning og dermed nedbrydning af konstruktionerne/huset eller forværring af skaderne", og at "Der blev målt høje fugtværdier flere steder på kældervæggen også omkring førnævnte revner". Endelig har skønsmanden noteret, at "Såfremt en konstruktion ikke har den fornødne isoleringsevne opstår der en kuldebro som skyldes at kulden ledes hurtigere igennem. En kuldebro opstår typisk på grund af manglende isolering eller konstruktioner der ikke kan isoleres. Hvis der opstår kondens på ydermurens indvendige overflade er mulighederne for skimmelsvamp tilstede".

## Revne i kælderydermuren

Klageren har anført, at skaden har konstruktiv karakter og derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, ligesom det bestrides, at skaden kan udbedres for under 5.000 kr.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at "Revnen vurderes at være af ældre dato og uden betydning for bygningens stabilitet. Revnen bør udbedres af hensyn til mulig vandindtrængning. Der er dog tale om en ældre kælder, som er udført uden fugtsikring og i uorganiske materialer. Det må accepteres, at der i perioder kan forekomme fugt/vandindtrængning i en ældre kælder. Forholdet vurderes ikke at nedsætte værdi eller brugbarhed af kælderen. Det

anslås at en udbedring af revnen ikke vil kunne overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1956, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen som følge heraf. Det var således først i forbindelse med, at klageren fjernede en indvendig gipsvæg, at hun konstaterede revnen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at ejendommen er opført i strid med datidens byggeskik. Herudover må en vis løbende vedligeholdelse af murværk forventes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af syn- og skønserklæringen fremgår, at der i kælderen er konstateret revnedannelser/sætningsskader, og at "Dog kunne man ved synet ikke konstatere om der var tale om en tidligere skade der er opstået ved opførelsen af huset eller om der er tale om en igangværende skade. Der kan opstå mange typer revner i huse. Det er dog ikke alle revner der kan henføres til sætningsrevner. Da huset er af ældre dato vurderes det ikke at være en igangværende sætningskade, og der ses ikke umiddelbart følgeskader. Hvad enten det er nyere eller ældre revner/sætningsskader skal disse dog udbedres da der generelt er risiko for vandindtrængning og dermed nedbrydning af konstruktionerne/huset eller forværring af skaderne".

Nævnet har også henset til selskabets vurdering af, at forholdet kan udbedres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse. Nævnet bemærker, at selskabet i mail af 6/11 2020 til klage-

ren har anført, at "Jeg bemærker, at skadebehandleren har opfordret til, at der indhentes et tilbud på udbedring, men dette er ikke sket. På det foreliggende grundlag kan jeg derfor ikke tilbyde dækning for forholdet", og at "På baggrund af ovenstående fastholder jeg den tidligere fremsendte afgørelse, idet jeg bemærker, at dine klienter naturligvis forsat har mulighed for at indhente et tilbud på udbedring af revnen i kælderen, i det omfang de ikke er enige i, at forholdet kan udbedres for under kr. 5.000".

## Revner over terrassedøren

Klageren har anført, at skaden har konstruktiv karakter og derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Klageren har fremlagt tilbud af 13/4 2021 fra et murer- og entreprenørfirma, hvoraf det fremgår, at "Indmuring af gasbeton fuldmursoverligger, puds og rep. af maling inde og ude" vil koste 28.980 kr. + moms.

Selskabet har tilbudt dækning i henhold til tilbud af 28/12 2021 fra et murerfirma på 12.500 kr. inklusive moms. Af tilbuddet fremgår det, at "Overlægger skiftes ud både indvendig og udvendig som aftalt. I tilbud er der ikke malerarbejde med".

Klageren har anført, at det af det af selskabet indhentede tilbud fremgår, at det er uden maling, og det er heller ikke tydeligt, om der udbedres revner i samme forbindelse.

Selskabet har anført, at tilbuddet ikke indeholder malerarbejder, da klageren ved besigtigelsen var i gang med at renovere de indvendige vægbeklædninger.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/3 2019 fremgår det, at "3. Over døren til terrassen ser man revner og sætning af murværket, foto 68 & 69. 4. Der ses en revne i højre side af vinduespartiet ved siden af døren til terrassen, indvendigt, foto 70". Det konkluderes, at "3. Der er ikke brugt overligger i konstruktionen, og så har den bevægelse der har været, som beskrevet under

# Ankenævnet for Forsikring

21.

96353

punkt 1, forårsaget bevægelse i murværket, og det murede over døren har fulgt med i bevægelsen over tid. 4. En følge af punkt 1". Omkring udbedringen fremgår det, at "3. Nedtagning af løst/revnet murværk, oplægning af overligger, puds. FT er i gang med malerarbejde, så dette skal vi ikke ind i. 4. Udkrads af revne, efterpuds af samme".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har tilbudt udbedring i overensstemmelse med tilbuddet af 28/12 2021.

Nævnet forudsætter, at tilbuddet indeholder udgifter til udbedring af løst/revnet murværk, som er en følge af den manglende overligger. I modsat fald skal selskabet dække omkostningerne hertil.

Nævnet finder efter det oplyste om, at klageren har planlagt at male lokalet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække omkostninger til malerarbejde.

## Yderligere revner

Selskabet har vurderet, at øvrige revner er uden praktisk betydning og omfattet af tilstandsrapportens anmærkning om revner, jf. punkt 2.1.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 (Facader/gavle) med karakteren K1, at "Der ses mindre svindrevner i alle facader. Note: Skaderne giver ikke stabilitetsmæssige problemer".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende yderligere revnedannelser/sætningsskader på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1956, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen som følge heraf.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader, herunder vandindtrængning eller fugtskade som følge af revnerne i murværket. Herudover må en vis løbende vedligeholdelse af murværk forventes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige konstruktionsmæssige sætninger og svigt.

Nævnet finder på baggrund heraf, at klageren ikke har bevist, at forholdet har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand.

## Hulmur

Klageren har anført, at "Der er i energimærkningen, jf. bilag F, givet en positiv oplysning om, at ejendommen har hulmur og med fordel kan hulumursisoleres. Bl.a. pga. ejendommens energimærke G og dermed høje forbrug var en afgørende forudsætning for købet af ejendommen, at denne kunne hulumursisoleres. Manglende hulmur må under disse omstændigheder dermed anses som en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand, og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens dækning".

Selskabet har anført, at "Ejerskifteforsikringen indeholder ingen garanti for de oplysninger, som køber modtager fra sælger, ejendomsmægler, energimærkning m.m. Det var i 1956 ikke usædvanligt at opføre en ydermur med massivt murværk, og der var dengang ingen krav til varmeisolering af bygningen. At ydervæggene ikke kan hulumursisoleres udgør derfor ikke et dæknings-berettigende forhold".

Af energimærkningen fremgår det, at ejendommen har energimærke G. Det fremgår endvidere, at ejendommen er opført med 29 cm hulmur uden varmeisolerende hulrumsfyld.

Nævnet finder, at oplysninger i energimærkningen om, at der er hulmur ikke kan betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at energimærkningen ikke er en del af tilstandsrapporten og heller ikke på anden måde indgår som en del af selskabets grundlag for tegning af ejerskifteforsikringen.

Nævnet henviser til sin tidligere kendelse nr. 81598.

## Skimmel i kælder og stueetagen

Klageren har anført, at "Det fremgår bl.a. af den fremlagte syn- og skønserklæring, at der er konstateret skimmelsvamp – både i ejendommens kælder- og stueetage – i en sådan grad, at det forringer ejendommens brugbarhed og at dette bl.a. skyldes, at ejendommen ikke er tilstrækkeligt isoleret. Skimmelsvampen var til stede på overtagelsestidspunktet, men skjult bag tapetet, ligesom tilstandsrapporten ikke nævner noget om skimmelsvamp i ejendommen. Det gøres derfor gældende, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning".

Selskabet har anført, at det er forventeligt, at der i perioder vil kunne forekomme kondensfugt og skimmel på uisolerede massive ydervægge. Selskabet har desuden anført, at det ikke er sandsynliggjort, at der i ejendommens beboelsesrum skulle have været skimmel i et sådant omfang, at boligen ikke var beboelig.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en

intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der er forhold ved konstruktionen i stueetage eller kælder, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

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

For så vidt angår kælderen har nævnet endvidere lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet, at skimmelsvampen skyldes kuldebro og kondens på kældervægge, opstigende grundfugt, og at det ikke kan udelukkes, at mangelfuld ventilation/tværv ventilation har en medvirkende årsag til manglende udtørring af kondens på den indvendige kældervæg. Således ses kælderen ikke at adskille sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes af en kælder fra 1956. Nævnet bemærker, at kældre fra denne periode ikke er sikret imod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængning. Det fremgår ligeledes af tilstandsrapportens punkt 5.2 (Vægge) med karakteren K1, at "Kældervæggen mod syd er med mindre misfarvninger efter fugtgennemslag. Note: Tilstanden er normal i en bygning af denne alder, hvor kældervægge ikke er fugtsikret".

For så vidt angår stueetagen har nævnet lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet, at kondens/kuldebroer samt mulig opstigende grundfugt er mulige årsager til den konstaterede skimmelsvamp. Derudover har skønsmanden anført, at det ikke umiddelbart virker som om ydervægge er tilstrækkeligt isoleret. På det foreliggende grundlag har klageren således ikke påvist en konkret skadeårsag til skimmelsvampens opståen, herunder at skimmelsvampen er opstået som følge af konstruktionsmæssige forhold, der adskiller sig fra en tilsvarende ejendom af samme alder. Nævnet har også lagt vægt på, at kuldebroer eller stedvis utilstrækkelig isolering ikke er usædvanlige forhold i tilsvarende huse fra den pågældende periode.

Spørgsmålet er herefter, om det er bevist af klageren, 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 bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, som nedsatte værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

For så vidt angår kælderen har nævnet blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fremlagt oplysninger, der godtgør, at kælderen på overtagelsestidspunktet som følge af skimmelforekomsterne ikke kunne anvendes efter sit formål.

For så vidt angår stueetagen har klageren fremlagt fotodokumentation, hvoraf det fremgår, at der er konstateret fugt i alrum. Ligeledes er der udtaget to aftryksprøver i henholdsvis alrum og opholdsstue. Laboratorieanalyse viser, at der i alrum er fundet massiv forekomst af springdygtige skimmelsvampe. I opholdsstue i beboelsen er der fundet moderat forekomst af springdygtige skimmelsvampe. Nævnet finder, at der herved alene er påvist skimmelsvamp på afgrænsede områder. Klageren har derfor ikke konkret bevist, at forekomsten af skimmelsvamp i beboelseslokalerne på overtagelsestidspunktet medførte helbredsmæssige eller gener i et omfang, der nedsatte brugbarheden af ejendommen i nævneværdigt omfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

# Ankenævnet *for* Forsikring

26.

96353

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand