

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. oktober 2021 blev i sag nr. 96779:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2013 og er overtaget af klageren den 1/9 2020. Af tilstandsrapport af 2/6 2020 fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamiliehus
Hustype: Lavenergihus 2006-2011

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	2013	1	208	0	0	208	0
2	B	Udhus/skur	2014	1	12	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	2014	1	17	0	0	0	0
4	D	Drivhus	-	1	20	0	0	0	0

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
6 1/2 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
01-10-2013 til d.d.

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?

☐ Ja ☒ Nej

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke?
skur, Cykelskur

☒ Ja ☐ Nej

Ankenævnet for Forsikring

2.

96779

Klagerens rådgiver har i klageskemaet af 26/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henviser i det store hele til dokumenter uploadet på sagen. Heri gennemgås diverse punkter.

Selskabet afviser at dække en total ubrugelig bygning på matriklen. Selskabet afviste i første omgang på, at der overhovedet var tale om en bygning, men i det bygningssagkyndig har tilset denne bygning og gennemgået denne, ligesom elektriker, da er der i reglerne herom tale om en dækningsberettiget bygning på policen. Den er ej heller undtaget i policen.

Der er ingen forhold nævnt på bygningen, men da forsikrede overtager bygningen er denne allerede totalt ubrugelig. Der vokser skimmel i en mængde der hverken er sundt for helbred eller effekter der burde kunne opbevares i bygningen. Derfor er der her tale om en sag, hvor ejerskifteforsikringen må træde til og udbedre forhold, som forsikrede ikke kunne være vidende om ved overtagelse af bygningerne.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal dække udgifter til bygningen, således denne føres tilbage til oprindelig brugbar bygning. Herunder fjernelse/rensning af skimmel mv. Bygningen skal fremstå med korrekt ventilering og varmefordeling, således bygningen på ny kan tages i brug som værende opbevaring for diverse effekter."

I brev af 18/5 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende ... med overtagelsesdato den 1. september 2020. I forbindelse med handlen er der tegnet en basis 10-årig ejerskifteforsikring.

...

Den 7. september 2020 anmelder klager, at *'Isoleret og opvarmet skur er massivt ramt af skimmelsvamp. Konstruktionen fremstår ny og tæt. Det virker som om, den er konstrueret for tæt, hvorfor der er skimmelsvamp i meget store mængder, både i gulv og vægge.'* (**bilag C**).

Den 1. oktober 2020 besigtiger taksator ... adressen og taksatorrapporten er vedlagt som **bilag D**.

Den 19. oktober 2020 vender vi tilbage med oplysninger om, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klager måtte forvente af en bygning af denne art (**bilag E**).

Samme dag meddeler klager, at han er uenig (**bilag F**) og den 13. november fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet (**bilag G**). På vegne af klager oplyser klagers rådgiver den 28. december 2020, at skuret bl.a. er uanvendeligt og ikke kan bruges pga. de massive mængder skimmel, som der er konstateret i skuret (**bilag H**). På baggrund af den fornyede henvendelse svarer Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 11. januar 2021 på henvendelsen og fastholder, at skimmelsvamp i et skur ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet skurets brugbarhed ikke nedsættes væsentlig herved (**bilag I**).

Efterfølgende svarer klagers rådgiver den 22. januar 2021, at det efter hans opfattelse ikke er normalt, *'at udhuse og skure er befængt med skimmel i en grad, så det kan trækkes af med en spatel. Herudover skal jeg bede jer forholde jer til, at skuret er med varme og ventilation, hvorfor*

*dette forhold ikke er normalt for tilsvarende bygninger af samme alder (2 år) og stand (ny byg)' og den 26. januar fastholder Frida Forsikringen afvisningen af klagen (**bilag J**). Den 26. januar uddyber rådgiveren sin besvarelse på vegne af klager (**bilag K**).*

På baggrund af en rykker fra klagers rådgiver den 18. februar 2021 svarer vores kvalitets- og klageafdeling den 23. februar 2021 at vi fastholder vores afgørelse og vi fastholder sidste gang vores afvisning den 5. marts 2021 på baggrund af endnu en henvendelse fra klagers rådgiver (**bilag L**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Skadebegrebet

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er tale om et lukket skur, som anmeldelsen drejer sig om. Hertil oplyser han, at skuret ser ud til at have været lavet om til et isoleret skur, idet der er lavet ny beklædning på 3 sider (bagsiden er den oprindelige). Ved besigtigelsen er der konstateret skimmel i bunden af vægplader under radiator samt i hjørnet ved gulvet i skuret. Der er ikke bemærket nogen former for skader i form af råd, trænedbrydende svamp eller lign. Taksatoren vurderer, at årsagen til skimlen formentlig skyldes, at der ikke i sommerperioden har været varme og udluftning i skuret og derfor er den opstigende grundfugt kondenseret.

...

Skimmel befinder sig helt normalt i naturen og er en overfladesvamp, der ikke nedbryder træ. Skimmel i et skur er ikke usædvanligt, da et skur ikke er bygget efter samme byggemetoder som selve beboelsen, hvor der i bygningsreglementer stilles langt højere grad til eks. hvorledes udluftning og isolering skal ske. At der kan forekomme skimmel i et skur, er derfor ikke usædvanligt.

Jf. praksis hos Ankenævnet for Forsikring er det bl.a. en betingelse for dækning af skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring, at der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96040 (**bilag M**), 95747 (**bilag N**) samt 91123 (**bilag O**).

Efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har forsikringstageren bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Den konstaterede skimmel er ikke blevet undersøgt af klager og der er derfor ikke konstateret hvilken skimmelsvamp der er tale om herunder om den har betydning for indeklimaet samt beboernes helbred.

Uanset om klager ved en nærmere undersøgelse måtte nå frem til, at der var tale om massiv forekomst af skimmelsvamp befinder den sig ikke i beboelsen men derimod udenfor bygningen i et skur. Den konstaterede skimmel kan derfor ikke nedsætte værdien og brugbarheden i bygningen, da den ikke er konstateret i selve beboelsen og har således heller ikke nogen indflydelse på indeklimaet i beboelsesrummene.

Ankenævnet for Forsikring har i kendelsen 88697 (**bilag P**) taget stilling skimmel i et skur. I kendelsen havde forsikringstager gjort gældende, at det ikke er muligt at benytte skuret til det formål, som vedkommende havde tiltænkt det og det var i den forbindelse ikke muligt at opbevare f.eks. vintertøj, legetøj og lignende.

I ankenævnsagen udtaler ankenævnet i deres præmisser, at de ikke anser det anmeldte forhold som en skade i ejerskiftesikringsforsikringens forstand. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, *'at et skur udgør en fra beboelsen adskilt sekundær bygning, som sædvanligvis anvendes til opbevaring af cykler, haveredskaber, pletter, frø, havemøbler o.l. Hvis der måtte konstateres skimmelsvamp i et skur, udgør dette efter nævnets opfattelse som udgangspunkt ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet skurets brugbarhed ikke nedsættes væsentligt herved. Normalt vil generne som følge af skimmelsvamp i et skur tillige kunne reduceres væsentligt ved øget udluftning/ventilation'*. Nævnet bemærker i den forbindelse, *'at en skuffelse af klagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af skuret ikke kan føre til, at forholdet karakteriseres som en dækningsberettigende skade'*.

At klager ved korrespondancen med Frida Forsikring i forløbet har gjort gældende, at sælgeren har opbevaret elektronik og musikudstyr medvirker således ikke i sig selv til, at der bliver tale om en dækningsberettiget skade og det er samlet vores opfattelse, at kendelsen 88697 er direkte sammenlignelig med denne sag.

Sammenholdt med, at praksis i ankenævnet efter vores vurderingen understreger, det det alene er muligt at få dækket skimmel i selve beboelsen som påvirker indeklimaet og skimmel i et skur ikke kan karakteriseres som en dækningsberettiget skade fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskiftesikringsforsikringens forstand.

Sælgeroplysninger

I tilstandsrapportens afsnit om sælgers oplysninger om ejendommen har sælgeren i punktet 1.4 svaret bekræftelse på, at skuret er udført som selvbyg.

Når dette er tilfældet, kan køberen af ejendommen ikke forvente, at skuret er udført med samme kvalitet som hvis det var opført ved hjælp af en håndværker. Det gøres derfor gældende her, at det forhold, at der partielt forekommer skimmelsvamp, ikke kan forekomme overraskende for klager, da klageren ikke kan forvente, at skuret er opført med høj kvalitet, når skuret ikke er opført af en håndværker og det i den forbindelse i øvrigt heller ikke er usædvanligt, at der kan forekomme skimmel i et skur.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at der ikke er dokumenteret en skade i ejerskiftesikringsforsikringens forstand, da klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et massivt angreb af skimmelsvamp sammenholdt med, at den konstaterede skimmel ikke befinder sig i selve beboelsen men derimod i et skur, som normalt anvendes til alm. opbevaring og skimlen derfor ikke påvirker indeklimaet i selve beboelsen."

Klagerens rådgiver har i brev af 15/7 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der er fremført tydeligt bevis for, at skuret er massivt opfugtet og skimmelbefængt og dette således lever op til ordlyden i betingelserne om et dækningsberettiget skadeforhold. Det er oplyst at skuret er opført i slut 2019/start 2020. Der er således tale om en nyere opført bygning, som ikke lever op til en tilsvarende bygning af samme art og stand.

Der er tale om en bygning med nyt tag, beklædning og konstruktion samt varmeinstallation. Forhold der burde bevirke, at skimmel ikke forekommer. Alligevel er der så massiv skimmel i skuret,

at dette ikke står til at bruge. Parkerer man sin cykel i skuret, da vil denne være begroet med skimmel efter få dage. Det er ikke normalt, sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder, type og stand.

...

Vi må blot konstatere, at selskabet selvsagt ikke har løftet bevisbyrden for deres påstande. Der kan således ikke stilles krav om, at en bygning af denne kaliber, ikke har skimmel – det er selvsagt naturligt, at der forekommer skimmel i alle bygninger – også beboelsesejendomme. Den luft vi bringer med udefra det fri og ind i beboelsen er der skimmel i. Vi må derfor altovervejende leve med, at der altid vil være skimmelforekomst i bygningen vi bor i, uagtet om vi ønsker det eller ej.

Der er dog forskel på den '*almindelige*' ophobning af skimmel og det forhold, at en *massiv* skimmel udgør en skade – altså at man ikke kan opholde sig rummet uden at udsætte sig selv og sit helbred for indlysende fare.

Sagen her er derfor dækningsberettiget, idet der i tilstandsrapporten *ikke* fremgår forhold omkring bygningens beskaffenhed eller fugtproblemer.

Det skal ydermere oplyses, at selskabet i deres rapport på sagen, som tidligere fremlagt, proklamere sig, at der er tale om manglende udluftning og ventilation i bygningen. Såfremt selskabet mener dette er årsagen, så skal denne udbedres da forholdet var til stede før overtagelsen og udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen, idet denne således vil fremstå med fugt der på sigt vil udgøre andre skader end blot skimmel. Her vil svamp og rådskader således opstå og nedsætte anvendeligheden af bygningen markant.

Henvisning

Vi må henvise til, at der i bogen omhandlende 'Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring' af Henning Jønsson – 2009 3. udgave, 1. oplag fremgår følgende:

'Nogle svampe er mange år om at udvikle sig startende som skimmelsvamp ... Disse skader har dog i de senere år givet indeklimaproblemer i mange huse. Man kan undre sig over, at sådanne skader først i de senere år er kommet frem i lyset. Formentlig skyldes dette en kombination af, at ældre boliger moderniseres, og i den forbindelse isoleres for at mindske varmetabet, og at fugt i større omfang lukkes inde i konstruktionerne, og at stadig flere mennesker pådrager sig allergiske reaktioner. Skimmelsvampen er ikke dækket af en husejerforsikring, men kan efter omstændighederne være dækket af en ejerskifteforsikring.'

Således er det ikke korrekt, når selskabet påberåber sig, at de aldrig dækker forhold omhandlende skimmel. Selskabet har ej heller indsat klausuler eller taget forbehold for denne bygning. Det må derfor – i lyset af selskabets første afvisning omhandlende det ikke var en forsikret bygning – antages, at selskabet ikke har en sag, idet der er tale om en dækningsberettiget bygning samt at forholder lever op til reglerne for dækning og nærliggende risiko for skade.

Konklusion

At selskabet påberåber sig, at bygningens brugbarhed ikke nedsættes væsentlig, er direkte i modstrid med oplysningerne på sagen. En almindelig bygning af samme alder og stand, underlagt BR18, fremstår ikke med store skimmelproblematikker, hvorfor bygningen er markant og nævneværdigt nedsat i brugbarhed. Der kan ganske enkelt ikke opbevares effekter i bygningen og man kan ikke opholde sig eller omkring denne grundet sundhedsrisiko.

Skimmelsvamp der udgør så stort omfang, som der er tale om på denne sag, er en dækningsberettiget skade i ejerskifteforstand, idet det udgør en trussel for sundhed samt væsentlig nedsat anvendelighed og nærliggende risiko for udvikling af yderligere skader. Forholdet opfylder derfor skadebegrebet, idet der er tale om en skade på bygningen, idet denne ikke lever op til BR18 jf. opførsels år.

Sluttelig afviger bygningens tilstand nævneværdigt fra andre tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Der kan ej heller løftes den skærpede bevisbyrde selskabet er underlagt ifm. deres afvisning. Af samme grund kan selskabets afvisning ikke tages til følge.

Det skal gøres helt klart her, at selskabets første afvisning beror sig på, at der ikke er tale om en dækningsberettiget bygning fordi det er en skurbygning, hvorfor selskabets ændrede afvisningsårsag ej heller kan tages til følge. Der er tale om en besigtiget og derved godkendt og dækningsberettiget bygning.

Ligesom selskabet tager forsikringstagers første anmeldelse for rette, da må forsikrede ligeledes tage selskabets første afvisning for rette. Det kan ikke senere tilføjes yderligere afvisningsgrundlag.

...

Der er tale om de fysiske forhold på bygningen, der tydeligvis nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, idet denne ikke kan bruges og ej heller vil kunne indgå i et fremtidigt salg af ejendommen, hvorfor der er nævneværdig nedsat byggeteknisk værdi af ejendommen. De fysiske forhold på bygningen dækkes af forsikringen, da der er nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Forholdene i ejerskifte skadebegrebet er således opfyldt og vi skal bede selskabet forholde sig her til og ikke komme med fuldstændig meningsløse forhold og udsagn, som ikke passer.

...

Forsikrede har derfor ikke fået sådanne oplysninger, at de har haft mulighed for at tage skimmel-skaderne og fugtproblemerne samt fejlkonstruktionens reelle betydning i betragtning. De nu konstaterede skader er herefter heller ikke undtaget fra forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 4, litra a (jf. bilaget til bekendtgørelsen om dækningsomfanget, pkt. 4, første underpunkt).

Forsikringsselskabets anbringende om, at dækning er undtaget i medfør af forsikringsbetingelserne (jf. bilaget til bekendtgørelsen om dækningsomfanget, pkt. 3), kan ikke tages til følge, da det må lægges til grund, at årsagen til skaderne er, at bygningen er funderet på et ikke korrekt grundlag jf. BR18 og dermed konstrueret forkert, hvorved bygningen opfugtes, og at årsagen til skaderne således var til stede ved forsikredes overtagelse af ejendommen.

Som minimum bør korrekt karakterangivelse i tilstandsrapporten således være K3 eller UN. Da ville forsikrede have mulighed for at forholde sig til forhold på bygningen, såfremt disse var angivet korrekt. Det er forhold der skal udbedres permanent en gang for alle og entreres med professionel entreprenør på området. Det havde forsikrede selv sagt ikke mulighed for at vide ved overtagelse af ejendommen, med henblik på tilstandsrapporten, som skulle angive at være et troværdigheds dokumentet, der beskriver bygningens beskaffenhed.

Sluttelig skal det oplyses, at forholdene ikke er nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke kan danne grundlag for en afvisning, idet forholdet opfylder skadebegrebet jf. lovgivning herom, idet opførslen af bygningen ikke stemmer overens med BR18 eller de krav der er til ventilation og konstruktion af en sådan bygning, hvorfor der er nærliggende risiko for skade på øvrige bygningsdele, da fugt kan trænge direkte ind i boligen og ødelægge indeklima i form af skimmel og svamp."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 7/9 2020 fremgår bl.a.:

"Hvad er skaderamt(1):

Isoleret og opvarmet skur er massivt ramt af skimmelsvamp. Konstruktionen fremstår ny og tæt. Det virker som om, den er konstrueret for tæt, hvorfor der er skimmelsvamp i meget store mængder, både i gulv og vægge."

Af selskabets taksatorrapport efter besigtigelse den 1/10 2020 fremgår bl.a.:

"2. Hvad er forholdets årsag?

Skadeårsag: Ft har en cykeloverdækning samt et lukket skur. Det lukkede skur ser ud til at have været lavet om til et isoleret skur idet der er lavet ny beklædning på 3 sider (bagsiden er den oprindelige).

Min teori er: Skimlen skyldes at der ikke i sommerperioden har været varme og udluftning i skuret og derfor er den opstigende grundfugt kondenseret.

3. Skadesomfang samt rimelig og nødvendig udbedring af forholdet - pris

Udbedring: En udbedring vil jeg mene kan klares med en afrensning af skimmel på træfiberpladerne og en eventuel påsmøring af en membran på klaplaget.

Ft mener bestemt ikke at man kan afrense det og at pladerne skal udskiftes til nye og hans bekendte bygningsingeniør fra teknologisk institut skulle have sagt det samme, men dette er ikke verificeret.

...

5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Nej – jeg mener ikke der er belæg for en regres, da det ikke vides om det var til stede ved besigtigelsen samt det ikke vides hvor meget der har stået opbevaret inde i rummet.

6. Fotos af anmeldt forhold med undertekst

Fugt niveau på klaplaget

Skimlen set i hjørnet

Skimmel i bunden af pladerne under radiatoren.

Udefra hvor der indvendigt er skimmel

Der ses gammel beklædning på bagsiden op mod stensætningen.

7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Der er tegnet en basisdækning og jeg mener ikke vi skal skimmelafranse i et skur."

Klageren har i mail af 19/10 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg er selvfølgelig ikke enig i, at det må være forventeligt at et knap 7 år gammelt isoleret og opvarmet skur skal være massivt angrebet af skimmelsvamp. Der er både udluftning og opvarmning i skuret. Varmen var dog koblet af, da taksator var på besøg. Tidligere ejer oplyste, at varmekilden var tilstrækkelig til at holde en fast temperatur henover vinteren, hvor der har været opbevaret elektronik og musikudstyr. Skuret fremstår flot og velholdt med dyre materialer af Hardy Plank.

Jeg mener bestemt, at I løber fra den aftale, vi har indgået, eftersom en af bygningerne fremstår som ny, men reelt skal rives ned grundet skimmel. Jeg har snakket med Teknologisk Institut, der ikke mener, at konstruktionen kan reddes. Hvis der er behov for det, kan jeg få dem til at lave en rapport for dette (Kontaktperson: ...), men jeg mener ikke, at det er relevant i forhold til dækning."

Klagerens rådgiver har i notat af 3/3 2021 bl.a. anført:

"Notat: Ejerskifteforsikringen forholder sig ikke til lovgivning og bygningsreglement på området, til trods for der er klare regler til opbygning af et helårs anneks/skurbygning med varme samt ventilation mv.

Bygningskrav til opvarmede helårsanvendelig bygning

Et anneks er pr. definition en fritliggende mindre bygning, der opføres ved siden af hovedbygning. Den afgørende forskel på annekserne er, hvorvidt de skal bruges (og kunne godkendes) til almindelig helårsbeboelse/opbevaring eller blot som uopvarmet skur/udhus med midlertidigt ophold i løbet af dagen. På nærværende sag er der tale om et opvarmet skur, som skal sidestilles med anneks, som er beregnet til brug året rundt. Dette er væsentligt i forhold til sagens videre vurdering.

For annekser, opvarmede helårs skure, gælder de samme regler i bygningsreglementet som for en tilbygning til huse. Det gælder både i forhold til tilladelser og fx byggeteknik, materialer, varmeisolering, brandforhold og indeklimate. Det gælder også, selvom fx annekset står ubeboet, eller kun bliver brugt af mennesker en gang i mellem.

Hytter, skurer og annekser er fritliggende bygninger. I disse tilfælde er der tale om en selvstændig bygning, og det betyder, der gælder de samme krav, som når der er tale om en tilbygning. Det betyder med andre ord, at der stilles helt andre og meget mere omfattende krav til disse bygninger end til havens øvrige småbygninger, som ikke er helårsanvendelige. Det gælder både i forhold til tilladelser og fx byggeteknik, materialer, varmeisolering, brandforhold og indeklimate.

Hvad er et anneks?

Et anneks – eller helårsanvendeligt opvarmet skur – er en mindre fritliggende bygning, der er opført fritliggende i haven. Det kan i nogle tilfælde være bygget af samme materialer som huset, fx muret og med tegltag. Et anneks skal opfylde bygningsreglementet. Fuldstændig som tilfældet er på nærværende sag.

Hvis et anneks skal bruges til opbevaring eller anden form for længerevarende ophold, skal det overholde bygningsreglementet for helårsbeboelse for enfamiliehuse. Bygningsreglementet afhænger af om annekset er placeret ved et enfamiliehus eller ved et sommerhus.

Opførelse af et anneks, skur eller en hytte til helårsbrug kræver, at du har fået byggetilladelse, før du går i gang med byggeriet.

Generelt er det vigtigt, at bygningen opfylder bygningsreglementets krav til indeklima. Og derudover er det først og fremmest vigtigt at sørge for, at der bliver luftet ordentligt ud. Altså at ventilationen i bygningen er udført korrekt. På nærværende sag er det selskabets holdning, at dette ikke fungerer, hvorfor der er en dækningsberettiget skade, hvorved der opstår nævneværdige nedsat anvendelighed af bygningen.

Dermed udgør årsag til skaderne i bygningen med stor sandsynlighed den manglende ventilation. Dette er af selskabet selv påpeget som værende årsag til skaderne og klimaet i bygningen.

Billeder og gennemgang af sag

Bygningen er bygget på støbt fundament med beklædning af Hardy Plank med samme tagkonstruktion som hovedhuset og er opvarmet, hvorfor dette mest af alt kan betegnes som værende et anneks i sin opbygning. Det er således ikke et standardskur, men noget der er bygget, af håndværker i forbindelse med hovedhuset blev opført.

Det er taksators vurdering at fugten i gulvet og den deraf kommende skimmelsvamp skyldes opstigende grundfugt **samt manglende varme og ventilation af selve skuret**. >> det er der dog ikke belæg for <<

...

Men ovenstående er dokumenteret, at der ved overtagelsen af huset, er en nærliggende skade på bygningen, idet der efter overtagelsen sker massiv ophobning af skimmel i bygningen. Der er varme og ventilation i skuret. Der er derfor dokumenteret en skade, idet disse installationer ikke formår at holde fugten ude.

Skadebegrebet for ejerskifteforsikring er opfyldt, hvorfor der kan dokumenteres en dækningsberettiget skade i henhold til betingelserne for ejerskifteforsikring. Er der ikke tilstrækkeligt opvarmet eller udluftning, og dette medfører forhold, som gør bygninger ubrugelige eller nævneværdig nedsat i anvendelighed, da er der en skade til stede, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Der er både udluftning og varme (radiator) i skuret. Alligevel står det med massiv skimmelsvamp. Hvis man åbner døren, kan man ikke trække vejret, selvom man står 2 meter fra døren, udenfor. Der er skimmel i både gulv, vægge og loft, hvilket jf. dokumentet herunder, ikke var til stede ved overtagelsen. Altså kan det dokumenteres, at der har været en nærliggende risiko for skade til stede inden overtagelsen, idet forholdet opstod kort tid efter overtagelsen.

...

Herudover er selskabets selvtilregnede konklusion på at der er tale om et skur, ikke korrekt. Der er ikke tale om en bygning, som fremstår uden isolering eller varme og dermed kun kan benyttes til cykler o.lign. Der er tale om en helårsanvendelig bygning, hvorfor sagen skal kigges på med andre øjne. Der er krav i bygningsreglementet for sådanne bygninger. Herunder ejerskifteforsikringen, som skal dække massiv skimmelvækst, da det udgør en risiko og skade i sig selv, idet bygningen ikke kan bruges, da denne udgør en sundhedsrisiko for forsikrede og derfor er nævneværdigt nedsat i brug og anvendelighed.

Ejerskifteskadegrebet er opfyldt og forsikringen skal derfor sikrer, at skurbygning/anneks lever op til den tids byggeskik og opførsel samt bygningsreglement, og at bygningen i øvrigt er egnet til brug, da den var det forud for købet.

Da indeklimaet udgør en så stor trussel for helbred og effekter, således bygningen slet ikke kan bruges, skal vi bede selskabet træde ind og dække den skade der er konstateret, som udgør en dækningsberettiget skade i forsikringsøjemed på ejerskifteforsikringen."

I notat af 25/4 2021 fra klagerens rådgiver hedder det bl.a.:

"Notat: Selskabet nægter til en start, at der er tale om en bygning, herunder en bygning der er dækket. Herefter mener de ikke der er skimmel i et omfang som belaster indeklimaet. Sluttelig mener de så ikke, at der i øvrigt er noget galt med bygningen, til trods for de selv anerkender flere fejl på bygningen, som er medgivende til, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

...

Derfor kan selskabet ikke afvise på, at lignende bygninger af samme art, funktion og alder, har manglende anvendelighed eller nævneværdigt nedsat brugbarhed, grundet skimmel. Herunder at der ikke skulle være tale om en væsentlig nedsat byggetekniks værdi. Desuden er der konstateret nærliggende risiko for skade, idet selskabet ved egen taksering konkluderer, at der er manglende ventilation mv., hvorfor råd og svampeskade er nært forestående.

Det er derfor, ganske enkelt ikke korrekt eller et gyldigt argument for afvisning, når selskabet afviser på ovenstående grunde. Herudover er der tale om en tilstandsrapport, hvor den byggesagkyndige har kigget og vurderet i skuret, men uden at kunne konstatere fejl eller mangler. Derfor er det tydeligt for enhver, at da forsikrede overtager bygningen, da kan skuret ikke bruges, idet der er massive mængder skimmel i bygningen. Det gør skuret er særdeles uanvendeligt og derudover nedsætter værdien på boligen markant, idet der ikke er mulighed for at benytte sig af dette længere. Det gør naturligvis at skadebegrebet i ejerskiftehenseende er opfyldt og selskabet skal sørge for, at skuret vender tilbage til oprindelig form og er anvendeligt og brugbart, da der ikke er nogen forhold på dette i tilstandsrapporten.

...

Da selskabet selv konstatere og konkludere, at der er massiv skimmel og dette skyldes manglende ventilering, da er der en skade i ejerskifteforstand til stede. Denne manglende ventilering giver naturligvis en nærliggende risiko for skade i bygningen, grundet fugtphobning.

...

Naturligvis nedsættes bygningens brugbarhed nævneværdigt og væsentligt, når man ikke kan stille en cykel eller grill i bygningen uden, at disse er angrebet og har 'fnug' efter to dage. Der er så massiv skimmel, at noget skal ske med bygningen og dens konstruktion.

...

På nuværende tidspunkt er der så massiv skimmel, at forholdet nedsætter indeklimaet i bygningen negativt samt nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed i nævneværdig grad. Det er derfor klart, at selskabet skal dække udgifter til udbedring af forholdene.

Mig bekendt er det ikke normalt, at udhuse og skure er befængt med skimmel i en grad, så det kan trækkes af med en spartel. Herudover skal jeg bede jer forholde jer til, at skuret er med varme og ventilation, hvorfor dette forhold ikke er normalt for tilsvarende bygninger af samme alder (2 år) og stand (ny byg).

Skadebegrebet for ejerskifteforsikring er opfyldt, hvorfor der kan dokumenteres en dækningsberettiget skade i henhold til betingelserne for ejerskifteforsikring. Er der ikke tilstrækkeligt opvarmet eller udluftning, og dette medfører forhold, som gør bygninger ubrugelige eller nævneværdig nedsat i anvendelighed, da er der en skade til stede, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har ikke forholdt sig til bygningsregler, indsigelse eller kendelser på området.

...

Det kan derfor oplyses jf. ovenstående, at der er flere årsager til, at forsikringen skal ind og dække de nævnte forhold. Der er netop tale om væsentlig nedsat anvendelighed, grundet terrændækket ikke lever op til kravene/reglementer for den tids opførsel af lignende bygninger. Det gør blandt andet, at bygningen ikke kan have nogen genstande opbevaret eller liggende, da fugten trænger direkte gennem terrændækket og dermed giver massive vækstbetingelser for skimmel, råd og svamp.

Ydermere er der tale om, at brugbarheden er nævneværdigt nedsat, da der fra forsikringens side er fundet store våde områder, med dertil skimmelvækst.

Anvendelse af kapillarbrydende lag under gulve er først begyndt i 1950'erne, jf. SBI-anvisning 7, Fugt og isolering, P. Becher og V. Korsgaard, 1951, og det bør findes i huse opført efter 1961, jf. BR 61, hvor sikring mod jordfugt blev foreskrevet i bygningsreglementet. Specifikt krav om kapillarbrydende lag er først indført i BR72. Derfor er der ingen tvivl om, at der på denne bygning er en direkte skade på bygningen, da denne ikke overholder de krav, som var at finde i bygningsreglementet for den tids opførsel af huse.

I moderne udgave har terrændæk været anvendt til beboelseshuse siden 1950'erne – dengang benævnt gulve direkte på jord, jf. SBI-anvisning 40, Gulve direkte på jord, P. Becher og H. Petersen, 1958. Egentlige retningslinjer kom med SBI-anvisning 40, 1958. Retningslinjer vedrørende hindring af opfugtning nedefra vha. kapillarbrydende lag og/eller fugtspærre samt brug af drænlag var allerede anført i SBI-anvisning 7, Fugt og isolering, P. Becher og V. Korsgaard, 1951. De nu gældende regler har i næsten uforandret form været gældende siden SBI fugtpjece 6 om terrændæk blev udgivet i 1974, hvilket også er gældende for denne bygning på den pågældende skadesag.

...

Alene det forhold, at der på opførslen af fundamentet ikke er kantisolering gør, at der vil danne sig fugt og skimmelsvamp inde i en opvarmet bygning. At selskabet afviser på, at denne opbygning hverken er ulovlig eller giver en nærliggende risiko for skade, gør ikke selskabet kan nægte at udbetale erstatning. Det anmeldte forhold med manglende kantisolering sammen med andre forhold gør, at der opstår fugt og skimmel i bygningen, som udgør en skade i forsikringsbetingelserne forstand.

Der kan derfor ikke herske nogen tvivl om, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i ejerskifteforsikringens forstand, da der er tale om et forhold der var til stede ved overtagelsen, men som ikke fremgår nogen steder eller er omtalt nogen steder. Ej heller fremgår der nogen tvivl om, at bygningsreglementet for den tids huse, ikke er overholdt. Der er derfor tale om en skade, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen, hvis der ikke gøres noget nu.

...

BEMÆRK: bygningen er totalrenoveret, ombygget, isoleret og beklædt og fået installeret varme i 2019.

Hertil skal vi huske at kigge på byggeskik, byggemetode og ikke mindst bygningsreglement for den tids opførsel af sådanne bygninger. Noget selskabet på intet tidspunkt har forholdt sig til. Der er blot afgivet udsagn om afvisning på grundlag der er så mangelfuldt, at det ikke kan tages til følge.

Konklusion

Forsikrede har været dækket af ejerskifteforsikring siden indflytning og kort tid efter opdages skaderne i skuret. Et så skimmel befængt rum, at intet kan opbevares i dette. Det er ikke normalt. Normalen er, at der er skimmel i al luft vi indånder og tager med os ind og ud af boligen. Men ikke at der sidder skimmel og gror på væggene og som kan skrabes af med en spatel – det er hverken normalt eller tilsvarende i samme bygning af alder og stand. Dette må selskabet fremkomme med dokumentation på og begrunde.

Ankenævnet har flere gange lagt vægt på, at der skal kigges på det bygningsreglement der er for den tids opførsels og vurderes, om en sådan bygning lever op til forholdene her i. Det er ikke tilfældet på nærværende sag og der er slet ikke skelet til bygningsreglementet i jeres afvisning. Herudover at der må konstateres flere konstruktionsfejl, hvilket Teknologisk Institut også oplyser ved deres korte mundtlige gennemgang på bygningen. Alt sammen forhold, som selskabet på ingen måde forholder sig til. Selskabet tager fakta ud af kontekst og drager deres egne selvtilregnede konklusioner på sagen. Dog ikke en konklusion de kan dokumentere, hvorved deres sag falder til jorden.

Vi skal her fremhæve, at forsikrede ved besigtigelsen af boligen, ikke kunne konstatere nogen former for skade, men ved overtagelsen af bygningen forekom skimmel i bygningen, hvorfor der blev anmeldt skade til selskabet.

...

Men problemet er jo netop, at skuret ikke engang kan indeholde sådanne effekter, da skimmel-svampen er så massiv, at det ødelægger og angriber alt der sættes ind i skuret. Skimmel udgør en skade, såfremt denne er så massiv, at den opfylder skadebegrebet og ødelægger inde miljøet, hvilket er tilfældet på denne skade.

Først og fremmest skal det oplyses, at der er nævneværdig nedsat brugbarhed/anvendelse, idet bygningen på ingen måde kan anvendes. Altså er dette medvirkende til, at der er et fald i værdi på huset, da dette ikke kan sælges for samme pris, med en skurbygning på matriklen, som ikke er tilgængeligt/brugbart. Dermed opfylder dette skadebegrebet i ejerskifteforstand med henblik på nævneværdig nedsat værdi, da dette kan ses i de direkte tal på en ny pris på huset.

...

Sælger opbevarede effekter i skuret – sågar dyre musikeffekter. Ved sælgers fraflytning og forsikredes overtagelse af huset, kan denne ikke bruge skuret, da skimmelomfanget er så massivt, at dette ikke kan bruges. Dette har Teknologisk Institut, som tidligere angivet, udtalt sig om. Derfor må det på ny oplyses, at selskabet ikke forholder sig til fakta på sagen.

Tidligere sager har Ankenævnet fundet, at der med henblik på angrebets intensitet, er dokumenteret en skade, hvorfor forsikrede har krav på undersøgelse og udbedring af fejl og mangler ved konstruktionen."

Nævnet har fået forelagt fotos. Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klagerens hus er opført i 2013. Der er på ejendommen endvidere et skur, og nævnet lægger til grund, at skuret er opført i 2014, og at skuret formentlig i 2019 er blevet renoveret og isoleret, har fået ny udvendig beklædning og har fået installeret varme.

Klageren overtog ejendommen den 1/9 2020 og har den 7/9 2020 anmeldt, at skuret er massivt ramt af skimmelsvamp. Han har anført, at der er skimmel i gulv, vægge og loft i et omfang, så skuret er helt uanvendeligt, idet man ikke kan stille genstande i skuret, uden at de efter få dage bliver begroet af skimmelsvamp. Han har videre anført, at der er tale om en konstruktionsfejl, når der trænger fugt op gennem terrændækket, og skurets ventilation og varme ikke er tilstrækkelig til at forhindre, at der dannes skimmelsvamp som følge af fugten. Han har desuden anført, at skuret ikke opfylder bygningsreglement BR 18, og at der er risiko for, at der opstår råd og svamp i konstruktionerne. Han har også anført, at en bekendt, der arbejder ved Teknologisk Institut mundtligt har tilkendegivet, at konstruktionen ikke kan reddes.

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af selskabets taksatorrapport efter besigtigelsen den 1/10 2020 fremgår det, at det lukkede skur ser ud til at have været lavet om til et isoleret skur, idet der er lavet ny beklædning på 3 sider. Beklædningen på bagsiden op mod stensætningen er den oprindelige. Der kan måles fugt

i betonklaplaget, og der ses skimmel i hjørne og i bunden af pladerne under radiatoren. Taksators teori er, at skimlen skyldes, at der i sommerperioden ikke har været varme og udluftning i skuret, og derfor er den opstigende grundfugt kondenseret. En udbedring kan klares med en afrensning af skimmel på træfiberpladerne og eventuel påsmøring af en membran på klaplaget. Efter en gennemgang af sagen – herunder taksators rapport og de foreliggende fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand ved ejendommens skur. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en sekundær bygning, som er adskilt fra beboelsen. Hvis der måtte konstateres skimmelsvamp i et skur, udgør dette efter nævnets opfattelse som udgangspunkt ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet skurets brugbarhed ikke nedsættes væsentligt herved. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 88697.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der forekommer råd eller øvrige trænedbrydende svampe i skuret, eller at der er uacceptable opfugtninger af træværk eller tegn på begyndende nedbrud. Nævnet finder det på den baggrund ikke bevist, at der er aktuelle bygningsskader på skuret, eller at skurets konstruktionsmæssige forhold i relation til fugt, ventilation og varme indebærer, at der er nærliggende risiko for bygningsskade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings