

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. oktober 2021 blev i sag nr. 96783:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

I klageskema af 26/4 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi ønsker at indbringe Frida Forsikrings afgørelse om afvisning af vores skadeanmeldelse (skade 72631) vedrørende fugt/ og skimmel i vores kælder for Ankenævnet for Forsikring. Vi forventer ikke en fugtfri kælder, og det er heller ikke det vores klage går på. Vi finder det til gengæld urimeligt, at deres afgørelse efterlader os til selv at udbedre en skade, hvis reelle karakter, omfang og betydning var skjult og umulig at forudse ved købstidspunktet og på baggrund af den foreliggende tilstandsrapport.

Sagen kort

Den forsikrede ejendom er en villa fra 1969, mens kælderen er en del af en tilbygning, som stod færdig i 1974. Kopi af sagspræsentationen vedlægges som bilag A. På side 9 i sagspræsentationen ses et billede af kælderen, hvoraf det fremgår, at der er anlagt trægulv i kælderen, ligesom rummet tilsyneladende har været anvendt til opholdsrum af sælger. Som det vil blive dokumenteret i det følgende samt vedlagte bilag, står denne tilstand og brugbarhed i skærende kontrast til rummets nuværende tilstand.

Kopi af den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen, er vedlagt som bilag B.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning – kopi af forsikringspolice er vedlagt som bilag C.

Vi overtog ejendommen ultimo maj 2020. Relativt kort tid efter overtagelsen af huset begynder de synlige udfordringer i vores kælder i form af skimmellignende tilvækst på især den vestvendte væg. I forsøget på at komme problemet til livs, købte vi bl.a. en affugter, som siden har kørt i døgndrift for at undgå, at skimmeldannelsen og fugtskaden udvikle sig yderligere. Desværre viste det sig, at affugteren langt fra var tilstrækkelig.

Vores kælder er ikke godkendt til beboelse, men det må kunne forventes, at en kælder kan anvendes til opbevaring af inventar, hvilket ikke har været muligt på noget tidspunkt mod bl.a. den vestvendte væg. Den 10. december 2020 anmeldte vi derfor forholdet til Frida Forsikring (se bilag D), som valgte at sende en taksator ud og vurdere det anmeldte forhold (taksatorrapporten fremgår af bilag E). Efter gentagne rykkere for et svar på vores skadeanmeldelse modtog vi endelig et svar den 5. marts 2021, hvori Frida Forsikring afviste sagen, da de ikke mener forholdet opfylder skadesbegrebet (se bilag F).

Herefter følger en korrespondance mellem os og Frida Forsikring, hvor vi klager over deres afgørelse, da vi mener, at det anmeldte forhold til fulde lever op til skadebegrebet (se bilag G), hvorefter Frida Forsikring afviser at ændre deres afgørelse (se bilag H). Sagens kerne omhandler følgende punkter i tilstandsrapporten (side 8 og 9 i bilag B), som Frida forsikring henviser til i deres afgørelse, mens vi modsat anser de pågældende punkter for at være misvisende og klart ufyldstgørende, hvorfor vi ikke mener, at vi på grundlag af tilstandsrapporten, har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

1.6 Tagrender/tagnedløb K1

Tagrender fremstår med ujævnheder og stedvis lunkedannelse. Tagnedløbsrør mod nordvest ved tilbygning er ikke ført til tagbrønd, men ender ved terræn.

Note: Afløbet er trukket væk fra bygningen og vurderes derfor ikke at medføre risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.

5.2 Vægge K1

Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervæg, det ses f.eks. mod vest.

Note: Forholdet er ikke ualmindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen påvirkes af opstigende grundfugt.

Vi mener således ikke, at den manglende tilslutning af nedløbsrøret til en tagbrønd, har været uden risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner, da det netop er væggene ud for den manglende tagbrønd, som er hårdest ramt af fugt, hvorfor fugtopstigningen og fugtgennemtrængningen nævnt under punkt 5.2 vurderes ikke kun at skyldes opstigende grundfugt, men også skyldes nedtrængende nedbør, som følge af det manglende tilslutning til tagbrønd. Derudover nævner punkt 5.2 intet om skimmeldannelse eller salpeterudtræk, hvorfor vi ikke mener dette bør kunne forventes. Herved havde vi ikke mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, jævnfør forsikringspolicens punkt 5B. På denne baggrund valgte vi at investere i at få en uvildig tredjemand til at lave en omfattende gennemgang af kælderen for at få en klar vurdering af sagens kerne og desuden få en faglig vurdering af skaden, herunder omfanget samt de mulige fremtidige konsekvenser, såfremt skaderne ikke udbedres.

Vi tog fat i [byggesagkyndig1], da disse er fagligt kompetente til at lave den nødvendige vurdering af skaderne og årsagerne hertil. Den 31 marts 2021 fik vi ... fra [byggesagkyndig1] til at gennemgå

vores kælder. Han påpegede bl.a., at trægulvet bør fjernes omgående, da man ikke bør anlægge gulve af organiske materialer i fugtige rum, idet der vil opstå skimmel- og råddannelse under gulvet, som følgende af opstigende fugt. Rapporten fra [byggesagkyndig1] konkluderer bl.a. følgende (se også bilag I):

- Det ser ud til at nedløbsrøret har været med til at lave en forøget vandbelastning på den fugtige væg, og det har medført at malingen bobler af nede i kælderen.
- Væggen vurderes at være malet med plastik maling eller en anden ikke diffusionsåben maling. Det medfører at malingen bobler af når fugten fordamper inde i væggen.
- At der er så meget fugt i væggen, og at malingen bobler af, er ikke nævnt i sælgeroplysningerne, lige som at konsekvensen af en K1 på kældervægge ikke er retvisende.
- Det er ikke gjort muligt for køber, der er ikke byggesagkyndig, at forvente at væggen er våd og at trægulvet medfører risiko for skimmelsvampedannelse hvor man ikke kan kontrollere det.

Der er altså tale om et kælderrum som på købstidspunktet fremstod som opholdsrum med trægulv, hvorfor vi havde en forventning om en lignende brugbarhed af rummet.

Som det fremgår af ovenstående har det dårligt været muligt at anvende rummet til opbevaring af frygt for, at den store mængde fugt og skimmel i væggene skulle sprede sig til og ødelægge opbevaret inventar. Vi mener ikke det var muligt for os at forudse skadens reelle karakter, omfang og betydning på baggrund af den foreliggende tilstandsrapport. I rapporten fra [byggesagkyndig1] påpeges det desuden at både plastikmaling og trægulv bør fjernes omgående for ikke at forværre fugt- og skimmeldannelsen yderligere, hvilket ligeledes påpeges i taksatorrapporten. Disse forhold er dog ikke nævnt nogen steder i tilstandsrapporten.

Den 22. april 2021 sendte vi derfor endnu en klage indeholdende rapporten fra [byggesagkyndig1] (se bilag J). Vores klage blev dog endnu en gang afvist af Frida Forsikring (se ligeledes bilag J).

På denne baggrund ser vi frem til at modtage Ankenævnet for Forsikrings kendelse om vores sag, og vi står selvfølgelig til rådighed med yderligere informationer, såfremt der skulle være behov herfor.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Kælderen skal indrettes og anvendes under hensyntagen til konstruktionernes naturlige fugtindhold.

Vi ønsker derfor, at der snarest foretages fjernelse af alle plastmalede vægoverflader samt iværksættes mekanisk udtørring af opfugtede vægge til nedbringelse af den nuværende fugtophobning. Det vil sige, at vægoverflader i muligt omfang bør pudses og overfladebehandles med en diffusionsåben maling, ligesom trægulvet bør fjernes, da der også må forventes et høj fugtniveau under disse organiske materialer. Udvendigt bør der desuden graves op og monteres platonplader.

Selskabet har i brev af 27/5 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 29. maj 2020.

I forbindelse med handlen er der tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårene har klager vedlagt som bilag C.

Der er i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 19. februar 2020 (klagers bilag B).

Den 10. december 2020 anmelder vores kunde fugt og skimmel i kælderen (klagers bilag D). Den 21. december 2020 besigtiger taksator fra Frida Forsikring A/S ejendommen, hvor der bl.a. konstateres, at der er tale om en kældervæg fra 1969 hvor der måles fugt og ses salpeterudtræk og sandsynligvis også skimmel bag plastmalingen. Taksatorens rapport har klager vedlagt som bilag E. Efterfølgende vender vi tilbage den 5. marts 2021 og meddeler, at fugtproblemerne i væggen i kælderen ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilstande huse af samme alder, og er derfor ikke dækket af forsikringen.

Hertil gør vi opmærksom på, at årsagen til fugtproblemerne tillige er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 5.2 (klagers bilag F). Vores kunde meddeler i sin mail fra den 12. marts 2021, at han er uenig i vores afgørelse (klagers bilag G) og den 16. marts vender Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling tilbage med oplysninger om afvisningen fastholdes (klagers bilag H). Klager indhenter herefter en rapport fra [byggesagkyndig1] (klagers bilag I), som sendes til Frida Forsikring den 22. april 2021, hvorefter kvalitets- og klageafdelingen den 23. april 2021 meddeler, at afvisningen fastholdes (klagers bilag J).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er tale om en kældervæg fra 1969, hvor der måles fugt og ses salpeterudtræk og sandsynligvis også skimmel bag plastmalingen.

Væggen befinder sig mod vest. Der er monteret træfodpaneler samt et trægulv i kælderen som er uafsluttet op til stueetagen.

Taksatoren vurderer i den forbindelse, at bag disse organiske materialer må der også formodes at være fugtigt.

Forholdet er, at der ses fugtudtræk/salpeterudtræk samt begyndende skimmeldannelse grundet opstigende grundfugt, samt at der er malet med plastmaling på væggene.

Klagers rådgiver [byggesagkyndig1] har den 31. marts 2021 udarbejdet en rapport, hvor der bl.a. er bemærket vedr. væggen mod vest, at endevæggen har spor efter mange reparationer, der er noget anderledes ved den væg i forhold til de andre vægge. Hertil har rådgiveren ved flere fugtmålinger målt meget forhøjet fugtniveau i væggen. Hertil er der også målet forhøjet fugtniveau på gulvet i vaskerummet, hvilket ifølge rådgiveren medfører risiko for skimmelsvamp under gulvet, da gulvet er organisk.

Hertil gør klagers rådgiver opmærksom på, at der er let terrænfald og ujævn belægning langs den opfugtede væg og nedløbsrør har stået og postet vand ud på belægningen før nuværende ejer overtog boligen.

Skadebegrebet

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, 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.

Ejendom er opført i år 1969 og er opført som et traditionelt byggeri for opførelsestidspunktet. I huse opført på daværende tidspunkt var der ikke som i dag krav til, at der blev etableret en membran til at hindre fugt og vand i at trænge ind. Ældre kældre blev tidligere anvendt til f.eks. vaskerum, viktualierum og lignende.

Altså brugsfunktioner, som ikke kræver en fuldstændig tør og tæt kælder. I ældre kældre er der derfor ofte både udblomstringer og forvitret puds og murværk, som er fremkaldt af salte. Saltene stammer oftest fra opstigende grundfugt. Saltskader på murværket har normalt kun æstetisk betydning, men betyder også at vægge i ældre kældre forventeligt er fugtige fordi saltet er vandsugende. Skjolder, afskalninger eller løs puds på kældervægge er typiske tegn på opstigende grundfugt og forekommer ofte i ældre kældervægge af murværk, som her er anmeldt til forsikringen.

Taksatoren har ved hans besigtigelse konstateret fugt udtræk/salpeterudtræk samt begyndende skimmeldannelse grundet opstigende grundfugt. Det er vores taksator vurdering, at de konstaterede forhold i husets kælder, er forventelige og derfor ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad man må forvente af tilsvarende kældre af samme alder og konstruktion, hvorfor de konstaterede forhold ikke kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt jf. vilkårenes pkt. 4B.

Skimmelvækst

Jf. rapporten fra [byggesagkyndig1] er der konstateret synlige tegn på skimmelvækst i væggen mod vest i kælderen samt risiko for skimmel under gulvet i vaskerummet mv. Vi skal bemærke, at praksis hos Ankenævnet for Forsikring er der følgende betingelse for dækning til en 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.
- 3) At den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene.

Der er ikke konstateret skimmelvækst i selve beboelsen, men alene i kælderen. At der kan være tale om skimmelvækst i en kældervæg i en ejendom opført i 1969 er ikke usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og er i øvrigt ikke tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Da klager heller ikke har dokumenteret, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i bebo-

elsesrummene i stueetagen, er det derfor vores opfattelse, at skadebegrebet ikke er opfyldt jf. vilkårenes pkt. 4B.

Uanset om der i rapporten fra [byggesagkyndig1] er beskrevet, at medvirkende årsagen til fugtproblemerne efter rådgiverens opfattelse er let fald mod bygningen, og et nedløbsrør har stået og postet vand ud i området ved den fugtige kældervæg vurderer taksatoren, at den reelle årsag til den fugtige væg og fugtproblemer i kælderen i kælderen i øvrigt er alm. opstigende grundfugt.

At der er tale om problemer med opstigende grundfugt samt skimmelvækst i en kældervæg fra 1969 og der jf. klagers rådgivers opfattelse er risiko for skimmelvækst under gulv i vaskerum i kælderen udgør samlet derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B: Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten på side 6 anført, at "kælder er ikke godkendt til beboelse og er i denne tilstandsrapport derfor behandlet som en kælder iht. gældende lovgivning".

Hertil har vedkommende i punktet 5.2 vedr. kældre/krybekældre/terrændæk med karakteren K1 vedskrevet følgende vedr. vægge i kælderen: "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervæg, det ses f.eks. mod vest. Note: Forholdet er ikke ualmindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen påvirkes af opstigende grundfugt".

Vores kunde har derfor ved købet af ejendommen for det første blevet orienteret om, at der er tale om en kælder, som ikke er godkendt til beboelse og for det andet, en kælder, hvor der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge.

Klager anmelder netop, at der er tale om problemer med fugt i kældervæggen mod vest, som direkte er beskrevet i tilstandsrapporten og vi finder allerede af den grund, at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kunne have taget forholdet i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen og vi dækker heller ikke det anmeldte forhold af den grund jf. vilkårenes pkt. 5B.

Dertil er det beskrevet i punktet 1.6 vedr. tagrender/tagnedløb: "Tagrender fremstår med ujævnheder og stedvis lunkedannelse. Tagnedløbsrør mod nordvest ved tilbygning er ikke ført til tagbrønd, men ender ved terræn. Note: Afløbet er trukket væk fra bygningen og vurderes derfor ikke at medføre risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.

Klagers rådgiver oplyser, at det er hans opfattelse, at det forhold, at tagnedløbsrør ikke er ført til tagbrønd er medvirkende årsag til fugtproblemerne i væggen.

Taksatoren er i den forbindelse enig med den bygningssagkyndige som har udarbejdet tilstandsrapporten i, at når afløbet er trukket væk fra bygningen udgør den ikke nogen risiko for følgeskade på ejendommens konstruktioner. Vi fastholder derfor, at punktet 1.6 er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten samt at de konstaterede fugtproblemer ved muren mod vest i kælderen er direkte beskrevet i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af forsikringen jf. pkt. 5B i vilkårene.

Ankenævnspraksis

Vi har sammen med denne besvarelse vedlagt ankenævnskendelsen 96.040 (bilag 1). I sagen havde klager konstateret skimmel under og bag et hjørneskab. I sagen udtalelser ankenævnet bl.a., at klageren ikke har godtgjort, at intensiteten og omfanget af skimmelsvamp i selve beboelsesarealet på overtagelsestidspunktet i sig selv udgjorde skade eller nærliggende skade.

Det er vores opfattelse at kendelsen dokumenterer tidligere beskrevne ankenævnspraksis i denne besvarelse til ankenævnet. Set i forhold til, der alene er konstateret skimmel i en væg i en kælder i denne sag og der er risiko for skimmel under et gulv i kælderen, som ikke er godkendt til beboelse, vurderer vi, at ankenævnskendelsen understreger, at den omstændighed, at der er konstateret skimmel i en kælder fra 1969 ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil har vi vedlagt kendelsen samt 91.123 (bilag 2). I den pågældende sag havde forsikringstageren anmeldt fugt og skimmel bag forsatsvægge i kælderen. I kendelsen udtaler ankenævnet, at klager ikke har godtgjort, at den konstaterede opbygning af forsatsvægge har medført fugt og skimmel bag væggene, der går ud over, hvad klager måtte forvente i en kælder fra 1945. Nævnet bemærker i den forbindelse, at kælderen ikke er boligareal, og klager ikke har bevist, at der er skimmel bag forsatsvæggene i et omfang, der påvirker indeklimaet i beboelsesrummet.

Ligesom i kendelsen 96.040 gør vi med denne besvarelse gældende, at kendelsen 91123 dokumenterer tidligere beskrevet ankenævnspraksis i denne besvarelse.

Opførelsestidspunktet

Klager har i henvendelsen til Ankenævnet for Forsikring bemærket, at kælderen ikke er opført i 1969, som anført i tilstandsrapporten, men derimod i 1974. Vi finder ikke, at klager har dokumenteret denne påstand ved fremsendelse af kopi af salgsoptillingen (klagers bilag A) Uanset om klager evt. ved fremtidig korrespondance ved sagens behandling ved ankenævnet fremsender nærmere dokumentation herpå, har vi vedlagt kendelsen 77.190 (bilag 3), som omhandler fugt i en kælder i en tilbygning opført i 1974. Forsikringstageren gjorde ligesom i denne sag gældende, at fugten skyldes flere andre omstændigheder end husets alder. Nævnet udtalte i kendelsen, at det konstaterede omfang af fugt, ikke går ud over, hvad der må forventes af en kælder af samme alder.

Vi skal bemærke, at kendelsen efter vores vurdering dokumenterer, at klager i den aktuelle verserende sag ved ankenævnet ikke kan forvente dækning af fugt i en ældre kældervæg uanset, at klagers rådgiver har gjort gældende, at fugten også skyldes andre årsager end sædvanlig opstigende grundfugt. Hertil gør vi gældende, at kendelsen dokumenterer, at det ikke har nogen betydning, om kælderen er fra 1969 eller 1974, da ældre kældre ikke er sikret mod indtrængende vand.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og klager, i øvrigt i forbindelse med oplysningerne i tilstandsrapporten direkte er blevet advokat om det forhold, som er anmeldt til forsikringen.

Klageren har i brev af 17/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som nævnt i klageanmeldelsen til Ankenævnet for Forsikring forventer vi ikke en fugtfri kælder, og det er heller ikke det vores klage går på. Vi finder det til gengæld urimeligt og uacceptabelt, at Frida Forsikrings afgørelse efterlader os til selv at udbedre en skade, hvis reelle karakter, omfang og betydning var skjult og umulig at forudse ved købstidspunktet og på baggrund af den foreliggende tilstandsrapport.

Domus Forsikring A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S har i deres høringssvar bl.a. påpeget følgende grunde til at afvise vores krav:

"1. Skadebegrebet vurderes ikke at være opfyldt i ejerskifteforsikringens forstand da det anmeldte forhold ikke kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt jf.

vilkårenes pkt. 4B".

Vores (klagers) svar:

For det første vil vi påpege, at der i forsikringsbetingelsernes pkt. 4B står følgende: *Ved bygnings-skade 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.*

Vurderingen af hvorvidt den anmeldte forhold nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed skal altså ses i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I ejendomsmæglerens salgspræsentation (side 3 i tidligere fremsendte bilag A) er kælderen beskrevet på følgende vis:

Her er også nedgang til kælderen, som er inddelt i to rum. Dette er ekstra gode kvadratmeter til praktiske formål eller til sin fritidsinteresse.

Billedet af kælderen fremgår desuden af side 9 i det nævnte bilag A. Et af ejendommens salgsummenter er altså ifølge sælger og ejendomsmægler, de gode anvendelsesmuligheder af kælder-rummet.

Både af beskrivelsen og billedet fremstår kælderrummet som et rum med mange og gode anvendelsesmuligheder, som godt nok ikke må anvendes til beboelse, men som tilsyneladende er anvendt til opholdsrum af sælger. Som det både er dokumenteret af Frida Forsikrings taksator (tidligere fremsendte bilag E) samt den byggesagkyndige fra [byggesagkyndig1] (tidligere fremsendte bilag I) er der konstateret både skimmeldannelse og salpeterudtræk i bl.a. væggen mod vest. Dette er af en sådan grad, at vi dårligt tør bruge rummet som opbevaringsrum af frygt for, at de opbevarede ting ødelægges af skimmeldannelse.

Ydermere er væggen mod vest malet med ikke-diffusionsåben plastikmaling ligesom der er anlagt trægulv, hvilket ligeledes er påpeget af både taksator og byggesagkyndig. Begge dele er i direkte modstrid med byggeanbefalingerne for fugtige rum, hvilket derfor har givet et indtryk og forventning om et rum, som ikke var hårdt ramt af fugt.

Som dokumenteret er kælderrummet altså meget langt fra at udgøre ekstra gode kvadratmeter til praktiske formål eller til sin fritidsinteresse, som det ellers blev beskrevet af ejendomsmægleren. Og medmindre at forsikringsbetingelsernes pkt. 4B om at den forventede brugbarhed af kælderrum for tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand betyder, at man ikke en gang bør forvente, at et kælderrum kan bruges som opbevaringsrum, og det må forventes at gulv og maling bør fjernes ved overtagelse, mener vi at fugten og skimmelvæksten i allerhøjeste grad har nedsat kælderrummets brugbarhed – både i forhold til det forventede for tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og i særdeleshed i forhold til det forventede ud fra sælgers og ejendomsmæglers fremstilling af rummet.

"2. Skimmelvæksten ikke opfylder Ankenævnet for Forsikrings praksis for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, idet a. Skimmelvæksten vurderes at være sædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde.

b. At skimmelvæksten på overtagelsestidspunktet ikke havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden.

c. Skimmelvæksten vurderes ikke at påvirke indeklimaet i beboelsen".

Vores (klagers) svar:

Som allerede beskrevet i vores klage forventer vi ikke at have en kælder uden fugt og det er heller ikke årsagen til vores klage. Det vi hverken finder rimeligt eller acceptabelt er, at det forventes, at vi selv dækker en skade, hvis omfang ikke har været synligt på købstidspunktet, eller efter vores opfattelse tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Derudover mener vi at omfanget langt overstiger, hvad der må anses for værende sædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som dokumenteret i vores klage over Frida Forsikrings afgørelse (Bilag G samt Bilag Gx1 og Bilag Gx2) har den pollyfilla, som sælger anvendte til at dække hullerne efter de ophængte billeder på væggen, end ikke kunne tørre ordentligt. Fugten og skimmelvæksten har derfor haft en intensitet og et omfang allerede på overtagelsestidspunktet som væsentligt nedsatte brugbarheden af rummet.

Under taksators besigtigelse af det anmeldte forhold påpegede han selv, at det var en skærpende omstændighed, at kælderrummet ikke var aflukket, men havde direkte opgang til beboelsen.

Hermed kan skimmelvæksten på sigt påvirke indeklimaet i beboelsen hvis ikke forholdet udbedres. Vi har således en affugter kørende i døgndrift for at minimere skimmelvæksten.

På baggrund af ovenstående mener vi derfor at skimmelvæksten opfylder Ankenævnet for Forsikrings praksis for dækning til en afrensning af skimmelsvamp.

"3. Det anmeldte forhold er allerede beskrevet i tilstandsrapporten"

Vores (klagers) svar:

I Frida Forsikrings begrundelse for afvisningen af vores krav henvises til følgende to punkter i

tilstandsrapporten:

1.6 Tagrender/tagnedløb K1

Tagrender fremstår med ujævnheder og stedvis lunkedannelse. Tagnedløbsrør mod nordvest ved tilbygning er ikke ført til tagbrønd, men ender ved terræn.

Note: Afløbet er trukket væk fra bygningen og vurderes derfor ikke at medføre risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.

5.2 Vægge K1

Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervæg, det ses f.eks. mod vest.

Note: Forholdet er ikke ualmindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen påvirkes af opstigende grundfugt.

Som det allerede er nævnt i tidligere fremsendte bilag G er vi uenige i, at den manglende tilslutning af tagnedløbsrøret til tagbrønd ikke medfører risiko for følgeskader, hvorfor vi henholder os til pkt. 5B i forsikringsbetingelserne om hvilke forhold forsikringen ikke dækker:

Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi finder således, at noten er misvisende og klart forkert beskrevet. Således er fugtskaden særlig slem i kældervæggene på hver side af hjørnet med den manglende tagbrønd. Det vurderes derfor at være af stor betydning for fugten i kælderen, at nedløbsrøret ikke er tilsluttet en tagbrønd. Hvilket ligeledes understøttes af rapporten fra [byggesagkyndig1] (tidligere fremsendte bilag I). Af samme grund mener vi ikke, at vores skadeanmeldelse kan afvises med henvisning til noten under tilstandsrapportens pkt. 5.2, da fugten jævnfør ovenstående ikke udelukkende skyldes opstigende grundfugt. Som nævnt tidligere var væggen desuden malet med ikke-diffusionsåben plastmaling, ligesom der var lagt trægulv, hvilket har været medvirkende til at skadens omfang har været skjult på overtagelsestidspunktet, hvorved vi ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning inden overtagelsen.

At vi ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning underbygges desuden af taksators rapport (tidligere fremsendte bilag E), hvori taksator skriver følgende:

Det kan ved besigtigelsen konstateres at der er tale om en kældervæg fra 1969 hvor der måles fugt og ses salpeterudtræk og sandsynligvis også skimmel bag plastmalingen.

Der er monteret træfodpaneler samt et trægulv i kælderen som er uafslukket op til stueetagen, bag disse organiske materialer må der også formodes at være fugtigt.

Her påpeger taksator således, at der sandsynligvis også er skimmel bag plastmalingen samt det må formodes at være fugtigt under trægulvet. Ingen af disse forhold var mulige at besigtige forud for overtagelsen, og er desuden ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

4. Ankenævnets praksis på området

Vores (klagers) svar:

Frida Forsikring henviser til ankenævnskendelserne 96040 og 91123, og på baggrund af disse kendelser mener Frida Forsikring at kunne dokumentere ankenævnspraksis på området.

Som beskrevet og dokumenteret tidligere, var fugten på overtagelsestidspunktet så slem, at den pollyfilla, som sælger anvendte til at dække hullerne efter de ophængte billeder på væggen, end

ikke kunne tørre ordentligt. Fugten og skimmelvæksten har derfor haft en intensitet og et omfang allerede på overtagelsestidspunktet, som nedsatte brugbarheden af rummet betydeligt. Dermed mener vi, at skadebegrebet er opfyldt jævnfør pkt. 4B i forsikringsbetingelserne.

Endvidere er det af Frida Forsikrings taksator (tidligere fremsendte bilag E), rapporten fra [byggesagkyndig1] (tidligere fremsendte bilag I) og i selskabets høringssvar påpeget risiko for skimmel bag plastikmalingen og under trægulvet. Dette forhold var som tidligere beskrevet ikke synligt, da vi købte huset, og er heller ikke beskrevet nogen steder i tilstandsrapporten. Der er altså tale om en skjult skade på overtagelsestidspunktet, hvorfor vi ikke havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Hermed mener vi også, at pkt. 5B i forsikringsbetingelserne bør tages i brug.

Derudover har vi fremlagt dokumentation for, at det anmeldte forhold ikke kun skyldes opstigende grundfugt, men også skyldes manglende tilslutning af tagedløbsrør til tagbrønd.

På denne baggrund mener vi ikke, at de nævnte kendelser kan sammenlignes med vores sag, hvorfor disse kendelser ikke kan anvendes som dokumentation for ankenævnspraksis på området som skal føre til afvisning af vores krav.

5. Opførelsestidspunkt

Vores (klagers) svar:

I Frida Forsikrings afvisning af vores krav henvises der gentagende gange til at kælderen er bygget i 1969, og at fugtniveauet er som forventet for kældre fra 1969. Som det er påpeget tidligere, er kælderen imidlertid ikke bygget i 1969, men som en del af en tilbygning til huset fra 1974. Som dokumentation herfor er vedlagt bygningsattest fra ... kommune, som er dateret 4. december 1974, vedrørende ejendommens tilbygning, herunder kælderen (bilag K). At Frida Forsikring i deres høringssvar henviser til kendelse 77190, som omhandler fugt i en kælder i en tilbygning opført i 1974, mener vi ikke kan anvendes som argument for at afvise vores krav, da de to sager ikke er sammenlignelige. Dels har vi tidligere dokumenteret, at en manglende tilslutning af tagedløbsrør til tagbrønd har stor betydning for omfanget af fugt og skimmelvækst i kælderen, og derudover var kælderrummet i den pågældende kendelse ikke dækket af ikkediffusionsåben plastikmaling og trægulv, hvilket, som nævnt tidligere, har gjort, at vi ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Konklusion

Vi har fremlagt dokumentation for, at det anmeldte forhold havde en intensitet og et omfang på overtagelsestidspunktet, der kraftigt har nedsat brugbarheden af kælderrummet i forhold til hvad der må forventes dels af tilsvarende bygningskonstruktioner i god vedligeholdelsesstand, dels i forhold til hvordan sælger og ejendomsmægler har fremstillet rummet forud for købet, og dels i forhold til den foreliggende tilstandsrapport. Herved må skadebegrebet anses for at være opfyldt jævnfør forsikringsbetingelsernes pkt. 4B. Vi har tillige fremlagt dokumentation for at forholdets omfang var skjult på overtagelsestidspunktet, bl.a. som følge af den anvendte ikke-diffusionsåbne plastikmaling samt det anlagte trægulv, hvilket bl.a. er underbygget af Frida Forsikrings taksator-rapport. Som følge heraf har vi ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Herved er forsikringsbetingelsernes pkt. 5B opfyldt. Vi har desuden fremlagt dokumentation for, at det anmeldte forhold ikke kun skyldes opstigende grundfugt, men også skyldes manglende tilslutning af tagedløbsrør til tagbrønd, hvorfor pkt. 1.6 og 5.2 i til-

Ankenævnet for Forsikring

12.

96783

standsrapporten, der vedrører det anmeldte forhold, er både misvisende og klart ufyldstgørende.

Hermed er pkt. 5B i forsikringsbetingelserne ligeledes opfyldt. Derudover har vi dokumenteret, at ankenævnskendelserne 96040, 91123 og 77190 ikke er sammenlignelige med vores sag, hvorfor disse kendelser ikke kan anvendes som dokumentation for ankenævnspraksis på området i relation til vores sag.

På denne baggrund mener vi fortsat, at Frida Forsikring bør være erstatningspligtig for udbedring af det anmeldte forhold.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 19/2 2020 fremgår bl.a.:

1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender fremstår med ujævnheder og stedvis lunkedannelse. Tagnedløbsrør mod nordvest ved tilbygning er ikke ført til tagbrønd, men ender ved terræn. Note: Afløbet er trukket væk fra bygningen og vurderes derfor ikke at medføre risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervæg, det ses f.eks. mod vest. Note: Forholdet er ikke ualmindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen påvirkes af opstigende grundfugt.

Af taksatorrapport af 21/12 2020 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen – hvad kan konstateres?

Der er anmeldt fugt og skimmel på kældervæg

Den opfugtede kældervæg er tidligere lavet som en skrivebordstaksering.

Det kan ved besigtigelsen konstateres at der er tale om en kældervæg fra 1969, hvor der måles fugt og ses salpeterudtræk og sandsynligvis også skimmel bag plastmalingen.

Der er monteret træfodpaneler samt et trægulv i kælderen som er uafsluttet op til stueetagen, bag disse organiske materialer må der også formodes at være fugtigt.

2. Hvad er forholdets årsag?

Forholdet er at der ses fugt udtræk/salpeterudtræk samt begyndende skimmeldannelse grundet opstigende grundfugt samt at der er malet med plastmaling på væggene.

Belægningen udenfor hælder ind mod ejendommen hvilket ikke gør at der vil tilføres mere fugt end normalt.

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

For at stoppe fugtindtrængningen vil jeg formode at der skal graves op udvendigt og monteres platonplader samt at rette belægningen så denne har fald væk fra ejendommen.

Jeg vil vurdere at dette arbejde vil koste i omegnen af 3500 kr. pr. lbm. $X 10 = 35.000$ kr.

Indvendigt vil jeg mene at de 21 m² vægflade skal afrenses for maling og skimmel og spartles og males med en åndbar maling.

Jeg vil vurdere at det indvendige vil koste ca. 700 kr. pr. m² x 21 = omkring 15.000 kr.

4. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Ingen.

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

Jeg mener at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. ...".

Af byggeteknisk gennemgang af 31/3 2021 udfærdiget af [byggesagkyndig1] og indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge kælderen for de forhold som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at der er opstået fugt og skimmelsvamp på den vestvendte væg i kælderen.

Dette er ikke beskrevet i sælgeroplysningerne, eller i tilstandsrapporten.

...

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Observationer

Endevæggen har spor efter mange reparationer, der er noget anderledes ved den væg i forhold til de andre vægge.

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk

0 - 170 = normalt fugtniveau

170 - 200 = forhøjet fugtniveau

200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau

400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau

600 - 999 =

Fugtmåling på oppe på væggen viser 208, svarende til meget forhøjet fugtniveau.

Fugtmåling viser oppe på væggen viser 202, svarende til meget forhøjet fugtniveau.

Fugtmåling midt væghøjde i mod hjørnet viser 393, svarende til meget forhøjet fugtniveau.

Fugtmålinger i bunden af væggen, hen imod venstre side viser 202, svarende til meget forhøjet fugtniveau.

Fugtmåling i bunden af væggen hen i mod hjørnet viser 491, væsentligt forhøjet fugtniveau.

Væggen er malet med plastikmaling, malingen er så fleksibel at jeg kan føre bladsøgeren ned bag malingen så den "giver efter/er elastisk".

Der er kraftig fugt ved fodpaneler.

Fugtmåling viser 875, svarende til kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt) på gulvet i vaskerummet.

Det vil sige at der også er risiko for fugt under gulvet inde i det andet rum.

Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten eller i sælgers oplysninger.

Men at der er en risiko for fugt under gulvet, betyder også at der er en risiko for skimmelsvamp, da trægulvet er organisk.

Dette problem bør være omfattet af ejerskifteforsikringen. Ude er der let terrænfald og ujævn belægning langs den opfugtede væg.

Nedløbsrøret har stået og postet vand ud på belægningen før nuværende ejer overtog boligen.

Belægningen ligger ujævnt

Ujævn belægning med fald imod huset.

Vurderinger

Det ser ud til at nedløbsrøret har været med til at lave en forøget vandbelastning på den fugtige væg, og det har medført at malingen bobler af nede i kælderen.

Væggen vurderes at være malet med plastikmaling eller en anden ikke diffusionsåben maling.

Det medfører at malingen bobler af når fugten fordamper inde i væggen.

At der er så meget fugt i væggen, og at malingen bobler af, er ikke nævnt i sælgeroplysningerne, lige som at konsekvensen af en K1 på kældervægge med kommentaren:

5.2 Vægge K1 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervæg, det ses f.eks. mod vest. Note: Forholdet er ikke ualmindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen påvirkes af opstigende grundfugt.

Ikke er retvisende, da K1 i henhold til beskrivelsen omfatter følgende:

Mindre alvorlige skader K1. Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Her har du en kælder hvor man ikke kan stille organiske materialer op ad væggene, man må forvente at der hen over året vil kunne komme mere fugt i nogle perioder, og derved forøges risikoen for skimmelsvampe i og på konstruktionerne.

Fugt har indflydelse på funktionen af både bygningsdelen samt bygningen. Man skal leve anderledes i en bygning med fugtproblemer end i en bygning uden.

Derfor må ejerskifteforsikringens skadesbegreb under

Forsikringen dækker:

c) 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Fritaget for undtagelses reglen er dog fremhævet herunder.

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.

Her er det ikke gjort muligt for køber, der er ikke byggesagkyndig, at forvente at væggen er våd og at trægulvet medfører risiko for skimmelsvampdannelse, hvor man ikke kan kontrollere det.

Derfor er det min vurdering at ejerskifteforsikringen bør gå ind og hjælpe ejer med udbedring af problemerne.

Måtte der være spørgsmål eller kommentarer til vores besigtigelse og/eller nærværende notat er I velkommen til kontakte os, primært ved at ringe til os.

Klageren har med sit høringssvar af 17/6 2021 fremlagt dokumentation fra kommunen (byggetilladelse) for, at kælderen er opført i forbindelse med en tilbygning til stuen i 1973-1974 iht. BR72. Det fremgår bl.a. af plantegning, at terrændækket i kælderen mod undergrunden er opbygget med 15 cm singels, 0,15 mm plastfolie og herpå 15 cm beton.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" 3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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, deformering, 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivel-

sen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger. Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlig bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.

C Forsikringen dækker skimmelafræsning af indbo i godkendte beboelsesrum, efter en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Dækningen gælder kun i nævnte beboelsesrum og forudsætter, at et anerkendt specialistfirma med viden inden for området, har målt massiv forekomst af sundhedsskadelig skimmel på indbo i disse rum. Dækningen udgør afrensning og eventuel flytning/transport af indboet".

Klageren har anmeldt fugt/skimmelgener i ejendommens kælder, der udgør en del af en tilbygning, der blev opført i 1973-1974. Klageren har over for nævnet anført, at han kræver følgende: "Kælderen skal indrettes og anvendes under hensyntagen til konstruktionernes naturlige fugtindhold. Vi ønsker derfor, at der snarest foretages fjernelse af alle plastmalede vægoverflader samt iværksættes mekanisk udtørring af opfugtede vægge til nedbringelse af den nuværende fugtophobning. Det vil sige, at vægoverflader i muligt omfang bør pudses og overfladebehandles med en diffusionsåben maling, ligesom trægulvet bør fjernes, da der også må forventes et høj fugtniveau under disse organiske materialer. Udvendigt bør der desuden graves op og monteres platonplader".

Klageren har under henvisning til en indhentet erklæring fra byggesagkyndig¹ anført, at tilstandsrapportens bemærkninger om fugt i kælderen er klart ufyldestgørende, at der på kælderen's vestvendte væg er konstateret høje fugtværdier og skimmelforekomster, at fugtgenerne ud over opstigende grundfugt også skyldes nedtrængende nedbør, da tagnedløbsrør mod nordvest ved tilbygningen ikke er ført til tagbrønd men ender ved terræn. Endvidere har klageren anført, at der risiko for, at der er skimmelsvamp under trægulvet i det ene kælderrum, da den bygningsagkyndige målte forhøjet fugtværdi på gulvet i det andet rum (vaskerummet).

Selskabet har heroverfor anført, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, at det fremgår af tilstandsrapporten, at den vestvendte kældervæg er fugtig, at klageren ikke har godtgjort, at der er skimmelsvamp i et omfang, der i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at dets taksator vurderer, at nedløbsrøret ved tilbygningen er placeret så langt fra bygningen, at vandudledningen herfra ikke bidrager til fugtbelastningen af væggen.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., "1.6 Tagrender/tagnedløb K1. Tagrender fremstår med ujævnheder og stedvis lunkedannelse. Tagnedløbsrør mod nordvest ved tilbygning er ikke ført til tagbrønd, men ender ved terræn. Note: Afløbet er trukket væk fra bygningen og vurderes derfor ikke at medføre risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner. 5. Kældre/krybekældre/terrændæk. 5.2 Vægge K1. Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i

kældervæg, det ses f.eks. mod vest. Note: Forholdet er ikke ualmindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen påvirkes af opstigende grundfugt".

Af erklæring fra [byggesagkyndig1] indhentet klageren fremgår bl.a., "Observationer: Endevæggen har spor efter mange reparationer, der er noget anderledes ved den væg i forhold til de andre vægge. Fugtmålinger er udført med Protimeter 2. Måling af/på beton og murværk. 0 - 170 = normalt fugtniveau, 170 - 200 = forhøjet fugtniveau, 200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau, 400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau, 600 - 999. Fugtmåling på oppe på væggen viser 208, svarende til meget forhøjet fugtniveau. Fugtmåling på væggen viser 202, svarende til meget forhøjet fugtniveau. Fugtmåling midt væghøjde i mod hjørnet viser 393, svarende til meget forhøjet fugtniveau. Fugtmålinger i bunden af væggen, hen imod venstre side viser 202, svarende til meget forhøjet fugtniveau. Fugtmåling i bunden af væggen hen i mod hjørnet viser 491, væsentligt forhøjet fugtniveau. Væggen er malet med plastikmaling, malingen er så fleksibel at jeg kan føre bladsøgeren ned bag malingen så den "giver efter/er elastisk". Der er kraftig fugt ved fodpaneler. Fugtmåling viser 875, svarende til kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt) på gulvet i vaskerummet. Det vil sige at der også er risiko for fugt under gulvet inde i det andet rum. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten eller i sælgers oplysninger. Men at der er en risiko for fugt under gulvet, betyder også at der er en risiko for skimmelsvamp, da trægulvet er organisk. Dette problem bør være omfattet af ejerskifteforsikringen. Ude er der let terrænfald og ujævn belægning langs den opfugtede væg. Nedløbsrøret har stået og postet vand ud på belægningen før nuværende ejer overtog boligen. Belægningen ligger ujævnt. Ujævn belægning med fald imod huset. Vurderinger: Det ser ud til at nedløbsrøret har været med til at lave en forøget vandbelastning på den fugtige væg, og det har medført at malingen bobler af nede i kælderen. Væggen vurderes at være malet med plastikmaling eller en anden ikke diffusionsåben maling. Det medfører at malingen bobler af når fugten fordamper inde i væggen. At der er så meget fugt i væggen, og at malingen bobler af, er ikke nævnt i sælgeroplysningerne, lige som at konsekvensen af en K1 på kældervægge ...".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at det fremgår af pkt. 5.2 i tilstandsrapporten med karakteren K1, "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervæg, det ses f.eks. mod vest. Note: Forholdet er ikke ualmindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen påvirkes af opstigende grundfugt."

Nævnet finder, at klageren med fremlæggelsen af rapporten fra bygningssagkyndig¹ ikke har bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der i rapporten alene beskrives fugtmålinger med forhøjede fugtværdier i den vestvendte væg, og at der ikke beskrives skader på andre bygningsdele. Efter nævnets opfattelse godtgør vurderingen i rapporten af, at der skulle være risiko for fugt/skimmelsvamp under trægulvet i det ene kælderrum ikke, at der foreligger skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af de af klageren fremlagte bygningstegninger, at kælderen er opført i henhold til BR72, og at der under betonlaget i kældergulvet er fugtsikret, idet der er udlagt 0,15 mm plastfolie, og at det ikke er undersøgt om denne fugtsikring mangler eller er uvirksom. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er fremlagt konkrete oplysninger om fugtskader på trægulvet.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen

enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som 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.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor om fugtgener i kælderen, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig rapport har fremlagt oplysninger om belastningen af indeklimaet i navnlig ejendommens beboelsesdel som følge af skimmelsvamp.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er ulovlige bygningsindretninger i beboelsen. Nævnet har navnlig lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse og derfor ikke kan henregnes til "beboelsen" i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ankenævnet for Forsikring

21.

96783

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 21.B.

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