

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. december 2021 blev i sag nr. 96859:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning.

I klageskema af 16/5 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vores krybekælder har været og er fugtig i en grad, som indebærer risici for efterfølgende skader i form af svamp og råd, grundet manglende eller dårlig luftcirkulation / ventilation. En konstateret følge af den fugtige kælder er forekomsten af skimmelsvamp. Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om fugtproblemer i krybekælderen. Efter nogen korrespondance sender Privatsikring en taksator, som visuelt besigtiger krybekælderen. På basis af hans betragtninger afviser Privatsikring anmeldelsen.

Vi ønsker en uvildig behandling af forholdet, hvorfor vi får Teknologisk Institut (TI) til at undersøge forholdene i krybekælderen.

Fugtproblemet har stået på i mange år:

1) Sælger har overfor omkringboende nævnt fugtproblemer, ligesom sælger har opstillet anordninger til opsamling af fugten. Sælger har været vidende om fugtproblemet men bevidst eller uagtsomt ikke oplyst herom, hverken mundtligt eller via Tilstandsrapporten.

2) Rapporten fra TI bekræfter på basis af målinger, at der er væsentlige fugtproblemer i krybekælderen og at en væsentlig årsag hertil er den måde, som udluftningskanaler, isolering og afdekning er gennemført på, hvortil kommer at isoleringen fastholdes af organisk materiale, som

også holder på fugt. Det er husets oprindelige (konstruktion og) færdiggørelse, som har banet vejen for skader og risiko for skader, forhold som således har været til stede på købstidspunktet.

3) TI har i deres rapport angivet løsninger på fugtproblematikken, som vil indebære en fjernelse af skimmelsvampen på en forsvarlig måde, samt en udbedring med henblik på at etablere en tilstrækkelig udluftning / ventilation. Omkostningerne hertil vil langt overstige bagatelgrænsen, som skulle være fastsat til 5.000 kroner.

Gennem en administrativ kvalitetssikring af sagen afviser Privatsikring igen sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udbedrende foranstaltninger som beskrevet grundigt i rapporten fra Teknologisk institut. Samt dækning af omkostninger til Teknologisk Instituts besigtigelse og rapport".

I supplerende redegørelse fremsendt sammen med klageskema har klageren endvidere bl.a. anført:

"Nedenfor opsummeres vores betragtninger omkring og indhold af ovennævnte anmeldelse af fugt grundet manglende cirkulation mv. med (risiko for) følgeskader i form af skimmelsvamp, svamp og råd, samt oversigt over dokumentation i forbindelse hermed.

Grundlæggende betragtninger for anmeldelsen:

- Ejerskifteforsikringen er udviklet til dækning af en skade eller nærliggende risiko for skade på det tidspunkt, hvor huset er købt, og som ikke er oplyst eller opdaget i forbindelse med handlen.
- Der udarbejdes en tilstandsrapport, som skal omhandle forhold, som kan udgøre en skade eller nærliggende risiko for en skade, således at køber kan tage dette i betragtning ved handlen.
- En krybekælder må ikke være fugtig, dvs. der skal sikres udluftning og ventilation, således at fugtproblemer ikke opstår
- I forbindelse med overtagelse af vores ejendom, blev de i tilstandsrapporten angivne UN og K3'ere vedr. toilet / bad besigtiget af en håndværker, som konstaterede at der ikke var sket nogen gennemsvining af vand eller underliggende skader i relation til krybekælderen, ligesom der i tilstandsrapporten var angivet, at skaden var udbedret ovenfra.
- Fugt er en størrelse som subjektivt opleves forskelligt, hvorfor det må være konkrete målinger og konstateringer af følgeskader, som skal danne basis for en vurdering heraf.

Anmeldelsen:

- Vores anmeldelse vedr. vores krybekælder, som har været og er fugtig i en grad, som indebærer risici for efterfølgende skader i form af svamp og råd, grundet manglende eller dårlig luftcirkulation / ventilation. En konstateret følge af den fugtige kælder er forekomsten af skimmelsvamp. Se bilag 1. og 2.
- Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om fugtproblemer i krybekælderen. Se bilag b.
- Efter nogen korrespondance sender Privatsikring en taksator, som visuelt besigtiger krybekælderen. Hans betragtninger er vedlagt som bilag a. På basis af disse afviser Privatsikring anmeldelsen. Vedlagt som Bilag 1 a.
- Vi ønsker en uvildig behandling af forholdet, hvorfor vi får Teknologisk Institut (TI) til at undersøge forholdene i krybekælderen. Deres rapport er vedlagt som bilag c.
- Fugtproblemet har stået på i mange år:

- Sælger har overfor omkringboende nævnt fugtproblemer, ligesom sælger har opstillet anordninger til opsamling af fugten. Sælger har været vidende om fugtproblemet men bevidst eller uagtsomt ikke oplyst herom, hverken mundtligt eller via Tilstandsrapporten.

- Rapporten fra TI bekræfter på basis af målinger, at der er væsentlige fugtproblemer i krybekælderen og at en væsentlig årsag hertil er den måde, som udluftningskanaler, isolering og afdækning er gennemført på, hvortil kommer at isoleringen fastholdes af organisk materiale, som også holder på fugt. Det er husets oprindelige (konstruktion og) færdiggørelse, som har banet vejen for skader og risiko for skader, forhold som således har været til stede på købstidspunktet.

- TI har i deres rapport angivet løsninger på fugtproblematikken, som vil indebære en fjernelse af skimmelsvampen på en forsvarlig måde, samt en udbedring med henblik på at etablere en tilstrækkelig udluftning / ventilation. Omkostningerne hertil vil langt overstige bagatelgrænsen, som skulle være fastsat til 5.000 kroner. Gennem en administrativ kvalitetssikring af sagen afviser Privatsikring igen sagen. Bilag 2 og bilag 2 a.
- Dette er af os indklaget til klageinstansen hos Codan den 12.04.2021, som i brev af 21.04.2021 har fastholdt selskabets afgørelse. Se bilag 3. og 3.a.

Vi står med baggrund i ovenstående uforstående overfor Privatsikrings afvisning af dækning til løsning af fugtproblemet og udbedring af følgeskaderne gennem vores ejerskifteforsikring. Det er i vores øjne jo en ordning til sikring af købere, som ikke har de samme forudsætninger for og kendskab til huset, som sælger og som derfor handler i tillid til at pligten til at oplyse om væsentlige forhold opfyldes, om ikke andet så gennem tilstandsrapporten. Ligeledes oplever vi at anmeldelsen løbende afvises med forskellige begrundelser og på baggrund af mange almene og udokumenterede betragtninger.

Vi har ikke samme juridiske forudsætninger og erfaringer som forsikringsselskabet omkring regler, argumentation og sagsfremlægning, men stiller gerne al korrespondance til ankenævnets rådighed, ligesom vi gerne svarer på alle de spørgsmål, vi kan og har mulighed for at svare på".

Selskabet har i brev af 17/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi anerkender modtagelsen af ankenævnsklagen fra ... (herefter forsikringstager), der har tegnet en ejerskifteforsikring i Privatsikring A/S (herefter Privatsikring).

Forsikringstager klager over Privatsikrings afslag af dækning i forbindelse med, at der er konstateret fugt og skimmelsvamp i krybekælder i den forsikrede ejendoms. Forsikringstager har anført, at Privatsikring skal dække udbedrende foranstaltninger, som beskrevet i en rapport udarbejdet af Teknologisk Institut, fremlagt af forsikringstager.

Forsikringen

Forsikringstagers ejerskifteforsikring trådte i kraft den 12. maj 2015.

Af forsikringsbetingelserne fremgår blandt andet følgende om dækkede skader:

11.1 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.

11.2 Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations-, og sanitsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

11.3 Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Den tegnede forsikring inkl. forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag (A)**.

I den af forsikringstager fremlagte tilstandsrapport fremgår følgende:

"5.5 Etageadskillelse UN Under det lille badeværelse skal der undersøges omfanget af vandgennemtrængningen fra de manglende gulvfliser ved gulvafløbet. Note: Skaden er stoppet ved udbedring i brusenichen, men der er ikke udbedret noget i krybekælderen. 6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.1 Gulvkonstruktion/- belægning K3 I det lille badeværelse i bruseniche er der områder, hvor gulvklinkerne er stedvis med manglende vedhæftning. De lyder hule når man banker på dem. Note: Dette er indenfor vådzonen. Der er sket fugtgennemtrængning til underliggende bygningsdele og dermed følgeskader. K1 I det store badeværelse er der områder hvor gulvklinkerne er stedvis med manglende vedhæftning. De lyder hule når man banker på dem. Note: Dette er udenfor det direkte vandbelastede område, da klinkerne og fugerne er intakte, vurderes det at det er uden betydning for gulvets funktion."

Sagsfremstilling

Forsikringstager har ved købsaftale underskrevet den 26. marts 2015, erhvervet den forsikrede ejendom med overtagelsesdato den 1. august 2015.

Af den af forsikringstager fremlagte tilstandsrapport fremgår det, at ejendommen er et enfamilieshus opført i år 1976. Det fremgår, at der er et boligareal på i alt 130 kvm fordelt på 1 plan. Hertil er der 35 kvm carport og 9 kvm udhus.

Den 19. august 2020 anmelder forsikringstager, den i sagen omhandlede skade.

Den 15. oktober 2020 besigtiges forholdet af taksator

Den 23. oktober 2020 afvises dækning af skaden på baggrund af taksators besigtigelse og sagens øvrige oplysninger.

Privatsikrings afslag fastholdes den 29. marts 2021.

Forsikringstager klager over den trufne afgørelse den 12. april 2021.

Privatsikring fastholder i besvarelse på klagen afvisning af dækning den 21. april 2021.

Forsikringstager har herefter indbragt klage til ankenævnet.

Vores vurdering af sagen

Foranlediget af ankenævnsklagen har vi gennemgået sagen på ny. Vi finder imidlertid ikke grundlag for at ændre på vores afgørelse vedrørende afvisning af dækning.

Indledningsvist har vi et par bemærkninger vedrørende sagsfremstillingen i forsikringstagers redegørelse.

Forsikringstager anfører, at de i tilstandsrapporten nævnte forhold blev besigtiget af en håndværker antaget af forsikringstager. Det er Privatsikrings forståelse, at denne håndværker ikke i den forbindelse foretog en undersøgelse af fugt og skimmelvækst i krybekælderen, og at forsikringstager ikke har foretaget en besigtigelse af krybekælderen, forinden den anmeldte skade blev opdaget.

Forsikringstager anfører, at Teknologisk Institut blev antaget, idet forsikringstager ønskede en uvildig vurdering af sagen. Det bemærkes, at der netop ikke er tale om en uvildig vurdering af sagen, når vurderingen foretages af en af forsikringstager ensidigt antaget fagkyndig. Teknologisk Instituts vurdering må folgelig være at anse som et partsindlæg.

Det skal yderligere bemærkes, at det ikke er relevant for nævnets vurdering, om sælger har levet op til sin oplysningspligt i forbindelse med salget, da sælgers eventuelle ansvarspådragende handlinger ikke har relevans for ejerskifteforsikringens dækning.

Forsikringstager anfører, at Privatsikrings afslag på dækning er båret af "almene og udokumenterede betragtninger". Det skal bemærkes, at Privatsikrings begrundelser for afvisning af dækning er konkrete og foretaget ud fra den konkrete sag og de foreliggende oplysninger. Ligeledes bemærkes det, at det er forsikringstager, der har bevisbyrden for, at der tale om en dækningsberettiget skade, og at det således påhviler forsikringstager at dokumentere dette.

Den forsikrede ejendom er opført i 1976 efter datidens byggeskik. Det fremgår af den af forsikringstager fremlagte rapport fra Teknologisk Institut, at krybekælderen er etableret og ventileret i overensstemmelse med datidens forskrifter. Ligeledes fremgår det, at det under alle omstændigheder kan være svært at opretholde hensigtsmæssige fugtforhold i en krybekælder, og at det derfor bør overvejes at sløjfe krybekælderen. Dette må efter Privatsikrings opfattelse anses for at være en generel problematik for krybekældre.

Af den af forsikringstager fremlagte tilstandsrapport fremgår endvidere følgende:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand: Huset er opført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Der må dog påregnes forbedringer på enkelte bygningsdele, inden normal vedligeholdelse på disse kan påbegyndes. Bygningen skønnes stort set at fremstå som ved opførelsen, og at der ikke er foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner."

Set i sammenhæng med den af taksator udarbejdede besigtigelsesrapport, der konkluderer, at der ingen unormale forhold eller skader er set i sammenligning med tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand, er det Privatsikrings vurdering, at den konstaterede

skimmel i kælderen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således Privatsikrings vurdering, at de konstaterede problemer med fugt og skimmel ikke går ud over, hvad forsikringstager kunne forvente fra en krybekælder fra 1976.

Det bemærkes i den forbindelse, at Teknologisk Instituts rapport ikke udtaler sig med sikkerhed omkring påvirkningen af ejendommens indeklima.

Det er endvidere Privatsikrings vurdering, at såfremt der var tale om en skade, der normalt er dækket af ejerskifteforsikringen, er den konkrete skade ikke dækket, idet det fremgår af den af forsikringstager fremlagte tilstandsrapport, at vandindtrængning i krybekælder fra badeværelset til krybekælderen skal undersøges nærmere. Idet forsikringstager har købt ejendommen uden at foretage nærmere undersøgelser af vandindtrængning og fugt i krybekælderen, er det Privatsikrings vurdering, at forholdet dermed er undtaget fra dækning.

Privatsikring vurderer, desuden, at det forhold, at der tidligere i forsikringstagers ejertid har været vandskader i krybekælderen, taler for, at den konstaterede skimmelvækst er opstået efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen. Det er derfor slutteligt Privatsikrings vurdering, at det ikke ud fra det foreliggende materiale er dokumenteret, at den konstaterede skimmelvækst var til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen, hvorfor der også af denne årsag ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er forsikringstager som skal bevise, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og forsikringstager har ikke bevist dette. Vi skal fastholde, at der ikke er grundlag for, at vi skal yde dækning".

Klageren har i brev af 30/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Uden at besidde den forsikringsjuridiske indsigt vil vi i først omgang tillade os at anfægte Privatsikrings underkendelse af TI's udarbejdede rapport som et objektivi grundlag:

Idet forsikringsselskabet ikke har været villig til en nærmere undersøgelse af fugtproblematikken i forbindelse med vores anmeldelse, som ad flere gange blev administrativt pr. telefon og pr. mail afvist som seriøst, trods vore håndværkeres understøtning af at der var (og er) en problematik, og i forlængelse af en efter vores oplevelse ret overfladisk og useriøs besøg og efterfølgende afrapportering fra en taksator, har vi set os nødsaget til at søge eksperthjælp. Vi finder det manipulerende at TI's undersøgelse og afrapportering "nedgøres" til et partsindlæg. Forsikringsselskabet kunne jo bare selv gå ind i problematik i den indledende fase af forløbet. Man må (1) kunne have tillid til TI's dokumentation og (2) således have større tiltro til denne fremfor administrative betragtninger foretaget på distancen af en administrativ / juridisk forsikringsspecialist.

Vi må ligeledes henholde os til at taksators "besigtigelse" på ingen måde er objektiv, idet (1) der er ikke foretaget nogen form for målinger eller taget prøver, ligesom (2) taksators fremstilling og formuleringer, som omfatter forbehold og garderinger i forhold til fugtproblematikken og årsagerne hertil, udgør et tydeligt og – efter vores oplevelse – usagligt partsindlæg.

Taksators afrapportering udgør samtidig forsikringsselskabets eneste konkrete vurdering af skadesproblematikken.

Resten er administrativ og forsikringstekniske betragtninger, krydret med "hvad der måske eller ikke-måske er generelt gældende" ud fra nogle ikke-kildeangivne eller dokumenterede erfaringer.

Dette forekommer at være et ualmindeligt tyndt grundlag for en afgørelse, hvilket understøttes af, at vi har søgt forsikringsselskabet om lov til at udbedre følgeskaderne i forbindelse med fugtproblematikken (idet skimmelsvamp jo er en levende organisme, som typisk kan brede sig) såvel som udluftningsproblematikken, hvilket er blevet afvist af forsikringsselskabet, i fald nærværende sags afgørelse skulle gå dem imod.

Det er ikke korrekt at der ikke ved overtagelse af ejendommen blev taget hånd om den i tilstandsrapporten angivne undersøgelse af risikoen for vandgennemtrængning, i og med det blev tjekket af en fagmand på inden købet af huset, og vores tømrer, ..., kan bevidne (og er villig hertil over for nævnet, såfremt I ønsker det) at der ved udbedring af skaden i badeværelset ikke er konstateret nogen tegn på vandgennemtrængning ned til krybekælderen. Når der hertil føjes at TI's angivelser af årsagerne til den høje fugtighed i krybekælderen skyldes forhold, som i væsentlig grad har været gældende fra husets opførelse, og således ikke bare en konstateret og straks udbedret vandskade, må forsikringsselskabets gardering siges at være irrelevant.

Og så undrer det os at forsikringsselskabet ser bort fra (såvel sælgers som) tilstandsrapportens manglende oplysninger omkring fugtproblematikken, idet denne rapport vel i praksis danner grundlaget for en ejerskifteforsikring.

Der er således efter vores vurdering ikke noget faktuel nyt i forsikringsselskabets fremstilling af sagen, hvorfor vi fastholder vores klage over selskabets afvisning af vores anmeldelse. Vi mener fortsat at der er tale om en dækningsberettiget skade dokumenteret gennem vores håndværkeres indsigte og efterfølgende TI's målinger, bearbejdning og konklusioner".

Selskabet har i brev af 12/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger i indlægget giver ikke Privatsikring anledning til at ændre den trufne afgørelse, og det i Privatsikrings indlæg af 17. juni 2021 anførte fastholdes således.

Privatsikring skal dog endnu engang henvise til den fremlagte tilstandsrapport, hvori det fremgår under pkt. 5.5, at der som følge af manglende gulvfliser ved gulvafløbet er sket vandgennemtrængning til underliggende konstruktioner, og at dette forhold ikke er udbedret og skal undersøges nærmere.

Klager oplyser, at en håndværker i forbindelse med købet har besigtiget krybekælderen uden at konstatere vandgennemtrængning.

Det bemærkes dog, at der ikke ses at foreligge en allonge til den eksisterende tilstandsrapport, hvorfor Privatsikring må henholde sig til indholdet af den eksisterende tilstandsrapport, og det må lægges til grund, at fugt i krybekælderen, der kunne stamme fra vandgennemtrængning fra skaderne i badeværelset er undtaget dækning, idet forholdet i tilstandsrapporten er angivet som et forhold, der skal undersøges nærmere.

Ligeledes må det bemærkes, at klagers udsagn ikke stemmer overens med det af klager angivne i den oprindelige anmeldelse (klagers bilag 1), hvori følgende er anført:

"Som nævnt har vi først konstateret problemet her i år i forbindelse med en skadesvurdering samt et renoveringsprojekt, idet vi ikke har haft anledning til at besigtige krybekælderen og som lægmænd nok heller ikke i første omgang vil kunne foretage nogen faglig vurdering."

Det må derfor lægges til grund, at klager ikke har undersøgt det i tilstandsrapporten nævnte UN forhold forinden købet af ejendommen, hvorfor risikoen må bæres af klager.

Det gentages endvidere, at fugt og skimmelsvamp ikke er usædvanligt i huse af tilsvarende alder og type, og at fugt og skimmelsvamp i krybekælderen derfor ikke nedsætter ejendommens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til andre bygninger af tilsvarende type og alder, og derfor ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

Privatsikring ser endvidere ikke grund til at ændre den trufne afgørelse på baggrund af klagers indvendinger mod sagligheden af taksators besigtigelse, som bestrides".

Til dette har klageren fremsendt mail af 22/8 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Jf. tidligere redegørelse er der foretaget eftersyn af kælderen af håndværker i f. m. overtagelsen og i denne sammenhæng konstateret, at der ikke har været vandgennemtrængning i f. m. de nævnte K3 og UN.

Vi er ikke bekendte med hvorvidt der skal foretages en registrering ("allonge") heraf i forbindelse med tilstandsrapporten.

Med hensyn til den af Privatsikring hævdede uoverensstemmelse i vores sagsfremlægning, refererer betegnelsen "vi" til ..., og dækker således ikke vores håndværkere. Der er således ikke som hævdet tale om nogen uoverensstemmelse i fremlægningen og heller ingen tvivl om at vores håndværkere i forbindelse med indflytningen og etablering af ny gulvbelægning har konstateret, at der ikke var tale om nogen vandgennemtrængning, jf. overfor nævnt.

Vi må ligeledes insistere på at en krybekælder ikke bør være fugtig – og slet ikke i et omfang som her påvist – idet der skal sikres tilpas og vedligeholdt udluftning for at sikre dette, hvilket jf. tidligere sagsfremlægning fra etableringen ikke har været tilfældet.

Afslutningsvist kan vi ikke forholde os til, at det med et lidt ældre hus skulle være normalt at have fugt og skimmelsvamp og at det ikke skulle forringe boligens værdi, ikke mindst fordi skimmelsvamp kan forårsage helbredsmæssige problemer".

Hertil har selskabet i brev af 10/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Privatsikring finder fortsat ikke anledning til at ændre den trufne afgørelse.

Privatsikring noterer sig, at klager har præciseret, at klager med sine tidligere skrivelser til Privatsikring ikke ønskede at give udtryk for, at klagers håndværkere ikke havde besigtiget forholdet.

Privatsikring hæfter sig dog ved, at klager oplyser, at gennemgang ved håndværker er foretaget i forbindelse med overtagelse og indflytning.

Privatsikring skal i den forbindelse fastholde, at klager ikke har undersøgt forholdet karakteriseret i tilstandsrapporten som UN *forinden* købet af ejendommen, men først i forbindelse med overtagelsen, hvorfor risikoen for skaden påhviler klager.

Privatsikring skal derfor fastholde det tidligere anførte og har ud fra det foreliggende ikke yderligere bemærkninger.

Sagen er derfor efter Privatsikrings opfattelse klar til forelæggelse for nævnet".

Heroverfor har klageren i brev af 14/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi forstår ikke Privatsikrings betragtninger omkring den i tilstandsrapporten angivne UN. Vi har tidligere redegjort for konstateringen af, at der ikke har været vandgennemtrængning i forbindelse med i tilstandsrapporten nævnte K3 og UN, hvorfor det intet har med fugtproblematikken at gøre og derfor må betragtes som irrelevante i forhold til sagen.

Vi må samtidig konstatere at Privatsikring fortsat ikke forholder sig til den - i forhold til fugtproblematikken - mangelfulde tilstandsrapport.

Idet vi således ikke kan forholde os til Privatsikrings løbende juridiske polemik, kan vi blot fortsat henvise til den af fagfolk udarbejdede dokumentation af fugtproblematikken samt vores – efter bedste evne – fremlægning af sagsforløbet, idet vi har tillid til nævnets uvildige behandling af klagen".

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

Af tilstandsrapport udfærdiget den 5/3 2015 fremgår bl.a.:

"5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.5 Etageadskillelse: UN.

Under det lille badeværelse skal der undersøges omfanget af vandgennemtrængningen fra de manglende gulvfliser ved gulvafløbet. Note: Skaden er stoppet ved udbedring i brusenichen, men der er ikke udbedret noget i krybekælderen.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3 I det lille badeværelse i bruseniche er der områder, hvor gulvklinkerne er stedvis med manglende vedhæftning. De lyder hule når man banker på dem.

Note: Dette er indenfor vådzone. Der er sket fugtgennemtrængning til underliggende bygningsdele og dermed følgeskader."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 19/8 2020 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 15-10-2020 12:00

Dækning: Ikke dækket

Årsag til afgørelse: Skimmel på underside af plader i krybekælder

Regres: Ja

Kommentar til regres: Såfremt der vælges dækning af skaden vil der muligvis kunne gøres regres imod den byggesagkyndige idet han ikke har bemærket spandene med vand og fugtposer i kælderen ej heller skimmelvæksten på enkelte masonitplader.

Reparation startet: Nej

Skadebeskrivelse

Jeg har besigtiget anmeldte forhold.

Der er tale om en krybekælder som er ca. 1-1, 5m høj.

Kælderen er opført af beton-fundamentsblokke som er udstøbt hvilket var normalt under opførelsestidspunktet.

Der er ingen bund i kælderen men udlagt plastfolie på sand.

Sandet virkede ikke særlig opfugtet under besigtigelsen, men alene lidt jordfugtig hvilket er naturligt.

Der kunne observeres at der stod enkelte spande hvor der har været hængt fugtposer henover til at tage luftfugtigheden i kælderen, disse spande var fyldt med vand, men fugtposerne var ikke aktive mere. Jævnfør kunden er dette udført af tidligere ejer.

Der er udført ventilationsriste jævnt fordelt ved ydervæg til ventilation af kælderen.

På besigtigelsestidspunktet virkede kælderen tør og der var ikke antydning af fugt eller kælderlugt.

Der var enkelte ventiler i kælderen vestlige ende som ikke var synlig indefra, hvorfor de vurderes at være uvirksom, disse bør åbnes for ventilation.

Loft i krybekælderen består af hårde masonitplader til at holde isoleringen.

Der var enkelte plader i kælderen vestlige ende som har skimmelvækst på overfladen.

Pladerne har generelt ingen nedbrydning og virker faste.

Ved væg imod øst er der udtræk af salte såsom salpeter og lign. hvilket indikere at der har været fugt gennemslag her.

Der er ikke drænet omkring bygningen.

Ved bygningens vestlige ende bag ved carport er der udført en flisebelægning, hvor der ikke er lavet afløb for overfladevand. Flisebelægningen danner et karlignende område op af sokkel, ifølge kunden så lægger der sig vand her ved regnperioder og dette vil naturligt være med til at opfugte fundamentet/ydervæggen til kælderen.

Udvendig belægning og terræn mangler fald væk fra beboelsesbygningen og dette forhold er med til at opfugte kælderen ydervægge.

Set i forhold tilsvarende bygning i samme alder samt gode vedligeholdelsesstand er der ingen unormale forhold eller skader i kælderen.

Evt. skimmelforkomster kan sprøjtes med skimmeldæbende middel og efterfølgende støvsugning, dette vurderes at kunne udføres for under selvrisko.

Da kunden har boet i huset i ca. 5 år kan det ikke udelukkes at den konstaterede skimmel er opstået efter overtagelse af ejendommen. Især da masonitpladerne ikke har væsentlig nedbrydning eller lign. viser det at forholdene ikke er unormale for en krybekælder af denne konstruktion.

Af rapport fra Teknologisk Institut af 12/1 2021 rekvireret af klageren fremgår bl.a.

"2. Baggrund

Der er konstateret fugt i krybekælderen. Der er fugtskjolder og fugtindtrængning gennem fundamenter, og der er mistanke om skimmelsvampevækst i krybekælderen.

Familien har boet i huset siden 2015.

Datteren på ...år har døjet med astmatisk bronkitis siden hun var ... år [periode på 4 år].

[Klagerens] mand har kronisk hovedpine.

Man ønsker en undersøgelse af fugt- og skimmelforholdene i krybekælderen.

3. Formål

Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge fugtforhold og skimmelforhold i krybekælderen.
- At vurdere årsag til opfugtning.
- At anbefale afhjælpende og udbedrende foranstaltninger.

4. Data og modtagne informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Se afsnit "Baggrund".

Rekvirenten har udleveret følgende:

- Tegningsmateriale er indhentet fra ... Kommunes digitale byggesagsarkiv.

5. Analyse- og målemetoder

Målemetoder er beskrevet i bilag 10.1.

Analysemetoder er beskrevet i bilag 10.4.

6. Sammenfatning

Der er konstateret kraftig bygningsrelateret skimmelsvampevækst på undersiden af krybekælder-dækket.

Skimmelsvampevæksten kan erfaringsvis have negativ indflydelse på indeklimaet i de overliggende boligrum. Det er endvidere Teknologisk Instituts vurdering, at der meget vel kan være sammenhæng mellem skimmelsvampevæksten i krybekælderen og de oplevede indeklimarelaterede helbredsproblemer.

Skimmelsvampen i krybekælderen er opstået som følge af opstigende grundfugt og utilstrækkelig ventilation i krybekælderen. I forbindelse med husets opførelse er der etableret forskriftsmæssige ventilationsriste, men der er ikke tilfredsstillende ventilationseffekt og luftgennemgang ved alle risterne.

Såfremt krybekælderen skal bevares, skal der foretages tiltag i form af skimmelafræsning, oprydning og effektivisering af ventilationsforholdene.

De nødvendige udbedringsarbejder er beskrevet i afsnit 9.

Det bør overvejes at sløjfe krybekælderen, og i stedet etablere betonstøbt terrændæk med tidsvarende isolering, fugt- og radonsikring samt evt. gulvvarme.

7. Besigtigelse og målinger

- Enfamiliehuset er beliggende i et ældre boligområde i Huset er et et-plans typehus ..., med ydervægge af teglstensformur, og bagvæg af træskeletkonstruktion.
- Taget er sadeltag med gitterspær og tagdækning af teglsten eller betontagsten.
- Gulvkonstruktionen er træbjælkelag over krybekælder.
- Det er krybekælderen, som er genstand for den nærmere undersøgelse.

...

Krybekælder

- Krybekælderen er ventileret via 4 stk. ventilriste i hver facade (nord/syd) á ca. 60 x 200 mm med støbejernsriste. Luftkanalen har et skråt/forkrøbbet forløb fra fundamentsydside til krybekæl-

deren, idet luftstrømmen passerer under bjælkelag og isolering. Flere af ventilåbningerne er udvendig blokeret af beplantning eller fliser, og indvendig er kanalerne delvis spærret af isolering mv.

- Adgang til krybekælderen sker ved lem i måtteramme i forgang/vindfang.
- Gulvet i krybekælderen består af et stampet lerlag, hvorover der er lagt en kraftig plastfolie. Der er tydelig kondensdannelse under plastfolien, og flere steder ses begyndende vækst af aktinobakterier (jordbakterier).
- På krybekældbunden er udlagt byggematerialerester og byggeaffald både over og under plastfolien.
- Ydervægsfundamenter er udstøbte betonfundamentsblokke. Der ses flere steder saltudtræk, og enkelte steder vandindtrængning.
- Krybekælderdekkeet er understøttet af en enkelt central murpille. Herudover er der foretaget mindre punktunderstøtninger i form af træstolper.
- Krybekælderdekkeet er et træbjælkelag, som er underbeklædt med 4 mm træfiberplader. Underbeklædningen er opfugtet og skimmelbegroet – mest i den vestlige ende.
- Træbjælkelaget er isoleret med ca. 140 mm mineraluld.
- I krybekælderen forløber let isolerede varmerør og afløbsrør.
- Troxlermålinger i krybekælderen viser følgende tælleletal:
 - Lerbund med plastfolie: 36, 41, 32, 44, 40 (fugtig)
 - Ydervægge/fundamenter: 27, 36, 33, 26, 26 (fugtig)
- Gannmåling på vægge/fundamenter viser tælleletal på 82-95 (let fugtig)
- Træfugt i krybekælderen er målt til følgende:
 - Dækbrædder under ribber/bjælker: 15-20 % (fugtig til kraftig opfugtet)
 - Træfiberplader: 16-18 % (fugtig)
 - Aktuell måling af temperatur og luftfugtighed i krybekælderen: 13 °C / 75 % RF
 - Der er udtaget følgende skimmelprøver:
 - Aftrykssprøve 1 og Tapeaftryk 1 udtaget på underbeklædning på træbjælkelag i østende viser kraftig bygningsrelateret skimmelvækst.
 - Aftrykssprøve 2 og Tapeaftryk 2 udtaget på underbeklædning på træbjælkelag i vestende viser kraftig bygningsrelateret skimmelvækst.
 - Aftrykssprøve 3 og Tapeaftryk 3 udtaget på ydervæg/betonfundament viser moderat skimmelforekomst.
 - Aftrykssprøve 4 og Tapeaftryk 4 udtaget på jordbund/lerbund under udlagt plastfolie minimal skimmelforekomst.

8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Krybekælderen er i perioder kraftig opfugtet som følge af opstigende grundfugt og ikke effektiv ventilation.

Den udlagte plastfolie hindrer ikke, at opstigende grundfugt påvirker krybekælderen og krybekælderdekkeet, idet plastfolien ikke er tæt, og ej heller i fast forbindelse med underlaget.

Luftstrømning gennem ventilationshuller i fundamentet hindres dels af indvendig isolering og pap, og dels udvendig af beplantning og belægning. Nogle af ventilationsåbningerne er placeret så lavt mod terræn, at der er risiko for indstrømning af overfladevand.

Der ses enkelte utætheder i fundamentet, hvor der er tegn på vandindtrængning. Det anses dog ikke for en væsentlig belastning af situationen i krybekælderen.

Fugtforholdene i krybekælderen har medført, at undersiden af krybekælderdekke (træbjælkelaget) er overgroet af skimmelsvamp, hvilket erfaringsmæssigt kan have negativ indflydelse på indeklimaet i de overliggende beboelsesrum.

Resultatet af de udtagne prøver for skimmelsvamp ses i nedenstående uddrag af analyserapporten, som i øvrigt er indsat som bilag 10.4.

Aftryksprøver

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget 2020-12-15.

Resultatet opgives i CFU (Colony Forming Units).

Prøve	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
K21-1	Krybekælder, dæk mod stueetage øst, træfiber	>100 -5	<i>Penicillium sp.</i> <i>Chaetomium sp.</i>
K21-2	Krybekælder, dæk mod stueetage vest, træfiber	>100 -10 1	<i>Penicillium sp.</i> <i>Chaetomium sp.</i> <i>Aspergillus ochraceus</i>
K21-3	Krybekælder, ydervægge, beton	-21 -20 2 1	<i>Aspergillus versicolor</i> <i>Penicillium sp.</i> <i>Chaetomium sp.</i> <i>Aspergillus ochraceus</i>
K21-4	Krybekælder, bund af ler, stampet ler	-10 2 1	<i>Penicillium spp.</i> <i>Chaetomium sp.</i> <i>Mycelia sterilia</i>

Tapeprøver

Tapeprøver udtaget ved besigtigelsen er vurderet ved direkte mikroskopi.

Prøve	Prøveudtagningssted	Sporer	Hyfer/mycelium
K21-1	Krybekælder, dæk mod stueetage øst, træfiber	+++	+++
K21-2	Krybekælder, dæk mod stueetage vest, træfiber	+++	+++
K21-3	Krybekælder, ydervægge, beton	(+)	-
K21-4	Krybekælder, bund af ler, stampet ler	(+)	-

Jvf. bilag B:

- ingen forekomst
- (+) meget ringe forekomst
- + ringe forekomst
- ++ moderat forekomst
- +++ kraftig forekomst

Som tidligere anført fremgår det af analyseresultaterne, at der er kraftig skimmelsvampevækst på undersiden af træbjælkelaget.

Såfremt krybekælderen skal bibeholdes, skal der foretages en grundig afrensning og oprydning i krybekælderen, og for at undgå eller minimere fremtidig skimmelvækst i krybekælderen skal der foretages en optimering af ventilationsforholdene.

De nødvendige foranstaltninger er nærmere defineret og uddybet i nedenstående afsnit 9. Forslag til udbedrende foranstaltninger.

Det kan dog være vanskeligt at tilvejebringe og opretholde hensigtsmæssige fugt- og indeklimaforhold i krybekælderen, som vil fungere hensigtsmæssigt i alle situationer og i alle årstider. Derfor bør det overvejes at sløjfe krybekælderen, og i stedet etablere et betonstøbt terrændæk med tidssvarende fugt- og radonsikring, isolering og evt. gulvvarme. Dette kræver dog involvering af bygge- og fugtteknisk rådgiver (arkitekt/ingeniør/bygningskonstruktør) for at løse detaljer ved fundamenter/bagvægge samt skillevægge.

9. Forslag til udbedrende foranstaltninger

Nødvendige foranstaltninger ved bevarelse af krybekælderen:

- Krybekælderen ryddes for materialeoplag, byggematerialerester og plastfolie.
- Underbeklædning og isolering i krybekælderdek/bjælkelag fjernes.
- Huller i fundamentsvægge tættes.
- Der foretages skimmelfrensning:
 - Alle overflader (underside af bjælkelag, fundamentsvægge, søjler, stolper og bund) støvsuges grundigt med støvsuger med højeffektiv partikelfilter.
 - Bjælkelag (underside), vægge, søjler og stolper skimmelfrenses med tørdamp som efter MicroClean-metoden.
 - Afsluttende støvsugning af alle overflader.
- Bjælkelaget retableres med nyt, rent isoleringsmateriale (batts), som fastholdes af ståltråd eller tynde fibercementplader (eternitplader). Der bør ikke anvendes organiske materialer som fx de nuværende træfiberplader.
- Der sikres fri adgang til ventilationshuller indvendig i krybekælderen. Isolering og papafdækning skæres til, så luftstrømningen kan ske frit og effektivt. Riste renses.
- Regulering af terræn, belægning og beplantning, således at der er fri og uhindret luftadgang til ventilerne, og således at der ikke er risiko for indløb af overfladevand.
- Der kan eventuelt etableres et passivt ventilationsrør på 10 cm i diam. fra ca. midt i krybekælder op gennem huset til op over tag. Skorstenseffekten her vil øge ventilationens effektivitet.

Det anbefales at vælge håndværkere med speciale indenfor skimmelsanering til dette. Med henblik på sikkerhedsforanstaltninger og forholdsregler til beskyttelse af håndværkere og boligens øvrige indeklima/beboerne henvises til bilag 10.2 og 10.3.

Alternativt bør det overvejes at sløjfe krybekælderen, som beskrevet nederst i afsnit 8.

Teknologisk Institut er gerne behjælpelig med afrensningskontrol, hvis det ønskes.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"10 Dækningen er betinget af

- Forholdet var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse

Eller

- Forholdet er opstået efter tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

Og

- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

11 Hvad dækker forsikringen?

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

Ved "skade" forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

...

2 Hvad dækker forsikringen ikke?

12.1 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 forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

12.2 Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter jf. dog pkt. 5.2 og 5.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. pkt. 5.1.

Nævnet har fået forelagt fotos af krybekælderen mm.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/8 2015 den forsikrede ejendom, der er opført i 1976. Ejendommen er et etplans typehus, hvor gulvkonstruktionen består af træbjælkelag over krybekælder.

Klageren anmeldte i august 2020, at der var fugt- og skimmelp problemer i krybekælderen. Klageren har anført, at fugtproblemerne har stået på i mange år, hvilket bl.a. understøttes af, at sælgeren af ejendommen i krybekælderen havde opstillet anordninger til opsamling af fugten. Klageren har til nærmere belysning af fugtforholdene indhentet en rapport fra Teknologisk institut. Klageren har på baggrund af rapporten over for nævnet bl.a. gjort gældende, at fugtforholdene i kælderen er væsentlige og går ud over, hvad man måtte forvente, og at der er bety-

delige skimmelforekomster, der kan forårsage helbredsmæssige problemer. Klageren kræver, at selskabet yder dækning i overensstemmelse med anbefalingerne rapporten, således at der sker sanering af skimmelsvampforekomsterne og etableres tilstrækkelig ventilation i krybekælderen.

Klageren har anført, at Teknologisk Institut vurderer, at årsagen er opstigende grundfugt og utilstrækkelig ventilation. Han har vedrørende bemærkningerne i tilstandsrapportens pkt. 5.5. om mulig vandgennemtrængning fra et badeværelse til krybekælderen anført, at forholdet i forbindelse med overtagelsen af ejendommen er undersøgt af en håndværker, og at det ved denne lejlighed blev konstateret, at der ikke var nogen vandgennemtrængning fra badeværelset eller skader som følge af vandgennemtrængning i relation til krybekælderen.

Selskabet har over for nævnet anført, at klageren ikke har bevist, at der forhold ved kælderen, der udgør skade eller nærliggende risiko, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har herved anført, at det med karaktererne UN og K3 er anført i tilstandsrapporten, at der tidligere har været vandgennemtrængning fra et badeværelse til de underliggende bygningsdele, og at der ikke er foretaget udbedring af eventuelle følgeskader. Selskabet har videre anført, at krybekælderen er etableret og ventileret i overensstemmelse med datidens forskrifter, at variationerne i fugtforholdene i kælderen er en generel problematik for sådanne kældre, og at de konstaterede problemer med fugt og skimmelsvamp ikke går ud over, hvad klageren kunne forvente af en krybekælder fra 1976. Hvad angår ejendommens indeklima har selskabet anført, at rapporten fra Teknologisk Institut ikke udtaler sig med sikkerhed om i hvilket omfang de konstaterede skimmelforekomster i krybekælderen påvirker indeklimaet i beboelsesrummene.

Af tilstandsrapport udfærdiget den 5/3 2015 fremgår bl.a.: "5. Kældre/krybekældre/terrændæk: 5.5 Etageadskillelse: UN. Under det lille badeværelse skal der undersøges omfanget af vandgennemtrængningen fra de manglende gulvfliser ved gulvafløbet. Note: Skaden er stoppet ved udbedring i brusenichen, men der er ikke udbedret noget i krybekælderen. 6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers): 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3 I

det lille badeværelse i bruseniche er der områder, hvor gulvklinkerne er stedvis med manglende vedhæftning. De lyder hule når man banker på dem. Note: Dette er indenfor vådzone. Der er sket fugtgennemtrængning til underliggende bygningsdele og dermed følgeskader".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 19/8 2020 fremgår bl.a., "Regres: Ja Kommentar til regres: Såfremt der vælges dækning af skaden, vil der muligvis kunne gøres regres imod den byggesagkyndige, idet han ikke har bemærket spandene med vand og fugtposer i kælderen ej heller skimmelvæksten på enkelte masonitplader. ... Kælderen er opført af beton-fundamentsblokke som er udstøbt hvilket var normalt under opførelsestidspunktet. Der er ingen bund i kælderen men udlagt plastfolie på sand. Sandet virkede ikke særlig opfugtet under besigtigelsen, men alene lidt jordfugtig hvilket er naturligt. Der kunne observeres at der stod enkelte spande, hvor der har været hængt fugtposer henover til at tage luftfugtigheden i kælderen, disse spande var fyldt med vand, men fugtposerne var ikke aktive mere. Jævnfør kunden er dette udført af tidligere ejer. Der er udført ventilationsriste jævnt fordelt ved ydervæg til ventilation af kælderen. På besigtigelsestidspunktet virkede kælderen tør og der var ikke antydning af fugt eller kælderlugt. Der var enkelte ventiler i kælderens vestlige ende som ikke var synlig indefra, hvorfor de vurderes at være uvirksom, disse bør åbnes for ventilation. Loft i krybekælderen består af hårde masonitplader til at holde isoleringen. Der var enkelte plader i kælderens vestlige ende som har skimmelvækst på overfladen. Pladerne har generelt ingen nedbrydning og virker faste. Ved væg imod øst er der udtræk af salte såsom salpeter og lign. hvilket indikerer at der har været fugtgennemslag her. ... Udvendig belægning og terræn mangler fald væk fra beboelsesbygningen og dette forhold er med til at opfugte kælderens ydervægge. Set i forhold tilsvarende bygning i samme alder samt gode vedligeholdelsesstand er der ingen unormale forhold eller skader i kælderen. Evt. skimmelforekomster kan sprøjtes med skimmeldræbende middel og efterfølgende støvsugning, dette vurderes at kunne udføres for under selvriskoen. Da kunden har boet i huset i ca. 5 år kan det ikke udelukkes at den konstaterede skimmel er opstået efter overtagelse af ejendommen. Især da masonitpladerne ikke har væsentlig nedbrydning eller lign. viser det at forholdene ikke er unormale for en krybekælder af denne konstruktion".

Af rapport fra Teknologisk Institut af 12/1 2021 rekvireret af klageren fremgår bl.a., " 8. Vurdering: På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Institutet udtale følgende: Krybekælderen er i perioder kraftig opfugtet som følge af opstigende grundfugt og ikke effektiv ventilation. Den udlagte plastfolie hindrer ikke, at opstigende grundfugt påvirker krybekælderen og krybekælderdekke, idet plastfolien ikke er tæt, og ej heller i fast forbindelse med underlaget. Luftstrømning gennem ventilationshuller i fundamentet hindres dels af indvendig isolering og pap, og dels udvendig af beplantning og belægning. Nogle af ventilationsåbningerne er placeret så lavt mod terræn, at der er risiko for indstrømning af overfladevand. Der ses enkelte utætheder i fundamentet, hvor der er tegn på vandindtrængning. Det anses dog ikke for en væsentlig belastning af situationen i krybekælderen. Fugtforholdene i krybekælderen har medført, at undersiden af krybekælderdekke (træbjælkelaget) er overgroet af skimmelsvamp, hvilket erfaringsmæssigt kan have negativ indflydelse på indeklimaet i de overliggende beboelsesrum. ... Som tidligere anført fremgår det af analyseresultaterne, at der er kraftig skimmelsvampevækst på undersiden af træbjælkelaget. Såfremt krybekælderen skal bibeholdes, skal der foretages en grundig afrensning og oprydning i krybekælderen, og for at undgå eller minimere fremtidig skimmelvækst i krybekælderen skal der foretages en optimering af ventilationsforholdene. ... Det kan dog være vanskeligt at tilvejebringe og opretholde hensigtsmæssige fugt- og indeklimaforhold i krybekælderen, som vil fungere hensigtsmæssigt i alle situationer og i alle årstider. Derfor bør det overvejes at sløjfe krybekælderen, og i stedet etablere et betonstøbt terrændæk med tidssvarende fugt- og radonsikring, isolering og evt. gulvvarme. Dette kræver dog involvering af bygge- og fugtteknisk rådgiver (arkitekt/ingeniør/bygningskonstruktør) for at løse detaljer ved fundamenter/bagvægge samt skillevægge. 9. Forslag til udbedrende foranstaltninger: Nødvendige foranstaltninger ved bevarelse af krybekælderen: • Krybekælderen ryddes for materialeoplag, byggematerialerester og plastfolie. • Underbeklædning og isolering i krybekælderdek/bjælkelag fjernes. • Huller i fundamentsvægge tætnes. • Der foretages skimmelafrrensning: Alle overflader (underside af bjælkelag, fundamentsvægge, søjler, stolper og bund) støvsuges grundigt med støvsuger med højeffektiv partikelfilter. Bjælkelag (underside), vægge, søjler og stolper skimmelafrrenses med tør-damp som efter MicroClean-metoden. Afsluttende støvsugning af alle overflader. • Bjælkelaget

retableres med nyt, rent isoleringsmateriale (batts), som fastholdes af ståltråd eller tynde fiber-cementplader (eternitplader). Der bør ikke anvendes organiske materialer som fx de nuværende træfiberplader. • Der sikres fri adgang til ventilationshuller indvendig i krybekælderen. Isolering og papafdækning skæres til, så luftstrømningen kan ske frit og effektivt. Riste renses. • Regulering af terræn, belægning og beplantning, således at der er fri og uhindret luftadgang til ventilerne, og således at der ikke er risiko for indløb af overfladevand. • Der kan eventuelt etableres et passivt ventilationsrør på 10 cm i diam. fra ca. midt i krybekælder op gennem huset til op over tag. Skorstenseffekten her vil øge ventilationens effektivitet. Det anbefales at vælge håndværkere med speciale indenfor skimmelsanering til dette. Med henblik på sikkerhedsforanstaltninger og forholdsregler til beskyttelse af håndværkere og boligens øvrige indeklima/beboerne henvises til bilag 10.2 og 10.3".

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 bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugtmæssige forhold i krybekælderen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten med karaktererne UN og K3 er anført, at der kunne være problematiske fugtforhold i etageadskillelsen og de underliggende bygningsdele under det lille badeværelse som følge vandgennemtrængning gennem gulvet. Det er nævnets opfattelse, at såfremt klageren havde foretaget relevante undersøgelser af fugtforholdene i etagedækket og krybekælderen, ville hun være blevet bekendt med, at enkelte af ventilationsristene i krybekælderen var stoppede, og at der var fugt- og skimmelproblemer i krybekælderen.

Nævnet har videre lagt vægt på det oplyste om, at krybekælderens etableret og ventileret i overensstemmelse med datidens forskrifter.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at de konstaterede problemer med fugt og skimmel går væsentligt ud over, hvad man måtte forvente på baggrund af det oplyste om krybekælderens alder og herunder bl.a., at der ikke er oplysninger om nedbrud af kælderens trækonstruktioner.

Skimmelsvamp

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 fugtforholdene i krybekælderens, 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 har 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 klage-

Ankenævnet for Forsikring

21.

96859

ren 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 der ikke er foretaget målinger af skimmelforekomsterne i ejendommens beboelsesdel, og at oplysningerne om de konstaterede skimmelforekomster i krybekælderen efter nævnets opfattelse ikke udgør tilstrækkeligt bevis for, at indeklimaet i beboelsesrummene på overtagelsestidspunktet var påvirket i et omfang, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand