

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. marts 2022 blev i sag nr. 97285:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 12/9 2021 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skimmelsvamp i kælder.

Vi har haft [skadeservice] ude og besigtige, vurdere og lave en rapport om kælderens tilstand og i forbindelse med Syn og skøn har byggesagkyndig ... ligeledes vurderet kælderen og begge er kommet frem til samme konklusion: Kælderen er ikke et sted man bør opholde sig pga. af sundhedsfare og skimmelsvampe. [Skadeservice] valgte vi selv at få til at undersøge kælderen for at få et overblik så hurtigt som muligt. Vi havde efterfølgende ejerskifteforsikringen ude og besigtige kælderen, og ejerskifteforsikringens mand vurderede at den K1'er der var i tilstandsrapporten var en undervurdering, men at de desværre ikke kunne hjælpe. Det var ikke dækningsberettiget. Det er beskrevet i dokumentet 'Følgebrev vedrørende Sundhedsfarlig skimmelsvamp i kælder' og de 13 bilag der er tilknyttet følgebrevet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Hjælp til at gøre kælderen anvendelig, så vores familie ikke udsættes for sundhedsfare ved at bruge den."

Klageren har endvidere i følgebrev bl.a. anført:

"Følgebrev vedr.: Sundhedsfarlig skimmelsvamp i kælder.

Vi købte et hus, som fra mægler var beskrevet således 'Villaen er løbende gennemgribende moderniseret, og fremstår dermed i indflytningsklar stand' samt '+ god høj og anvendelig kælder på 88 m²'. Mægleren beskriver endvidere i mail til os at kælderen er over middel og stand er over middel. Da vi besigtigede huset var det også det vi oplevede, da kælderen var indrettet med ungdomsværelse, dejligt vaskerum og badeværelse m.v. Vi blev oplyst at kælderen blev brugt til beboelse.

...

I tilstandsrapporten var kælderen beskrevet med følgende kommentarer - delt over to sider i rapporten:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk 5.2 Vægge K1 Der er tegn på mindre fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, samt			
Sikkerhedsstyrelsen	Nørregade 63 6700 Esbjerg	Telefon 33732000 Email: sik@sik.dk	Side 8 af 18

Huseftersyn HE nr. 2992 Lb. nr. [REDACTED] Tilstandsrapport Version 9.0

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:
stedvist løst puds, f.eks. i trapperum, vaskerum og rum mod syd.
Note: Opstigende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.

Sammenlignet med hvad vi ellers havde set af kældre og tilstandsrapporter, vurderede vi det til at være en kælder vi kunne bruge.

Det har desværre vist sig at være en noget anden kælder end vi troede efter vi har overtaget huset. Der er desværre betydelige fugtproblemer i hele kælderen og flere tilfælde af skimmel.

Vi har haft [skadeservice] ude og besigtige, vurdere og lave en rapport om kælderens tilstand og i forbindelse med Syn og skøn har byggesagkyndig ... ligeledes vurderet kælderen og begge er kommet frem til samme konklusion: Kælderen er ikke et sted man bør opholde sig pga. af sundhedsfare og skimmelsvampe.

[Skadeservice] valgte vi selv at få til at undersøge kælderen for at få et overblik så hurtigt som muligt. Vi havde efterfølgende ejerskifteforsikringen ude og besigtige kælderen, og ejerskifteforsikringens mand vurderede at den K1'er der var i tilstandsrapporten var en undervurdering, men at de desværre ikke kunne hjælpe. Det var ikke dækningsberettiget.

Vi var noget uforstående overfor at skimmelsvampe i alt for høje niveauer ikke var dækningsberettiget og har gennem advokat forespurgt om de vil genopveje deres afslag, efter at der har været en beskikket byggesagkyndig ude og vurdere kælderen. Det var et krav fra ejerskifteforsikringen at det skulle være en beskikket byggesagkyndig, hvis det skulle danne grundlag for krav mod dem. Efterfølgende har ejerskifteforsikringen så trukket i land og sagt at en beskikket byggesagkyndig ikke kan vurdere sundhedsfare og at de derfor fastholder deres afgørelse om, at der ingen hjælp er at hente til at udbedre en kælder, som fra to uafhængige instanser er vurderet uegnet til at opholde sig i. Det skal siges at den byggesagkyndige, som led i sin uddannelse til Master i Bygningsfysik, har opnået kompetencer vedrørende vurdering af indeklima og skimmel - herunder skimmelsvampes sundhedsskadelige påvirkninger.

Vi er blevet oplyst om at sundhedsfare som følge af en ejendoms konstruktionsmæssige forhold er dækket af en ejerskifteforsikring. Dette er fastslået ved Ankenævnet for Forsikring blandt andet ud fra en sag om asbeststøv i et loftrum i 2016 (ANF2016.89218)."

Selskabet har den 1/10 2021 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt- og skimmelophobning i husets kælder, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det er almindelig forekomme med fugt i kældre, der ikke er sikret mod fugt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 20. september 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 13. november 2019 anmelder klager skimmelforekomst på kældrens ydervægge. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B. Med skadeanmeldelsen fremlægger klager en fugtrapport fra [skadeservice], som er udarbejdet på baggrund af en undersøgelse af huset den 2. oktober 2019. Fugtrapporten er fremlagt af klager.

Den 27. november 2019 besigtiger DBF ejendommen. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C (da klager anmelder andre forhold ved skadeanmeldelsen, er disse forhold for overskuelighedens skyld klippet ud af besigtigelsesnotatet)

Den 11. december 2019 afviser DBF dækning.

Klager procestilvarslar den 20. december 2019 DBF i forbindelse med en stævning mod sælger. I den forbindelse bliver der udarbejdet en skønserklæring på baggrund af syn og skøn af ejendommen, som klager har fremlagt. Klagers advokat anmoder DBF om at genoverveje afgørelsen på baggrund af skønserklæringen, og DBF fremsender den 30. juni 2021 en afvisning af kravet. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til fugtsikring af kældrens ydervægge.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 20. september 2019 var så høje fugt- og skimmelniveauer i kælderen, at dette udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at fugten på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ... murermestervilla fra 1945 opført efter datidens byggemetoder. Kældervæggene er massive af pudsede teglsten. Kælderydervæggene er hvidmalede.

Besigtigelseskonsulenten konstaterer ved besigtigelsen, at kælderydervæggene generelt ses med løs maling og puds, ligesom der er synlige plamager af skimmel bag opstillede skabe mod ydervæggene. Generelt er alle ydervægge opfugtet i bund.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at der er tale om opstigende grundfugt. Huset er opført tidstypisk svarende til andre huse af samme alder og stand og er derfor ikke udført med fugtsikring af ydervæggene i kælderen i form af eksempelvis omfangsdræn mm.

Klager har fremlagt en fugtrapport fra [skadeservice], som underbygger besigtigelseskonsulentens konklusion, nemlig at der er tale om opstigende grundfugt, som medfører opfugtet ydervægge i kælderen. Ligeledes fremgår det af tilstandsrapportens punkt 5.2, at kælderydervæggene fremstår med fugtopstigning, og at opstigende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.

Af tilstandsrapporten samt BBR-meddelelsen for ejendommen (fremlagt som bilag E) fremgår det, at ejendommens kælder ikke er godkendt til beboelse.

Opstigende grundfugt er almindeligt forekommende i ejendomme af samme tidstypiske udførelsesmetoder, hvor der ikke blev sikret mod fugt i kældre. Årsagen til fugten i kældervæggene går derfor heller ikke ud over, hvad det kan forventes af andre kældervægge af samme alder og stand, og fugten og skimmelforekomsten er konstruktionsbetinget.

I den af klager fremlagte skønserklæring (hvor DBF ikke var part og derfor ikke har haft mulighed for at protestere mod spørgsmålene til skønsmanden) oplyser skønsmanden, at fugt i kældervægge er normalt for ejendomme af denne alder, og at kældre fra denne tid ikke er sikret mod fugt – det samme som både besigtigelseskonsulenten og fugtteknikeren fra [skadeservice] konkluderer i deres rapporter.

Skønserklæringen indeholder også konklusioner af en DNA-analyse af en støvprøve på et dørblad til værelset i kælderen. Af DNA-analysen fremgår det, at det samlede resultat er i niveau E og værdierne af de forskellige sporer er mellem/lave. Derudover er der tale om skimmelforekomster i overfladestøv og ikke i bygningsdele/konstruktioner.

Ved ejerskifteforsikringen dækkes skimmelforekomster, såfremt 1) der er tale om en følgeskader til en dækningsberettiget skade, eller 2) skimmelforekomsten i sig selv kan siges at være en skade. Dette kan være i tilfælde, hvor skimmelforekomsten påvirker beboelsesrummenes indeklima negativt.

Skønsmanden er af rekvirenten også blevet bedt om at oplyse, hvorvidt ophold (ved 'ophold' forstås ifølge rekvirenten overnatning i rummet) er sundhedsskadeligt som følge af skimmelforekomsten i kælderen (som ikke er et beboelsesrum).

Skønsmanden konkluderer, at kortvarigt ophold i kælderen er forbundet med mindre sundhedsrisiko, selvom der ved DNA-testen er fundet skimmelforekomst af betydelig art (niveau E), og at længerevarende ophold i kælderen (ved en overnatning) er forbundet med en sundhedsrisiko.

Da DNA-testen ikke viser betydelig skimmelforekomst, som påvirker indeklimaet i husets beboelsesrum (da testen er foretaget i et kælderrum, der ikke er godkendt til eller beregnet for beboelse), kan testen og konklusionen om en mulig sundhedsrisiko fra skønsmanden ikke i sig selv føre til det resultat, at der er tale om et dækningsberettiget forhold ved ejerskifteforsikringen.

Kælderen kan ifølge skønsmanden bruges til, hvad den er beregnet til, nemlig kortvarige ophold til eksempelvis tøjvask osv., uden at dette er forbundet med sundhedsrisiko.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist fugtforhold ved kælderen, som på overtagelsestidspunktet den 20. september 2019 gik ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder samt tilstandsrapportens anmærkning.

At der kan registres skimmel i overfladestøv som følge af fugtigt indeklima i kælderen, dækkes ikke under ejerskifteforsikringen, idet klager i øvrigt ikke har påvist, at indeklimaet i husets beboelsesrum på overtagelsestidspunktet den 20. september 2019 var påvirket af skimmelforekomsterne i kælderen i en sådan grad, at disse i sig selv udgjorde en nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhed og værdi sammenlignet med tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Hvorvidt det er sundhedsskadeligt at opholde sig i kælderen, er i øvrigt – i sidste ende – en sundhedsfaglig vurdering."

Klageren har den 13/10 2021 bl.a. anført:

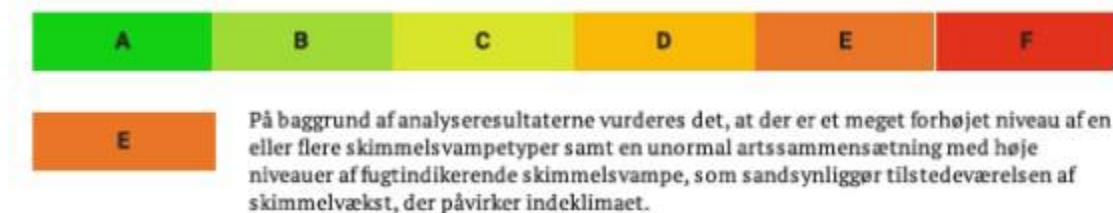
"Er der risiko ved at opholde sig i kælderen?

DBF skriver at: *'Hvorvidt det er sundhedsskadeligt at opholde sig i kælderen, er i øvrigt - i sidste ende - en sundhedsfaglig vurdering.'*

Vi har foreløbig haft to forskellige firmaer ude og undersøge for skimmel og begge har anbefalet, at vi ikke opholder os i kælderen. Syns- og skønsmanden blev oveni købet udvalgt efter DBF's anvisning: *'Jeg skal gøre opmærksom på, at skønsmanden SKAL være beskikket bygningssagkyndig under huseftersynsordningen, hvis skønserklæringen på et senere tidspunkt skal danne grundlag for et krav mod ejerskifteforsikringen.'*

Resultaterne synes vi ikke efterlader den tvivl BDF lægger op til.

I skønobilag B opgøres resultatet af DNA prøven niveauet til E.



I resultatet fra laboratorieanalysen fra [skadeservice] påvises der massiv vækst af skimmelsvampe. Resultatet er vedlagt som bilag til dette svarbrev.

RESULTAT AF LABORATORIEANALYSEN

SKIMMELSVAMPE på overflader	Mycometer-værdi	Kategori
MY1 – Udtaget på klædeskab i værelse	878	C
MY2 – Udtaget på puds væg i vaskerum	787	C

A = Niveauet af skimmelsvampe er ikke over normalt baggrundsniveau. Mycometer-tal ≤ 25 .

B = Niveauet af skimmelsvampe er over det normale baggrundsniveau. Dette kan skyldes høje koncentrationer af sporer i støv, eller kan indikere tilstedeværelse af en gammel udtørret svampeskade (vækst af skimmelsvampe). $25 < \text{Mycometer-tal} \leq 450$.

C = Målingen viser massiv vækst af skimmelsvampe. Mycometer-tal > 450 .

DBF skriver at Syns- og skønsmanden siger, at kortvarige ophold er OK. Men han skriver jo præcis det stik modsatte: *'Selv om DNA-testen kun er foretaget et sted i kælderen, er testresultatet dækkende for hele kælderetagen. Når der findes skimmel i et rum, vil de spredes til de øvrige rum ved almindelig brug. Skimmelsporene hvirvles op og sætter sig på tøjet, huden, i håret og føres med rundt til de øvrige rum når man går rundt i huset.'*

'Med de målte skimmelniveauer skønnes det, at være forbundet med en sundhedsrisiko at opholde sig i længere tid og benyttet kælderen til overnatning. Korterevarende ophold i forbindelse med anvendelse af f.eks. vaskemaskine eller tørretumbler (det kan aldrig anbefales at der tørres tøj indendørs) skønnes at være med en mindre sundhedsrisiko.'

Ud fra ovenstående kan vi kun læse og forstå, at vi ikke skal opholde os i kælderen, hvilket vi også hele tiden har fået at vide at alle.

Var det tilstede ved overtagelse?

DBF skriver: 'DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist fugtforhold ved kælderen, som på overtagelsestidspunktet den 20. september 2019 gik ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder samt tilstandsrapportens anmærkning.'

I besigtigelsesnotatet skriver Konsulent ... , at forholdet har været til stede ved overtagelse: *'Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja.'*

[Konsulent] sagde ydermere, at takseringen i tilstandsrapporten er en klar undertaksering. Udover en K1 i tilstandsrapporten, så blev ejendommen præsenteret af ejendomsmægleren som en kælder over middel: ...

Så vi mener helt klart, at det gik ud over hvad man måtte forvente ud fra tilstandsrapportens anmærkning. Vi mener dermed også, at indeklimaet i husets på overtagelsestidspunktet den 20. september 2019 var påvirket af skimmelforekomsterne i kælderen i en sådan grad, at disse i sig selv udgjorde en nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhed og værdi sammenlignet med tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det lidt besynderligt at DBF skriver, at de ikke har haft mulighed for at protestere mod spørgsmålene til skønsmanden, da det jo netop var planlagt til at de skulle være en del af hele forløbet med skønsmanden: ...

Men på dagen, hvor mødet skulle afholdes dukkede der aldrig nogen op. Vores advokat var at den klare opfattelse at der ville komme to personer fra DBF. Vi har vedlagt korrespondance mellem DBF og vores advokat som bilag til dette svarbrev.

DBF skriver at: *'Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til fugtsikring af kælderens ydervægge.'*

Vi kræver ikke at DBF skal dække udgifter til fugtsikring, men til at afhjælpe den nedsættelse af ejendommens brugbarhed som der er på grund af den skimmelsituation som vi har fået påvist af forskellige undersøgelser.

Det er klart at forsikringen ikke skal dække udgifter til omfangsdræn, men vi finder det bevist, at der er et sundhedsskadeligt niveau af skimmel i vores hus og som ud fra, hvad vi er blevet oplyst af det første fugtfirma, vi havde til at undersøge kælderen, vil der skulle fjernes puds og maling fra væggene og efterfølgende pudses og males med materialer, der er diffusionsåben og saneres med diverse metoder som også er beskrevet i deres rapport. Dette skal kombineres med en god ventilationsløsning som vi allerede selv har købt og fået sat op for at hindre at skaden udvikler sig yderligere. Det er det vi mener vi skal have hjælp til og ikke til omfangsdræn.

Vi mener at DBF bør hjælpe os, da skimmelforekomsten i vores kælder i sig selv kan siges at være en skade. Skimmelforekomsten i vores kælder påvirker rummenes indeklima negativt og det påvirker resten af vores bolig, når vi bevæger os rundt i huset: Når der findes skimmel i de organiske materialerne i et rum, vil de spredes til de øvrige rum ved almindelig brug. Skimmelsporene hvirvles op og sætter sig på tøjet, huden, i håret og føres med rundt til de øvrige rum når man går rundt i huset.

Men kælderen står som da konsulent ... var på besøg i 2019. Så DBF er meget velkomne til at lave endnu en undersøgelse med de fugt- og skimmelekspertter som de mener er endnu mere kvalificerede til at give den bedste sundhedsfaglige vurdering af vores kælder."

Selskabet har den 5/11 2021 bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 18. oktober 2021 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager har fremlagt en rapport fra [bygningssagkyndig] af den 10. oktober 2019. Af rapporten fremgår det, at der er foretaget to mycometertest i kælderen på foranledning af [skadeservice], som har udført den fugtrapport, som klager tidligere har fremlagt for Ankenævnet for Forsikring.

Af rapporten fremgår det, at der er foretaget to mycometertest udtaget på klædeskab i værelse og på pudsvæg i vaskerum. Det formodes, at der er tale om to rum i kælderen. Mycometertestene viser en høj værdi på begge prøver og er kategoriseret med C.

DBF betvivler ikke, at der er skimmelforekomst i kælderen, hvilket heller ikke har været et stridspunkt i sagen. Mycometertestene og DNA-analysen påviser imidlertid ikke, at beboelsesrummene på overtagelsestidspunktet den 20. september 2019 var ubeboelige grundet skimmelforekomsten. At der er skimmelforekomst på to enkelte punkter i kælderen i kategori C er ikke ensbetydende med, at beboelsesrummene er ubeboelige og nedsætter ejernes brugbarhed af huset.

En mycometertest er beregnet til at påvise kvantiteten af skimmelforekomst på det eksakte sted, hvor den er taget. Testen viser imidlertid ikke hvilke type skimmelvækst, der er tale om, og testen kan slå ud på gammelt støv og gamle sporer, hvorfor den ikke er et retvisende billede af skimmelforekomstens sundhedsrisiko generelt for boligen.

Klager har ikke godtgjort, at skimmelforekomsten i kælderen har gjort ejendommen ubeboelig på overtagelsestidspunktet (også særlig henset til, at klager har beboet ejendommen siden overtagelsestidspunktet uden at have dokumenterede gener herved) eller at det nedsatte klagers ejendoms værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1925 [1945] med tilsvarende kældre.

At klager er blevet oplyst af sin ejendomsmægler, at kælderen bruges som beboelsesrum, kan ikke føre til det resultat, at der er tale om en dækningsberettigende skade ved ejerskifteforsikringen. Dette gælder ligeledes kommentarer fra besigtigelseskonsulenten om tilstandsrapportens udførelse. Kælderen er ikke beregnet til beboelse, desuagtet hvordan tidligere ejere har indrettet den. I øvrigt er det to steder i salgsopstillingen oplyst, at kælderen ikke er en del af beboelsesarealet, hvorfor klager forud for købet af ejendommen er blevet gjort opmærksom på, at kælderen ikke skal bruges til beboelse og længerevarende ophold.

Endeligt skal det bemærkes, at Dansk Boligforsikring A/S som procestilvarslet ikke har haft mulighed for at kommentere og ændre spørgsmål ved den skønserklæring, som klager tidligere har fremlagt. Dansk Boligforsikring A/S's deltagelse i skønsforretningen ville heller ikke have haft indflydelse på de spørgsmål, som er stillet. Selskabet mener grundlæggende, at en skønsmand, som er beskikket bygningssagkyndig, ikke har de nødvendige kompetencer til at vurdere sundhedsrisikoen ved at bo i ejendommen, da han er byggetekniker – ikke sundhedsfaglig kompetent, og at der derfor ikke skal stilles spørgsmål om sundhedsfaglige forhold ved skønsforretningen."

Til dette har klageren den 21/11 2021 bl.a. anført:

"Vi er glade for at høre, at DBF ikke betvivler, at der er skimmelforekomst i kælderen.

Ud over resultater fra fugtmålinger af opfugtede vægge og fotos af visuel skimmelvækst er vi helt enige i, at vi ikke har dokumentation for andet end at de mycometer tests og den DNA test, der hidtil er foretaget og som tydeligt viser meget høje forekomster af skimmelsvamp. Vi stiller derfor kælderen, som står som da DBFs konsulent var på besøg, til rådighed for, at DBF kan supplere med at lave yderligere test for skimmel af en sundhedsfaglig kompetent person. Vi kan også selv få lavet flere tests, men når mycometer test og DNA, der begge viser resultater i den høje ende af skalaen (henholdsvis massiv skimmelvækst og meget forhøjet niveau) i analyserne ikke er tilstrækkelige, så kommer vi til kort med hensyn til hvilke test og metoder DBF vil anerkende. Både [skadeservice] og skønsmanden har klart anbefalet, at vi ikke benytter kælderen på grund af sundhedsrisiko - Sidstnævnte har DBF selv opstillet kriterierne for: *'Jeg skal gøre opmærksom på, at skønsmanden SKAL være beskikket bygningssagkyndig under huseftersynsordningen, hvis skønserklæringen på et senere tidspunkt skal danne grundlag for et krav mod ejerskifteforsikringen.'*

Fugtmålingerne og DNA-analyse i vores kælder er derfor udført af en beskikket bygningssagkyndig.

Den bygningssagkyndige har boret mekaniske fugtmålere ind i væggene i vores kælder. Der er taget et bredt udsnit rundt i væggene, både oppe og nede. Ydre og indvendige vægge. Der er foretaget 13 borer i alt, hvor af 4 prøver er taget i vindues højde. Hullerne blev 'proppet' af og kan kun måle udefrakommende fugt. Resultaterne er aflæst efter 48 timer af den bygningssagkyndige.

Fugt i en bygning giver risiko for skimmelvækst, når den relative fugt ligger over 75 % RF. Fugten ligger over dette niveau i hovedparten af vores fugtmålinger (Skønsbilag C).

Vores DNA skimmeltest er foretaget ovenpå et dørblad imellem kælderværelset og fordelingsgang af den bygningssagkyndige. DNA testen er den mest præcise skimmeltest. Testen kan påvise forekomsten af skjult skimmelsvamp og skimmelen artsbestemmes ligeledes ved en DNA skimmeltest. Testresultatet er dækkende for hele kælderen. Testen viser at der er et meget forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet (Skønserklæring).

Det er muligt at læse om de problematiske skimmel typer som findes i vores kælder i Skønsbilag B.

Nogle af skimmelsvampene i vores hus vokser på træ, maling, glasfiber, tapet, gips og beton. Flere af de typer vores hus rummer, kan producere giftige mykotoksiner. Flere af de typer vores hus rummer, kan give allergi og andre typer er meget farlige og man bør derfor ikke opholde sig i rummene.

To af de 18 skimmelsvampe typer vores hus rummer kræver meget højt fugtniveau og de indikerer tilstedeværelsen af kraftig opfugtede bygningsmaterialer.

Det skimmel der er fundet i støvprøven, er ikke påvirket af udefra kommende pollen (gammel støv og gamle sporer)(Skønsbilag B).

Så skønsmændens resultater retfærdiggør med al tydelighed den bekymring som vi selv, vores håndværkere og skadeskonsulenter havde vedrørende vores hus. Heldigvis lyttede vi og flyttede ikke ind i huset ved overtagelsen som det påstås i DBFs svar, selvom DBF udmærket ved, at det ikke er tilfældet. Dette kan blandt andet ses i bilaget: Mail dialog med seniorjurist ... , DBF - november 2020.

Nedenstående adresse oplysninger er fra Borger.dk: ...

Som sagt så lyttede vi til vores håndværkere og [skadeservices] vurdering af kælderens tilstand (samt andre problematikker i huset som DBF også er bekendt med). Situationen var, at vi manglede 88 m² med bl.a. vaskerum, toilet og disponible rum. I første omgang forlængede vi vores eksisterende lejemål. Vi forsøger at få handlen til at gå tilbage. Tiden går og på et tidspunkt, bliver vi nødt til at finde ud af, hvad der skal til for at vi kan bruge den resterende del af huset. Vi har i en længere periode haft dobbelt husleje. Vi nåede jo at betale langt over 100.000 i ekstra husleje samt betaling af leje for opbevaringsrum, som vi stadig har, da vi ikke har plads til vores ting.

Vi har blandet andet været nødt til, at få etableret et værelse i en del af stuen, indrette vores køkken med fryser, vasketøjskurve, vaskemaskine og tørretumbler, så vi i dag har et midlertidigt kombineret køkken og bryggers. Så de materielle gener af en sundhedsskadelig kælder er åbenlyse. Derudover så har vi som tidligere nævnt, fået installeret 4 ventilationer i kælderen, der kører 24 timer i døgnet med udblæsning for at reducere muligheden for, at skimmel kommer til at genere os yderligere.

Håndværkere, skadesservice, fugtteknikere, skadeskonsulent og ikke mindst os selv, har oplevet og i tale sat ubehaget ved at opholde sig i kælderen. Ophold i kælderen kan give utilpashed og hovedpine i timerne efter.

Trine har fysiske gener i form af allergi og vejstrækningsbesvær. Hendes astma er kommet igen, da hun har skimmelsvampe allergi.

Hertil har selskabet den 13/12 2021 bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 25. november 2021 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Det af klager oplyste i sit høringssvar med bilag bidrager ikke med nye oplysninger til sagen, som ikke allerede er fremlagt af klager eller DBF.

DBF fastholder fortsat, at klager ikke har påvist fugt i kælderen ud over, hvad man må forvente at tilsvarende kældre fra 1945 og de i tilstandsrapporten anmærkede forhold, eller skimmelforekomster der nedsætter kælderen's brugbarhed – som sekundære og ikke beboelsesgodkendte rum - nævneværdigt sammenlignede med tilsvarende kældre fra 1945 i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Heroverfor har klageren den 22/12 2021 bl.a. anført:

"Vi har med al tydelighed påvist, at kælderen på ingen måde er hvad man kan forvente ud fra en K1'er i tilstandsrapporten, der beskriver stedvist løst puds og en generalisering om hvad der kan være almindeligt forekommende.

Rapporterne fra [skadesservice] og Skønsmanden viser helt klart, at vores problem i kælderen ikke kan henføres til en K1'er om løst puds. Der er efter vores opfattelse meget langt fra løst puds til forekomster af massiv skimmelsvamp, som vi meget glade for at høre, at DBF ikke betvivler.

Vi har flere gange foreslået at DBF kan lave yderligere undersøgelser, der kan retfærdiggøre at kælderen kan opfattes som en kælder med løst puds og ikke som en kælder med massive skimmelforekomster, der udgør en sundhedsfare. DBF giver udtryk for, at kun en sundhedsfaglig kompetent person kan anerkendes, til at vurdere sundhedsrisiko.

Sagen kan på det foreliggende grundlag fremlægges for Ankenævnet, da DBF ikke ønsker at benytte sig af muligheden for den ovenfor anførte undersøgelse af en sundhedsfaglig kompetent person."

Af fugtrapport af 2/10 2019 fremgår bl.a.:

"[Skadesservice] Konklusion

På baggrund af de målte værdier og observationer, kan [skadesservice] konstatere at grundet af bygnings opførsels år (1945) antages der at der ikke er udført fugtspærre i vægge eller gulv samt er der ikke udført dræn på grunden. Ligeledes findes der triviel om kapillarbrydende lag under beton dæk i kælderen.

Fugt vandringen sker grundet optrænende grundfugt. På denne adresse er der i perioden 1991-2010 er den gennemsnitlige grundvandsdybde i området vurderet at være 0.4 meter. I perioder med meget nedbør lå grundvandet i en dybde på kun 0 meter.

Baseret på en såkaldt våd klimamodel vurderes det at det gennemsnitlige grundvandsspejl i perioden 2021-2050 vil stige 0.2 meter. Det betyder at den gennemsnitlige grundvandsdybde i området kan forventes at stige til 0.2 meter.

Med en våd klimamodel estimeres den høje grundvandsstand i perioden 2021-2050 at stige 0.2 meter i forhold til nuværende høje niveau. Det betyder at grundvandet vil nå op til overfladen under perioder med ekstrem nedbør.

(*) Forbehold: Grundvandsdybderne er gennemsnitlige dybder udregnet i 500x500 meter celler. Der knytter sig desuden en lange række usikkerheder til både de nuværende -og specielt fremtidige grundvandsdybder.

På baggrund af disse hente oplysninger anbefales der at der bør komme rådgivende ingeniører på denne adresse for at klare lække en grundvandssænkning plan.

På baggrund af de målte værdier og observationer, anbefaler vi at der udføres følgende tiltag

Værelse

- Faste skabe demonteres (ved demontering tages der bestik af om korpus kan sanering)
- Gulvtæppe og under gulv demonteres
- Vægge støvsuges med indeholdende HEPA- filter
- Vægge vækst saneres med Portox Hysan
- Betongulv saneres med Protox Biox

Vaskerum/bryggers

- Faste elementer demonteres (ved demontering tages der bestik af om korpus kan sanering)
- Vægge, gulv og loft støvsuges med indholdene HEPA-filter
- Vægge vækst saneres med Protox Hysan
- Klinkegulv saneres med o2

Gangen, trapperum, teknik og depot

- Vægge støvsuges med indeholdende HEPA- filter
- Vægge vækst saneres med Protox Hysan
- Klinkegulv saneres med o2
- Stengulv saneres med o2

Inden arbejdet påbegyndes afdækkes trappeopgangen med støv tæt plastik afdækning.

Der opsættes luftrenser med udgang til det fri.

Efter 1.sanering gentages processen i alle rum efter 48timer.

Luftrenseren ned tages efter yderligere 48timer efter 2.sanering

Derud tages min. 2stk mycometer – test for kvalitetssikring.

Bemærkning

Der gøres opmærksom på at skimmelvækst kan/vil forekomme igen, hvis der ikke udføres fugtsikring af kælderen.

Kælderen bør væg puds demonteres for at klagelægge evt. sætnings revner i sokkelen.

Den relative luftfugtighed, temperatur og g/m³ under denne besigtigelse er

16,4co

53,1%RF

7,4 g/m³

Vægge mod terrænet er opfugtet ca. 1200mm fra beton dæk og op.

Fugtverdigen svinger mellem 119Digit - 135Digit på vægge i kælderen

Fugtverdigen over terræn niveau svinger mellem 71Digit – 95Digit

Væggens temperatur svinger mellem 11co – 3,1co fra under og over terrænet

Betongulvet i kælderen svinger mellem 81Digit - 110Digit (klinkegulv og rå Beton)"

Af skønserklæring af 25/1 2021 fremgår bl.a.:

"Redegørelse for det konstaterede:

Der er således konstateret fugt i alle kælderrum, og hovedsagelig nederst i kælderydervæggene, og fugtskjolder på bagsiden af de skabelementer der har være placeret op ad kælderydervæggene. Ejendommen er opført i 1945 og er af typen Murermeisterhus. Jf. Sikkerhedsstyrelsens OBS-punkter for Murermeisterhuse som er en del af tilstandsrapporten (bilag 4) står følgende beskrevet vedr. fundament/gulve: *'Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan også være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen.'*

Fugt i kældervægge og kældergulve er altså helt normal i ejendomme af denne alder, da de fra opførelsen ikke er sikret mod opstigende grundfugt, og den bitium behandling kælderydervægge evt. fik ved opførelsen er blevet nedslidt gennem årende og derfor ikke længere hindre fugt i at trænge ind i væggene.

...

Der blev ved skønssforretningen aftalt at der skulle foretages en DNA skimmeltest. DNA-testen er den mest præcise skimmeltest der kan påvise forekomsten af skjult skimmelsvamp (op til 150m² pr. test pr. etageplan), og skimlen artsbestemmes ligeledes ved en DNA skimmeltest. Ved besigtigelsen d. 4. januar blev der foretaget DNA skimmeltest i kælderen. Prøven blev udtaget oven på dørbladet i rum nr. 01 Resultatet af DNA-analysen (Skønssbilag B) påviser at der er et meget forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper, og analysen ligger i niveau E.

...

Det blev præciseret ved skønssforretningen at der med 'personophold' bl.a. menes at kælderen kan anvendes som værelse til overnatning. Jf. BBR er kælderen ikke godkendt af myndighederne til beboelse, hvorfor spørgsmålet udelukkende besvares ud fra et sundhedsmæssigt aspekt.

Selv om DNA-testen kun er foretaget et sted i kælderen, er testresultatet dækkende for hele kælderetagen. Når der findes skimmel i et rum, vil de spredes til de øvrige rum ved almindelig brug. Skimmelsporene hvirvles op og sætter sig på tøjet, huden, i håret og føres med rundt til de øvrige rum når man går rundt i huset.

...

Med de målte skimmelniveauer skønnes det at være forbundet med en sundhedsrisiko at opholde sig i længere tid og benyttet kælderen til overnatning. Korterevarende ophold i forbindelse med anvendelse af f.eks. vaskemaskine eller tørretumbler (det kan aldrig anbefales at der tørres tøj indendørs) skønnes at være med en mindre sundhedsrisiko. Opbevaring af bohaver vil være med risiko for skimmel sætter sig på kasser, møbler mv.

Årsagen til at rummene i kælderen vurderes til ikke at være anvendelig til personophold, skyldes sundhedsrisikoen ved et højt skimmelniveau, som beskrevet i 2.1. forsat af et højt fugtniveau i kældervæggene."

Af besigtigelsesnotat af 27/11 2019 fremgår det bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold nr. 2: Fugt i kældervægge

Konstruktion/opbygning:

Massive kældervægge i pudset teglsten, hvidmalet

Beskrivelse:

Inde:

Kunde anviser kældervægge som generelt ses med løse maling og puds, samt skimmel plamager bag opstillet skabe m.m.

Generelt er alle vægge mere opfugtet i bund se foto 15-34 (bryggers), 35-39 værksted, 43 (depot) og 44-47 (værelse) Kunde anviser malet fra sælger fra forår i år. så de mener kælder har få et en gang salgsmaling, se foto 40-42

Kunde har fået opsat/monteret nogle mekaniske udluftninger, se foto 21

Konklusion:

Opstigende grundfugt.

Hus er fra 1945 og det er en normalt forekomst af fugt i kælder fra den tid. Da der ikke den gang var særlige krav til tætning af kælder, som i øvrigt ikke er opført til beboelse. Årsag er også beskrevet i fugtrapport fra [skadeservice]

Alderen på det skadede:

74 år

Konstruktiv betydning:

Nej, det er normale forhold. Og det må forventes at kælder vægge skal vedligeholdes løbende, med puds og maling, samt en god udluftning er en god ide.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Maling bobler og der er skimmel bag bl.a. skabe

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, Kunde har basisdækning

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja,

TILSTANDSRAPPORT:**Policeforbehold:**

Der er ingen forbehold i policen. vedr. dette forhold kun bed badeværelse i kælder.

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen bemærkninger vedr. dette forhold

Anmærkninger i tilstandsrapport:**5.2 Vægge**

K1 Der er tegn på mindre fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, samt stedvist løst puds, f.eks. i trapperum, vaskerum og rum mod syd. Note: Opstigende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.

K1 Der er mindre revner i kælderydervægge i trapperum i kælder.

Fra sælgeroplysninger:

Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? Ydervægge i kælderrum – periodevis

Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Nej, men væg-væg tæppe i kælderværelse kunne måske godt have været anmærket.

Regres:

Nej,

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Vurderes ikke at skulle behandles"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?**3.1**

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

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

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

Nævnet har fået forelagt fotos af kælderen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, en murermestervilla fra 1945, den 20/1 2019. Han anmeldte den 13/11 2019, at der var konstateret skimmelsvamp i kælderen.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der var opstigende grundfugt i kælders vægge, og at klageren ikke har godtgjort, at der er skimmelsvamp i et omfang, der i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at kælderen inden overtagelsen fremstod i god stand, var indrettet med bl.a. et ungdomsværelse og blev brugt til beboelse. Klageren har videre anført, at skimmelforekomsten er så høj, at det vil være forbundet med en sundhedsrisiko at opholde sig i kælderen. Klageren har også anført, at skimmelsporerne vil sprede sig til resten af huset.

Af skønserklæring af 25/1 2021 fremgår det "Der er således konstateret fugt i alle kælderrum, og hovedsagelig nederst i kælderydervæggene, og fugtskjolder på bagsiden af de skabelementer der har været placeret op ad kælderydervæggene. Ejendommen er opført i 1945 og er af typen Murermesterhus. ... Fugt i kældervægge og kældergulve er altså helt normal i ejendomme af denne alder, da de fra opførelsen ikke er sikret mod opstigende grundfugt, og den bitiumbehandling kælderydervægge evt. fik ved opførelsen er blevet nedslidt gennem årene og derfor ikke længere hindrer fugt i at trænge ind i væggene. ... Der blev ved skønssforretningen aftalt at der skulle foretages en DNA skimmeltest. DNA-testen er den mest præcise skimmeltest der kan påvise forekomsten af skjult skimmelsvamp (op til 150m² pr. test pr. etageplan), og skimlen artsbestemmes ligeledes ved en DNA skimmeltest. Ved besigtigelsen d. 4. januar blev der foretaget DNA skimmeltest i kælderen. Prøven blev udtaget oven på dørbladet i rum nr. 01 Resulta-

tet af DNA-analysen (Skønsbilag B) påviser at der er et meget forhøjet niveau af flere skimmervampetyper, og analysen ligger i niveau E. ... Det blev præciseret ved skønsforretningen at der med 'personophold' bl.a. menes at kælderen kan anvendes som værelse til overnatning. Jf. BBR er kælderen ikke godkendt af myndighederne til beboelse, hvorfor spørgsmålet udelukkende besvares ud fra et sundhedsmæssigt aspekt. Selv om DNA-testen kun er foretaget et sted i kælderen, er testresultatet dækkende for hele kælderetagen. Når der findes skimmel i et rum, vil de spredes til de øvrige rum ved almindelig brug. Skimmelsporene hvirvles op og sætter sig på tøjet, huden, i håret og føres med rundt til de øvrige rum når man går rundt i huset. ... Med de målte skimmelniveauer skønnes det at være forbundet med en sundhedsrisiko at opholde sig i længere tid og benyttet kælderen til overnatning. Korterevarende ophold i forbindelse med anvendelse af f.eks. vaskemaskine eller tørretumbler (det kan aldrig anbefales at der tørres tøj indendørs) skønnes at være med en mindre sundhedsrisiko".

Af besigtigelsesnotat af 27/11 2019 fremgår det "**Konklusion:** Hus er fra 1945, og det er en normal forekomst af fugt i kælder fra den tid. Da der ikke den gang var særlige krav til tætning af kælder, som i øvrigt ikke er opført til beboelse. Årsag er også beskrevet i fugtrapport fra [skadeservice]. ... **Konstruktiv betydning:** Nej, det er normale forhold. Og det må forventes at kælder vægge skal vedligeholdes løbende, med puds og maling, samt en god udluftning er en god ide".

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 forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1945 uden fugtsikring af kælderen, hvorfor må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af pkt. 5.2 i tilstandsrapporten med karakteren K1 "Der er tegn på mindre fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, samt stedvist løst puds, f.eks. i trapperum, vaskerum og rum mod syd. Note: Opstigende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende". Nævnet bemærker i den forbindelse, at klageren ikke har bevist, at noteringen i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende.

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.

Ankenævnet for Forsikring

18.

97285

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i husets beboelsesdel i et omfang, der udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt oplysninger, som dokumenterer, at der i husets beboelsesdel er konstateret skimmelsvamp i et omfang, som belaster indeklimaet.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at generne som følge af skimmelsvamp i kælderen der ikke er godkendt til beboelse – har et omfang, der bevirker, at brugbarheden af kælderen i forhold til tilsvarende kældre af samme alder er nævneværdigt nedsat.

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.



Svend Bjerg Hansen