

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. marts 2022 blev i sag nr. 97297:

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 klage af 15/9 2021 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed indbringer vi på vegne af klager en klage over Dansk Boligforsikring, idet selskabet har afvist at erstatte en skade under ejerskifteforsikringen som klager mener bør være dækningsberettiget.

Idet selskabet ikke har været til at formå til at behandle klagen, hvilket de ellers havde stillet klager i udsigt i selskabets svar fra den 25. august 2021 og rykkere har været resultatløse, ser klager ingen anden udvej end at indgive en klage over selskabet med henblik på, at få ankenævnets vurdering af følgende:

1. Er der efter ankenævnets vurdering tale om en dækningsberettiget skade på/i bygningen? I givet fald, hvad vurderer ankenævnet, at selskabet bør erstatte at udbedre.
2. Er selskabets manglende svar på klagen trods rykkere i overensstemmelse med god forsikrings-sik?

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen med overtagelse den 22. januar 2021. I den forbindelse havde klager købt ejerskifteforsikring hos selskabet uden udvidet dækning.

Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen konstaterer klager en ram kraftig kælderlugt inde i boligen. Lugten hænger i tøjet og kan ligefrem smages. Klagers nabo oplyser, at de også i sælgers ejertid har kunne lugte denne lugt, når døren stod åben.

Der er således tale om en voldsom lugtgene i boligen på grund af opfugtning og skimmel siden og så naboen generes af lugten fra klagers bolig.

Klager anmelder først til husforsikringen hos [andet selskab], som afviser at erstatte lugtgenen, idet årsagen til lugtgenen ikke var konstateret på det tidspunkt.

På den baggrund kontakter klager [skimmelrådgiver] og aftaler en besigtigelse den 10. marts 2021, hvilket resulterer i rapporten dateret den 25. marts 2021.

For at afdække årsagen til lugtgenerne og fordi [andet selskab] har oplyst, at de ikke kan vurdere uden at årsagen til lugtgenerne er identificeret, indhenter klager den 12. april 2021 et tilbud fra en håndværker på demontering og genmontering af gulvbelægningen.

Tilbuddet indeholdte gulvvarme og det skyldes, at min klient – i tilfælde af at der viste sig en dækningsberettiget skade – lige så godt kunne benytte lejligheden og få forberedt til eventuel senere gulvvarme om muligt, idet der er påbegyndt fjernvarmeudlægning i området og naturligvis ville den del af udgiften være for egen regning. Til orientering kan klager oplyse, at der i stedet er installeret luft til luft varmepumpe.

28. april 2021 afviser Dansk Boligforsikring at erstatte, fordi lugtgener ikke dækkes og årsagen ikke kendes. Her opfordrer selskabet endvidere til at årsagen lokaliseres.

Både vægbeklædning og gulvbelægning bliver herefter den 25. maj 2021 demonteret for at bringe lys over, hvad lugtgenen kan skyldes.

Håndværkeren konstaterer sammen med klager, at

1. gulvkonstruktionen er maksimalt 10 år gammel
2. fugtspærre er alm. afdækningsplast uegnet til formålet og som ligger forkert
3. forsatsvægge er uden dampspærre
4. der er opfugtning i såvel gulv- som vægkonstruktion og med massiv skimmelvækst til følge, hvilket er årsag til lugten i bygningen
5. el-installationer i forsatsvæggene var udført ulovligt uden bagplade og de var skummet sammen direkte i isoleringen i nyere tid
6. der foreligger fotodokumentation

Selskabet besigtiger den 18. juni 2021 og afviser den 30. juli 2021 – ca. 1½ måned efter besigtigelsen – afviser Dansk Boligforsikring endnu en gang at erstatte og denne gang med begrundelsen, at klager har indhentet et tilbud før anmeldelsen og der således er tale om en planlagt renovering.

Det er ikke korrekt, at klager havde gang i en planlagt renovering, idet klager startede med at anmelde til husforsikringen hos [andet selskab] tilbage i marts måned og således længe før tilbuddet blev indhentet. Foranlediget af svaret derfra samt svaret fra den 28. april 2021 fra DBF og af rapporten fra [skimmelrådgiver] blev demonteringen iværksat for at afklare årsagen.

Selskabet har i deres mail fra den 30. juli 2021, 7. afsnit anerkendt, at plastfolien der skulle fungere som fugtspærre er lagt forkert. Dermed mener klager også, at selskabet naturligvis bør anerkende den følgeskade, som skyldes at folien ligger forkert, idet der er tale om en udførelsesfejl

udført i nyere tid. Ligeledes er den manglende dampspærre i væggen en skade, som bør erstattes samt følgerne heraf.

Hertil kommer at materialet som er forsøgt benyttet som fugtspærre i gulvkonstruktionen ikke er et gængs benyttet materiale til formålet. Således er både materialet forkert og materialet anvendt/lagt forkert.

Renoveringsmæssige udførelsesfejl i forbindelse med renoveringer foretaget i nyere tid er årsag til skaden, der går ud på, at fugt trænger ind i gulv- og vægkonstruktionen og er årsag til en fugt-/skimmelsituation med massiv skimmelvækst og en lugtgene, der når helt ind til naboen og gør det umuligt for klager med rimelighed at kunne bo i beboelsen.

Hvad ønsker klager at opnå med klagen

Klager ønsker at opnå, at selskabet anerkender at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring af gulv- og vægkonstruktionen, så der ikke tilføres en opfugtning, der burde have været udelukket fra at trænge ind på grund af nyere renoveringer i bygningen.

Selskabet afviste først lugtgenen med den begrundelse, at skadeårsagen ikke var lokaliseret.

Klager sørgede for at skadeårsagen blev klarlagt.

Så afviste selskabet med, at der var tale om planlagt renovering og at gulvet var fra 1970'erne, hvilke påstande klager har tilbagevist.

Så medmindre selskabet skal opfinde et ganske nyt argument, så bør selskabet nu anerkende at erstatte ud fra den omstændighed, at selskabet allerede har anerkendt at folien i gulvkonstruktionen ligger forkert og således ikke kan fungere efter hensigten samt at der mangler dampspærre i væggen og at det har haft skadelige konsekvenser for bygningen og gjort den uegnet til beboelse.

Klager ønsker erstattet:

1. optagning af gulvbelægningen
2. nedtagning af vægbeklædningen i et nødvendigt omfang for at udbedre nederst på indervæggen, hvor gulvkonstruktionen møder vægkonstruktionen og har påvirket vægkonstruktionen med fugt som ikke burde have været tilført om gulvkonstruktionen havde været korrekt udført samt manglende dampspærre bag forsatsvæggen.
3. fjernelse af isolering de to nævnte steder
4. skimmelsanering af terrændæk og et stykke op ad soklen/ydermurens indvendige side i et tilstrækkeligt omfang
5. skimmelsanering af vægge i tilstrækkeligt omfang
6. kvalitetssikring af andet firma end sanitøren
7. Udbedring af gulvkonstruktion og forsatsvægge så de fremstår udført som de burde have været udført på det tidspunkt, hvor de blev udført
8. genhusning siden overtagelsen 22. januar 2021 og indtil udbedringsarbejdet er færdigt
9. betaling for rapporten fra [skimmelrådgiver]
10. betaling for bistanden fra [klagerens repræsentant] inden ankenævns sagen, idet klager er klar over, at bistand til selve ankenævns sagen ikke kan kræves betalt af selskabet.

Klager er i gang med udbedringen. Der har været ventetid på håndværkere ligesom mange andre har erfaret i det seneste års tid. Derfor er der også gået nogen tid før håndværkere reelt kunne gå i gang med opbrydning af gulv.

Klager vedlægger fakturaen for det udførte arbejde, som afviger fra tilbuddet, da det viste sig at være mere omfangsrigt da håndværkerne gik i gang. Det er desværre også almindeligt. Bemærk der ud over de kr. 141.000 som fakturaen lyder på er betalt aconto på 75.000. Hertil kommer nyt trægulv til 26.000 plus udgifterne til pålægning. Gulvet er endnu ikke lagt på, da betonen stadig tørrer. I fakturaen er lægning af gulv taget ud igen. Regningerne er betalt af klager.

Klager venter nu på, at selskabet svarer på klagen og henstiller til, at selskabet overholder svarfristerne fra ankenævnet, så klagesagen ikke trænes yderligere fra selskabets side, idet selskabet har haft rig lejlighed til at behandle klagen over afvisningerne fra selskabet."

Selskabet har den 29/10 2021 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører lugtgener og skimmel i gulv- og vægkonstruktion, som ifølge klager skal dækkes af ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist dækningsberettigende lugt- og skimmelforekomster.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 22. februar 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-20-03482-1012. Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klagers rådgiver,

Den 27. april 2021 anmelder klager lugtgener, som DBF afviser den 28. april 2021 med henvisning til, at lugtgener ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet selskabet samtidig opfordrer klager til at vende tilbage, når årsagen til lugtgenerne kendes. Delvis korrespondance mellem DBF og klager er fremlagt af [rådgiver]. Skadeanmeldelse af den 27. april 2021 fremlægges som bilag A. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag B.

Den 28. maj 2021 genanmelder klager lugtgenerne, som ifølge klager skyldes, at dampspærre i gulvkonstruktion er lagt forkert. Skadeanmeldelse af den 28. maj 2021 fremlægges som bilag C.

Den 18. juni 2021 besigtiger DBF, hvor hele den omhandlende gulvkonstruktion er fjernet og bortskaffet. Besigtigelsesnotat af den 8. juli 2021 fremlægges som bilag D.

Den 30. juli 2021 afviser DBF dækning på baggrund af besigtigelseskonsulentens registreringer og klagers fotos forinden bortskaffelsen af gulvene.

Den 9. august 2021 fremsender [rådgiver] klage over afgørelsen til en anden af DBF's besigtigelseskonsulenter samt DBF's interne klageafdeling og rykker for svar den 21. august 2021. Korrespondance mellem [rådgiver] og DBF er fremlagt af [rådgiver].

Den 16. september 2021 påklages afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af de pågældende gulve i stuer – hvor gulvkonstruktionen i stedet udføres som støbte gulve med polystyren – og forsatsvægge, skimmelsanering af underliggende terrændæk og bagvedliggende vægge, afsluttende kvalitetssikring samt klagers udgifter til skimmelundersøgelse, genhusning og [rådgiver].

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 22. februar 2021 var forhold ved stuegulvene og de tilstødende forsatsvægge, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et landhus fra 1925 opført efter datidens gængse byggeskik med stråtag, massive ydervægge på syld- og kampstensfundamenter samt med krybekælder under gulve. Huset er efterfølgende blevet isoleret ved udførelse af isolerede forsatsvægge mod ydervæggene.

Ved DBF's besigtigelse den 18. juni 2021 er de pågældende gulve (i stue, spisestue og udestue) og vægbeklædning på forsatsvæggene fjernet. Det kan konstateres, at gulvene har været udført med krybekælder pga. af højden fra terrændæk til forsatsvæggene (som er afsluttet på gulvene) og de understøttende murstenstårne, som endnu ikke er fjernet ved besigtigelsen. Besigtigelseskonsulenten kan ikke registrere synlige omfattende skimmelforekomster på de blotlagte terrændæk, vægge og træforskallinger for forsatsvæggene som tegn på skadelig opfugtning. Konsulenten vurderer desuden, at forsatsvægge og gulve er udført omkring 1970.

Besigtigelseskonsulenten har sammenholdt de ved besigtigelsen registrerede forhold med klagers fotos (klagers mail af den 1. juni 2021 bilag B) og vurderer på denne baggrund, at de anmeldte lugtgener ikke skyldes den udførte dampspærre i gulvkonstruktionerne – som ligger korrekt over gulvstrøer men under isoleringen – men derimod opfugtning nedefra af gulvkonstruktionens træværk (der er placeret under dampspærren) som følge af manglende ventilation af krybekældrene.

Konsulenten har i denne forbindelse lagt vægt på, at dampspærren ikke er lagt direkte mod det koldere terrændæk men mod krybekælder (hvilket også fremgår af klagers fotos), og at gulvisolering ikke fremstår sammenpresset og våd/kraftig opfugtet, hvorfor dampspærren ikke ses at have givet anledning til skadelig kondensopfugtning af organisk materiale (overgulv) over dampspærren.

Mørkfarvninger på gulv- og vægisoleringen, som ses på klagers fotos, skyldes ifølge konsulenten formentlig termisk sværtning og støvansamlinger ved kuldebroer, som kan indeholde skimmelforekomster i organisk støv, men som ikke i sig selv er skimmel, da isoleringen udgøres af uorganisk materiale.

Ifølge klagers rådgiver ... skyldes lugtgenerne opfugtning og massive skimmelforekomster i gulvkonstruktionen som følge af dampspærren i gulvkonstruktion og den manglende udførelse af dampspærre i forsatsvæggene. Til støtte herfor henviser [rådgiver] – udover klagers fotos – til skimmelrapport af den 25. marts 2021 fra [skimmelrådgiver] udarbejdet i forlængelse af [skimmelrådgivers] undersøgelse den 10. marts 2021, som ikke tidligere har været fremlagt for DBF.

I rapporten konkluderes det på side 17, at indeklimaet – på baggrund af observationer, fugtmålinger og analyseresultater – vurderes at være påvirket i meget lav grad af skimmelsvamp, hvilket i øvrigt understøtter besigtigelseskonsulentens vurdering.

Ved at fjerne stuegulvene før DBF's besigtigelse (som blev foretaget 20 dage efter klagers skadeanmeldelse af de fejlkonstruerede gulve), har klager stillet sig bevismæssigt dårligt, idet håndværksmæssigt forkert udført arbejde ikke i sig selv er dækningsberettigende under klagers ejerskifteforsikring.

Klager har ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster, som følge af den i gulvkonstruktionen udførte dampspærre eller den i forsatsvæggene manglende udførelse af dampspærre, der gik ud over, hvad man almindeligvis må forvente ved forsatsvægge og gulvkonstruktioner med krybekælder i landhuse fra 1925 henset til, at forsatsvægge i øvrigt var en sædvanlig måde at efterisolere massive ydervægge på.

Klager har heller ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var massive skimmelforekomster med så skadelig indvirkning på indeklimaet i huset beboelsesdel, at husets brugbarhed og værdi derved var nedsat nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende hus af samme alder og i god vedligeholdelsesstand.

De af klager registrerede lugtgener – som, på baggrund af [skimmelrådgivers] undersøgelser og DBF's besigtigelse, med stor sandsynlighed skyldes opfugtning og skimmelvækst i gulvkonstruktion under dampspærren – går efter DBF's opfattelse ikke udover, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens røde anmærkning vedrørende ventilationsriste for krybekældrene. Anmærkningen påpeger således forhold ved ventilationen af krybekældrene, som på kort sigt kan medføre eller allerede har medført skader på gulvkonstruktionen.

Udover de fejlkonstruerede gulve og forsatsvægge anfører [rådgiver], at elinstallationer i forsatsvæggene er udført ulovligt, uden bagplade og de var skummet sammen direkte i isoleringen i nyere tid, hvilket DBF har dækket og opgjort erstatning for den 12. og 31. august 2021 under forhold 4 (DBF's mails af den 12. august og den 31. august 2021 fremlægges som bilag E).

Det er DBF's opfattelse, at [rådgiver] ikke godtgjort, at klager er berettiget til yderligere erstatning for lovliggørelse af ulovlige elinstallationer i forsatsvæggene. Da DBF's afgørelse eller erstatningsopgørelse vedrørende elinstallationer i øvrigt ikke har været påklaget til selskabet (jf. bilag 7), er forholdet ikke en del af nærværende ankenævns sag jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3, pkt. 1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har den 15/11 2021 bl.a. anført:

"Klager noterer sig, at DBF oplyser, at de afviser på grund af, at gulvene er bortskaffet.

Klager gør i den forbindelse opmærksom på, at DBF den 28. april 2021 valgte at afvise skaden uden forudgående besigtigelse. Det var selskabets eget valg. På det tidspunkt var gulv- og vægkonstruktionen intakt.

Klager har henvendt sig til DBF inden gulvene og indervæggene blev fjernet. Der forefindes fotomateriale og klager fik telefonisk accept af at gulvene kunne fjernes. Det siger sig selv, at klager ikke var gået i gang med dette arbejde uden en accept fra ejerskifteforsikringen.

Klager har et relativt omfattende dokumentationsmateriale i form af fotodokumentation som følger herunder i udpluk:

...

Klager stod uden bolig og bevissikrede i henhold til aftale med DBF i form af fotos, hvorefter afmonteringen gik i gang i maj 2021, så lugten kunne fjernes med henblik på klager kunne flytte ind i bygningen. DBF oplyste klager om, at fotodokumentation var en mulighed i forbindelse med fjernelsen af gulvkonstruktionen og den mulighed benyttede klager sig af.

Det er forklaringen på at gulvene var taget op, da DBF endelig besluttede sig for at besigtige 1. gang af en varighed på 22 minutter den 18. juni 2021.

Uanset DBF tilsyneladende gerne vil fremstille klagesagen således, at klager først måneder efter tager kontakt til DBF om skaden, så er det i henhold til klagebrevet således, at klager først anmelder til husforsikringen hos [andet selskab] og derefter ved afvisningen anmelder til ejerskifteforsikringen hos DBF.

Det er helt i tråd med vanlig praksis hos DBF, hvor man typisk vejleder kunder om, at husforsikringen går forud for ejerskifteforsikringen og leder kunder hen over husforsikringen i første omgang.

Der går således fra den 27. april 2021 og frem til 18. juni 2021, hvor selskabet ikke får besigtiget, mens klager fortsat står uden at kunne indflytte i sin bolig, som blev overtaget den 22. februar 2021.

De fleste vil givet kunne sætte sig ind i den frustration klager stod i, hvor hun bedst muligt forsøgte at navigere mellem de to selskaber og gøre, hvad hun blev bedt om. Og frustrationen bliver ikke mindre af, at modtage en afvisning, uanset klager har forsøgt at gøre præcist som hun enten er bedt om af eller har aftalt med selskabet.

At gulvkonstruktionen var blevet fjernet har heldigvis ikke forhindret taksatoren i, at beskrive den. Derfor er det svært at tage argumentet fra DBF sådan helt alvorligt, når DBF skriver, at de ikke kan dække, fordi gulvkonstruktionen var taget op ved besigtigelsen og at klager har svækket sin bevisstilling af den grund.

Ankenævnet har i tidligere sager godkendt fotodokumentation sammenholdt med håndværkerudtalelse.

Konsulenten fra DBF skriver blandt andet:

...

Konsulenten har således ikke været i tvivl om, hvordan gulvkonstruktionen var opbygget, uanset den var fjernet i stort omfang.

Konsulenten oplyser også, at: *Dampspærre er lagt over strøerne men under isoleringen, hvilket i kolde perioder kan give anledning til periodevis kondensdannelse på oversiden af dampspærre – på undersiden af isoleringsbatts.*

Det ses ganske tydeligt på billederne, at gulvkonstruktionen er udført i nyere tid og bør således være udført på en sådan måde, at der ikke kan dannes skadelig kondens i gulvkonstruktionen på grund af måden den er opbygget på.

I 1970 opbyggede man ikke gulvkonstruktionen som det er sket her.

Gulvkonstruktionen er ikke udført i henhold til den måde, som en sådan gulvkonstruktion skulle udføres på for omkring 10 år siden og det har medført en fugt og skimmelskade i gulvkonstruktionen og en deraf følgende uholdbar kraftig lugt i hele beboelsen og til tider helt ind hos naboen.

Konsulenten oplyser også, at *Kondensfugt kan give anledning til skimmeldannelse i organisk materiale. Da dampspærre ikke ligger direkte mod det noget koldere støbte betongulv og da isoleringen er uorganisk, vil jeg ikke mene, at dampspærre har givet anledning til mere omfattende kondensdannelse og skimmelvækst.*

Det er en formodning fra konsulenten, der 'mener', at dampspærre af et uegnet materiale monteret som det er tilfældet i gulvkonstruktionen ikke har givet anledning til omfattende kondensdannelse og skimmelvækst.

Samtidigt er det jo netop et faktum, at der er konstateret en opfugtning af isoleringen, se billederne og at isoleringen ligger oven på fugtspærre og således kan det ikke være opstigende grundfugt, der har opfugtet isoleringen og medført massiv skimmelvækst.

Det fremgår af billederne fra klager, at der tydeligt ses den velkendte sortsværtning af isolering i gulvkonstruktionen, hvilket er et helt sædvanligt tegn på skimmelvækst som følge af fugt og det må så være fra netop den kondensfugt, som konsulenten prøvet at bortforklare i sin rapport.

Og dette skal ses i sammenhæng med, at DBF i selskabets mail fra den 30. juli 2021, 7. afsnit allerede har anerkendt, at plastfolien der skulle fungere som fugtspærre er lagt forkert. Dermed mener klager også, at selskabet naturligvis bør anerkende den følgeskade, som skyldes at folien ligger forkert, idet der er tale om en udførelsesfejl udført i nyere tid.

Klager mener, at sidstnævnte er et ikke uvæsentligt punkt i diskussionen af, om DBF skal erstatte en udbedring af gulvkonstruktionen.

Når selskabet allerede har erkendt at plastfolien er lagt forkert, og når selskabet har erkendt, at det kan give kondens og der kan konstateres skimmel i isoleringen der ligger oven på fugtspærre på grund af kondens, så er det klagers opfattelse, at der bør være tale om en dækningsberettiget skade i gulvkonstruktionen.

Håndværkeren som har optaget gulvene har konstateret sammen med klager, at

1. gulvkonstruktionen er maksimalt 10 år gammel
2. fugtspærre er alm. afdækningsplast uegnet til formålet og som ligger forkert
3. der er opfugtning i såvel gulvkonstruktion og med massiv skimmelvækst til følge, hvilket er årsag til lugten i bygningen

Fotodokumentation og håndværkerens udtalelse udgør til sammen en dokumentation for, hvordan forholdene så ud og alderen på gulvkonstruktionen.

Klager må derfor fastholde, at DBF bør anerkende at erstatte en udbedring af gulvkonstruktionen. Lugten er forsvundet efter gulvkonstruktionen er optaget. Vægkonstruktionen er fortsat som den var bortset fra forsatspladerne er nedtaget, da opfugtningen fra gulvkonstruktionen havde ødelagt det nederste af vægkonstruktionen indvendigt.

At lugten forsvandt efter fjernelsen af gulvkonstruktionen betyder for klager at se, at det lige præcist har været forholdet ved gulvkonstruktionen over fugtspærreniveau, som har været den direkte årsag til den voldsomt generende lugt i beboelsen og hos naboen.

Lugt kan i sig selv udgøre en dækningsberettiget skade

I det tilfælde, at ankenævnet – mod forventning - ikke mener, at:

1. DBF's anerkendelse af, at der er anvendt en forkert plastfolie i gulvkonstruktionen er tilstrækkelig til at pålægge DBF at erstatte en udbedring af gulvkonstruktionen og/eller at
2. den kondens som DBF erkender kan opstå oven på fugtspærren (og altså således intet har med eventuel opstigende grundfugt at gøre) heller ikke bør medføre at DBF bør erstatte en udbedring af gulvkonstruktionen,

er det klagers opfattelse, at en lugt i sig selv kan udgøre en dækningsberettiget skade, hvis lugten er så kraftigt generende at det ikke umiddelbart er muligt at bebo bygningen af den grund.

Genanmeldelsen fra klager illustrerer på glimrende vis, hvor voldsom og generende lugten reelt var:

...

Lugt kan i sig selv opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb, når lugtgenen er så kraftig, at den hindrer beboelse.

I det konkrete tilfælde var lugten i hele beboelsen, men kraftigst i de rum, hvor gulvkonstruktionen er taget op. Lugtgenen nåede helt ind til naboen, når døren var åben. Det siger ikke så lidt om intensiteten af lugten. Lugtgenen var i dette tilfælde ekstraordinær voldsom.

I kendelse 90175 fra Ankenævnet for Forsikring og med selv samme selskab udtalte ankenævnet: *'Nævnet finder, at lugtgenerne i sig selv ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at lugten er koncentreret til entreen og den tilstødende viktualiekælder. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at 'kælderlugt' vil kunne forekomme i huse af tilsvarende alder'.*

Kendelsen er illustrativ på den måde, at det har formodningen for sig, at ankenævnet må formodes, at kunne anerkende en lugtgenen i sig selv er en skade i et tilfælde, hvor lugtgenen er så kraftig, at den generer i hele boligen og derudover også inde hos en nabo.

I den aktuelle klagesag var lugtgenen ikke blot i en entre og en viktualiekælder, men generelt i hele boligen og til tider også inde hos naboen. Det bør give den afgørende forskel, at lugten i et så-

dant tilfælde i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da den gør beboelsen ubeboelig.

Vægkonstruktionen

Klager mener at have et krav på erstatning for udbedring af den nederste del af vægkonstruktionen, hvor opfugtningen fra gulvkonstruktionen havde bredt sig til.

El-installationen

Er der givet dækning for og klager trækker de sidste punkter ud af klagen.

Hvad ønsker klager at opnå med klagen

DBF har gentagne gange henvist klager til selv at finde skaden og de opfordringer følger klager.

DBF har vejledt klager om, at hun kunne fotodokumentere og den vejledning har klager fulgt. DBF har således flere gange været gjort opmærksom på, at klager tog gulvkonstruktionen op, dels fordi DBF selv har bedt klager finde årsagen til lugtgenen, dels fordi det har været drøftet telefonisk med vejledning flere gange om fotodokumentation i forbindelse med optagningen.

Klager har gjort præcist, hvad selskabet har bedt om og alligevel afviser DBF selv om de har anerkendt at plastfolien ligger forkert samt at der kan dannes kondens af den grund. Havde DBF besigtiget tidligere i forløbet kunne DBF selv have konstateret de faktiske forhold inden optagningen gik i gang. Skaden blev anmeldt første gang i februar 2021. Gulvkonstruktionen blev først optaget i maj 2021.

Klager ønsker at opnå, at selskabet anerkender at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring af gulvkonstruktionen, så der ikke tilføres en opfugtning, der burde have været udelukket fra at trænge ind på grund efter en trods alt nyere renovering i bygningen samt følgeskade heraf.

Selskabet afviste først lugtgenen med den begrundelse, at skadeårsagen ikke var lokaliseret.

Klager sørgede for at skadeårsagen blev klarlagt. Gulvkonstruktionen blev fjernet og herefter var lugten også væk ved fjernelsen af det materiale, der lå i gulvkonstruktionen.

Så afviste selskabet med, at der var tale om planlagt renovering og at gulvet var fra 1970'erne, hvilke påstande klager har tilbagevist gennem fotos og udtalelse fra en håndværker.

Senest påstår DBF, at klager ikke har påvist, at der ved overtagelsen var skimmelforekomster som følge af gulvkonstruktionens dampspærre, som gik ud over, hvad klager kunne forvente.

Klager er af den opfattelse, at klager har påvist, at gulvkonstruktionens udførelse med den af DBF allerede erkendte fejlagtigt udførte plastfolie (som DBF alligevel har afvist at erstatte) har givet en skade i form af kondensfugt (som DBF har erkendt kan være tilfældet) og skimmel i gulvkonstruktionens isolering over fugtspærren og lugtgenen forsvandt sammen med isoleringsmaterialet fra gulvkonstruktionen.

Det er klagers opfattelse, at en så kraftig lugtgene i hele beboelsen, der endog generer en nabo, går væsentligt ud over, hvad klager med rette kan forvente i en ældre bygning, idet der ikke 'bare' er tale om en form for kælderlugt/indelukthed i beboelsen. Og lugtgenen viste sig at stamme

fra den isolering der lå i gulvkonstruktionen, fordi lugtgenen er forsvundet sammen med materialet fra gulvkonstruktionen.

Klager venter nu på, at selskabet svarer på klagen og henstiller til, at selskabet overholder svarfristerne fra ankenævnet, så klagesagen ikke trænes yderligere fra selskabets side, idet selskabet har haft rig lejlighed til at behandle klagen over afvisningerne fra selskabet."

Selskabet har den 7/12 2021 bl.a. anført:

"Klagers indlæg af den 15. november 2021 ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse af sagen.

Til trods for indlægget omfang har klager/klagers rådgiver ... ikke endnu godtgjort, at gulvkonstruktionen er fugtskadet – eller har medført skimmel og lugtgener – i et omfang, som går ud over hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens røde anmærkning vedrørende ventilationen af krybekælderen kælderen.

Ligeledes har klager/[rådgiver] ikke godtgjort – særligt ikke ved skimmelrapport af den 25. marts 2021 fra [skimmelrådgiver] – at fugtspærren i gulvkonstruktionen eller vægkonstruktionerne har medført dækningsberettigende skader, herunder skimmel- eller lugtforekomster.

Klagen kan herefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 25/3 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Konklusion:

På baggrund af gennemgang af boligen og analyseresultaterne kan [skimmelrådgiver] konkludere at:

- Der er i den udtagne prøve MI Mycometer Surface test udtaget på ydermur i forsatsvæg konstateret et meget lavt MV (Mycometer værdi). Omfang af skimmelsvampevækst er ikke højere end normalt baggrundsniveau
Resultat: A (kategori A-C)

- Der er i den udtagne prøve DS-21-2417.DI DNA-Test udtaget i værelse 2, konstateret et let forhøjet niveau af enkelte skimmelsvampe på prøven.

På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er let forhøjede forekomster af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger. Det vurderes at skimmelsvamp fundet i støvet er en følge af ophobning af skimmelmateriale fra udeluften. Det kan dog ikke udelukkes at der kan være skjult vækst i krybekælder, som følge af mangelfuld ventilation af krybekælder.

Resultat: B (kategori A-F)

Generel konklusion:

På baggrund af observationer, fugtmålinger og analyseresultat vurderes indeklimaet at være påvirket i meget lav grad af skimmelsvamp.

Dog kan der ikke direkte fastsættes en nedre grænse for, hvornår fugt/skimmelsvampevækst kan være af sundhedsmæssig betydning, det anbefales derfor at egen læge konsulteres med resultatet af Dna-testen for at holde de konstaterede skimmelsvampe i indeklimaet op mod gener."

Af besigtigelsesnotat af 8/7 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Litra: A Stueplan

Gulvkonstruktionen er opført som støbt betonplade med plastfolie, gulvstrøer og forskallingsbrædder af træ opklodset på tårne af tegl, plastfolie/dampspærre, 100mm isolering, 22mm fletparket.

...

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen anvises husets, hvor hele gulvkonstruktionen ses strippet. (Foto 2-7)

Vægbeklædning ses ligeledes strippet, og forsatsvæg blotlagt. (Foto 7-10)

I betonplade samt sokkel ma les der ikke nogen opfugtning. (Foto 11-14)

I sokkel mod vest ses 2 stk. ventilationsriste i sokkel delvist tilstoppet og med ringe funktion. (Foto 15-17)

Sokkel mod Syd ses 2 stk. ventilationsriste i sokkel delvist tilstoppet og med ringe funktion, samt enkelt stede ses der forsøgt boret hul i sokkel (Foto18-23)

Konklusion:

Da hele gulvkonstruktion er fjernet ved besigtigelsen, vurderes sagen ud fra tilsendte billeder fra FT. Isoleringsbatts ses med lokale mørkfarvninger i kanten, på undersiden mod dampspærre og krybekælder samt lidt på oversiden. Mørkfarvninger på den varme overside af isoleringen er ofte termisk sværtning og ikke skimmel. Mørkfarvninger i kanten mod kolde overflader er ofte støvansamlinger, som kan indeholde skimmel i det organiske materiale.

Dampspærren er lagt over strøerne men under isoleringen, hvilket i kolde perioder kan give anledning til periodevis kondensdannelse på oversiden af dampspærren – på undersiden af isoleringsbatts – alt efter hvor kold luften i krybekælderen er. Kondensfugt kan give anledning til skimmeldannelse i organisk materiale. Da dampspærren ikke ligger direkte mod det noget koldere støbte betongulv og da isoleringen er uorganisk, vil jeg ikke mene, at dampspærren har givet anledning til mere omfattende kondensdannelse og skimmelvækst. Isoleringen fremstår heller ikke våd og sammenfaldet.

Årsagen til lugtgenerne fra gulvkonstruktionen skyldes efter min opfattelse manglende ventilation af gulvkonstruktionen pga. de manglende/tilstoppede sokkelriste, som gør at krybekælderen opfugtes under dampspærren med skimmel i træværket til følge, hvorefter dårlig lugt trænger op ved kanten på gulvet mod vægge eller andre steder, hvor dampspærren ikke er lufttæt. Der kan ikke ses nedbrud i gulvstrøerne på billederne. På billederne ses der områder med mørkfarvninger på vægisoleringen i forsatsvæggen mod den i perioder koldere ydervæg ved samlinger og kanter på isoleringsbatts og steder, hvor isolering er foldet/presset lidt, og hvor der derfor bliver koldere.

Ankenævnet for Forsikring

13.

97297

Der kan ikke ved besigtigelsen registreres råd, svamp eller omfattende skimmel i det tilbageværende træværk i forsatsvæggene som tegn på skadelig opfugtning.

Alderen på det skadede:

Alder på gulvkonstruktionen er ukendt, men vurderes at være fra omkring 1970.

Alder på vægkonstruktion er ukendt, men vurderes på baggrund af bl.a. de udførte elinstallationer (plastrør med jernbøjlebeslag) og brug af cellutexplader på forsatsvæggen også at være fra omkring 1970.

Aktuelle skader:

Skimmel i gulvkonstruktionen og forsatsvæg på ydervæg.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Det kan ikke ses skader på gulvkonstruktionen, men der kan/vil på sigt opstå råd og svamp pga. den manglende ventilation.

Der kan ikke ses skader på vægkonstruktionen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er Basis dækning.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, gulvkonstruktionen var også dårligt ventileret ved overtagelsen.

Sortsværtninger på vægisolering er kuldebrosbetinget.

TILSTANDSRAPPORT:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Følgende relevante oplysninger.

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er områder hvor sokkelpuds har begrænset vedhæftning til underlaget samt afskalninger. Fortrinsvist på sokkel mod haven..	Yderligere skadesudvikling i pudsens må forventes.	-
11		Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre..	Forholdet hindre korrekt ventilation af krybekælderen med risiko for, at der kan opstå følgeskader i etageadskillelsen over krybekælderen.	-

Fra sælgeroplysninger:

Ingen relevante oplysninger.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Nej det har ikke været synligt

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Gulve fjernes, plastfolie og isolering fjernes, nedlægning af fiberplader og isolering mellem strøer, lægning af gulv.

Omkostningerne til det skadede: 110-120.000 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Ikke relevant

Omkostningerne til følgeskader:

Ikke relevant"

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 udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et dobbelthus fra 1925 – den 22/1 2021. Hun anmeldte den 27/4 2021, at der fra overtagelsestidspunktet havde været en lugt i huset, som hun ikke kunne komme af med, og som gjorde huset ubeboeligt. Selskabet afviste af yde dækning den 28/4 2021 med henvisning til, at lugtgener ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet oplyste samtidig klageren, at hun kunne vende tilbage, når årsagen til lugtge-

nerne var afklaret. Klageren anmeldte igen den 28/5 2021, at lugtgenerne skyldtes en dampspærre, som var lagt forkert. Selskabet foretog besigtigelse den 18/6 2021, hvorefter selskabet igen afviste at yde dækning den 30/7 2021.

Klageren kræver, at selskabet afholder udgifterne til optagning af gulvbelægningen, nedtagning af vægbeklædningen, fjernelse af isolering, skimmelsanering, udbedring af gulvkonstruktion og forsatsvægge, genhusning, skimmelrapport og rådgiverbistand. Klageren har også anført, at selskabet har handlet i strid med god forsikringsskik ved ikke at behandle klagerens klage rettidigt.

Klageren har anført, at hun har "påvist, at gulvkonstruktionens udførelse med den af DBF allerede erkendte fejlagtigt udførte plastfolie (som DBF alligevel har afvist at erstatte) har givet en skade i form af kondensfugt (som DBF har erkendt kan være tilfældet) og skimmel i gulvkonstruktionens isolering over fugtspærren og lugtgenen forsvandt sammen med isoleringsmaterialet fra gulvkonstruktionen. Det er klagers opfattelse, at en så kraftig lugtgene i hele beboelsen, der endog generer en nabo, går væsentligt ud over, hvad klager med rette kan forvente i en ældre bygning, idet der ikke "bare" er tale om en form for kælderlugt/indelukkethed i beboelsen. Og lugtgenen viste sig at stamme fra den isolering der lå i gulvkonstruktionen, fordi lugtgenen er forsvundet sammen med materialet fra gulvkonstruktionen".

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren har ikke bevist, at "der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster, som følge af den i gulvkonstruktionen udførte dampspærre eller den i forsatsvæggene manglende udførelse af dampspærre, der gik ud over, hvad man almindeligvis må forvente ved forsatsvægge og gulvkonstruktioner med krybekælder i landhuse fra 1925 henset til, at forsatsvægge i øvrigt var en sædvanlig måde at efterisolere massive ydervægge på. Klager har heller ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var massive skimmelforekomster med så skadelig indvirkning på indeklimaet i huset beboelsesdel, at husets brugbarhed og værdi derved var nedsat nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende hus af samme alder og i god vedligeholdelsesstand. De af klager registrerede lugtgener – som, på baggrund af [skimmelrådgiver] undersøgelser og DBF's besigtigelse, med stor sandsyn-

lighed skyldes opfugtning og skimmelvækst i gulvkonstruktion under dampspærren – går efter DBF's opfattelse ikke udover, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens røde anmærkning vedrørende ventilationsriste for krybekældrene. Anmærkningen påpeger således forhold ved ventilationen af krybekældrene, som på kort sigt kan medføre eller allerede har medført skader på gulvkonstruktionen".

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 25/3 2021 indhentet af klageren fremgår det bl.a., at "på baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er let forhøjede forekomster af skimmel-svamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger. Det vurderes at skimmelsvamp fundet i støvet er en følge af ophobning af skimmelmateriale fra udeluften. Det kan dog ikke udelukkes at der kan være skjult vækst i krybekælder, som følge af mangelfuld ventilation af krybekælder. ... På baggrund af observationer, fugtmålinger og analyseresultat vurderes indeklimaet at være påvirket i meget lav grad af skimmelsvamp. Dog kan der ikke direkte fastsættes en nedre grænse for, hvornår fugt/skimmelsvampevækst kan være af sundhedsmæssig betydning, det anbefales derfor at egen læge konsulteres med resultatet af Dna-testen for at holde de konstaterede skimmelsvampe i indeklimaet op mod gener".

Af besigtigelsesnotat af 8/7 2021 fremgår det, at "Da hele gulvkonstruktion er fjernet ved besigtigelsen, vurderes sagen ud fra tilsendte billeder fra FT. Isoleringsbatts ses med lokale mørkfarvninger i kanten, på undersiden mod dampspærre og krybekælder samt lidt på oversiden. Mørkfarvninger på den varme overside af isoleringen er ofte termisk sværtning og ikke skimmel. Mørkfarvninger i kanten mod kolde overflader er ofte støvansamlinger, som kan indeholde skimmel i det organiske materiale. Dampspærren er lagt over strøerne men under isoleringen, hvilket i kolde perioder kan give anledning til periodevis kondensdannelse på oversiden af dampspærren – på undersiden af isoleringsbatts – alt efter hvor kold luften i krybekælderen er. Kondensfugt kan give anledning til skimmeldannelse i organisk materiale. Da dampspærren ikke ligger direkte mod det noget koldere støbte betongulv og da isoleringen er uorganisk, vil jeg ikke mene, at dampspærren har givet anledning til mere omfattende kondensdannelse og skimmelvækst. Isoleringen fremstår heller ikke våd og sammenfaldet. Årsagen til lugtgenerne

fra gulvkonstruktionen skyldes efter min opfattelse manglende ventilation af gulvkonstruktionen pga. de manglende/tilstoppede sokkelriste, som gør at krybekælderen opfugtes under dampspærren med skimmel i træværket til følge, hvorefter dårlig lugt trænger op ved kanten på gulvet mod vægge eller andre steder, hvor dampspærren ikke er lufttæt. Der kan ikke ses nedbrud i gulvstrøerne på billederne. På billederne ses der områder med mørkfarvninger på vægisoleringen i forsatsvæggen mod den i perioder koldere ydervæg ved samlinger og kanter på isoleringsbatts og steder, hvor isolering er foldet/presset lidt, og hvor der derfor bliver koldere. Der kan ikke ved besigtigelsen registreres råd, svamp eller omfattende skimmel i det tilbageværende træværk i forsatsvæggene som tegn på skadelig opfugtning".

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 lugtgener i ejendommen eller forhold ved ejendommens gulv eller forsatsvægge, 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 blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 11 med farven rød er anført, at "Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre". Det fremgår videre, at risikoen herved er, at "forholdet hindrer korrekt ventilation af krybekælderen med risiko for, at der kan opstå følgeskader i etageadskillelsen over krybekælderen".

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har anført: "Årsagen til lugtgenerne fra gulvkonstruktionen skyldes efter min opfattelse manglende ventilation af gulvkonstruktionen pga. de manglende/tilstoppede sokkelriste, som gør at krybekælderen opfugtes

under dampspærren med skimmel i træværket til følge, hvorefter dårlig lugt trænger op ved kanten på gulvet mod vægge eller andre steder, hvor dampspærren ikke er lufttæt. Der kan ikke ses nedbrud i gulfstrøerne på billederne.”

Nævnet har også lagt vægt på, at der fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 25/3 2021, at der alene er konstateret en meget lav grad af skimmelsvamp. Nævnet finder det ikke godtgjort, at skimmelsvamp i dette omfang har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at de oplyste forhold angående dampspærrens montering og manglende tæthed ikke i sig selv kan anses for en skade i forsikringens forstand. Afgørende er derimod, om manglende tæthed af dampspærren har medført en skade eller nærliggende risiko for skade. Der er i klagerens hus ikke – som følge af mangler ved dampspærren – påvist fugt eller skimmelsvamp i et omfang, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende huse af samme alder.

Sagsbehandlingen

Klageren har anført, at selskabet har behandlet klagen så langsomt, at dette er i strid med god forsikringsskik.

Klagerens rådgiver klagede den 9/8 2021 over selskabets afgørelse af 30/7 2021. Rådgiveren rykkede herefter for svar den 21/8 2021, hvorefter selskabet den 25/8 2021 oplyste, at klagen endnu ikke var behandlet, idet skadebehandleren først var tilbage fra ferie den efterfølgende mandag. Klagerens rådgiver udtrykte samme dag sin utilfredshed hermed. Klageren indbragte herefter sagen for nævnet den 16/9 2021.

Nævnet finder, at selskabet på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet den 16/9 2021 burde have besvaret klagerens klage af 9/8 2021. Dette kan imidlertid ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet for Forsikring

19.

97297

Udgifter til bistand og fugt- og skimmelundersøgelse

Klageren ønsker, at selskabet dækker hendes udgifter til rådgiverbistand og til fugt- og skimmelundersøgelse af 25/3 2021. Efter sagens udfald og omstændigheder i øvrigt finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen