

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2022 blev i sag nr. 97669:

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 med basis dækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1971, og klageren overtog ejendommen den 31/8 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 25/2 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A.	Primære bygningsdele	

...

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnet mørtelfuge over vindue mod øst. Der er flere revnedannelser i murværket, ses fx flere steder mod syd og nord. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet. Det vurderes at der vil forekomme mindre bevægelser i revner.

...

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel, ses fx mod syd og øst. Enkelte steder er der konstateret sokkelpuds med mangelfuld vedhæftning til

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note: underlaget. Note: Der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet.
--------	-----------	---

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.6 Ventilation	K3	Ventilationsriste mod nord er placeret tæt på terræn. Note: Det vurderes at der ved massivt nedbør, kan være risiko for vandindtrængen i kælderen.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Kælder	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Sand
Andet:	A	Forsatsvægge på nogle kælderydervægge

"

I klageskema af 17/12 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klagen vedrører fugtindtrængning i kælderen på ejendommen beliggende Ejendommen er erhvervet for kr. 2.975.000 pr. 1/9 2020. Købsaftale er underskrevet den 17/6 2020.

I forbindelse med handlen er der udarbejdet tilstandsrapport, og der er tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring.

Efter overtagelsesdagen er der opdaget mangler i form af:

- 1) forkert lægning af tag på nord- og østside
- 2) fugt i kælder.

Dansk Boligforsikring har bekræftet dækning af taget, men afvist dækning af den konstaterede fugt i kælderen.

Kort tid efter overtagelse af ejendommen konstateredes, at kælderen visse steder er fugtig og har skimmelsvamp, jf. bilag 1.

Forholdet blev herefter anmeldt til Dansk Boligforsikring, der afviste dækning. Det er i afslaget, i mail af 19/3 2021, anført at ejerskifteforsikringens konsulent har oplyst at der: 'flere steder ses tegn på fugtgennemtrængning gennem vægge. Dette kan ses i tidligere fyrrum samt garage/hobbyrum ... Der er foretaget fugtmålinger med TRAMEX fugtmåler på forsatsvægge, som ses med tydelige tegn på fugt og her kan også måles forhøjet udslag', jf. bilag 2.

Begrundelsen for afvisningen var, at bygninger fra den tid ikke var sikret mod grundfugt, som det ses i byggerier i dag, herudover at der var taget forbehold. Forbeholdet har følgende ordlyd:

Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens forsatsvægge i kælder-, fra inddækning (litra B)-, samt tilstødende konstruktioner, jvf. tilstandsrapporten pkt. 1.3 og side 18 pkt. 5, som følge af fugt.

På tidspunktet for husets opførelse i 1971 var der kendskab til byggetekniske konstruktioner til hindring af fugt. Der kan b.la. henvises til bygningsreglementet af 1966 (fremover benævnt BR 66), kapitel 7 om fugtisolering, hvor det angives, at der skal ske fugtisolering. Det fremgår eksempelvis af kapitel 7, stk. 1, af BR 66 at *'bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.'*

Der kan herudover henvises til den Polytekniske Læreanstalt og Danmarks Tekniske Højskoles publikation 'Husbygningsteknik', der er udgivet i 1971 og hvori det er anført, at der skal ske fugtisolering, jf. bilag 3. På side 21 under 'Konstruktionskrav - nr. 3' anføres, at *'Fundamenter og kælderydervægge skal være således udført, at fugtighed fra jorden (grundvand og overfladevand) ikke skader bygningen, hvorfor de skal fugtisoleres'*.

Det bemærkes at kravene til fugtsikring af kældre blev mere omfattende ved indførelsen af bygningsreglementet af 1972. Huset er opført blot ét år før kravene indtrådte. Huset er således ikke opført efter de mere omfattende fugtkrav, men der var på opførelsestidspunktet en klar viden om fugtisolering, som ovenfor anført.

Dansk Boligforsikring har endvidere anført, at BR 66 alene stiller særlige krav til fugtsikring, når ydervægge udføres af murværk. Der henvises til at ydervægge er lavet af beton. Imidlertid fremgår af BR 66, Kapitel 7, stk. 10, at: *'Alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionerne'*. Der fremgår ikke en sondring mellem murværk og betonkonstruktioner.

Det ses herudover af BBR-meddelelsen, at ydervægge netop er af mursten/murværk. BBR-meddelelsen vedlægges som bilag 9.

Til støtte for, at der er tale om en dækningsberettiget skade, henvises til Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 8. april 2015 (sagsnr. AK 86.019), hvor der var tale om vandindtrængning i kælderen på et hus opført i 1955. Kælderen var godkendt til beboelse, og fugtforholdene gik derfor udover hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen.

Det skal bemærkes, at kælderen i denne sag ikke er godkendt til beboelse. Kælderen fremstår dog ikke som en kælder i traditionel forstand, og dette forekommer derfor ikke at være retvisende for de faktiske forhold, og de forventninger min klient har haft som følge heraf. Det er mere retvisende at kalde denne for 'underetage', som den også er benævnt i salgsopstillingen.

Kælderen er oprindeligt opført som garage, hvilket ses af byggetilladelsen fra 1970. Denne fremlægges som bilag 7. Det skal hertil bemærkes, at der fra vejen og op til garagen er så stor niveau-forskel, på så kort afstand, at det forekommer usandsynligt at kælderen nogensinde har været en garage. Dette kan ses af salgsopstillingen i bilag 5.

I 1977 blev carporten opført. Det fremgår af byggetilladelsen, at kælderen facade har vinduer. Byggetilladelsen fremlægges som bilag 8.

Af salgsopstillingen i bilag 5, ses endvidere at kælderen er møbleret og udstyret med brændeovn. Af billedet '*Multirum – underetage*' ses, at skorstenen til brændeovnen danner fundament for brændeovnen ovenpå. Dette skaber en formodning for, at huset er opført med denne brændeovn, og således altid har været anvendt til beboelse.

Bygningens beliggenhed i skrånet terræn gør, at der ikke er tale om en kælder i traditionel forstand, da kælderen har fuld facade ud mod vejen.

Opsummerende, er '*underetage*' således en mere retvisende betegnelse for de faktiske forhold.

Kælderen fremstår som egnet til beboelse og kunne muligvis helt eller delvist godkendes til beboelse.

Der er således helt særlige forhold, der gør sig gældende i denne sag, da disse skaber en forventning om, at kælderen er i beboelsesstandard. Der kan derfor, på trods af at kælderen ikke er godkendt til beboelse, drages paralleller til den ovenfor anført afgørelse.

Idet fugtforholdene og den konstaterede skimmelsvamp overstiger hvad min klient måtte forvente inden købet af ejendommen, anses det for tilstrækkeligt godtgjort, at der er tale om en skade, jf. ejerskifteforsikringens pkt. 3.1, da fugtproblemerne går udover, hvad min klient kunne forvente af en bygning i tilsvarende alder, og hvad der er sædvanligt for ejendomme af denne alder.

I tilstandsrapportens pkt. 5.6 er der anmærkning om lave riste, hvorfra der er risiko for vandindtrængning. Denne anmærkning forekommer ikke umiddelbart at være skadesårsagen. Der ses ingen problemer de steder hvor ventilationsristene er. Herudover bemærkes, at det i tilstandsrapporten alene er benævnt som en risiko for vandindtrængning. Der var derudover ingen bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende kælderen, der kunne have dannet grundlag for kendskab til skaden.

I tilstandsrapportens side 18, pkt. 5, fremgår at der er forsatsvægge i kælderen visse steder. Ejerskifteforsikringen indeholder som følge heraf et forbehold herom. Der er imidlertid tale om fugt, som ikke blot er relateret til de i kælderen opsatte forsatsvægge. Den konstaterede fugt er langt mere omfattende. Hertil skal bemærkes, at der slet ingen fugtproblemer ses de steder hvor der er forsatsvægge. Der ses fugt og skimmelsvamp på foto nr. 2, 12, 14, 16 og 20, jf. bilag 1. Foto 20 er en forsatsvæg, mens de resterende fotos er taget hvor der ikke er forsatsvægge. Da forbeholdet alene angår fugt der konstateres i eller udbreder sig fra forsatsvæggene, er forbeholdet uden betydning i forhold til de konstaterede skader. Der henvises til bilag 4 sammenholdt med bilag 1.

Fugt i kælder i et hus fra 1971 kan ikke anses som sædvanligt. Fugten medfører en væsentlig nedsættelse af brugbarheden af et hus af samme alder, og da forekomsten af fugt og skimmelsvamp er nært forbundne, vil dette på sigt gøre kælderen sundhedsskadelig at opholde sig i. Dette vil i særdeleshed nedsætte anvendelsen og værdien af ejendommen væsentligt.

Hvorvidt der har været 'pyntet' på kælderen af sælgeren i forbindelse med fremvisning af ejendommen vides ikke. Det er bestridt af sælger, men der er varslet et krav mod sælger i den anledning. Jeg mener imidlertid, at forholdet skal dækkes af ejerskifteforsikringen og hvorvidt ejerskifteforsikringen så vil rette et krav mod sælger, er naturligvis ejerskifteforsikringens afgørelse."

Selskabet har af 1/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt i ejendommens kælderydervægge, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at fugt i kælderen ikke adskiller sig fra lignende huse af samme alder og stand.

Sagsfremstilling

Klagers advokat har fremlagt en fyldestgørende sagsfremstilling. Supplerende kan det oplyses, at klager overtager ejendommen beliggende ... den 31. august 2020. 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**.

Klager anmelder forholdet den 27. januar 2021 vedrørende skimmelvækst på ydervæggene i kælderen og et forhold ved tagkonstruktionen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Den 1. februar 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**. Da klager også har anmeldt forhold vedrørende tagkonstruktionen, er besigtigelsesnotatet skåret til, så det kun omhandler forholdet vedrørende kælderen for overskuelighedens skyld.

Den 19. marts 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 27. juli 2021 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager formodes at kræve, at DBF skal dække udgifter til fugtsikring af kælderen samt udskiftning af opfugtede beskadigede bygningsdele.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31. august 2020 var forhold ved kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at kælderen stand på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et typehus fra 1971 med kældervægge udført tidstypisk - i Fundablokke efterfyldt med beton. Som klagers advokat har oplyst, er huset opført på en skråning, hvor værelset mod syd er i niveau med jorden. Kældervægge mod øst og vest, som mestendels er under jordniveau, er afsluttet med glasvæv og maling indvendigt, dog er væggen mod øst i værelset mod gaden (syd) påført en ny væg i teglsten, som er vandskuret og malet. Skillevægge i kælderen er udført med forsatsvægge. Plantegning af kælderen fremgår af klagers bilag 5 – Salgsopstilling til

Ifølge tilstandsrapport og BBR-meddelelse, som er fremlagt af klager, er kælderen ikke godkendt til beboelse.

Besigtigelseskonsulent kan ved besigtigelsen konstatere, at der er tegn på fugtgennemtrængning i begge rum i kælderen primært i gulvniveau. Besigtigelseskonsulent kan generelt måle

forhøjede fugtniveauer, især ved fodlister. Besigtigelseskonsulenten vurderer på baggrund af fugtmålingerne og ejendommens kælders konstruktion, at fugtniveauet målt i vægge og nederst i skillevægge er et tegn på opstigende grundfugt. Ejendommen ses ud fra besigtigelseskonsulentens vurdering af være udført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement og byggetilladelse.

Klager har fremlagt billeder af synlig fugtgennemtrængning på kældervæggene ved gulvniveau.

Klager har også fremlagt bygningsreglementet fra 1966, som var gældende på udførelsestidspunktet samt byggetilladelsen med snittegninger af ejendommens konstruktioner.

Derudover har klager anført, at kælderen er indrettet til beboelse og af en sådan stand, at den skal betragtes som beboelsesrum.

Der er efter DBF's opfattelse ikke registreret unormale fugtniveauer i kælderen's skille- eller ydervægge sammenlignet med tilsvarende betonstøbte kælderydervægge fra 1971. Den fugtsikring, som formentlig er udført udvendigt på kælderydervæggene ved husets opførelse og som beskrives i BR66 vedrørende berapning og asfaltering af ydervæggene, vil i dag være slidt og med nedsat funktion 50 år efter udførelsen. Det er derfor ikke usædvanligt, at man i dag vil opleve fugtindtrængning og kuldebrosrelaterede mørkfarvninger særligt ved indvendige hjørner og nederst på kælderydervæggene/ydervægge mod terræn ved tilsvarende huse fra 1971 som nævnt under tilstandsrapportens obs punkt vedrørende fundament og ydervægge.

At kælderydervæggene opfugtes i perioder som påvist ved bilag 1 afviger efter DBF's opfattelse ikke fra, hvad man almindeligvis må forvente af en tilsvarende ejendom fra 1971 og udgør således ikke en nævneværdig nedsættelse af bygningens brugbarhed og værdi henset til, at kælderen i øvrigt ikke er godkendt til beboelse. At kælderrummene er indrettet og udnyttet af sælger som beboelsesrum kan ikke føre til det resultat, at fugtniveauerne nedsætter rummenes brugbarhed – især da klager inden køb af ejendommen er gjort bekendt med, at der er tale om en kælder, som ikke er egnet til beboelse.

Klager har i forbindelse med skadebehandlingen ved selskabet fremlagt et overslag på udbedring af den opstigende grundfugt i kælderydervæggene, som fremlægges som **bilag E**. Af overslaget fremgår, at udbedringsmetoden består i fugtsikring af kælder med etablering af omfangsdræn samt montering af isoleringsplader på ydervæggene.

Denne udbedringsmetode vil i sig selv være en forbedring af ejendommen, hvilket falder udenfor ejerskifteforsikringsproduktets dækningsomfang, da etablering af omfangsdræn ikke var almindeligt at udføre på ejendomme før 1972.

På baggrund af ovenstående gør DBF derfor gældende, at klager ikke har påvist, at der er forhold ved kælderen's ydervægge, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens advokat har af 11/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede anfører, at det påhviler klager at bevise skadens tilstedeværelse på overtagelsesdagen. Dette har indklagedes konsulent imidlertid allerede konstateret, hvilket fremgår af **Bilag C**, besigtigelsesnotatets side 3.

Der henvises til Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 14. marts 2005 (sagsnr. AK64.313), hvor nævnet anså skimmelsvamp for en dækningsberettiget skade, med følgende begrundelse:

'Nævnets flertal bemærker indledningsvis, at det i de generelle kommentarer til bygningens tilstand i tilstandsrapporten af 16/12 2002 er angivet, at huset er i god stand i forhold til sin alder - opført i 1930, og at der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kun kræves normal vedligeholdelse.

Flertallet må efter sin gennemgang af sagen konstatere, at der ikke i tilstandsrapporten findes bemærkninger om de kraftige fugtproblemer, de massive skimmelsvampeangreb og den manglende udluftning, der efterfølgende er konstateret i ejendommen, jf. herved særligt de udtalelser, der er indhentet fra Bygge- og Miljøteknik A/S. Særligt for så vidt angår skimmelsvampeangrebet er det flertallets opfattelse, at dette efter dets omfang reelt har gjort det umuligt at bo i ejendommen.

Klagerne har ikke gennem tilstandsrapportens beskrivelser og karakter fået et retvisende billede af den ejendom, de har købt. De har således ikke haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Det er endvidere flertallets opfattelse, at de konstaterede forhold nedsætter husets værdig og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Nævnets flertal finder herefter, at den anmeldte skimmelsvampeskade er dækningsberettigende. Flertallet kan ikke tage stilling til udbedringsomkostningernes størrelse.'

Det tilsvarende gør sig gældende i denne sag, (i) at det i tilstandsrapporten er anført, at bygningen er i god stand, (ii) at der ikke findes bemærkninger i tilstandsrapporten om fugt og skimmelsvamp og (iii) at ejendommen ikke vil være egnet til beboelse med skimmelsvamp i underetagens vægge, som kan sprede sig, med giftige og sundhedsskadelige sporer i luften. Fugten gør ligeledes rummene uanvendelige til opbevaring, grundet mugdannelse på indbo.

Klager har på tilsvarende vis ikke fået et retvisende billede, med mulighed for at tage forholdene i betragtning. Der er derimod givet et direkte misvisende billede, idet underetagen fremstod med brændeovn, gulvvarme og indrettet med møbler. Der henvises til Bilag 5, salgsoptstillingen, og Bilag 6, sælgers oplysninger i tilstandsrapportens pkt. 5.2 og 10.2. Underetagen fremstod som egnet til beboelse, og har af sælger faktisk været anvendt som sådan.

Indklagede lægger i sin vurdering af hvad klager vidste, afgørende vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse. Det bemærkes, at klager er forbruger, og det forekommer således urimeligt, at der lægges afgørende vægt på en formalitet, henset til de øvrige oplysninger klager er forelagt, i forbindelse med køb af ejendommen.

Det er ikke sædvanligt med opstigende grundfugt i huse fra 1971. Underetagen er i øvrigt ikke opført i terrænniveau, men er hævet mere end 1 meter fra gadeplan.

Underetagen udgør 77 ud af boligens 262 kvadratmeter, og der er således tale om en væsentlig nedsættelse af husets værdi og brugbarhed.

Klager ønsker at opnå dækning af skaden/udbedring heraf, med fradrag for forbedring. Indklagede må herefter foreslå udbedringsmetode."

Selskabet har af 6/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at klager har fået et ikke retvisende billede af kælderens brugbarhed og anvendelse ved køb af ejendommen. Derudover henviser klager til ankenævnskendelse 64313.

Det bemærkes i den forbindelse, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang ikke omfatter købers bristende forventninger til husets konstruktioner eller anvendelse. Afgørende er, hvorvidt der ses skader, som adskiller sig fra sammenlignelige huse af samme alder og stand, og hvorvidt disse skader nedsætter brugbarheden af huset nævneværdigt.

Nærværende sag kan næppe sammenlignes med ovennævnte kendelse, da kendelsen angår et hus, som ifølge myndighederne i sit hele er ubeboelig grundet massiv skimmelvækst i tagrum og kælder, hvilket har medført en midlertidig fritagelse for betaling af ejendomsværdiskat, indtil boligen er beboelig igen. I nærværende sag er der ikke konstateret skimmeldannelse af en sådan karakter, at skimmeldannelsen i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Da fugten i den nederste del af væggene i de disponible rum i kælderen således er konstruktionsbetingede og kommer som følge af husets forventelige og sædvanlige konstruktionsopbygning, og da der i øvrigt ikke er konstateret skimmeldannelse af en sådan art, at det har en negativ effekt på indeklimaet i beboelsesrummene, er det fortsat DBF's opfattelse, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold.

Klager er i energimærkerapporten, som fremlægges som bilag F, blevet forelagt muligheden for en rentabel energimæssig forbedring af huset i form af udvendig isolering og etablering af omfangsdræn, som også vil forbedre kælderens fugtforhold. Klager er dermed blevet gjort opmærksom på, at fugtforholdene i kælderen – som er tidstypisk efter husets byggemetode og -skik på daværende tidspunkt – kan mindskes med forbedringer i form af udvendig isolering af kælder-ydervæggene, ligesom det fremgår videre af rapporten, at samlingen mellem kældergulv og fundament skønnes at bestå af beton uden sokkelisolering.

Der er dermed ikke tale om en formalitet, når en forbruger køber et hus med kælder, som ikke er godkendt til beboelse, og klager er i flere dokumenter, som er fremlagt forud for købet af ejendommen, gjort opmærksom på kælderens status, konstruktion og muligheder for forbedringer, hvorfor klager har haft mulighed for at lade disse oplysninger indgå i forhandling af salgsprisen inden køb af ejendommen."

Til dette har klagerens advokat af 15/3 2022 bl.a. anført:

"Det bemærkes i forhold til indklagedes bemærkning om stand og alder, at husets kælder jo netop adskiller sig fra andre huse af samme alder og samme stand, idet fugt og skimmelsvamp ikke er sædvanligt i huse fra dette opførelsesår.

Brugsværdien nedsættes betydeligt, når der er skimmelsvamp i kælderen, idet skimmelsvamp er luftbåren og derfor spreder denne sig til hele huset. Hele husets brugsværdi påvirkes således, når der er skimmelsvamp.

Indklagede fremlægger energimærkerapport (bilag F), og anfører i forlængelse heraf, at '*klager dermed er gjort opmærksom på, at fugtforholdene i kælderen ... kan mindskes med forbedringer i form af udvendig isolering af kælderydervæggene*'.

Formålet med energimærker er, jf. Energistyrelsens hjemmeside - <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/det-viser-energimaerket> - følgende:

'Energimærkningen synliggør bygningers energiforbrug og er en form for varedeklaration. Energimærkningsrapporten giver desuden overblik over de energimæssige forbedringer, det kan betale sig at gennemføre. Boliger, offentlige bygninger og bygninger til handel og service er omfattet af reglerne om energimærkning. Det er et krav, at en bygning energimærkes, når den sælges eller udlejes.'

Det af indklagede oplyste forhold skal således ses i sammenhæng med energimærkerapportens oplysning side 4 om, at der kan opnås en årlig besparelse på kr. 1.800, ved udvendig efterisolering af kælderydervægge. Dette har ingen relevans for, hvad man kan forvente af en ejendom eller ejendommens stand. Der er intet sted i energimærkerapporten nævnt, at kælderen ikke er tør, og at der er skimmelsvamp i det omfang der er konstateret."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 25/2 2020, klagerens anmeldelse til selskabet af 27/1 2021, fotos af de anmeldte forhold, kælderplan med markering af fotos, selskabets notat over besigtigelse den 1/2 2021 inklusive fotos, selskabets afgørelse af 19/3 2021, korrespondance mellem klageren og selskabet, herunder selskabets fastholdelse af 31/5 2021, overslag på omfangsdræn fra kloakeringsfirma af 18/2 2021, "Husbygningsteknik" fra Den Polytekniske Lærestalt og Danmarks Tekniske Højskole af 1971, salgsoptilling, energimærkerapport af 25/2 2020, byggetilladelse af 1970, byggetilladelse af 1977, BBR-meddelelse, police af 31/8 2020 og forsikringsbetingelser DBF.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens anmeldelse til selskabet af 27/1 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) Tirsdag, 27. oktober 2020.

Hvordan blev skaden opdaget Skaden er opdaget ved, at der kom skimmelvækst på vægge i kælder. Først antaget at være gammel skade eller måske dårligt luftskifte i kælderen. Det er dog, på trods af tvangsåbning af udluftningsventiler, åbne døre til resten af huset og udluftning med åbne vinduer, løbende kommet på flere vægge, og der er nu opdaget afskalninger af overflade og opfugtning af fodlister.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) Fugtindtrængning i kælder."

Af selskabets notat over besigtigelse den 1/2 2021 inklusive fotos fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 1: fugt problemer kælder

Forhold 2: Utæt tag

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Kældervægge er bygget op af Funda blokke i 49*30*30. Det formodes, at der er ilagt tenderstål i vandret samlinger.

Fundablokke er efterfyldt med beton og derefter pudset.

Ydervægge i kælderen mod vest er afsluttet med glasvæv og maling.

Ydervægge i kælderen mod øst er bygget som væg i vest, dog er væggen i garagen blevet påført en ny væg af tegnsten som er vandskuret og malet.

Skillerumsvægge rundt om trappenedgang er beklædt med en 6 m/m krydsfiner.

Kælderen er hele vejen rundt monteret med liste i fyr.

Beskrivelse:

Kælderen ses med tegn på fugt gennemtrængning.

Fugten ses i tidligere fyr rummet og garage/hobbyrum.

Der måles forhøjet fugt med Tramex. Billedet 8 til 18. billedet 8 er tolket for værende normalt fugtindhold.

Forsatsvæggene ses med tydelige tegn på opstigende grundfugt. Billedet 19 og 20.

I fodlister måles der forhøjet fugt. Billedet 6 og 21.

Konklusion:

Jeg vurderer, at fugtindholdet i kældervæggene er forventeligt af en bygning fra denne årgang.

I 1970'erne var det ikke normalt byggeskik at bruge grundmurepap samt flamingo til fugtsikring af sokkel.

På skillevægsbeklædningen ved trappen ses der tydelige tegn på opstigende grundfugt.

Dette skyldes formentligt manglende vandret murepap i hele kælderen.

Alderen på det skadede: Forholdet er 50 år

Aktuelle skader: Forholdet er beskrevet ovenfor

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Ikke udover konstruktioner ikke bør op-fugtes utilsigtet.

Dog er der risiko for følgeskader i form af nedbrydning af forsatsvægge, da der er stillestående luft mellem væg og plader, som vil forhindre ventilation og optørring af vægge.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Normal byggeskik på daværende tidspunkt.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja forholdet har været til stede, da FT overtog bygningen d. 31-8 2020.

TILSTANDSRAPPORT

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Forbehold i police: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens forsatsvægge i kælder

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Er korrekt beskrevet

...

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. dræning af kælder samt grundmur tap og isolering

Omkostningerne til det skadede:

1. anslået Beløb: 250000 kr. ekskl. moms."

Af "Husbygningsteknik" fra Den Polytekniske Lærestalt og Danmarks Tekniske Højskole af 1971 fremgår bl.a.:

"Konstruktionskrav.

1. Fundamenter skal, for at kunne overføre belastningen fra bygningen, føres til fast bund. (FB). ...
2. Fundamenter skal, for at undgå skader på grund af bevægelser i jordskorpen foranlediget af frost, føres til frostfri dybde. (FD). ...
3. Fundamenter og kælderydervægge skal være således udført, at fugtighed fra jorden (grundvand og overfladevand) ikke skader bygningen, hvorfor de skal fugtisoleres. (FI)."

Af energimærkerapport af 25/2 2020 fremgår bl.a.:

"FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

...

BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C. Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke B.

...

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO₂-udledningen, som forslaget vil medføre.

...

Ydervægge

HULE YDERVÆGGE

Ydervægge består af en hulmur, som er opført med en for- og bagmur af henholdsvis tegl og letbeton med 10% udmuringer (kontakt mellem for- og bagmur). Den samlede vægtykkelse er ca. 30 cm, og hulrummet mellem for- og bagmuren er isoleret med mineraluldsbatts. Der er foretaget en supplerende isolering ved indblæsning af granulat.

Isoleringsforholdet i konstruktionen baseres på oplysninger jf. tegningsmateriale.

Nogle ydervægge i stueplan og i kælderniveau, består af en hulmur, som er opført med en for- og bagmur af henholdsvis tegl og letbeton med 10% udmuringer (kontakt mellem for- og bagmur). Den samlede vægtykkelse er ca. 30 cm, og hulrummet mellem for- og bagmuren er isoleret med mineraluldsbatts. Der er foretaget en supplerende isolering ved indblæsning af granulat.

På indvendig side er der udført forsatsvæg, udført med 50 mm isolering.

Isoleringsforholdet i konstruktionen baseres på oplysninger jf. tegningsmateriale.

KÆLDER YDERVÆGGE

Kælderydervægge under terræn (mod jord) består af ca. 30 cm beton, som er uden isolering.

Isoleringsforholdet i konstruktionen baseres på oplysninger jf. tegningsmateriale.

FORBEDRING VED RENOVERING

Udvendig efterisolering af kælderydervægge med 200 mm trykfast mineraluld.

En udvendig efterisolering af kælderydervægge forbedrer både fugt- og varmekonforhold. Denne løsning er fugt- og varmeteknisk at foretrække frem for indvendig efterisolering. Til gengæld kan den være arbejdskrævende og i praksis vanskelig at udføre, da den kræver udgravning omkring kælderen. Hvis der alligevel graves op omkring kælderen, fx for at etablere omfangsdræn, bør det samtidig overvejes at efterisolere kælderydervæggen udvendigt."

Af police af 31/8 2020 fremgår bl.a.:

"**Forbehold:** Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens forsatsvægge i kælder-, fra inddækning (litra B)-, samt tilstødende konstruktioner jvf. tilstandsrapporten pkt. 1.3 og side 18 pkt. 5, som følge af fugt."

Af forsikringsbetingelser DBF.1.1.19 fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

...

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for ek-

sempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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.

...

3.4

Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

4.3

Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

4.12

Forhold under 5.000 kr."

Fotos af de anmeldte forhold har været forelagt for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1971, og klageren overtog ejendommen den 31/8 2020. Den 27/1 2021 anmeldte klageren, at der var fugt og skimmelvækst på vægge i kælderen. Det fremgår, at kælderen er bygget ind i en skråning, og at kælderen er indrettet til beboelse. Kælderen er dog ikke godkendt til beboelse.

Klageren ønsker, at selskabet dækker omkostninger til udbedring af fugt- og skimmelsvampskader i kælderen samt til fugtsikring af kælderen. Klageren har anført, at fugtforholdene og den konstaterede skimmelsvamp overstiger, hvad han måtte forvente inden købet af ejendommen, og at det er tilstrækkeligt godtgjort, at der er tale om en skade. Fugtproblemerne går udover, hvad han kunne forvente af en bygning af tilsvarende alder, og hvad der er sædvanligt for ejendomme af denne alder. Forekomsten af fugt og skimmelsvamp er nært forbundne og dette vil på sigt gøre kælderen sundhedsskadelig at opholde sig i. Klageren har videre anført, at der på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1971 var kendskab til byggetekniske konstruktioner til hindring af fugt, jf. blandt andet bygningsreglementet af 1966, kapitel 7 om fugtisolering og

Den Polytekniske Lærestalt og Danmarks Tekniske Højskoles publikation "Husbygningsteknik", udgivet i 1971. Klageren har yderligere anført, at vurderingen skal foretages ud fra, at kælderen fremstår som egnet til beboelse, og at han har haft en forventning om, at kælderen var i beboelsesstandard.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 31/8 2020 var forhold ved kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der er tale om et typehus fra 1971 med tidstypisk udførte kældervægge i Funda-blokke efterfyldt med beton. Den fugtsikring, som formentlig er udført udvendigt på kælderydervæggene ved husets opførelse, vil i dag være slidt og med nedsat funktion 50 år efter udførelsen. Det er derfor ikke usædvanligt, at man i dag vil opleve fugtindtrængning og kuldebrosrelaterede mørkfarvninger særligt ved indvendige hjørner og nederst på kælderydervæggene/ydervægge mod terræn ved tilsvarende huse fra 1971. Selskabet har videre anført, at besigtigelseskonsulenten har vurderet, at fugtniveauet er et tegn på opstigende grundfugt.

Af selskabets notat over besigtigelse den 1/2 2021 fremgår bl.a., "**Beskrivelse:** Kælderen ses med tegn på fugt gennemtrængning. Fugten ses i tidligere fyr rummet og garage/hobbyrum. Der måles forhøjet fugt med Tramex ... Forsatsvæggene ses med tydelige tegn på opstigende grundfugt ... I fodlister måles der forhøjet fugt ... **Konklusion:** Jeg vurderer, at fugtindholdet i kældervæggene er forventeligt af en bygning fra denne årgang. I 1970'erne var det ikke normalt byggeskik at bruge grundmurepap samt flamingo til fugtsikring af sokkel. På skillevægsklædningen ved trappen ses der tydelige tegn på opstigende grundfugt. Dette skyldes formentlig manglende vandret murepap i hele kælderen. **Alderen på det skadede:** Forholdet er 50 år ... **Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):** Normal byggeskik på daværende tidspunkt. **Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Ja forholdet har været til stede, da FT overtog bygningen d. 31-8 2020".

Af energimærkerapport af 25/2 2020 fremgår bl.a. "**KÆLDER YDERVÆGGE** Kælderydervægge under terræn (mod jord) består af ca. 30 cm beton, som er uden isolering. Isoleringsforholdet i

konstruktionen baseres på oplysninger jf. tegningsmateriale. FORBEDRING VED RENOVERING Udvendig efterisolering af kældervægge med 200 mm trykfast mineraluld. En udvendig efterisolering af kælderydervægge forbedrer både fugt- og varmekon forhold ... Hvis der alligevel graves op omkring kælderen, fx for at etablere omfangsdræn, bør det samtidig overvejes at efterisolere kælderydervæggen udvendigt".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

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.

Efter en gennemgang af sagen – herunder selskabets besigtigelsesrapport fra besigtigelsen den 1/2 2021 – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at fugtniveauerne og skimmelforekomsterne på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1971, og at der ikke er fremlagt oplysninger der godtgør, at den stedvise opfugtning af vægge i kælderen er en følge af fejl eller skade på bygningen eller dens installationer. Nævnet bemærker, at fugtindtrængning i kældre fra 1970'erne som følge af grundfugt er sædvanligt forekommende.

Ankenævnet for Forsikring

17.

97669

Nævnet har også lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at klageren ikke ved sagkyndig rapport e.l. har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af energimærkerapport af 25/2 2020, at kældrens ydervægge under terræn består af ca. 30 cm beton, og at ydervæggene ikke er isolerede.

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.



Peter Thønnings