

Ankenævnet for Forsikring

Den 29. juni 2022 blev i sag nr. 97713:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/1 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har anmeldt skimmelsvamp i krybekælderen.

Alle argumenter er afvist med henvisning til ejendommens alder.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet anerkender skaden og betaler for skimmelafrrensning samt erstatter reetablering af gulve samt isolering svarende til nuværende niveau/forhold."

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

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører fugt og skimmel i ejendommens krybekælder, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at krybekælderen er opbygget tidstypisk, og at det ikke er usædvanligt med skimmelsvamp i en krybekælder fra 1847. Herudover har klager forud for handlen modtaget oplysninger om skimmelsvamp i boligen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 5. august 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 29. maj 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

I forbindelse med handlen får klager udleveret en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse udarbejdet af Teknologisk Institut i 2013. Rapporten fremlægges som bilag C og uddrag af købsaftale som bilag D.

Den 27. november 2020 anmelder klager skimmelsvamp i krybekælderen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag E. Klager fremsendte sammen med anmeldelsen en mycometer surface rapport, som fremlægges som bilag F.

Den 18. december 2020 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag G.

Den 20. januar 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 11. maj 2021 til DBF's interne klageafdeling, som den 6. juli 2021 fastholder dækningsafslaget. Klager vender flere gange tilbage med indsigelser, men selskabet fastholder afslaget.

Korrespondance fremlægges som bilag H.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en skimmelaflrensning af krybekælderen samt reetablering af gulve med isolering svarende til nuværende niveau.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 5. august 2020 var forhold ved ejendommens krybekælder, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en tidligere ... fra 1847 opført i mursten med kampestenssokkel i ydermuren og muret sokkel på terræn i krybekælderen. Ejendommen har delvis kælder og krybekælder.

Ejendommen har stået ubeboet siden 2013 og fremstod ved tilstandsrapportens udarbejdelse uopvarmet og uden fungerende elforsyning (bilag B, side 11). Den bygningssagkyndige anfører, at ejendommen skal gennemgå en omfattende totalstandsættelse, inden den kan anvendes til boligformål.

I tilstandsrapporten henvises flere steder til en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse udarbejdet af Teknologisk Institut (TI) i december 2013 foranlediget af, at den [person], som boede i ejendommen på daværende tidspunkt, oplevede helbredsgener ved ophold i boligen. Det fremgår af købsaftalen, at klager forinden afgivelse af købstilbuddet er blevet gjort bekendt med skimmelsvamp i ejendommen, og at klager har fået udleveret og har gjort sig bekendt med indholdet i den udarbejdede rapport fra TI.

Ved undersøgelsen i 2013 konstateres omfattende skimmelangreb i ejendommens ydervægge og i tagrum. Det fremgår desuden, at det er TI's vurdering, at den konstaterede skimmelsvampevækst har et omfang, som medfører, at indeklimaet i bygningen er markant påvirket (bilag C, side 7).

For så vidt angår krybekælder og gulvkonstruktion, så anføres det i rapporten, at disse kun er besigtiget fra 2 stk. lemme i kælderen, hvorfor det ikke er muligt generelt at vurdere tilstanden i denne del af bygningen. Det vil kræve, at der foretages et mindre antal stikprøvevis destruktive undersøgelser fordelt over bygningens grundplan.

TI anbefaler som udbedringsforslag en supplerende undersøgelse af gulvkonstruktionen ved destruktive åbninger, medmindre det besluttet at udskifte den eksisterende ventilerede strøkonstruktion med et terrændæk, hvilket anbefales af både energimæssige og fugttekniske grunde (bilag C, side 8).

DBF har besigtiget ejendommens krybekælder og fundet, at der er tale om en sædvanlig, tidstypisk konstruktion med murede søjler for bæring af bjælkelaget, 150 mm isolering med vindpap på undersiden og gulvbelægning af fyrretræsplanker med et senere lagt parketgulv ovenpå.

Der kan konstateres skimmelforekomst i krybekælderen, hvilket er almindeligt i en krybekælder fra 1847. Derved adskiller ejendommen sig ikke fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder, og forholdet udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klager har herudover ikke påvist, at skimmelforekomsten i krybekælderen i sig selv medfører, at brugbarheden i husets beboelsesrum er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, når der ses bort fra de skimmelforekomster i ydervægge og tagrum, som fremgår af tilstandsrapporten og rapporten fra TI.

Endelig er klager med oplysningerne fra tilstandsrapporten og rapporten udarbejdet af TI blevet advaret om, at ejendommen har omfattende skimmelforekomster, og at indeklimaet i boligen er negativt påvirket heraf, ligesom hun på baggrund af anbefalingerne i rapporten fra TI har haft konkret anledning til at foretage nærmere undersøgelser af krybekælder/gulvkonstruktion.

Klager oplyser i sin mail til skadebehandleren af 6. februar 2021, at de overvejede, om de skulle få udarbejdet en ny skimmelrapport, inden de købte huset, men de fravalgte dette grundet tidspres i forbindelse med handlen.

Det er således selskabets opfattelse, at klager havde kendskab til forholdene før forsikringsaftalens indgåelse, og at de derfor under alle omstændigheder er undtaget dækning iht. pkt. 4.4 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet den 17/2 2022 bl.a. anført:

"Vi har for god orden skyld kopieret et udsnit af vores første anke til forsikringsselskabet, efter deres første afvisning af anmeldelsen.

Dokumentet 'Klage til ejerskifteforsikringen februar 2021' var et vedhæftet dokument som ikke fremgår med et bilags nr. i oversigten. I klagen har vi redegjort for historikken omkring købsprocessen samt hvornår diverse oplysninger/viden kom os i hænde. Vi mener at have fremført alle relevante argumenter, men vil alligevel her forholde dem til DBF's svar til nævnet. Følgende er kopieret udsnit.

Forløb før 29-6-2020:

- 22-5-2020: Boligen sættes til salg på Boligsiden. Uden billeder, kommer dog efter nogle dage.
- Ved gennemgang af div. dokumenter konstateres det, at Tilstandsrapporten er på en anden ejendom, hvorfor vi henvender os til ejendomsmægler.
- 29-5-2020: Tilstandsrapport udfærdiges og tilføjes kort efter annoncen
- 10-6 & 13-6-2020 åbent hus. Vi deltager først den 13. pga. arbejde.
- 29-6-2020 kl. 16. skal Bud samt underskrevne dokumenter foreligge på ejendomsmæglerens kontor.

Efter vi 'vandt' budet, fik vi sammen med ejendomsmægler i de efterfølgende 6 dage eftertestet fyr, varme, vand og el.

Information fået efter overtagelsen d. 1-8-20:

Straks efter overtagelsen blev entreprenør med skimmelsvamp sanering mv sat på opgaven. Firmaet skulle med udgangspunkt i Fugtrapporten rense bygningen samt undersøge, om der var brug for yderligere sanering opstået efter rapportens udførelse.

Både vi og ejendomsmægler havde været rystet over de destruktive huller i gulve og lofter, som vi alle var overbeviste om, var udført af Teknologisk institut (TI). Ved en senere henvendelse til den konsulent, som havde udført rapporten, konstaterede han dog, at TI ikke havde foretaget disse store destruktive huller.

Efter konsultation med fugt- og indeklima ekspert ... med henblik på renovering af stueetagen, påpegede han, at det primære problem med skimmelsvamp sandsynligvis oprindende fra krybekælderen. Vi blev informeret om, at hvis ikke krybekælderen skimmelsaneres med efterfølgende fugtreducering, vil boligen forblive sundhedsskadelig at bo i.

Vi får igangsat en skimmeltest udført af ... som beskrevet i tidligere fremsendte rapport.

I sammenhæng med genopsætning af div. radiatorer erfarer vi fra det lokale vvs-firma, at de har været på besøg i forbindelse med en udbudsrunde på total-renovering (2017-2018) bestilt af ... og at de fra arkitektfirmaet have fået oplyst, at de burde bære åndedrætsværn under arbejde i kælderen/krybekælder på grund af skimmelsvamp. Det har med andre ord været et kendt problem allerede på det tidspunkt uden at dette er blevet videreformidlet. Efterfølgende kontakt til arkitektfirmaet har vi ikke kunnet få oplyst om denne information var givet videre til ..., ej heller om arkitektfirmaet havde foretaget en skimmeltest eller blot havde mistanke derom.

Ved et møde med ejendomsmægler og nuværende formand for ... fik vi desuden at vide at de store huller var blevet lavet af den lokale tømrer i forbindelse med førnævnte udbud. Vi bliver samtidig gjort opmærksom på at der evt. ikke har været vinter-opvarmet i det meste af den ubeboede periode.

Samtale med anden vvs/fyr-firma bekræfter dette, da der tilsyneladende ikke er lavet syn på fyret siden 2014. En information der er rystende, da vi ikke havde forstillet os, at man kunne lade en bygning stå uden opvarmning hele året rundt. Altså ikke en information vi havde fra start, kun at den havde været ubeboet, men med nogle aktiviteter/arrangementer i perioden efter (set i div. opslag, nabo historier). At der i Tilstandsrapporten stod nævnt, at der ikke har været tilsluttet el/varme i på udfærdigelsestidspunktet (slutningen af maj), anså vi ikke som underligt, da det var sommer. (slut kopieret udsnit)

Vi mener ud fra ovennævnte beskrivelse at kunne påvise, at vi som købere har været uvidende om tilstedeværelsen af skimmelsvamp i krybekælderen, ej heller haft begrundelse for at mistænke dette forhold. Vi har ligeledes i ovennævnte anke fokuseret specielt på tilstandsrapporten, da vi mener at den på mange punkter er diffus og lægger meget op til individuel fortolkning af særligt de noter som DBF i stor udstrækning lægger vægt på. BS og tilstandsrapporten er samme årsag indklaget til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en skimmelfrensning af krybekælderen samt reetablering af gulve med isolering svarende til nuværende niveau.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 5. august 2020 var forhold ved ejendommens krybekælder, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Vi mener at have påvist, at der allerede på overtagelsestidspunktet var et alt for højt niveau af skimmelsvamp i krybekælderen. Hvis vi kigger i fugtrapporten fra TI (Bilag C) er der dog ikke nævnt noget om skimmelsvamp i krybekælderen, udelukkende at det anbefales at der foretages yderligere test. Krybekælderen har været fuldt tilgængeligt for alle 'konsulenter' og hvis BS havde nævnt noget om skimmelsvamp i krybekælderen havde købsituationen været anderledes. Kigger vi i tilstandsrapporten står det ikke nævnt at man burde undersøge krybekælderen nærmere UN.

Efter saneringen, af de i Tilstandsrapporten nævnte steder i hele stueetagen, hyrede vi som nævnt fugt- og indeklima ekspert ... med henblik på valg af materialer mv for den fremtidige renoivering, således at lignende situation kunne undgås i fremtiden. Ved netop dette besøg, blev vi gjort opmærksom på at der var tegn på skimmelsvamp i krybekælderen, hvorfor vi fik dette undersøgt nærmere. Den 16. nov. 2020 fik vi det chokerende resultat (bilag F), som viser at der på gulvstøtterne fandtes der et mycometer-tal på mellem 1000 og 3000. Der er således en nærliggende risiko for at vi bliver syge, hvis vi benytter huset. Vi har ved selvsyn kunnet konstatere at etageadskillelsen/gulvet på ingen måde udgør et lufttæt lag, som beskyttelse mod sporerne. I sammenhæng med installation af Luft-til-vand i kælderen, skulle beton gulvet i kælderen ophuges. Mængden af støv dette forårsagede, kunne konstateres helt ned til det sidste lokale 25m væk fra kælderen (bygningen er 30m lang). Vi mener derfor at have påvist, at dels var/er forholdet/skaden i form af skimmelsvamp tilstede ved overtagelsen, dels giver den anledning til risiko for skade i form af risiko for sygdom, hvilket betyder at ejendommens brugbarhed nedsættes nævneværdigt.

Der er tale om en tidligere ... fra 1847 opført i mursten med kampestenssokkel i ydermuren og muret sokkel på terræn i krybekælderen. Ejendommen har delvis kælder og krybekælder. Ejendom-

men har stået ubeboet siden 2013 og fremstod ved tilstandsrapportens udarbejdelse uopvarmet og uden fungerende elforsyning (bilag B, side 11).

For at nævnte information skulle have haft særlig relevans/opmærksomhed, kræver det vel at tidsperioden fremgår. El og varme kunne for den sags skyld være slukket kort forinden. Besøger man os i vores nuværende bolig, ville den også fremstå som uopvarmet hele sommeren (naturgas/sommerfunktion). Ved fremvisningen skinnede solen og det var varmt, lokalerne var tempererede og lugtede ikke indelukkede (kælderlugt/fugtigt). Der var ingen nævneværdige tegn på fugt på hverken vægge eller vinduer mv. Tagetagen var nærmest som en sauna. Der var således ikke særlige tegn, der skulle have fået os til drage den konklusion, at bygningen havde stået uopvarmet i en årrække.

Nedenfor vises enkelte billeder fra slagsopstillingen. De rum med huller i gulvene. Blot for at vise hvorledes bygningen fremstod ved fremvisningen.

[Fotos]

Billederne viser rimelig pæne rum, men også hullerne i de nævnte gulve. De destruktive huller, der af både ejendomsmægler og os ansås for at være lavet af Ti. Ingen tydelige tegn på en ejendom der har stået uopvarmet i flere år.

Den bygningssagkyndige anfører, at ejendommen skal gennemgå en omfattende totalstandsættelse, inden den kan anvendes til boligformål.

Vi opfatter BS note 'omfattende totalstandsættelse' som blot det, en note. Med store huller i gulve og lofter samt afskallede ydervægge efter en skimmelsanering, så ja der skal gøres en hel del før man flytter ind. At vi, som DBF påstår deraf skulle have draget den konklusion, at krybekælderen er skimmelficeret, anser vi ikke påvist af noten. Ligeledes deres påstand at BS's note 'Overordnet gennemgået, grundet bygningens tilstand' anser vi ligeledes som ukonkret. DBF anser Tilstand = dårlig, mens vi tillægger den en anden vurdering = huller i gulve/lofter og en fremadrettet nedtagning af forsatsvægge. Vi må dog opfatte 'overordnet' som betydende at særligt betydningsfulde skader, med store konstruktionsmæssige eller økonomiske konsekvenser fremgår af rapporten. Da en skimmelsanering af hele krybekælderen må anses for at have store konsekvenser, ville vi derfor som minimum have forventet et UN i sammenhæng med hullerne til krybekælder samt med reference til TI's rapport og en note med BS's risikovurdering.

I tilstandsrapporten henvises flere steder til en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse udarbejdet af Teknologisk Institut (TI) i december 2013 foranlediget af, at den ..., som boede i ejendommen på daværende tidspunkt, oplevede helbredsgener ved ophold i boligen.

Det er korrekt, der i tilstandsrapporten refereres 3 gange til TI's fugtrapport, men kun et sted kan den med god vilje anses for at refererer til specifikke forhold/bygningsdele, nemlig tag/loft (set i bagspejl). Derfor har vi, som lægfolk, ikke kunnet relatere dette til en potentiel kraftig skimmelsvækst i krybekælder. Derudover står rapporten nævnt hhv. øverst og nederst i tilstandsrapporten uden yderligere kommentarer.

Det fremgår af købsaftalen, at klager forinden afgivelse af købstilbuddet er blevet gjort bekendt med skimmelsvamp i ejendommen, og at klager har fået udleveret og har gjort sig bekendt med indholdet i den udarbejdede rapport fra TI.

Det fremgår af købsaftalen, at der er konstateret skimmelsvamp i stueetagen, med henvisning til fugt-rapporten. Igen: Der er ikke nævnt tegn på skimmelvækst i krybekælderen, hvilket vores anmeldelse hele tiden har handlet om.

Ved undersøgelsen i 2013 konstateres omfattende skimmelangreb i ejendommens ydervægge og i tagrum. Det fremgår desuden, at det er TI's vurdering, at den konstaterede skimmelsvampevækst har et omfang, som medfører, at indeklimaet i bygningen er markant påvirket (bilag C, side 7).

Hvilket er blevet accepteret og allerede skimmelsaneret, straks vi overtog og det hyrede firma havde tid. Det er dog interessant at DBF selv medtager TI's vurdering at skimmelvækst kan have et omfang, som medfører at indeklimaet i bygningen er (bliver) markant påvirket, og samtidig påstår at skimmelsvamp er normalt i krybekældre i bygninger af den alder. Normal niveauet vil de dog ikke tage stilling til eller på anden måde dokumentere.

For så vidt angår krybekælder og gulvkonstruktion, så anføres det i rapporten, at disse kun er besigtiget fra 2 stk. lemme i kælderen, hvorfor det ikke er muligt generelt at vurdere tilstanden i denne del af bygningen. Det vil kræve, at der foretages et mindre antal stikprøvevis destruktive undersøgelser fordelt over bygningens grundplan.

Det anføres også i TI's rapport (Bilag C, side 11, skema pkt 11) at krybekælder, bjælkeside = ingen vækst. Ligeledes anføres det i tilstandsrapporten (Bilag B, side 6, pkt 2) : 'Krybekælder er kun besigtiget fra kælder OG eksisterende huller i gulvet.' Igen må det påpeges at tilstandsrapporten, som er udført umiddelbart før salget, at BS har haft adgang til krybekælderen adskillige steder i huset. Ligeledes har BS noteret fugtmåling=fugtig, uden yderligere kommentarer.

TI anbefaler som udbedringsforslag en supplerende undersøgelse af gulvkonstruktionen ved destruktive åbninger, medmindre det besluttet at udskifte den eksisterende ventilerede strøkonstruktion med et terrændæk, hvilket anbefales af både energimæssige og fugttekniske grunde (bilag C, side 8).

Lige præcist denne anbefaling kombineret med de store destruktive huller i huset, foran ledede os til at tro, at der havde været foretaget supplerende undersøgelser. Vi er dog efterfølgende blevet gjort bekendt med at dette faktisk ikke er tilfældet, selvom dette også var ejendomsmæglerens tolkning. I givet fald er disse informationer i bedste fald tilbageholdt.

DBF har besigtiget ejendommens krybekælder og fundet, at der er tale om en sædvanlig, tidstypisk konstruktion med murede søjler for bæring af bjælkelaget, 150 mm isolering med vindpap på undersiden og gulvbelægning af fyrretræsplanker med et senere lagt parketgulv ovenpå.

Der kan konstateres skimmelforekomst i krybekælderen, hvilket er almindeligt i en krybekælder fra 1847. Derved adskiller ejendommen sig ikke fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder, og forholdet udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Men hvis vi ikke skimmelsanerer i krybekælderen, vil skimmelsporerne med stor sandsynlighed trænge tilbage i de nyligt skimmelsanerede rum, da det ifølge vores skimmelsaneringskonsulent er urealistisk at skabe en hermetisk lukket krybekælder. Dermed følger direkte, at en skade vil opstå, hvis vi ikke udfører en sanering, og derfor burde dækkes af betingelsen 'eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.'

Klager har herudover ikke påvist, at skimmelforekomsten i krybekælderen i sig selv medfører, at brugbarheden i husets beboelsesrum er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, når der ses bort fra de skimmelforekomster i ydervægge og tagrum, som fremgår af tilstandsrapporten og rapporten fra TI.

Vi har naturligvis ingen intentioner om at flytte ind og risikere at blive syge, før det af forsikrings-selskabet kan anses som værende sundhedsskadeligt og derefter anerkende det som en dækningsberettiget skade. Det har den tidligere ..., der boede i boligen, allerede vist en gang. Det kan ikke konkluderes, om hendes sygdom skyldes svampesporer med oprindelse fra væksten i væggene eller krybekælderen.

Endelig er klager med oplysningerne fra tilstandsrapporten og rapporten udarbejdet af TI blevet advaret om, at ejendommen har omfattende skimmelforekomster, og at indeklimaet i boligen er negativt påvirket heraf, ligesom hun på baggrund af anbefalingerne i rapporten fra TI har haft konkret anledning til at foretage nærmere undersøgelser af krybekælder/gulvkonstruktion.

Rapporten fra TI nævner ikke skimmelforekomst i krybekælder. Tilstandsrapporten nævner stueetagen samt et par rum i tagetagen. Dette giver ikke os som lægfolk umiddelbart nogen 'konkret anledning', end ikke byggesagkyndig for tilstandsrapporten har udtrykt nogen form for anledning til, at forholdet burde 'undersøges nærmere'. Vi anser desuden kommentaren som en '6Erasmus Montanus': 'Vi er selv ansvarlige, da vi ikke har foretaget nærmere undersøgelser af krybekælderen, og 'derfor dækker DBF ikke skaden'. Havde vi derimod haft anledning/mistanke til at undersøge forholdet nærmere, var vi vidende om omfanget inden fortrydelsesretten udløb, og havde derfor ikke kunne påberåbe os skadesdækning af DBF.' Desuden er hele sammenhængen mellem en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring med udgangspunkt i rapporten etableret, for at dække køber for skjulte 'skader'. Skulle dækningen afhænge af om køber selv har fået udført revisor tilsyn, ville hele formålet med en tilstandsrapport ophøre. Vi har således svært ved at forstå DBF's argument. Vi må desuden i den sammenhæng igen henvise til købsprocessen = Hemmelig-/lukket-udbud. Sælger vælger, hvem køberen er. Der var således ikke mulighed for en betinget købsaftale.

Klager oplyser i sin mail til skadebehandleren af 6. februar 2021, at de overvejede, om de skulle få udarbejdet en ny skimmelrapport, inden de købte huset, men de fravalgte dette grundet tidspres i forbindelse med handlen.

Vi har ikke fravalgt noget. Det var ganske enkelt ikke muligt at få en konsulent til at undersøge sagen med den angivne frist (5 hverdages fortrydelsesret). Desuden var det udelukkende i sammenhæng med det eksisterende konstaterede angreb i stueetagen, da vi jo på daværende tidspunkt var uvidende om tilstandene i krybekælderen. Det er ikke rimeligt at forvente, at man skal kaste en masse penge efter en undersøgelse, som vi ikke vidste, om vi kunne nå at få resultatet af. Det er vel også derfor, man har indført tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer. Havde vi haft vores egen tekniske revisor, havde forsikringen jo afvist at dække af selvsamme årsag.

Det er således selskabets opfattelse, at klager havde kendskab til forholdene før forsikringsaftalens indgåelse, og at de derfor under alle omstændigheder er undtaget dækning iht. pkt. 4.4 i forsikringsbetingelserne.

Vi anser ikke det faktum, at vi havde kendskab til og acceptere skimmelsvamp i stueetagen ensbetydende med, at vi dermed skulle have haft kendskab til forholdene i krybekælderen. Det vil være som at påstå, at der i Tilstandsrapporten er nævnt en sætningsskade i den ene gavl medfører, at en sætningsskade i den anden gavl af DBF ikke anses for dækningsberettiget. Oprigtig talt finder vi DBF's påstand om, at vi har handlet uansvarligt og bare har valgt en situation, hvor vi ejer en bygning, vi ikke kan bebo, for både arrogant og uforskammet. Vi har svært ved at se, hvilke fordele vi skulle have af en sådan situation.

Klagers krav bør derfor afvises.

Med venlig hilsen f DBF

...

Yderligere kommentarer:

Vi finder på baggrund af vores oplevelser i denne sag at kunne anføre en del paradox'er på området for dels Tilstandsrapporter, ejerskifteforsikringer og ikke mindst hvad angår skadesbegrebet 'skimmelsvamp'.

Skadesbegrebet:

- Banker og kreditforeninger yder som udgangspunkt ikke lån til køb af bygninger med konstateret skimmelsvamp i større omfang. De opfatter dermed skimmelsvamp for en 'skade' der nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi nævneværdigt. Købet af ejendommen er derfor sket konstant, ved salg af vores pensionsopsparing, med forventningen om at kunne optage lån, til den videre renovering, når skimmelsaneringen var udført. Efterfølgende skulle salget af nuværende bolig finansiere resten. Med denne sag, kan vi ikke klargøre vores bolig til salg eller sætte den til salg, uden en bolig at flytte til eller optage lån i den nye ejendom.
- 'Omfang af skimmelsvamp', 'nærliggende risiko for skade' som i dette tilfælde forholder sig til risikoen for, at vi som beboere bliver syge af at bebo bygningen. I alle artikler konkluderes det, at der ved skimmelvækst i bygningen skal ske afrensning, da sporerne er usunde at indånde. At 'risikoen for skade' kan tolkes individuelt 'om man er sensitiv eller ej', er et paradox i sig selv. Skal man totalrenovere, flytte ind og så efterfølgende finde ud af, 'om man er sensitiv eller ej'. På samme måde er 'skimmelsvamp på niveau med bygninger af samme alder' tilsvarende uklar. Da der åbenbart ikke er lavet analyser/dokumentation af det 'normale niveau' bliver skades begrebet umuligt at diskutere. Vi kan 'synes', der er tale om en dækningsberettiget skade, mens DBF kan afvise med 'det synes' de ikke.
- Vi kan af tidligere ankesager se, at der ikke umiddelbart kan drages nogen entydig konklusion på, hvornår skimmelsvamp anerkendes som en dækningsberettiget skade. Ej heller hvornår der er fremlagt argumenter/rapporter/udtalelser, der anerkendes som 'beviser'. Vi finder, at der også på det område (som mange andre), og måske endda i særdeleshed hersker en stor retsmæssig usikkerhed, som burde undersøges.

Bygningens Alder:

- DBF henviser flere gange til bygningens alder, som et argument for væksten af skimmelsvamp i kælderen. Vi har efterfølgende undersøgt emnet nærmere og faktum er, at det er en gammel bygning der er blevet renoveret hhv. 1977 og et sted ml 1999-2007, uvist præcist hvordan eller hvilke rum. Faktum er dog, at man har isoleret med forsatsvægge af forskellige materialer, fjernet ler indskud i etageadskillelserne kælder/loft og erstattet med rockwool. Så vidt vi kan se, fuldstændigt som bygningsreglementet for perioden forskriver. Der er således ikke tale om en forkert renovering for perioden. Nutidens forskning har dog påvist, at dette påvirker fugtbalancen i bygningen og dermed øger risikoen for vækst af skimmelsvamp, hvorfor det nu frarådes på det kraftigste. Vi mener derfor ikke at DBF entydigt kan kigge på bygnings år (1862), men ligeledes skal inddrage renoveringsgår. Som påpeget i tidligere skrivelser, er der ikke konstateret skimmelsvamp

på de ydervægge, der ikke har været isoleret med forsatsvægge. Krybekælderen derunder har der ikke været adgang til, så tilstand ukendt.

- Vi finder det i øvrigt bemærkelsesværdigt, at DBF med adgang til samme dokumenter som vi og med stort kendskab til deres mange forsikringssager, ikke valgte at undtage krybekælderen for dækning i deres tilbud. Hvis vi skulle have haft anledning til at undersøge krybekælderen baseret på Ti's rapport, anser vi det for rimeligt at påstå, at DBF skulle have haft samme anledning til undtagelse i forsikringstilbuddet. Det må vel i så fald anses for en rimelig gensidig antagelse.
- Vi finder det desuden interessant/bemærkelsesværdigt, at forsikringskonsulent ... i mail den 26. okt 21 pludselig nævner, at der til bygninger fra 1847 kun ydes begrænset dækning. Udsagnet er dog ikke uddybet yderligere, hvorfor der ikke er mulighed for at udlede nogen konklusion/konsekvens af dette. Ej heller i hvilken sammenhæng dette skal forstås!

DBF's konsulents rapport og billeder:

- Konsulenten kommer på besøg efter skimmelsaneringen af alle ydervægge er afsluttet. Flere rum i stueetagen fremstår med rå ydervægge. Hans udsagn 'under renovering' skal udelukkende forstås i forhold til ovennævnte skimmelsanering. Yderligere projekter har netop på grund af ejerskiftesagen og klage over tilstandsrapporten været udelukket/stået stille.
- Konsulenten har taget flere billeder af kælder samt i kælderlemme. Som det fremgår af Tilstandsrapporten var der ingen elektrisk belysning ved fremvisningen. Vi kunne derfor ikke se de forhold, som billederne viser, ej heller det rådne træ under badeværelsesgulvet, han kommenterer.
- Det er naturligt nok at konsulenten tager billeder, at han kan dokumentere nedfalden isolering ved kælderlemmene. Vi har dog svært ved at se, at disse skulle være dokumentation for, at vi burde have haft mistanke om skimmelsvamp i krybekælderen.
- Konsulenten nævner, at der ikke var adgang til huller i køkken, p.ga. møbler. Vi tilbød at gøre huller tilgængeligt, men konsulenten fandt det ikke nødvendigt.
- Interessant nok, kunne konsulenten ved adgang til selv samme huller, tilsyneladende konstatere skimmelvækst. En observation BS ikke nævnte i tilstandsrapporten.

Afsluttende konklusion:

Vi mener at have dokumenteret

- At skimmelsvampen var til stede ved overtagelsen.
- At omfanget af skimmelvækst i krybekælderen anses for at være på et så højt niveau, at det er sundhedsskadeligt, samt at dette ikke alene kan afhjælpes med at 'lukke det inde', hvorfor bygningen må anses for at have 'nævneværdig nedsat brugbarhed'
- At skimmelsvamp i krybekælder ikke fremgår af tilstandsrapporten, ej heller på anden måde vurderes af BS som en risiko.
- At DBF ikke har kunne påvise, eller har taget stilling til at niveauet af skimmelsvamp ikke kan risikere at være sundhedsskadeligt. Dette til trods for det modsatte er bevist, hvad angår det omfang, der beskrives i TI's rapport. Vi er naturligvis godt klar over, at bevisbyrden alene er vores, men igen må argumentet være, at uden retningslinjer for hvad der kan defineres som bevis, er diskussionen formålsløs. Desuden må vi anfægte DBF's udsagn om, at skimmelsvamp er normalt i gamle bygninger, dog uden at kunne underbygge udsagnet med dokumentation for hvad 'normalt niveau' er. Hvordan skal kunne bevise et 'ikke normalt' endsige 'sundhedsskadeligt' niveau, når niveauet ikke er defineret.

Vi ser frem til en afslutning på sagen, så vi kan komme videre. Vores liv har stået standby længe nok og med store personlige og økonomiske konsekvenser. Vi håber på, at logikken vinder og at en ejerskifteforsikring ikke bare er et værdiløst stykke papir."

Selskabet har i brev af 9/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar delt den 18. februar 2022 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Til ren illustration af omfanget af og kendskabet til skimmelsvampen i ejendommen fremlægges to artikler fra hhv. den 6. juni 2020 og 16. juli 2020 fra www.sn.dk.

Den ene artikel har overskriften 'Køb din egen ... fuld af skimmelsvamp'. Det fremgår af begge artikler, at ... forud for salget af ejendommen havde indhentet tilbud på renovering og skimmelsanering af ejendommen, og at disse lå på mellem 4 og 6 millioner kroner, og at ejendommen blev sat til salg, fordi ... ikke kunne skaffe de nødvendige midler.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt mail modtaget af nævnet den 21/3 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Det er først og fremmest interessant, at DBF's repræsentant endnu engang unddrager sig svar på den reelle problemstilling/klage ved at fremsende lokale artikler om ejendommen. Vi finder, at de i sig selv er irrelevante, da der er dybereliggende årsager til artiklerne. Men for en god skyld skal vi alligevel kommentere indslagene.

Nu findes der adskillige flere artikler på nettet der omhandler [ejendommen], den tidligere [beboer] og ... Vi må gå ud fra, at disse ikke er fremlagt, primært fordi de ikke understøtter DBF's afvisning. F.eks. at der efter [beboerens] fraflytning var adskillige aktiviteter i ejendommen, moderbarn aktiviteter, møder mv. Desuden ville man have fundet diverse andre artikler, der kommenterer det skandaleramte Ikke udelukkende fordi ejendommen var skimmelramt, men fordi der ikke kunne opnås enighed om for/imod sympati for ..., om man skulle sælge [ejendommen], renovere den eller bygge nyt. Stor splittelse for kulturarv eller for nyt, incl. placering, da flere sogne var slået sammen. Man ville ligeledes have fundet uddrag af møde med ..., der skulle give økonomisk tilskud, og at den overvejende grund til, at ... måtte sælge, var, at projekt ombygning dels var for dyrt uden at dække kriterier og behovet samt at ... fandt placeringen, var dårlig pga. befolkningsdækning/afstand. Diverse artikler handler således særligt om, at ... har brugt så mange år på at finde/beslutte en løsning på ejendommen.

Vi ved ... har 2 årligt tilsynspligt på alle bygninger, der hører ind under deres område, men vi har ikke fra sælger hørt noget om resultatet af disse tilsyn. Vi undrer os over, at DBF ikke har søgt at inkludere disse informationer under udarbejdelsen af deres tilbud.

Og skal man selvfølgelig huske, skandaler med rammende headlines sælger.

Artiklen fra den 16. juli 2020 anser vi yderligere irrelevant. Der har vi jo købt ejendommen, så hvilken betydning den skulle have, er for os uforståeligt. Naturligvis med mindre de fremsatte renoveringsbeløb på 4-6 mill. skulle have nogen betydning. Først og fremmest må det anses for uden betydning, hvad den ene ejer kontra en anden ejer, måtte renovere en ejendom for. Modsat ... planer, var/er vores at restaurere, ikke ombygge eller renovere til 2020 parcelhus standard, for så havde vi købt et sådan fantasiløst r... kedeligt standard hus. Vi har dog set de arkitekttegnede planer, der lå til grund for de estimerede 4-6 mill. En total nedrivning af alt med undtagelse af ydervægge. Nyt terrændæk, bærende konstruktion, 6 toiletter, deraf 2 handicap toiletter, 2 køkkener, handicaplifte, teknik-rum, div. Samtalerum samt større sal med skydedør. Dette med ny opførsel af isolering/ventilationskanaler samt alt el-, vandkloak- og rørinstallationer mv. Det er således fuldstændigt uden betydning, hvad ... projekt budget var, da intet af det nævnte er interessant for os. Og skal det nævnes, man kan f.eks. købe et fint/funktionelt køkken til max 100.000,- eller være extravagant og bruge 600.000,- på et andet fuldt funktionelt køkken. Igen er det den enkelte ejers valg. Personlig note: Vi forstår godt, at ... afviste projektet, for det var en vanvittig planløsning med en dårlig udnyttelse af bygningen.

Er alle de nævnte informationer relevant for sagen? Det har vi svært ved at se, men da DBF selv bragte det frem, finder vi det nødvendigt at kommentere, således at det fremstår korrekt og med det rette perspektiv.

Ligeledes anser vi det for irrelevant at fremlægge en artiklen hvor der står 'fuld af skimmelsvamp'. Igen Punkt 1. Headline -skandale Punkt 2. Den konstaterede skimmelsvamp i stueetagen, der fremgår af TI's rapport, er slet ikke hvad vores klage omhandler. Det er og har hele tiden drejet sig om krybekælderens og det faktum, at vi med de store destruktive huller i gulve mv. uden yderligere anmærkninger i Tilstandsrapporten eller advarsler, anså dem for at være lavet af TI.

Omfang! Vi kan ikke af artiklerne se detaljeret beskrivelse af omfanget af skimmelsvamp. I artiklen den 16. juli får journalisten det ganske rigtigt til at fremstå, som om det er skimmelsvampen, der er årsag til det høje budget, men artiklen kan vel heller ikke kaldes ligefrem dybdegående. Så nej omfang' er ikke defineret. Kildekritik: ... er en af modernisterne (boer selv i relativ nybygget landejendom), hun ville bare rive bygningerne ned og bygge nyt. Hendes problem ville dog være at landsbyen er fredet, med restriktioner for byggestil/udseende. Nu tidens byggestil/typeparcelhuse mv. er ikke tilladt. Om end vi ikke ved hvem der fra ... deltog i gennemgangen til Tilstandsrapporten, er det dog sandsynligvis ..., der ligeledes udtaler sig i artiklen. Og som det fremgår ville hun bare af med bygningen.

Blot for at understrege, headline – nyhedsværdi. I hvor mange ejendomshandler ville man kunne læse om de nye ejere, hvor de kommer fra og hvad deres intention med ejendommen er!? (Information, der er lækket fra et fortroligt notat til ...). I øvrigt er begge artikler skrevet af samme 'journalist'.

Sidst men ikke mindst. Hvis DBF af artiklerne fremfører kendskab til omfang, som tidligere skulle have forårsaget 'invalidering' pga. skimmelsvamp, skulle dette jo netop bevise, at det kan være sundhedsskadeligt at opholde sig længere tid i en ejendom med skimmelsvamp. Nu er alle vægge i stueetagen dog skimmelsaneret og affugtet, så de er ikke problemet. Det er krybekælder, som hverken er nævnt/berørt i artiklerne eller vigtigst af alt i Tilstandsrapporten med tilføjelse af Ti fugtrapport. Oprigtig talt har vi svært ved at se hvad formålet med DBF's henvisningen til artiklerne er. At de 'illustrere' at vi havde kendskab til skimmelsvamp i ejendommen, har vi på intet tidspunkt afvist/benægtet (TI fugtrapport mv). Vi har til gengæld afvist at have haft mistanke eller begrundelse for mistanke om den voldsomme skimmelvækst i krybekælderen.

Skulle det være relevant, kan vi fremsende en lille mobilvideo fra den 28. august 2020, af en hurtig gennemgang af bygningen, før skimmelsanering af ydervæggene. Det fremgår af videoen at det var vores tydelige indtryk/information at diverse huller var foretaget af Teknologisk institut.

NB med streg under. Vi har udelukkende anmeldt krybekælderen. Vi har udelukkende krævet skimmelsanering af den samt gulvplanker (som skal bibeholdes). Og krævet erstatning til reetablering af 'gulv/etageadskillelsen' svarende til nuværende niveau-stand. Sidst nævnte stand er naturligvis ukendt og vil først kunne dokumenteres ved optagning af gulvet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget to artikler omhandlende ejendommen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af 22/12 2013 udført af Teknologisk Institut fremgår det bl.a.:

"Formål

Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

At undersøge om der forekommer skimmelsvampevækst og fugtmæssige betingelse herfor i bygningen

I givet fald at vurdere årsager til opfugtning og skimmelsvampevækst

At anbefale renoveringsomfang og –metoder.

...

Indvendig besigtigelse

...

Krybekælder:

Krybekælderen blev besigtiget fra 2 lemme i hhv. opbevaringsrum og fyrrum i kælder.

Rullemåtter (50 mm isolering) opsat på underside af gulvbrædder.

Træfugt 10 % i gulvbjælke umiddelbart indenfor lem.

Aftryksprøve 11 udtaget på bjælkeside.

Vurdering

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

Af bilag 1 fremgår analyseresultaterne af de udtagne aftryksprøver. For stueetagens vedkommende ses, at prøverne fra indersiden af ydervægge bag pladebeklædninger og tapet i omr. 1, 2, 4, 8 og 9 (pr. nr. 1, 2, 4, 7, 8 og 9) viser relativ kraftig vækst helt domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe. Disse analyseresultater indikerer således klart, at der forekommer skimmelsvampevækst, hvor prøverne er udtaget.

...

Gulvkonstruktionerne/kryberummet er kun besigtiget fra 2 stk. lemme i kælderen, hvorfor det ikke er muligt generelt at vurdere tilstanden i denne del af bygningen. Det vil kræve, at der foretages et mindre antal stikprøvevis destruktive undersøgelser, fordelt over bygningens grundplan"

Af tilstandsrapporten af 29/5 2020 fremgår det bl.a.:

"Følgende materiale forelå:

...

Fugt- og mikrobiologisk undersøge/se af. 22-12-2013.

Fra Teknologisk Institut.

...

Bemærkninger

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

...

Krybekælder er kun besigtiget fra lemme i kælder, og eksisterende huller i gulvbelægning.

...

2. Ydervægge

...

2.5 Udvendig efterisolering K3

Der er pladebeklædning på indvendig side af alle ydervægge. Gennem eksisterende huller i pladebeklædning kan der konstateres skimmelvækst flere steder. Endvidere ses der skimmelvækst på inder/skillevægge på 1. sal.

Note: Skimmelsvamp kan forårsage irritation, allergi og anden overfølsomhed.

Der henvises til Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af. 22-12-2013. Fra Teknologisk Institut.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion K2

Der ses nedfalden isolering i krybeklæder. Endvidere fremstår murede piller til understøtning af bjælkelag, med afskalninger og skader.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er kun overordnet besigtiget. En detaljeret gennemgang tjener ikke noget formål, grundet ejendommens tilstand.

Ejendommen henstår uopvarmet, og uden fungerende elforsyning.

Under besigtigelsen fremstod indvendige overflader så som, gulve, vægge og lofter med flere store åbninger/huller efter destruktive undersøgelser.

Ankenævnet for Forsikring

15.

97713

Ejendommen vurderes at skulle gennemgå en omfattende total-istandsættelse, inden den kan anvendes til boligformål.

Endvidere henvises der til Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af. 22-12-2013. Fra Teknologisk Institut. "

Af Mycometer-surface rapport af 16/11 2020 fremgår det bl.a.:

"

Prøve nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	Mycometer tal	A	B	C
1	Stue ved pejs: Krybekælder gulvstrø	x		25		x	
2	Stue ved pejs: Krybekælder punktunderstøtning mursten	x		1153			x
3	Stue mod terrasse: Krybekælder gulvstrø	x		36		x	
4	Stuemod terrasse: Fundament sokkelsten	x		2923			x
5							
6							
7							
8							
9							
10							

A = Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrunds niveau. Mycometer-tal ≤ 25

B = Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvampe. $25 < \text{Mycometer-tal} \leq 450$

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

"

Af skadesanmeldelsen af 27/11 2020 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

tirsdag, 24 november 2020

Hvordan blev skaden opdaget

Vores rådgivere anbefalede at vi alligevel fik testet krybekælder. Denne test viste massive skimmelsvamp visse steder, hvor der i flg. tilstandsrapporten ikke burde være noget.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Der er foretaget 4 mycometer tests: 2 af testene viste meget forhøjede værdier > 1000. Rapporten uploades."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 18/12 2020 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Skimmelsvamp i krybekælder.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Bygning A er en ældre [ejendom], opført i mursten på facade og bagmur. Der er udnyttet 1. sal på bygningen, og tagkonstruktionen er med hanebåndsspær og tegltag.

Der er kampestenssokkel i ydermuren, og muret sokkel på terræn i krybekælderen.

Der er kælder i midten af bygningen i ca. 1/3 dels længde af bygningen, og kun i ¼ dels bredde af bygningen. Der er i etagedækket mellem kælder og stueplan støbt betondæk.

I den resterende del af bygningen er der krybekælder med murede søjler for bæring af bjælkelaaget. Mellem bjælker/strøer er der lagt 150 mm. isolering med vindpap på undersiden. Som gulvbelægning er anvendt fyrretræsplanker, og ovenpå disse er der senere lagt parketgulv med lydmatte imellem parketgulv og fyrretræsplanker.

Beskrivelse:

Inde:

FT er i gang med en renovering af bygningen. Alle ydervægge er demonteret for forsatsvægge til blottet murværk, pga. skimmelangreb.

Der er udført destruktivt indgreb 3 steder i gulvet, et i kaminstuen, et i stuen mod øst og et i køkkenet. Der var ikke adgang til hullet i køkkengulvet pga. manglende tilgængelighed.

Der ses i kaminstuen, som ligger mod syd midt i bygningen, et destruktivt indgreb i gulvet. Der er skabt et hul i gulvbelægningen på ca. 1x1 m.

Der ses i stuen, som ligger mod nord midt i bygningen, et tilsvarende destruktivt indgreb som i kaminstuen med samme gulvkonstruktion.

Der måles for fugt i gulvkonstruktionen med indstiksmåler ved de destruktive indgreb, og der måles ikke for høje værdier.

Krybekælder:

Der er begrænset adgang til krybekælderen, så besigtigelsen af krybekælderen er foretaget fra inspektionslemmene og fra de destruktive indgreb. Der er to indgangslemme i kælderen til krybekælderen. En mod den nordlige ende og en mod den vestlige ende.

Ude:

Der ses mindre revner i kampestensfundamentet. Der ses ventilationsriste i kampestensfundament fordelt på sokkelen med ca. 5-6 m. mellemrum.

Alderen på det skadede:

Fra bygningens oprindelige opførsel, dog med opfølgende tidssvarende tekniske installationer samt isolering.

Aktuelle skader:

Skimmel i krybekælder.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Det har ingen konstruktiv betydning, men der er nærliggende risiko for at, den fugt, som er årsag til skimmelen, kan være nedbrydende for konstruktionerne i bygningen i øvrigt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, det vurderes at være tilfældet.

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Følgende materiale forelå:

Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af. 22-12-2013.

Fra Teknologisk Institut.

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

Sokkel/fundament og ydervægge på facader og gavl nord er kun besigtiget i ringe grad pga. bevoksning.

Sokkel/fundament og ydervæg på gavl mod syd er ikke besigtiget pga. bevoksning.

Skunkrum mod vest er kun besigtiget fra uudnyttet tagrum, pga. pladsforhold.

Krybekælder er kun besigtiget fra lemme i kælder, og eksisterende huller i gulvbelægning.

2.5 Udvendig efterisolering K3 Der er pladebeklædning på indvendig side af alle ydervægge. Gennem eksisterende huller i plade beklædning kan der konstateres skimmelvækst flere steder. Endvidere ses der skimmelvækst på inder/skillevægge på 1. sal.

Note: Skimmelsvamp kan forårsage irritation, allergi og anden overfølsomhed.

Der henvises til Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af. 22-12-2013. Fra Teknologisk Institut.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel UN Der ses flere sætningsrevner i sokkel/fundament på facader og gavle, f.eks. på hjørne mod NØ.

Note: Forholdet bør undersøges nærmere.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion K2 Der ses nedfalden isolering i krybekælder. Endvidere fremstår murede piller til understøtning af bjælkelag, med afskalninger og skader.

Fra sælgeroplysninger:

Er ikke udfyldt i TR.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Nej

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

Er der grundlag for regres?: NEJ

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Umiddelbart ingen skade på bygningen, udover at der er konstateret skimmel.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Vækst af skimmel i krybekælderen opstår pga. fugt.

Der ses ikke skader på bygningsmateriel.

Der er i rapport 'fugt- & mikrobiologisk undersøgelse af 22-12-2013' fra Teknologisk Institut noteret følgende:

Gulvkonstruktionerne/kryberummet er kun besigtiget fra 2 stk. lemme i kælderen, hvorfor det ikke er muligt generelt at vurdere tilstanden i denne del af bygningen. Det vil kræve, at der foretages et mindre antal stikprøvevis destruktive undersøgelser, fordelt over bygningens grundplan"

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, deformering, 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.

...

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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1847 – den 1/9 2020. Den 27/11 2020 anmeldte klageren, at hun havde fået testet ejendommens krybekælder og at "denne test viste massive skimmelsvamp visse steder, hvor der i flg. tilstandsrapporten ikke burde være noget.

Klageren kræver, at selskabet betaler for skimmelfrensning og erstatter reetablering af gulve samt isolering svarende til nuværende niveau/forhold.

Klageren har anført, at hun som køber har været uvidende om, at der var skimmelsvamp i krybekælderen og heller ikke har haft grund til at mistænke det. Klageren har påpeget, at der ikke står noget i tilstandsrapporten om, at man burde undersøge krybekælderen nærmere. Klageren har anført, at det faktum, at hun havde kendskab til og accepterede skimmelsvamp i stueetagen, ikke er ensbetydende med, at hun dermed skulle have haft kendskab til forholdene i krybekælderen. Klageren har anført, at hvis hun, som selskabet har sagt, skulle have haft anledning til at undersøge krybekælderen baseret på Teknologisk Instituts rapport, kan det med rimelighed påstås, at Dansk Boligforsikring skulle have haft samme anledning til undtagelse i forsikringstilbuddet. Klageren har anført, at der er nærliggende risiko for at de bliver syge, hvis de benytter huset. Klageren har påpeget, at etageadskillelsen/gulvet på ingen måde udgør et lufttæt lag, der beskytter mod sporerne. Klageren har oplyst, at da betongulvet i kælderen skulle hugges op, kunne det støv, som dette forårsagede, konstateres helt ned til det sidste lokale 25 meter væk fra kælderen. Klageren har anført, at hun ikke fravalgte at få udarbejdet en ny skimmelrapport, men at det ikke var muligt at få en konsulent til at undersøge sagen med den angivne frist. Klageren har anført, at hun har opfattet noten om "omfattende totalstandsættelse" som blot en note og påpeget at der med store huller i gulvene og lofter samt afskallede ydervægge efter en skimmelsanering skal gøres en hel del, før man flytter ind.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skimmelforekomst i krybekælderen er almindeligt i en krybekælder fra 1847, og at ejendommen derfor ikke adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og således ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne. Selskabet har videre anført, at klageren endvidere havde kendskab til forholdene før forsikringsaftalens indgåelse, og at forholdet derfor under alle omstændigheder er undtaget dækning, jf. punkt 4.4. i forsikringsbetingelserne.

Af fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af 22/12 2013 (før klagerens overtagelse af ejendommen) udført af Teknologisk Institut fremgår det, at "ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål: At undersøge om der forekommer skimmelsvampevækst og fugtmæssige betingelse herfor i bygningen ... Indvendig besigtigelse ... Krybekælder: Krybekælderen blev besigtiget fra 2 lemme i hhv. opbevaringsrum og fyrrum i kælder. Rullemåtter (50 mm isolering) opsat på underside af gulvbrædder. Træfugt 10 % i gulvbjælke umiddelbart indenfor lem. Aftryksprøve 11 udtaget på bjælkeside. Vurdering På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende: Af bilag 1 fremgår analyseresultaterne af de udtagne aftryksprøver. For stueetagens vedkommende ses, at prøverne fra indersiden af ydervægge bag pladebeklædninger og tapet i omr. 1, 2, 4, 8 og 9 (pr. nr. 1, 2, 4, 7, 8 og 9) viser relativ kraftig vækst helt domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe. Disse analyseresultater indikerer således klart, at der forekommer skimmelsvampevækst, hvor prøverne er udtaget. ... Gulvkonstruktionerne/kryberummet er kun besigtiget fra 2 stk. lemme i kælderen, hvorfor det ikke er muligt generelt at vurdere tilstanden i denne del af bygningen. Det vil kræve, at der foretages et mindre antal stikprøvevise destruktive undersøgelser, fordelt over bygningens grundplan"

Af tilstandsrapporten af 29/5 2020 fremgår det, at "følgende materiale forelå: ... Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af. 22-12-2013. Fra Teknologisk Institut ... Bemærkninger ... 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ... Krybekælder er kun besigtiget fra lemme i kælder, og eksisterende huller i gulvbelægning. ... 2. Ydervægge ... 2.5 Udvendig efterisolering K3 Der er pladebeklædning på indvendig side af alle ydervægge. Gennem eksisterende huller i plade beklædning kan der konstateres skimmelvækst flere steder. Endvidere ses der skimmel-vækst på inder/skillevægge på 1. sal. Note: Skimmelsvamp kan forårsage irritation, allergi og anden overfølsomhed. Der henvises til Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af. 22-12-2013. Fra Teknologisk Institut. ... 5. Kældre/krybekældre/terrændæk 5.1 Gulvkonstruktion K2 Der ses nedfalden isolering i krybekælder. Endvidere fremstår murede piller til understøtning af bjælkelag, med afskalninger og skader. ... Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ankenævnet for Forsikring

21.

97713

Ejendommen er kun overordnet besigtiget. En detaljeret gennemgang tjener ikke noget formål, grundet ejendommens tilstand. Ejendommen henstår uopvarmet, og uden fungerende elforsyning. Under besigtigelsen fremstod indvendige overflader så som, gulve, vægge og lofter med flere store åbninger/huller efter destruktive undersøgelser. Ejendommen vurderes at skulle gennemgå en omfattende total-istandsættelse, inden den kan anvendes til boligformål. Endvidere henvises der til Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af. 22-12-2013. Fra Teknologisk Institut."

Af Mycometer-surface rapport af 16/11 2020 fremgår det, at " Prøvested Stue ved pejs: Krybekælder gulvstrø ... Mycometer tal 25 ... Prøvested Stue ved pejs: Krybekælder punktunderstøtning mursten ... Mycometer tal 1153 ... Prøvested Stue mod terrasse: Krybekælder gulvstrø ... 36 ...

Prøvested Stuemod terrasse: Fundament sokkelsten ... Mycometer tal 2923"

Af skadesanmeldelsen af 27/11 2020 fremgår det, at "hvordan blev skaden opdaget Vores rådgivere anbefalede at vi alligevel fik testet krybekælder. Denne test viste massive skimmelsvamp visse steder, hvor der i flg. tilstandsrapporten ikke burde være noget. Hvorefter består skaden (hvad er skadesramt Der er foretaget 4 mycometer tests: 2 af testene viste meget forhøjede værdier > 1000. Rapporten uploades."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 18/12 2020 fremgår det, at "anmeldte forhold omhandler: Skimmelsvamp i krybekælder. Beskrivelse/ årsag/konklusion: Konstruktion/opbygning: Bygning A er en ældre [ejendom], opført i mursten på facade og bagmur. Der er udnyttet 1. sal på bygningen, og tagkonstruktionen er med hanebåndsspær og tegltag. Der er kampestenssokkel i ydermuren, og muret sokkel på terræn i krybekælderen. Der er kælder i midten af bygningen i ca. 1/3 dels længde af bygningen, og kun i ¾ dels bredde af bygningen. Der er i etagedækket mellem kælder og stueplan støbt betondæk. I den resterende del af bygningen er der krybekælder med murede søjler for bæring af bjælke-laget. Mellem bjælker/strøer er der lagt 150 mm. isolering med vindpap på undersiden. Som gulvbelægning er anvendt fyrretræsplanker, og

ovenpå disse er der senere lagt parketgulv med lydmåtte imellem parketgulv og fyrretræsplan-ker. Beskrivelse:

Inde: FT er i gang med en renovering af bygningen. Alle ydervægge er demonteret for forsats-vægge til blottet murværk, pga. skimmelangreb. Der er udført destruktivt indgreb 3 steder i gulvet, et i kaminstuen, et i stuen mod øst og et i køkkenet. Der var ikke adgang til hullet i køk-kengulvet pga. manglende tilgængelighed. Der ses i kaminstuen, som ligger mod syd midt i byg-ningen, et destruktivt indgreb i gulvet. Der er skåret et hul i gulvbelægningen på ca. 1x1 m. Der ses i stuen, som ligger mod nord midt i bygningen, et tilsvarende destruktivt indgreb som i ka-minstuen med samme gulvkonstruktion. Der måles for fugt i gulvkonstruktionen med indstik-småler ved de destruktive indgreb, og der måles ikke for høje værdier. Krybekælder: Der er be-grænset adgang til krybekælderen, så besigtigelsen af krybekælderen er foretaget fra inspekti-onslemmene og fra de destruktive indgreb. Der er to indgangslemme i kælderen til krybekælde-ren. En mod den nordlige ende og en mod den vestlige ende. ... Aktuelle skader: Skimmel i kry-bekælder. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Det har ingen konstruktiv be-tydning, men der er nærliggende risiko for at, den fugt, som er årsag til skimmelen, kan være nedbrydende for konstruktionerne i bygningen i øvrigt. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen er sædvanlig på udførselstidspunktet."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker "udbedring af aktuel-le skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svæk-kelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter byg-ningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand." Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmin-dre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskri-velsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller be-

tydning i betragtning" samt af punkt 4.4, at forsikringen ikke dækker "forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse."

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren forud for overtagelsen var relevant advaret om, at der kunne være problemer med skimmelsvamp i krybekælderen, og at skimmelsvamp er sædvanligt forekommende i krybekældre i ejendomme af samme alder som klagerens. Nævnet finder på denne baggrund, at klageren har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der tre steder i tilstandsrapporten – på side 6, 9 og 11 – bliver henvist til Teknologisk Instituts "Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse" af 22/12 2013 herunder i tilstandsrapportens punkt 2.5, hvoraf det fremgår at "der er pladebeklædning på indvendig side af alle ydervægge. Gennem eksisterende huller i plade beklædning kan der konstateres skimmelvækst flere steder. Endvidere ses der skimmelvækst på inder/skillevægge på 1. sal. Note: Skimmelsvamp kan forårsage irritation, allergi og anden overfølsomhed. Der henvises til Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af. 22-12-2013. Fra Teknologisk Institut."

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af Teknologisk Instituts rapport fra 2013, at de udtagne prøver vedrørende stueetagen viser relativ kraftig vækst helt domineret af bygningsrelateret skimmelsvampe, og at det ikke er muligt generelt at vurdere tilstanden af gulvkonstruktionerne/kryberummet, da dette vil kræve at der foretages et mindre antal stikprøvevis destruktive undersøgelser.

Ankenævnet for Forsikring

24.

97713

Nævnet har videre lagt vægt på, at såfremt klageren havde foretaget relevante undersøgelser af krybekælderen på baggrund af de ovennævnte oplysninger, ville hun være blevet bekendt med, at der var skimmelproblemer i krybekælderen.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren ikke har påvist, at skimmelforekomsten i krybekælderen i sig selv medfører, at brugbarheden i husets beboelsesrum er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, når der ses bort fra de skimmelforekomster i ydervægge og tagrum, som fremgår af tilstandsrapporten og rapporten fra Teknologisk Institut.

Nævnet bemærker, at forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.4 endvidere ikke dækker forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

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