

Ankenævnet for Forsikring

Den 29. juni 2022 blev i sag nr. 97962:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1928 og er overtaget af klageren den 15/4 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 1/6 2020.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
--------	-----------	-----------------------

A	Beboelse	
---	----------	--

A.	Primære bygningsdele	
----	----------------------	--

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

K1

Der er revner i betongulvene i kælderen.

Note: Revnerne skønnes uden betydning for gulvet.

K2

Der er dårligt vedhæftede/defekte klinker i trapperum.

Note: Der er nærliggende risiko for, at skaden vil udvikle sig og påvirke gulvets funktion.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

97962

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
...			
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb)?	☐	☒
	Hvis ja, hvor og hvor ofte?		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvor?		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? Der er indvendigt omfangsdræn langs fundamentet mod vest og delvis mod nord. Jeg er ikke klar over hvornår det er etableret	☒	☐
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?	☐	☒

...

VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører Murermesterhus/Bedre Byggeskik
Opført i perioden: Ca. 1910 - 1940

...

OBS Punkter

Fundament/gulve

Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre 'kælderlugt'.

Vægge

De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament/kældergulv mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning*. På grund af det massive murværk kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysnin- ger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning*.

...

*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres.

...

Andre punkter

Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse. Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer."

I klageskema af 3/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi erhvervede [ejendommen] i oktober 2020. Da vi købte huset, fremstod kælderen i god stand med blanke, pæne vægge og gulve. I tilstandsrapporten fremgår der ikke noget om fugtgennemtrængninger gennem væggene eller gulvet. Sælger oplyser endvidere i tilstandsrapporten, huseftersyn pkt. 5, at han ikke har kendskab til, at der er trængt fugt ind gennem kælderydervægge eller gennem gulvet og at der ikke er foretaget reparationer for fugt mv.

Da vi overtog [ejendommen] den 15. april 2021 var kældervæggene og gulvet begyndt at 'boble' og væggene begyndt at skalle af. Vi henvendte os straks til forsikringsselskabet. Det er siden kun blevet værre og værre og er nu på samtlige vægge samt gulvet i kælderen, se vedlagte billeder.

Vi mener, at der er tale om en skjult mangel og skade på købstidspunktet. Vi mener, at skaden gør kælderen indisponibel. Vi mener ikke, at vi jævnfør tilstandsrapporten kunne have forudset dette og vi mener ikke, at det var 'den kælder vi købte'.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil opnå dækning til udbedring af skaden."

Selskabet har den 27/3 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Ejendommen er en muremestervilla opført i 1928. Den 1. juni 2020 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 15. april 2021, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med udvidet dækning for en 5 års periode (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapportens punkt 5.1 indeholder ikke specifikke oplysninger om fugtforhold i kælderen. Under sælgers oplysninger anføres i punkt 5.3 (side 16), at 'Der er indvendigt omfangsdræn langs fundament mod vest og delvis mod nord. Jeg er ikke klar over hvornår det er etableret'.

I tilstandsrapportens afsnit om hustype anføres der under OBS Punkter (side 3):

Fundament/gulve

Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller af- skallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre 'kælderlugt'.

Overordnet sagsforløb:

Vores forsikringstager [klager] anmelder den 20. april 2021, at 'væggene samt gulvet i kælderen er malet med akrylmaling hvilket gør, at huset ikke kan ånde og der er derpå opstået en svampevækst fra afskallet maling i gulvet samt afskalning og 'bobler' på væggene.'

Det anmeldte besigtiges af en samarbejdende håndværker ([håndværkerfirma]) den 27. april 2021. I besigtigelsesrapporten anføres: 'Der ses afskalninger på alle inder/ydervægge i kælder grundet indtrængen af grundfugt. Vægge og gulve er behandlet med ikke diffusionsåbne materialer. Fugtforholdene i kælderen ses helt normale i et hus af den årgang, og forholdene ses alene som visuelle.' (bilag D).

Vi afviser det anmeldte som dækningsberettigende, da de anmeldte forhold i kælderen, ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder. Derudover afviser vi forholdet vedrørende anvendelse af diffusionstæt maling med henvisning til, at anvendelse af diffusionstæt maling ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet, samt at de konstaterede udposninger ikke har konstruktiv betydning for kælderen.

Klager er ikke enig i afgørelsen og klager bl.a. til Klageansvarlige Enhed (KE), som heller ikke finder grundlag for at ændre afgørelsen. Vi henviser i det hele til KE svar af 4. november 2021 (bilag E), også for et uddybende sagsforløb.

Klager indhenter herefter udtalelse fra kælderrenoveringsfirma (... (bilagt klagen)).

Udtalelsen påviser ikke fugtforhold ud over hvad der er forventeligt for en kælder af denne alder og karakter, hvorefter KE fastholder deres vurdering. Supplerende svar fra KE vedlægges som bilag F.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Der er tale om en ejendom fra 1928, som ud fra sagens oplysninger er opført ganske tidstypisk. Kælderen er ikke godkendt til beboelse, som udtrykkeligt nævnt i købsaftalen.

Erfaringsvis indebærer dette, at kælderydervægge, fundamenter og kældergulv er støbt af beton og er uden isolering. Kældervægge er kolde og mangler isolering, og der vil ofte optræde bl.a. saltudfældninger eller afskallende puds som følge af fugt, der trænger igennem vægge og gulv.

Der er på et tidspunkt før sælgers overtagelse af ejendommen udført en delvis drænløsning indvendigt i kælderen. Der foreligger ikke nærmere oplysninger herom. Vi må dog lægge til grund, at uanset dette, fremstår store dele af kælderen med tidstypiske fugtforhold.

Vi må herefter konstatere, at der er tale om en ældre kælder fra en tid, hvor der ikke var krav om tætning af fundamenter eller gulve. Der blev ikke anvendt konstruktioner, byggemetoder eller mate-

rialer som kunne modstå eller på anden måde hindre nedsivning af overfladevand eller grundvand/-fugt i at trænge ind i fundament eller ind og op gennem kældervægge og -gulv.

Det er ganske almindelige og forventeligt, at en kælder af denne karakter vil fremstå med et fugtigt miljø, hvorefter anvendelse, herunder opbevaring i kælderen, må ske under hensyn hertil.

Det forhold, at der på et tidspunkt skulle være udført en delvis indvendig drænløsning ændre ikke på disse forhold.

For en kælder fra 1928 vil vand- og fugtpåvirkning sædvanligvis betragtes som konstruktionsbetinget og dermed ikke en skade, der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, da årsagen til forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Betragtningen er i overensstemmelse med gældende praksis fra Ankenævnet for Forsikring, som i en lang række kendelser om konstruktioner af denne karakter og med fugtforhold som omtalt her fastslår, at det er forventeligt, at fugtniveauer i gulve og vægge overstiger hvad der er uacceptabelt for beboelsesrum, ex. også kendelser nævnt i svar fra KE (bilag E og F).

Ad afskalninger

Afskalninger i overfladebehandlingen sker som følge af fugtforholdene i kælderen ved, at fugten trænger igennem konstruktionerne jf. også den samarbejdende håndværkers vurdering (bilag D).

Klager har under sagen anført, at kælderen vægge var malerbehandlet med akrylmaling, som ikke er en diffusionsåben maling.

Først må vi anføre, at det ikke er dokumenteret eller godtgjort hvilken type maling kældervæggene er behandlet med, samt hvor mange malerbehandlinger væggene har modtaget (malingslag).

Samtidig skal vi anføre at uanset, at kældervægge skulle være malerbehandlet med akrylmaling, er dette ikke i sig selv udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Akrylmaling, uanset om det er en delvist diffusionsåben type, er som udgangspunkt ikke et hensigtsmæssigt valg til en kælder af denne alder. Det er imidlertid ikke ualmindeligt at der males med mere eller mindre diffusionstæt maling i kældre, ligesom vi også må bemærke, at selv anvendelsen af en diffusionsåben maling i flere lag medfører, at malingen – efterhånden som lagene påføres – bliver mere diffusionstæt.

Det, at en bygningsdel, en konstruktion eller et byggemateriale er udført/anvendt uhensigtsmæssigt eller forkert, er ikke i sig selv udtryk for en 'skade' i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, medmindre forholdet har medført en konkret skade på bygningen eller indebærer, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen.

I en kælder med en oprindelige konstruktion fra 1928 vil der, uanset påføring af maling og uanset om det er en diffusionsåben eller diffusionstæt, ske afskalning af både puds og maling som følge af indtrængende grundfugt. Dette er en naturlig følge af, at kælderen fra 1928 ikke er fugtsikret.

Vi har ved vores besigtigelse ikke konstateret forhold ved kælderens vægge eller gulve, hverken i relation til fugt eller afskalninger, som adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme alder.

På samme måde konstaterer vi, at klagers kælderrenoveringsfirma i deres rapport heller ikke angiver skader eller fugtforhold, som går ud over hvad man kan forvente af en kælder af denne alder.

Afslutningsvist skal vi nævne, at klagers forventninger om en tør kælder på baggrund af deres besigtigelse og som følge af sælgers oplysninger om ejendommen er udtryk for skuffede forventninger.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skuffede forventninger, men alene skade som defineret i forsikringsbetingelserne punkt 18."

Klageren har den 4/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi overtog [ejendommen] den 15. april 2021 og opdagede med det samme, at kælderen ikke var i den stand som da vi købte huset, hvorfor vi klagede til vores ellers velrenommerede forsikrings-selskab.

[Ejendommen] er vores første hus, men kældersituationen har medført skår i glæden over købet af vores drømmehus.

Da vi så huset var vi af den overbevisning, at kælderen var det eneste område i huset, der var tip-top. Vægge samt gulv var nymalet og i tilstandsrapporten tilkendegav sælger, at der aldrig har været problemer med fugtgennemtrængning i kælderen, hverken på gulv eller vægge.

Forsikringsselskabet anfører at huse opført samtidig med vores generelt kan have problemer med fugt, herunder opfugtede pletter på betongulvet samt saltudfældninger på gulve og vægge samt at manglende ventilation og varme kan medføre kælderlugt.

Vi mener, at vi har købt katten i sækken i forhold til kælderen. Da vi så huset og underskrev købsaftalen var der ikke opfugtede pletter eller saltudfældninger - tværtimod var kælderen indbydende. Havde vi vidst hvad vi købte, havde vi ikke købt det.

Forsikringsselskabet siger, at skaderne er kosmetiske og i øvrigt ligegyldige fordi det ikke er beboelsesareal. Vi mener bestemt ikke, at der er tale om kosmetik, gulv og vægge falder af og 'rammer' man muren bobler malingen og pudset af. Det gør reelt set rummene ubrugelige.

Hvad angår argumentet med, at det ikke vides, hvilken maling der er malet med i kælderen, er det uholdbart, da sælger har været så 'sød' at lade spanden med maling stå, hvorpå han har skrevet 'kælder september 2020'.

Det kan godt være, at sælger har malet væggene i den tro, at han gjorde potentielle købere en tjeneste, men i så fald er det en gigantisk bjørnetjeneste.

Sælger oplyser som nævnt, at han aldrig har oplevet problemer i kælderen. Vi mener derfor, at vores forsikringsselskab bør dække den skade denne renovering af kælderen har medført.

Vi vil i den forbindelse henlede opmærksomheden på ankenævnets sag nr. 90706, hvor klageren får medhold i, at maling med en ikke diffusiv maling i en kælder i et hus fra 1898 er en fejlbehandling og at denne maling på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Skaden i vores kælder bliver værre og værre."

Selskabet har af 21/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

7.

97962

"Ad malerbehandling

Vi bemærker, at malerarbejde er et typisk foretrukken gør-det-selv-arbejde og man kan derfor ikke forvente, at malerbehandlingerne gennem alle tider er udført professionelt og med de allermest hensigtsmæssige produkter.

Det forhold, at der muligt tidligere er udført malerarbejde med en akrylmaling til vægge og facader, er derfor ikke i sig selv udtryk for en fejlbehandling, som kan statuere skade i ejerskifteforsikringsforstand.

Vi henviser i øvrigt til høringssvar 1 side 3 samt bilag E side 6 – 7.

Ad AK 90706

Som anført af KE (bilag E, side 7 – 8) er forholdene i 90706 ikke sammenlignelige med aktuelle, da det i den omtalte kendelse var konstateret et faktisk uacceptabelt højt fugtniveau i loftbjælker langs ydervæg.

Der er ikke konstateret fugtforhold i klagers kælder, som afviger fra hvad der er forventeligt, jf. høringssvar 1.

Vi henviser i øvrigt til 92178 og 92916 i bilag E, henholdsvis side 6 og 8."

Til dette har klageren af 26/4 2020 bl.a. anført:

"Vi er fortsat ikke enige i Gjensidiges bedømmelse af vores sag. Vi mener ikke, at skader på vores hus forårsaget inden vi overtog er vores ansvar. Vi mener ikke at det var den kælder vi købte og vi står med håret i postkassen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 15/9 2020, fotos af kældervæg, foto af kælderen ved overtagelse, foto af kældergulv, udtalelse fra kælderrenoveringsfirma indhentet af klageren 25/11 2021, besigtigelsesrapport fra håndværkerfirma indhentet af selskabet, selskabets fastholdelser af 4/11 2021 og 16/1 2022, police af 1/2 2021 og forsikringsbetingelser 2535005. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af udtalelse fra kælderrenoveringsfirma indhentet af klageren af 25/11 2021 fremgår bl.a.:

"Kældertjek dato: 25/11/2021 kl. 10.00 – 11:00

...

Nuværende form og observation i kælder:

- Kælder areal: ca. 72 m² (iflg. BBR)
- Varme: 2 x radiator
- Vinduer/type: Termoruder
- Vægge: malede/pudsede/forsatsvægge
- Gulv: fliser, undtaget i stort rum og Brændselsrum (beton malet)
- Lofter: rørpuds, forskallingsbrædder og indskuds-ler

- Ydervægge: Der er målt forhøjede fugtniveauer >70 digits på Gannmåler <1 m fra gulv
- Indervægge: Der er målt forhøjede fugtværdier >70 digits på Gannmåler <1 m fra gulv

Vi diskuterede følgende tiltag:

Vi diskuterede følgende tiltag indenfor kælderen eksisterende rammer (ingen udgravning)

- Sanering: De forskellige opgaver der skal til for at kunne reetablere (genopbygge):
 - o Alle vægge – puds/maling fjernes og skimmelsaneres (inder- og ydervægge i fuld højde) i stort rum og brændselsrum
- Reetablering: Genopbygning af kælder
 - o Indervægge: Filtsning med NHL mørtel (giver et rustikt udtryk)
 - o Ydervægge: Hekla saneringsmørtel
 - o Gulv i stort rum: Nivellering og lægning af fliser
 - o Ventilation: 2 stk. DUKA enkeltrumsvarmevekslere
 - o Varme: Opsætning af 1 ny radiator

Beskrivelse:

Sanering

Vægge

- Indledningsvist etableres byggestrøm, og evt. radiatorer nedtages (genopsætning forudsat funktionsdygtighed). Arbejdet udføres efter etablering af område med undertryk (ekstra afdækning i ældre ejendomme), som sikrer mod spredning af evt. skimmelsporer og støv når vægge fræses med betonsliber. Ved svært tilgængelige områder, f.eks op mod loft, benyttes håndværktøj. Løst puds, maling og tapet skræbes ned og vægge overfladefræses (let). Alle vægge støvsuges grundigt og behandles med Prottox Hysan, et specialmiddel til afrensning og desinfektion af skimmelsvamp. Afslutningsvist rengøres området grundigt og eget affald bortskaffes. Arbejdet udføres med engangsdragt type 5, samt A2P3 filtermaske efter gældende regler. Kælderen forudsættes ryddet (af kunden) inden opstart – præcise forhold aftales separat.

Reetablering

Vægge

- Ydervægge pudses med Hekla saneringspuds Først udkastes NHL mørtel og efterfølgende montering af min. 4 mm Hekla, som efter udtørring (tørretid afhænger af fugtniveau), pudses med NHL.
- Indervægge filtses med NHL 3.5 0-1 mm på alle vægflader og giver et rustikt udtryk.

Gulv i stort rum

- Gulvet nivelleres til ensartet niveau, hvorpå kundleveret fliser lægges.

Ventilation

- Boring af huller (diamantbor i fundament), levering, montering og tilslutning af 2 stk. DUKA enkeltrumsvarmeveksler – model DUKA One Pro 6 Wifi.

Varme

- Levering, montering og tilslutning af 1 stk. radiator i kælderen som gerne placeres under vindue

Ankenævnet for Forsikring

9.

97962

PRISOVERSLAG

Aktivitet	Kr. ex. moms	Kr. incl. moms
Sanering		
Sanering af alle vægge i fuld højde (ex. Entre og badeværelse)	38.500	48.125
Reetablering		
<i>Ydervægge</i> Hekla saneringspuds	102.000	127.500
<i>Indervægge</i> Filttes med NHL 3.5 0-1 mm på alle vægflader	25.965	32.456
Nivellering af gulv og lægning af kundeleveret flise	31.000	38.750
Levering, montering og installation af 1 stk. DUKA enkeltrumsvarmevekslere (model DUKA One Pro 6 Wifi)incl. hulboring	10.500	13.125
Varme: levering, montering og tilslutning af 1 stk. radiator	6.875	8.594

NÆSTE SKRIDT

Vi står til rådighed for besvarelse af spørgsmål vedrørende ovenstående.

Såfremt I er interesseret i at gå videre med projektet kan vi udarbejde endeligt tilbud. Nærværende skriv er udelukkende en angivelse af tiltag der kan udføres i en kælder. Der er således ikke tale om et endeligt kælderprojekt, med dertil hørende rådgivning. Der tages forbehold for prisstigninger på materialer."

Af besigtigelsesrapport fra håndværkerfirma indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 27-04-2021 09:30

...

Årsag til afgørelse: Indtrængen af grundfugt

...

Skadebeskrivelse

Der ses afskalninger på alle inder/ydervægge i kælder grundet indtrængen af grundfugt. Vægge og gulve er behandlet med ikke diffusionsåbne materialer. Fugtforholdene i kælderen ses helt normale i et hus af den årgang, og forholdene ses alene som visuelle."

Af police af 1/2 2021 fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker

Ejerskiftedækning ...

...

Udvidet ejerskiftedækning"

Af forsikringsbetingelser 2535005 fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers

overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

Skade**18.3**

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

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

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

...

Udvidet ejerskifteforsikring**26. Udvidet ejerskifteforsikring**

Hvis ejerskifteforsikringen udvides, tilføjes dækningerne i pkt. 27, 28 og 29 til dækningsomfanget.

27. Ulovlige kloak- og stikledninger

Forsikringen dækker lovliggørelse af kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, såfremt ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion.

...

28. Forurening af grunden

Forsikringen dækker udgifter til undersøgelse og oprensning efter en konstateret forurening af grunden.

...

29. Skimmelfrensning af indbo

Forsikringen dækker skimmelfrensning af sikredes private indbo i forbindelse med en af forsikringen dækket skimmelskade i beboelsesrum. (rum godkendt til beboelse)"

Fotos af ejendommens kælder har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et murermesterhus fra 1928, den 15/4 2021. Hun anmeldte den 20/4 2021, at vægge og gulvet i kælderen er malet med akrylmaling, så huset ikke kan ånde, og at der derfor er opstået svampevækst fra afskallet maling i gulvet og afskalning og "bobler" på væggene. Klageren kræver dækning til at udbedre skaden. Hun har anført, at kælderen er ubrugelig, og at der foreligger en skade. Kælderen fremstod i god stand med blanke pæne vægge og gulve, da hun købte huset i oktober 2020, men da hun overtog ejendommen den 15/4 2021 var kældervæggene og gulvet begyndt at "boble" og væggene begyndt at skalle af. Hun har videre anført, at der i tilstandsrapporten ikke fremgår noget om fugtgennemtrængninger gennem væggene eller gulvet, og at sælger oplyste, at han ikke havde kendskab til, at der var trængt fugt ind gennem kælderydervægge eller gennem gulvet, eller at der var foretaget reparationer for fugt mv.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at vand- og fugtpåvirkning i en kælder fra 1928 sædvanligvis vil betragtes som konstruktionsbetinget og dermed ikke en skade, der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, da årsagen til forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb. Selskabet har videre anført, at der i en kælder med den oprindelige konstruktion fra 1928, uanset påføring af maling, og uanset om det er en diffusionsåben eller diffusionstæt

maling, vil ske afskalning af både puds og maling som følge af indtrængende grundfugt. Dette er en naturlig følge af, at kælderen fra 1928 ikke er fugtsikret.

Af udtalelse fra kælderrenoveringsfirma indhentet af klageren fremgår det, at "Kældertjek dato: 25/11/2021 ... **Nuværende form og observation i kælder:** ... • Ydervægge: Der er målt forhøjede fugtniveauer >70 digits på Gannmåler <1 m fra gulv • Indervægge: Der er målt forhøjede fugtværdier >70 digits på Gannmåler <1 m fra gulv ... Nærværende skriv er udelukkende en angivelse af tiltag, der kan udføres i en kælder. Der er således ikke tale om et endeligt kælderprojekt, med dertil hørende rådgivning".

Af besigtigelsesrapport fra håndværkerfirma indhentet af selskabet fremgår det, at "Besigtigelsesdato: 27-04-2021 ... **Skadebeskrivelse** Der ses afskalninger på alle inder/ydervægge i kælder grundet indtrængen af grundfugt. Vægge og gulve er behandlet med ikke diffusionsåbne materialer. Fugtforholdene i kælderen ses helt normale i et hus af den årgang, og forholdene ses alene som visuelle".

Efter en gennemgang af sagen – herunder udtalelse fra kælderrenoveringsfirmaet, besigtigelsesrapport fra et håndværkerfirma og fotos af kælderen – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugtforhold ved kældervægge og kældergulv, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der i kælderen, som ikke er godkendt til beboelse, på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et omfang, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen er opført i 1928 uden nævneværdig fugtsikring eller isolering, og at kælderen ikke er godkendt til beboelse. Af besigtigelsesrapporten fra et håndværkerfirma fremgår det, at fugtforholdene i kælderen var helt normale i et hus af den

Ankenævnet for Forsikring

13.

97962

pågældende årgang, og at forholdene alene var visuelle. Nævnet finder, at klageren heroverfor ikke har godtgjort usædvanligt omfattende fugtproblemer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen