

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. oktober 2022 blev i sag nr. 98314:

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. I klageskema af 31/5 2022 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 16. september 2021 anmeldte vi et skimmelsvampangreb i huset på [...] til Gjensidige, idet der var tegnet ejerskifteforsikring. Gjensidige afviser at sende taksator ud til besigtigelse i forbindelse med anmeldelse. Gjensidige har afvist sagen flere gange, og vi beder nu Ankenævnet om at gennemgå sagen, da vi er meget uenige i afvisningen. Gjensidige skriver i policen at det udelukkende er tilstandsrapportens beskrivelser og konklusioner som lægges til grund for vurderingen. Dette er ikke tilfældet idet ejeroplysninger i rapporten afvises og ignoreres fuldstændigt. Det er endvidere påstanden at sagen er trukket bevidst ud, således at vi har været tvunget til selv at afholde udgifter, for at kunne flytte ind.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vores påstand er at Gjensidige skal dække halvdelen af udgiften til skimmelsvamp saneringen af kælder og krybekælder. Se faktura fra [...]. Herudover skal Gjensidige afholde udgifter til genetablering af riste og isolering i krybekælder.

...

Den 16. september 2021 anmeldte vi en skimmelsvampangreb i vort netop købte hus til Gjensidige. Sagen har kørt indtil nu, idet Gjensidige har afvist sagen flere gange, og vi beder nu Ankenævnet om at gennemgå sagen, da vi er meget uenige i afvisningen af sagen.

Vores påstand er at Gjensidige skal dække halvdelen af udgiften til skimmelsvampsanering af kælder og krybekælder, samt dække genetablering af riste og isolering

Tidsforløb over sagen

16.9.21 Anmeldelse af skimmelsvamp
17.9.21 Indsendelse af dokumentation fra forsikringstager i flere omgange, da Gjensidige åbenbart ikke kan finde sagen.
20.9.21 Afgørelse og afslag fra Gjensidige
20.9.21 Klage fra forsikringstager til Gjensidige over afgørelse
24.9.21 Sagen genåbnes, vi får dog ikke besked om at fremsende yderligere dokumentation
8.10.21 Vi rykker fra svar fra Gjensidige
4.11.21 Vi rykker endnu engang for svar
9.11.21 Gjensidige vender tilbage og stiller nu en taksator til rådighed. Der er nu gået mere end 6 uger uden behandling af sagen
18.11.21 Der afholdes møde med taksator på adressen
26.11.21 Gjensidige afviser endnu engang skaden
21.12.21 Klage til 'Gjensidiges klageansvarlige enhed'
21.02.22 Rykker Gjensidiges klageansvarlige enhed for svar på henvendelse af 21.02.2021
23.03.22 Rykker endnu engang Gjensidiges klageansvarlige enhed for svar.
30.04.22 Rykker endnu engang for svar via skadedirektør [...], som er en del af ledelsen hos Gjensidige.
02.05.22 Afvisning af klagen fra Gjensidiges klageansvarlige enhed. Der er nu gået mere end 4 måneder uden svar fra den klageansvarlige enhed.

Som det fremgår af ovenstående, har sagen ikke haft Gjensidiges bevågenhed. Dette står i skærende kontrast til hvad der oplyses på Gjensidiges hjemmeside om maks. 5 dages svarfrist.

Denne udmattelsestaktik burde Gjensidige være for god til.

Forsikrings police:

Af forsikringspolice fremgår det at denne 'udelukkende er baseret på den udarbejdede tilstandsrapport og el-eftersyn på ejendommen'.

Tilstandsrapporten

Side 8. Her oplyses det at krybekælderen ikke kunne besigtiges uden destruktive indgreb. Dette udsagn strider imod udtalelse på side 9, hvor det fastslås at 'Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige', endda fremhævet med 'bold'. Ejer har endvidere oplyst at der ikke er krybekælder. Tidligere ejers oplysninger er en del af tilstandsrapporten, og da han har boet i huset i mere end 32 år, er det jo mest sandsynligt at dette er korrekt.

Før indflytning, (men efter forsikringstegning) forsøger vi at få klarhed over de modstridende oplysninger vedr. krybekælderen. Vi fandt en dør i kælderen, som ikke kunne åbnes, men ved anvendelse af brækjern lykkedes det at få adgang til rummet. Den viste sig at denne ikke gav adgang til krybekælder. Vi henvendte os derfor til ejendomsmægleren som efter undersøgelse kommer frem til at der måske er adgang bag en tilsyneladende indbygget reol i et af rummene, som støder op imod en formodet krybekælder.

Ved anvendelse af koben og sav nedbryder vi reolen, og der viser sig nu en krybekælder. Her kan vi med det blotte øje se, at den er kraftigt inficeret med skimmelsvamp. Vi konstaterer at alle udluftningskanaler er utilgængelig, idet man udvendigt fra har lagt havefliser og støbt henover alle udluftningsristene. Ristene kunne ikke ses udefra.

Spørgsmål og kommentarer

1. Som det fremgår af ovenstående tidsforløb bekræfter Gjensidige ikke modtagelse af sagen og vender heller ikke tilbage til os. Vi må henvende os flere gange skriftligt, førend sagen optages.
2. Gjensidige nægter både pr. telefon og via mail at sende en taksator ud for at vurdere skadesomfanget
3. Vi var nødsaget til selv at handle, idet vi havde opsagt vores lejlighed og skulle flytte ind i huset med børn på henholdsvis [...]. midt oktober. Der var en lugt af 'kælder' i hele huset, og vi var nødt til at være sikre på, at der ikke var spor af skimmelsvamp i stueetagen. Krybekælderen ligger helt op til gulvet i opholdsstue, og det bekymrede os meget om der skulle være svampeangreb nede fra krybekælderen.
4. Af fællesbetingelserne fremgår det at vi som forsikringstagere er forpligtigede til at begrænse eller afværge skade. Vi entrerede derfor med et firma som havde ekspertise inden for bygningsrenovering og skimmelsvampesanerering. Dette firma kunne konstatere, at der var fremskredne svampeangreb i både kælder og krybekælder. De oplyste, at epicenteret for skimmelsvampen var krybekælder. Vi har selv afholdt udgifterne til renoveringen, således at vi som familie kunne flytte ind.
5. Efter vores klage og efter 2,5 måned oplyser Gjensidige, at man nu er villige til at sende en taksator ud for at kigge på sagen. Vi afholder møde med taksator [...], som oplyste, at han havde et selvstændigt firma med bl.a. Gjensidige som kunde. [taksator] gav udtryk over for os, at det var meget kritisabelt at Gjensidige ikke havde reageret inden for de 5 dage, og at der ikke var blevet målt for svampesporer i opholdsstue.
6. Stor var vores forbavselse da [taksator] og dermed Gjensidige afviser af være forpligtigede til at dække en del udgiften til sanering af krybekælderen. I afvisningen skriver [taksator] 'vi' (underforstået ham og Gjensidige), samt at han er enig i afvisningen af sagen. Dette 'vi' vidner ikke om upartiskhed, og vi bemærkede da også, at han er iført en 'Gjensidige jakke'. Det giver ikke den største tillid til hans upartiskhed og i det hele taget til behandlingen af sagen.

Sammenfatning

I forsikringspoliceen står der, at det er tilstandsrapporten som danner grundlag for ejerskifteforsikringen. Vi må så bare konstatere, at der er så mange uoverensstemmelser/fejl, og at Gjensidige plukker de udsagn, som er til deres fordel, hvilket gør denne sag så absurd.

- a. Ejer skriver, at der ikke er krybekælder, og den bygningssagkyndige modsiger sig selv,
- b. fx står der på side 12 at der ikke er nogen synlige ventilationsriste og lem, og at det bør undersøges.
- c. På side 9 øverst konkluderer den bygningssagkyndige, at ingen rum eller bygningsdele er gjort utilgængelige.

Det står i skærende kontrast til, at krybekælderen slet ikke kan besigtiges uden at bruge en motorsav og brækjern. Hvordan kan vi som nye ejere tro andet end at der ikke er krybekælder og at alle rum er tilgængelige.

Vi er som forsikringstager fuldstændig på 'herrens mark', når man i forsikringsbetingelserne lover at dække skader i skjulte rum, se side 3, og hvor der reklameres med 3 gode grunde til at vælge Gjensidige. Anprisningen var en af grundene til at vi valgte Gjensidige.

Vi har noteret os, at Gjensidige i et svarene på vores klage påstår, at der ikke dækkes for fjernelse af svamp, fordi der ikke er sket en skade. Endvidere påstår Gjensidige, at myndighederne ikke har påvist, at skimmelsvamp er skadelig. Men selvfølgelig er det skadeligt, når de som fjerner skim-

melsvampene, er iført sikkerhedsdragter og åndedrætsværn, og beder os om ikke at opholde os i huset førend de havde fjernet svampeangrebet.

Firmaet bag skimmelsvamp saneringen melder helt klart ud at epicenteret er krybekælderen. Vi må derfor anføre, at udgiften til fjernelse af isolering og skimmelsvamp i krybekælder er en udgift som må være dækket af ejerskifteforsikringen, specielt fordi svampeangrebet i krybekælder lå helt tæt på stuegulvet. Der er i høj grad tale om en væsentlig funktionsnedsættelse, når vi som familie ikke kan flytte ind før al skimmelsvampeangrebet er fjernet.

På baggrund af ovenstående påstår vi, at Gjensidige er forpligtigede til at dække halvdelen af udgiften til skimmelsvamp saneringen, kr. 15.000 + moms, i alt kr. 17.500.

Gjensidige skal ikke dække hele udgiften til skimmelsvampesaneringen, da vi i den egentlige kælder kunne konstatere, at der kunne være noget skimmelsvamp på grund af generel manglende udluftning. Der var mange gamle møbler og der lugtede af 'kælder'. Derudover at det vores påstand at udgifter til genetablering af isolering og etablering af udluftningsriste i krybekælder må være dækket af ejerskifteforsikringer. Vi har ikke endnu fået tilbud på dette arbejde".

Selskabet har i brev af 14/7 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om afvist dækning for skimmelsanering af krybekælder, isolering samt udluftningsriste i krybekælder.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1967. Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. september 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 22. juni 2021 (bilag A) og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. [...] er gældende (Bilag C).

Overordnet sagsforløb

Vi modtager klagers anmeldelse den 16. september 2021. Klagers oplysninger sammenholdt med tilstandsrapporten bevirker, at forholdet afvises som ikke dækningsberettigende. Klager kan ikke acceptere afgørelsen, hvorefter vi anmoder ekstern taksator om at besigtige forhold. Besigtigelsen ændrer ikke vores vurdering af det anmeldte. Klager påklager herefter afgørelsen til Klageansvarlig Enhed, som heller ikke finder grundlag for at ændre afgørelsen i svar af 22. april 2022 (bilag D). Vi henviser i det hele til besvarelsen også for et mere detaljeret sagsforløb.

Vi vedlægger udskrift af sagskommunikationen (bilag E), hvor skadeafdelingens afgørelse af 20. september 2021 og ekstern taksators vurdering og svar af 26. november 2021 fremgår.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det forsikringstager, som skal dokumentere eller på anden måde godtgøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Ad krybekælder

Det er vores opfattelse, at klager har modtaget retvisende oplysninger om at der i ejendommen forefindes krybekælder, hvilket i øvrigt også fremgår af ejendommens plantegning fra byggesagen (bilag E (DinGeo)).

I tilstandsrapportens afsnit 'Bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige' (bilag A, side 8), gør den bygningssagkyndige bl.a. opmærksom på:

'Krybekælder: Krybekælder ikke besigtiget, lemmen kunne ikke åbnes uden destruktiv indgreb.'

Den bygningssagkyndiges bemærkning svarer til klagers erfaring, da klager alene kunne få adgang til krybekælderen ved destruktivt indgreb.

Det forhold, at klager tillægger sælgers oplysninger om krybekælder mere vægt i forhold til den bygningssagkyndiges oplysninger ændrer ikke på det forhold, at ejendommen faktisk er opført og fortsat har en krybekælder.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der ikke er grundlag for at antage, at krybekælderen er 'gjort utilgængelig', da der ikke foreligger oplysninger om faktiske bevidste tiltag herfor eller andet som kan understøtte en sådan antagelse.

Uanset, at krybekælderen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, har vi ikke undtaget krybekælderen fra policens dækning. Krybekælderen er herefter omfattet af ejerskifteforsikringens dækning i overensstemmelse med de almindelige forsikringsbetingelser (bilag C).

Ad skimmelsvamp i krybekælderen mv.

Den bygningssagkyndige har anmærket krybekælderen i tilstandsrapportens punkt 10 (side 12) med skaderegistreringen:

10		Der er ingen synlige ventilationsriste til krybekælderen. Desuden kan lemmen til krybekælderen ikke åbnes.	Det bør undersøges hvorledes krybekælderen ventileres.	-
----	---	--	--	---

Ved at vurdere krybekælderen med 'sort hus' anmærkning angiver den bygningssagkyndige, at der kan være tale om 'mulige skader', og forholdet skal have skærpet opmærksomhed, da forholdet kan dække over kritiske eller alvorlige skader, jf. tilstandsrapportens forståelsesbeskrivelse af anmærkninger side 10.

Samme sted fremgår, at 'Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen'.

Den bygningssagkyndige præciserer i punkt 10, at krybekælderens ventilationsforhold bør undersøges nærmere. Dette sker tilsyneladende ikke, hvorfor det anmærket er købers/klagers risiko. Hertil i øvrigt også forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, som undtager dækning for forhold anmærket i tilstandsrapporten.

En krybekælder skal bl.a. sikre at grundfugt ikke stiger op i ejendommens øvrige konstruktion. Det er derfor afgørende at der sker en bortventilering af fugtforekomsten i krybekælderen, da der i modsat fald vil være risiko for udvikling af bl.a. skimmelvækst.

Vi kan forstå, at der er udført ventilationsriste, men disse er skjult i ejendommens terræn. Disse riste bør fritlægges, så krybekælderen kan ventileres og forholdene i krybekælder kan normaliseres.

Det er vores opfattelse, at hvis klager havde foranlediget forholdene i krybekælderen undersøgt jf. tilstandsrapportens anmærkning var de rette forhold afdækket, henset hertil samt forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

For fuldstændighedens skyld skal vi bemærke, at klager alene har fremlagt regning for skimmelsanering i krybekælderen og den øvrige kælder. Der er ikke fremlagt rapport, notat eller egentlige undersøgelser for forekomst af skimmelsvamp mv. forud for skimmelsaneringen. På baggrund af klagers oplysninger, er vi efterladt med det indtryk, at der ikke er udført nærmere undersøgelser af skimmelforekomsten forud for skimmelsaneringen, ligesom det ikke er oplyst præcis hvilken sanering, der er udført i krybekælderen.

De af klager fremlagte billeder (og faktura) dokumenterer ikke skimmelvækst i sig selv eller for den sags skyld skimmelvækst i et omfang, som ikke er forventeligt for en krybekælder i en ejendom af denne alder og karakter.

Hertil kommer, at der heller ikke er grundlag for at antage, at ankenævnets sædvanlige kriterier for

dækningsberettigende skimmelvækst er til stede, da der ikke er grundlag for at antage, at der tale om skimmelvækst som følge af en dækningsberettigende skade eller skimmelvækst i beboelsesrum.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde, at deltage i omkostninger til den udførte skimmelsanering, som klager har iværksat, ligesom vi heller ikke kan deltage i udgiften til genetablering af mulig skimmelbefængt isolering.

Ad etablering af udluftningsriste

Allerede som følge af anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 10 sammenhold med forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a er forholdet undtaget dækning.

Som anført ovenfor er det i øvrigt vores opfattelse, at der er udført ventilationsriste (markeret på skitse til højre i bilag F), som er blot skjult i terræn.

Ad sagsbehandling

Vi beklager klagers oplevelser, herunder de 'ophold' der har været i sagens behandling som naturligvis ikke er tilfredsstillende.

Det er dog vores opfattelse, at disse ophold i sagsbehandlingen ikke har haft betydning for sagens materielle indhold, da det anmeldte forhold og den udførte skimmelsanering, som vi ikke var orienteret om, under alle omstændigheder ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henviser til vores mange henvendelser og klager til GF, hvoraf det fremgår, at vi finder sagsbehandlingen meget kritisabel, herunder også tidsforløbet. Vi henviser også til vores klage til Ankenævnet for forsikring.

I forhold til GF's høringsvar dateret 14. juli 2022 har vi følgende yderligere bemærkninger:

Sagsbehandling:

GF beklager forløbet. Den manglende reaktion fra GF hvor de først efter 6 uger sender konsulent ud har betydet at vi har måttet klare alle ting selv i alle forhold til behandling og sanering af krybekælder. Efter vores opfattelse har GF bevidst 'trukket' sagen, ved ikke at svare og har ikke anerkendt at der kunne være et problem, kun afvist og beklaget. Med en nyfødt datter var vi nødsaget til at handle hurtigt for overhovedet at kunne flytte ind. Det er en meget kritisabel behandling vi har fået og dette må udmønte sig i mere end en beklagelse.

GF mener vi har modtaget retvisende oplysninger. Dette er vi meget uenige i. Sælgers oplysninger er ikke modsagt i tilstandsrapporten, og den bygningssagkyndige konkluderer, at der ikke er skjulte rum, jfr. i øvrigt vores tidligere klage.

Hvad er definitionen på 'skjulte rum'. GF mener at blot man har nævnt at det skal undersøges så er der ikke et skjult rum. Rent semantisk er det efter vores opfattelse et skjult rum når man ikke kan tilgå rummet eller det ikke kan ses. Krybekælderens er bevidst skjult af sælger, idet indgang fra kælder til krybekælder med en nagelfast /indbygget reol og alle ydre 6 udluftningsriste skjult af fliser på terrasse. Flisebelægningen er lagt helt ind til huset og der er og var ingen tegn på at der kunne være noget under fliserne. Sælger nævner som kendt at der IKKE er krybekælder.

GF's anprisning af deres ejerskifteforsikring 'dækker når andre ikke gør': Dokument er uploadet. Her fremgår det: 'Som noget unikt er skader på bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunne besigtiges, omfattet af vores ejerskifteforsikring..... Se bilag.

GF nævner at vi lægger større vægt på sælgers udsagn end den bygningssagkyndiges bemærkning om at det skal undersøges. Vores bemærkninger til dette er: Vi har som bruger og forsikringstager ikke en chance for gennemskue en tilstandsrapport med så modsat stridende udsagn.

GF skriver at de vedlagte billeder ikke dokumenterer at der var skimmelsvamp, og nævner at det er forventeligt af en bygning af den alder og 'sædvanlige kriterier'. GF har som det fremgår af vores henvendelse og klager hver gang vi henvendte afvist os, og vi mener de bevidst har trukket sagen for at undgå dækning af skaden, og når de så samtidig påstår at man ikke kan se skimmelsvamp på billederne er det både usagligt og utilstedeligt.

Sammenfattende vil vi påpege at de mange modstridende udsagn i tilstandsrapporten må føre til, at vi som forsikringstager må være dækket af ejerskifteforsikring, idet forsikringstager/forbruger er den svage part og sælger og GF er den professionelle part.

Vi har lagt stor vægt på konklusionen øverst på side 9 hvor den bygningssagkyndige skriver at der ikke er skjulte rum. Endvidere har den manglende respons fra GF været af så afgørende betydning for os at vi var nødsaget til at igangsætte sanering.

Vi vil på baggrund af ovenstående mener vi at GF helt eller delvist er forpligtigede til at dække udgifter skimmelsvamp saneringen af krybekælder samt genetablering af isolering og udluftningsriste."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af tilstandsrapporten af 22/6 2021 fremgår bl.a.:

"Bemærkninger

...

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Lyskasserne var tildækket ved besigtigelsen, og ikke besigtiget.

Krybekælder: Krybekælder ikke besigtiget, lemmen kunne ikke åbnes uden destruktiv indgreb.

Indvendigt: Kælderen er besigtiget i begrænset omfang, grundet mangel på gods og møbler.

Garage

Ydervægge: Ingen kommentar

Indvendigt: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter/markant møblering.

...

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

...

Ankenævnet for Forsikring

9.

98314

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Trappeløb til kælderen er med revner, manglende fliser. Murværk ved revner, skadet murværk, løse afdækningsplader. Sokkelpuds er afskallet og revnet..	Skaden vil udvikle sig over en længere årrække.	-
10		Der er ingen synlige ventilations riste til krybekælderen. Desuden kan lemmen til krybekælderen ikke åbnes..	Det bør undersøges hvorledes krybekælderen ventileres.	-

...

BEBOELSE - Kælderplan - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der er stedvise træbeklædning på kældervægge, flere gulve ses med fugtfølsomme plader. Der er tydelige spor efter skimmel og fugttegninger på gulve, vægge og lofter..	Beklædninger i ældre ejendomme med opstigende grundfugt er u hensigtsmæssigt da da udtørringen til rumluften reduceres, det kan desuden give anledning til skimmelvækst, Der er ved stikprøve målt forhøjet fugt i beklædningen, Der er risiko for yderlige skimmeldannelse.	-
16		Der er for ringe ventilation af kælder..	Der er generelt opfugtninger indvendigt som følge af dette og der er dermed risiko for skader.	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

Ankenævnet for Forsikring

10.

98314

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8,1	Er der kælder?	Nej
8,2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Nej
8,3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8,4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?	Nej
8,5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8,6	Er der krybekælder?	Nej
8,7	Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen?	Nej
8,8	Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8,9	Har du kendskab til at der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af krybekælders vægge?	Nej

"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

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, deformering, 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.

...

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967 og er overtaget af klageren den 1/9 2021. Den 16/9 2021 anmeldte klageren, at der var skimmelsvamp i kælder og krybekælder.

Klageren har anført, at der i tilstandsrapporten er mange fejl og uoverensstemmelser, og at man på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke kan tro andet end, at der ikke er en krybekælder, og at alle rum er gjort tilgængelige. Ejeren oplyser i tilstandsrapporten, at der ikke er krybekælder. Den bygningssagkyndige skriver på den ene side, at ingen rum eller bygningsdele er gjort utilgængelige, men på den anden side, at krybekælderen ikke kunne besigtiges uden destruktive indgreb og at der ikke var nogle synlige ventilationsriste og lem.

Selskabet har anført, at klageren har modtaget retvisende oplysninger i tilstandsrapporten om, at der i ejendommen forefindes krybekælder, hvilket i øvrigt også fremgår af ejendommens plantegning fra byggesagen. Selskabet har anført, at det af tilstandsrapporten fremgår, at den bygningssagkyndige ikke har kunnet besigtige krybekælderen, idet lemmen ikke kunne åbnes uden destruktivt indgreb, og at den bygningssagkyndiges bemærkninger svarer til klagerens egen erfaring vedrørende adgang til krybekælderen. Det forhold, at klageren lægger mere vægt på sælgers oplysninger om krybekælderen, end den bygningssagkyndige, kan ikke ændre på det forhold, at ejendommen er opført og fortsat har en krybekælder. Selskabet har også anført, at der ikke er grundlag for at antage, at krybekælderen er gjort utilgængelig, da der ikke foreligger oplysninger om faktiske bevidste tiltag herfor.

Nævnet finder, at klageren i tilstandsrapporten er blevet relevant informeret om, at der er krybekælder i ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten har oplyst, at krybekælderen ikke er besigtiget, idet lemmen ikke har kunnet åbnes uden destruktive indgreb.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at sælgeren i tilstandsrapporten har oplyst at der ikke er krybekælder – kan ikke føre til andet resultat.

Ventilationsforholdene i krybekælderen

Klageren ønsker at få afholdt udgifter til genetablering af riste og isolering i krybekælder.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.a, og at det af tilstandsrapporten fremgår, at der ikke er nogen synlige ventilationsriste til krybekælderen. Det er desuden selskabets opfattelse, at der er etableret ventilationsriste, som blot er skjult i terræn.

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at forholdet er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved krybekælderens ventilation, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med sort anmærkning er angivet, at "Der er ingen synlige ventilationsriste til krybekælderen. Desuden kan lemmen til krybekælderen ikke åbnes. Det bør undersøges hvorledes krybekælderen ventileres".

Skimmelsvamp

Klageren ønsker at få dækket halvdelen af udgiften til skimmelsvampssanering af kælder og krybekælder. Han har anført, at firmaet bag skimmelsvampssaneringen meddeler, at epicenteret er krybekælderen, og at udgiften til fjernelse af isolering og skimmelsvamp er omfattet af forsikringsdækningen, idet svampeangrebet i krybekælderen lå helt tæt på stuegulvet, og idet der i høj grad er tale om en væsentlig funktionsnedsættelse, når der ikke kunne ske indflytning før al skimmelsvampen var fjernet.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.a, og at forholdet ville være blevet afdækket, hvis klageren havde fået krybekælderen undersøgt i henhold til tilstandsrapportens anmærkninger. Selskabet har anført, at en krybekælder skal sikre at grundfugt ikke stiger op i ejendommens øvrige konstruktion, at det er afgørende, at der sker en bortventilering af fugtforekomsten i krybekældere, og at der i modsat fald vil være risiko for udvikling af skimmelvækst. Selskabet har anført, at ventilationsristene bør fritlægges, så krybekælderen kan ventileres og forholdene i krybekælderen kan normaliseres.

Nævnet bemærker, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til fast praksis i Ankenævnet – er 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 finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der var en følge af en dækningsberettigende skadeårsag eller 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, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med sort anmærkning er angivet, at "Der er ingen synlige ventilationsriste til krybekælderen. Desuden kan lemmen til krybekælderen ikke åbnes. Det bør undersøges hvorledes krybekælderen ventileres". Nævnet har også lagt vægt på, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten har bemærket, at "Krybekælder ikke besigtiget, lemmen kunne ikke åbnes uden destruktive indgreb".

Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med rød anmærkning er angivet, at der er stedvist træbeklædning på kældervægge, flere gulve ses med fugtfølsomme plader. Der er tydelige spor efter skimmel og fugttegninger på gulve, vægge og lofter. Beklædninger i ældre ejendomme med opstigende grundfugt er u hensigtsmæssigt, da udtørringen til rumluften reduceres. Det kan desuden give anledning til skimmelvækst. Der er ved stikprøve målt forhøjet fugt i beklædningen. Der er risiko for yderligere skimmeldannelse". Endvidere fremgår det i tilstandsrapporten med rød anmærkning, "der er for ringe ventilation af kælder. Der er generelt opfugtninger indvendigt som følge af dette og der er dermed risiko for skader".

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er foretaget skimmelprøver af indeklimaet, der godtgør, at der på overtagelsestidspunktet i ejendommens beboelsesrum var forekomster af skimmelsvamp der har påvirket brugbarheden af beboelsesdelen nævneværdigt.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at sælgeren i tilstandsrapporten har oplyst at der ikke er krybekælder – kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

98314

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand