

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 98757:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

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 27/9 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

... erhvervede Ejendommen med overtagelse d. 1. juni 2022. I forbindelse med overtagelsen tegnede ... ejerskifteforsikring hos Frida Forsikrings agentur, som har oplyst, at de hører under Domus Forsikring A/S. Police vedlægges som bilag 6.

Den 15. juni 2022 konstaterer ... skaden i forbindelse med den påbegyndte renovering af Ejendommen.

Anmeldelsen lyder 'Der er trukket fugt op i gulv nede fra, grundet manglende dampspærre. Da vi fjernede det gulv der lå i huset, for at gøre klar til at få monteret nyt gulv, fandt vi hvad der lignede skimmelsvamp på de underliggende gulvplader.'

Den 11. juli 2022 træffer Frida Forsikring afgørelse om afslag på forsikringsdækning, Frida Forsikring begrundet sin afgørelse med 'Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet.' Afgørelse vedlægges som bilag 1.

... klager d. 19. juli 2022 over afslaget. Klage vedlægges som bilag 2.

Svar fra Frida Forsikring modtages d. 5. august 2022. Svar vedlægges som bilag 3.

... fremsender d. 5. september 2022 udkalderapport fra [skadesservicefirmaet] med henblik på, at Frida Forsikring skal genbehandle sit afslag. Mail og rapport vedhæftes som bilag 4.

Ankenævnet for Forsikring

2.

98757

Frida forsikring fastholder sit afslag ved mail af 13. september 2022. Svar vedhæftes som bilag 5.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for de omtalte skader på ejendommen."

Selskabet har i brev af 20/10 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 29. september 2022.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ..., opført i 1978 med overtagelsesdato den 1. juni 2022. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S. Vilklarene og policen fremlægges som **bilag A**. Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 20. april 2022 (**bilag B**).

Klager anmeldte den 15. juni 2022 følgende: 'Der er trukket vand op gennem gulvet nede fra, grundet manglende dampspærre'.

Efterfølgende besigtigede ekstern taksator fra OBH Ingeniørservice det anmeldte forhold den 5. juli 2022. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag C**.

På baggrund af den eksterne taksators oplysninger om besigtigelsen, vendte vi tilbage den 11. juli 2022 og oplyste, at det anmeldte forhold i form af opstigende grundfugt i en ejendom opført i 1978, ikke opfyldte skadebegrebet og derfor ikke var dækket af forsikringen (**bilag D**).

Klager fremsendte herefter en indsigelse den 20. juli 2022 (**bilag E**) sammen med bl.a. en udtalelse fra hans tømrer (**bilag F**), tilbud på udbedringen (**bilag G**) samt uddrag af BR72 kapitel 7.4 stk. 4. (**bilag H**).

Herefter vendte Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling tilbage den 5. august 2022 og fastholdt afgørelsen bl.a. pga. der i 44 år ikke var konstateret skader som følge af det anmeldte forhold (**bilag I**).

Klager fremsendte derefter den 5. september 2022 en rapport fra [skadesservicefirma] (**bilag J**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling på ny fastholdt afgørelsen den 13. september 2022 (**bilag K**).

Klagers advokat fremsendte herefter en henvendelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag L**), hvorefter afdelingen den 22. september 2022 fastholdt afvisningen. Klagers advokat fremsendte efterfølgende sine kommentarer (**bilag M**).

Fridas opfattelse af sagen

1. Skimmelsvamp i tagrummet

1.1 Fugt i terrændæk

OBH-Gruppen har i forbindelse med deres undersøgelse konstateret følgende i deres rapport:

På besigtigelsestidspunktet konstateres aktuel fugt i klaplaget. Gulvbelægningen er udført som et svømmende gulv på et underlag af 45 mm trykfast mineraluld. Mineralulden er håndvåd. Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i ejendommens alder og de på opførelsestidspunktet anvendte konstruktionsprincipper. Således vurderes gulvkonstruktionen at være opfugtet som følge af opstigende grundfugt. Opstigende grundfugt i terrændæk er normalt forventeligt i ejendomme som den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper.

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, derved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Hertil fremgår det af pkt. 4.2. i vilkårene, at ved skader forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes 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.

Henset til gulvbelægningens som er oplyst, til at være den oprindelige fra 1978 samt den omstændighed, at der i forbindelse med fjernelse af overgulvet ikke er konstateret skader ved gulvet som årsag til en unormal opfugtning (ligesom sælger i øvrigt har beboet huset i mere end 44 år uden skimmelter), er der ikke påvist dækningsberettigende skimmelforekomster eller fugtforhold ved gulvkonstruktionen som opfylder ejeskifteforsikringens skadebegreb.

Dertil har taksatoren i forbindelse med hans besigtigelse konstateret, at der er tale om en tidstypisk og sædvanlig konstruktion. I den forbindelse skal vi bemærke, at det ikke i sig selv er en skade, at der ikke findes et effektivt kapillarbrydende lag under betondækket, og at der derfor kan måles fugt i betondækket samt undergulvet.

Samlet fastholder vi, at den konstaterede fugt ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og derfor fortsat ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1 og 2.

1.2 Skimmel under gulv

Med hensyn til skimmel i terrændækket kræves det jf. alm. ankenævnspraksis, at følgende er til stede, før der kan blive tale om dækning over en ejerskifteforsikring som følge af skimmelsvamp: At der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96.040 (**bilag N**) og 95.747 (**bilag O**).

Sælgeren har boet i ejendommen i 44 år med denne gulvkonstruktion og dertilhørende opstigende grundfugt.

Der er ikke tale om skimmel i selve beboelsen, men alene i undergulv/betondæk.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Da klager ikke har dokumenteret, at skimmelsvampen i undergulv/betondæk udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1 og 4.2.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 95.971 (**bilag P**) anmeldte klager i en ejendom opført i 1977, at der var tale om skimmel under gulvene. Klager gjorde gældende, at forsikringen skulle dække en fugtsikring i form af en smørremembran på betondækket. Ankenævnet lagde bl.a. vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang ville forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. Nævnet kunne derfor ikke pålægge selskabet at dække udgiften til fugtsikring af terrændækket. Hertil fandt ankenævnet, at klager ikke havde bevist angreb af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, der i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Hertil fandt ankenævnet i kendelsen 85.541 (**bilag Q**), at selskabet ikke skulle dække skimmelsvamp under et gulv i en ejendom opført i 1969 på trods af, at klager gjorde gældende, at terrændækket var fejlkonstrueret.

Endelig fandt ankenævnet i kendelsen 92.489 (**bilag R**), at uanset den omstændighed, at der var tale om massiv forekomst af skimmelsvamp på et betondæk i en ejendom opført i 1970, hvor der i 2008 var udført ny strøgulvkonstruktion med fugtspærre på det eksisterende betonlag, ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Selskabet har i brev af 4/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring A/S har gennemgået klagers advokats høringsindlæg fra den 15. august 2023 og er i den forbindelse indforstået med, at ankenævns sagen ikke sættes i bero.

I det følgende følger vores kommentarer til de nye oplysninger i sagen:

1. Gulvkonstruktionen

Skønsmanden har i skønsrapporten fra den 10. marts 2023 (**klagers bilag**) ved besvarelse af spørgsmål 1 bl.a. bemærket følgende:

Skønsmanden kunne, via af allerede udsåret åbninger i gulvet, samt destruktive indgreb fortaget ifm. syn- og skønsforretningen, og på baggrund af de på syn- og skønsforretningen fortaget fugt-

målinger (erklærings- bilag 2 bill. 21-25) konstaterer fugt i klaplaget. Det er dog skønsmandens vurderingen at fugtindholdet ligger inden for normalen for beton mod terræn og for bygninger opført i 1970'erne.

Det er skønsmandens vurdering at fugten i gulvkonstruktionen stammer fra opstigende grundfugt og kan blive skadelig for den ovenfor liggende gulvkonstruktion, da den fugt der ikke bremses af det kapillarbrydende lag, kan bredde sig til den ovenfor liggende gulvkonstruktion, da der ikke er udlagt en 0,15 mm fugtspærre.

Erklæringsbilag 2 fremlægges i den forbindelse som **bilag S**.

I forbindelse med den supplerende skønsrapport fra den 15. maj 2023 har skønsmanden suppleret med følgende ved besvarelse af spørgsmål SS IA (**bilag T**):

Det er ligeledes skønsmandens vurdering at der ikke, på nuværende tidspunkt, er sket skade på den ovenfor liggende konstruktion, hvilket efter skønsmandens vurdering skyldes, at det kapillarbrydende lag ind til nu, har været i stand til at optage den opstigende grundfugt. Skønsmandens vurdering baserer sig alene på de forhold der er konstateret via de destruktive indgreb samt en visuel vurdering af det øvrige gulv ovenfra.

Ved skønsmandens besvarelse af spørgsmål SSIB bemærker skønsmanden følgende:

Skønsmandens vurdering er, at der ikke, på nuværende tidspunkt, er sket skade på den ovenfor liggende konstruktion.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A:

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hertil fremgår det af pkt. 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Det fremgår af sagens akter, er der tale om det oprindelige gulv fra husets opførelse i 1978.

Ud fra skønsmandens besvarelse, er der ikke konstateret nogen former for skader i gulvkonstruktionen. Hertil er det kapillarbrydende lag siden 1978 været i stand til at optage den opstigende grundfugt jf. skønsmandens vurdering.

At der mangler en 0,15 mm fugtspærre har derfor ikke givet anledning til skader i konstruktionen.

Det gøres derfor gældende, at set i forhold til, at gulvkonstruktionen har fungeret uden nogen former for skader nu i 45 år, gør skønsindstævnte gældende, at forholdet ikke udgør nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes og derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

2. Skimmelsvamp

Som det fremgår af erklæringsbilag 3 (**bilag U**), er der foretaget en reel skimmelundersøgelsen af boligen.

Med hensyn til den konstaterede skimmelsvamp, skal følgende omstændigheder skal være til stede, før der er mulighed for at dækket skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. gældende ankenævnspraksis i kendelsen 96.040 (**bilag N**):

Nævnet bemærker, at ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten

1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller

2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Vi skal bemærke, at vedr. pkt. 1) er der ikke tale om skimmel, som følge af en dækningsberettiget skadeårsag, da måden gulvkonstruktionen er opbygget på, ikke udgør en selvstændig dækningsberettiget skade, hvilket er gennemgået ovenfor i punktet 1: Gulvkonstruktionen.

I forhold til pkt. 2) er skimmelundersøgelse i erklæringsbilag 3 foretaget på trods af, at der på undersøgelsestidspunktet over en længere periode har været åbnet op flere steder for gulvkonstruktionen. Det gøres derfor gældende, at den afsluttede skimmelundersøgelsen ikke er retvisende og derfor ikke kan danne grundlag for vurdering af dækning af særligt pkt. 2).

På trods af denne omstændighed, er der foretaget en enkelt måling i selve beboelsen over dørkarmen i gang mod køkken, hvor der ikke er målt massiv skimmel. Hertil oplyser skønsmanden ved besvarelse af spørgsmål 3 i den oprindelige skønsrapport følgende:

Prøver taget over dørkarm, i stueetagen, viser en ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader. Der er således ikke konstateret massiv skimmel i selve beboelsen.

Med hensyn til de to øvrige målinger er de foretaget under gulvkonstruktionerne eller i hjørnet af soveværelset under fjernede gulve og dermed ikke i selve beboelsen og har derfor ikke nogen betydning for vurderingen af dækning jf. kendelsen 96.040.

Hertil noterer skønsmanden følgende i besvarelsen af spørgsmål 3:

Det er skønsmandens vurdering at ejendommen kan anvendes til beboelse, men at der bør foretages den nødvendige udskiftning af gulvet og sikring mod opstigende grundfugt, dette for at fjerne risikoen for fremtidig skimmelvækst i gulvkonstruktionen.

Skønsmanden vurderer således, at ejendommen kan anvendes til beboelse, som den forefindes på nuværende tidspunkt og har fungeret uden skader i 44 år.

Set i forhold til, at skønsmanden vurderer, at ejendommen kan anvendes til beboelsen og betingelserne til dækning af skimmelsvamp jf. ankenævnspraksis ikke er til stede, fastholder vi, at den konstaterede skimmel ikke er et forhold, som giver nærliggende risiko for skade eller nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme konstruktion og byggemetode og derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 13/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Som svar på Frida Forsikrings brev af 4. september 2023 skal jeg på vegne af klager oplyse følgende.

1. Gulvkonstruktionen:

Frida Forsikring oplyser, at der er tale om det oprindelige gulv fra 1978. Dette er ikke korrekt. Tidligere ejer har i forbindelse med handlen oplyst, at gulvet er ca. 10 år gammelt.

2. Skimmelsvamp:

Frida Forsikring anfører i skrivelsens side 3 'Med hensyn til de to øvrige målinger er de foretaget under gulvkonstruktionen eller i hjørnet af soveværelset under fjernede gulve og dermed ikke i selve beboelsen og har derfor ikke nogen betydning for vurderingen af dækning'.

Dette er ikke korrekt, idet skønsmanden også har målt over gulvet i hjørnet af soveværelset.

Det er klagers opfattelse, at der nu kan træffes afgørelse i sagen."

Hertil har selskabet i brev af 2/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring A/S har gennemgået klagers advokats høringsindlæg fra den 13. oktober 2023.

Klagers advokat gør gældende, at selve gulvbelægningen er 10 år gammel.

Vi finder, at denne oplysning er udokumenteret. Uanset om gulvbelægningen er 10 år eller det oprindelige gulv fra 1978 fremgår det meget klart af skønsrapporten, at der ikke er konstateret nogen former for skader i form af råd eller lign.

Vi fastholder derfor, at selve gulvkonstruktionen ikke er dækket af forsikringen.

Med hensyn til skimmelsvamp henviser klagers advokat til, at der også er målt skimmel i hjørnet i soveværelset.

Jf. skimmelundersøgelsen (**bilag U**) er det korrekt, at der er tale om skimmelvækst i soveværelset, hvilket fremgår af billede 3 på side 3. Dog er målingen foretaget efter fjernelse af selve gulvbelægningen og målingen er derfor ikke sket i selve beboelsen.

Hertil er målingen sket efter der er åbnet op for gulvkonstruktionen i stuen, som allerede var sket ved OBH's besigtigelse den 5. juli 2022. Når skimmelmålingen først er blevet foretaget den 28. februar 2023 og dermed lang tid efter denne åbning ned til terrændækket, finder vi derfor ikke målingen som værende retvisende, da skimlen fra det åbnede terrændæk i stuen kan have forurenset soveværelset.

Når det i øvrigt er forventeligt, at der i ejendomme opført i 1971, kan være tale om skimmel i hjørner i soveværelser, som kan skyldes manglende udluftning/kondens fra almindeligt forekommende kuldebroer, fastholder vi, at den målte skimmel under gulvbelægningen ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 99910 (**bilag V**) havde klager anmeldt, at der lå blankt vand under stuegulvet i en ejendom opført i 1976, hvor gulvkonstruktionen var udført i 1995.

Ankenævnet lagde bl.a. vægt på, at når der ligesom i denne verserende sag ved nævnet ikke var konstateret skadelig opfugtning af trækonstruktioner i gulvkonstruktionen og gav selskabet medhold i, at der ikke var forhold ved gulvkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil fandt ankenævnet heller ikke, at klager havde løftet bevisbyrden for, at der var tale om skimmelforekomst som følge af en dækningsberettiget skadeårsag, samt at klager havde løftet bevisbyrden for, at der var tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv 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.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er næsten identisk med denne sag ved nævnet og derfor dokumenterer, at klager ikke har krav på dækning af de anmeldte forhold.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Heroverfor har klagerens advokat mail af 22/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"De anførte retlige og faktiske omstændigheder anført i Domus Forsikrings senest indlæg er i sagens natur bestridt og efter klagers opfattelse allerede behandlet i tidligere skrivelser, dokumenter og skønsrapporten, ligesom sammenligneligheden med bilag V er fejlagtig."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 20/4 2022 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets taksatorrapport af 11/7 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse ...:

Anmeldelsen omhandler opfugtning af gulvkonstruktionen over terrændækket. Skaden er konstateret i stuen, men antages som værende gældende i de øvrige gulve med tilsvarende opbygning.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Det er vores vurdering at gulvkonstruktionen og terrændækket er opført i 1978.

...

4. Årsag til skade

På besigtigelsestidspunktet konstateres aktuel fugt i klaplaget. Gulvbelægningen er udført som et svømmende gulv på et underlag af 45 mm trykfast mineraluld. Mineralulden er håndvåd. Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i ejendommens alder og de på opførelsestidspunktet anvendte konstruktionsprincipper. Således vurderes gulvkonstruktionen at være opfugtet som følge af opstigende grundfugt. Opstigende grundfugt i terrændæk er normalt forventeligt i ejendomme som den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Forholdet er konstateret gennem en åbning i gulvkonstruktionen i stuen. Det er dog vores vurdering at man i de øvrige rum med tilsvarende konstruktions- og gulvopbygning vil se en tilsvarende skade. Samlet vurderes skadesomfanget at omfatte ca. 80 m.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Gulvbelægningen, herunder spånplader og mineraluld demonteres i sin helhed. Skaden udbedres efter anbefalinger i *'BygErfa bladet (13) 14 12 12 – Opfugtet betonplade i terrændæk – undersøgelse og renovering.'*

Det er vores vurdering at en sådan udbedring beløber sig til kr. 100.000 – 150.000 inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er vores vurdering at der også forinden overtagelsestidspunktet var opfugtning i terrændækket og gulvkonstruktionen.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Forholdet er ikke anført i TR."

Af skadesservicefirmaets skimmelrapport af 28/2 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af opgave

Vi har d. 28.02.2023 udført skimmelsvamp undersøgelse på adressen:

...

Ved teknikker besøget var det nødvendigt at udføre konstruktivt indgreb for at udtage Mycometer skimmelsvamp test under gulve.

Der er udtaget 3. stk. Mycometer skimmelsvamp test.

- Test 1 udtaget i stue ved gulv: Mycometer tal: 92 = Over Normalt niveau
- Test 2 udtaget i soveværelse ved gulv: Mycometer tal: 298 = Massiv Skimmelsvamp vækst.

Ankenævnet for Forsikring

10.

98757

- Test 3 udtaget på værelse ved gulv: Mycometer tal: 82 = Over normalt niveau
Analyse rapport for udtaget Mycometer skimmelsvamp test er vedhæftet særskilt denne rapport.
Der er udtaget 1 stk. DNA skimmelsvamp test.
- Udtaget over dørkarm ved gang mod køkken. Analyse svar: Kategori: B
Analyse rapport for udtaget DNA skimmelsvamp test er vedhæftet særskilt denne rapport.

Konklusion på DNA skimmelsvamp test.

Der er konstateret skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, og betondæk samt i tapet og gips. Dette kan give store problemer for personer med svampeallergi, og det trænger dybt ned i lungerne, dog i mindre mængder, men udvikler sig til et større problem hen over tiden.

Fotodokumentation

...

DNA skimmelsvamp test taget over dørkarm i gang mod køkken:

Analyse svar: Kategori: B

...

Udtaget Mycometer skimmelsvamp test ved gulv på værelse.

Mycometer tal: 82 = Over normalt niveau

...

Udtaget Mycometer skimmelsvamp test ved gulv i soveværelse.

Mycometer tal: 298 = Massiv Skimmelsvamp vækst

...

Udtaget Mycometer skimmelsvamp test ved gulv i stue.

Mycometer tal: 92 = Over normalt niveau

DNA-analyse Støvprøve

...

Gang mod køkken, over dørkarm

A	B	C	D	E	F
---	---	---	---	---	---



På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, men der er lav forekomst af fugtindikatorerne. Dette skyldes formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.

...

...

Prøve nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	Mycometer surface Fungi værdi	A	B	C
1	Stue ved Gulv	X		92		X	
2	Soveværelse ved Gulv	X		298			X
3	Værelse ved Gulv	X		82		X	

...

MSF værdi	Fortolkning Skimmelsvamp på overflader
A Normal ≤20	Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori.
B Forhøjet 21-135	Niveauet af Skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmelsvamp i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.
C Høj >135	Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Resultater i denne kategori betyder, at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

"

Af syn og skøn af 10/3 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres fugt i gulvkonstruktionen i stueetagen, herunder om der fx kan konstateres fugt i klaplaget. Hvis dette besvares bekræftende, da bedes skønsmanden oplyse, hvorfor fugten opstår, om denne fugt er sædvanlig i forhold til tilsvarende bygning opført i 1970'erne (1978), om fugten er skadelig, hvordan denne bør udbedres og omkostningerne hertil.

Besvarelsen bedes begrundet.

Svar på spørgsmål 1:

Skønsmanden kunne, via af allerede udsåret åbninger i gulvet, samt destruktive indgreb fortaget ifm. syn- og skønsforretningen, og på baggrund af de på syn- og skønsforretningen fortaget fugtmålinger (erklæringsbilag 2 bill. 21-25) konstaterer fugt i klaplaget. Det er dog skønsmandens vurderingen at fugtindholdet ligger inden for normalen for beton mod terræn og for bygninger opført i 1970'erne. (erklæringsbilag 2 bill. 1+4+10+13-19 samt erklæringsbilag 4 fugtmåling af beton) Skønsmanden kunne samtidig konstatere, at der under klaplaget er udført et kapillarbrydende lag af min. 150 mm singels. (erklæringsbilag 2 bill. 31-35) Det er skønsmandens vurdering, at et kapillarbrydende lag ikke i sig selv kan sikre mod fugt indtrængen. (erklæringsbilag 5) Denne bør suppleres med eks. 0,15 mm fugtspærre udlagt på betongulvet under isoleringen. (erklæringsbilag 6 afsnit 4.3) Skønsmandens kunne, ved syn -og skønsforretningen konstaterer, at der ikke er udført fugtspærre i gulvkonstruktionen. Det er skønsmandens vurdering at fugten i gulvkonstruktionen stammer fra opstigende grundfugt og kan blive skadelig for den ovenfor liggende gulvkonstruktion, da den fugt der ikke bremses af det kapillarbrydende lag, kan bredde sig til den ovenfor liggende gulvkonstruktion, da der ikke er udlagt en 0,15 mm fugtspærre.

Det er skønsmandens vurdering at følgende bør gøres for at undgå fugt indtrængen i gulvet:

Eksisterende gulvbelægning og isolering fjernes og bortskaffes. Gulvet udtørres. Herefter udlægges 0,15 mm fugtspærre, der fuges til ydervæggene eller på anden måde gøres tæt mod ydervæggene, herefter udlægges ny 45 mm trykfast isolering og sluttelig monteres nye 22 mm gulvspånplader. Det er skønsmandens vurdering at ovenstående arbejder overslagsmæssigt ville andrage:

150.000 kr. inkl. moms

Skønsmanden har taget udgangspunkt i et areal på ca. 80 kvm samt at den gl. isolering og de gl. spånplader ikke kan genanvendes. Udgifter til evt. skimmelsanering er ikke indregnet i ovenstående prisoverslag.

Det er dog skønsmandens vurdering, at en gentagelse af den eksisterende konstruktionsopbygning, med et svømmende gulv på et underlag af trykfast mineraluld, ikke er at anbefale (erklæringsbilag 6, side 13 afsnit 4) Det er skønsmandens anbefaling at der udføres et gulv på strøer.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse, om den udførte konstruktion er hhv. sædvanlig for et gulv, hvor huset er opført i 1979, herunder om konstruktionen var håndværksmæssig korrekt, da ejendommen blev opført i 1979.

Skønsmanden bedes herunder oplyse, om der af bygningsbestemmelser fra 1979 fremgår krav eller anbefalinger om dampstandsende/-bremsende foranstaltninger.

Besvarelsen bedes begrundet.

Svar på spørgsmål 2:

Skønsmanden kunne ved syn -og skønsforretningen konstaterer følgende gulv opbygning:

Min. 150 mm kapillarbrydende lag, bestående af singels 80 mm beton dæk

45 mm isolering med 3 mm masonitplade 22 mm spånplade gulv

Det er skønsmandens vurdering at ovenstående tykkelser og materialevalg ikke er unormal for en gulvkonstruktion udført i 1978, med den undtagelse, at der ikke er udført en fugtspærre.

Det er skønsmandens vurdering at gulvkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, i det der ikke er udført en 0,15 mm fugtspærre, som er et krav i bygningsreglementets på tidspunktet for opførelsen. (erklæringsbilag 7 BR 77) Det er derfor skønsmandens klare vurdering, at der skal være en fugtspærre bestående af eks. en 0,15 mm polyethylenfolie eller tilsvarende fugtspærre med samme egenskaber.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres skimmelsvamp i ejendommen, herunder særligt i stueetagen. Skønsmanden bedes, hvis der konstateres skimmelsvamp, oplyse, om denne er på et sådant niveau, at det vil påvirke personer boende i ejendommen og om ejendommen kan anvendes til beboelse. Hvis alene dele af ejendommen påvirkes af skimmelsvamp, da bedes skønsmanden besvare spørgsmålet vedrørende de forskellige dele af ejendommen separat.

Svar på spørgsmål 3:

Skønsmanden fortog ifm. syn- og skønsforretningen, tests for tilstedeværelsen af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen. Skønsmanden gjorde i den forbindelse gældende, at Testmetoden ikke kan stå alene. Skønsmanden kunne på baggrund af de fortaget test ikke konstaterer skimmelvækst. (erklæringsbilag 2 bill. 21-25)

På foranledning af rekvirenten og dennes advokat, blev der igangsat en yderligere analyse af forholdene (erklæringsbilag 3). Analysen viser tilstedeværelse af skimmelsvamp i forhøjet eller høj grad i gulvkonstruktionen.

Prøver taget over dørkarm, i stueetagen, viser en ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.

På baggrund af testen, fortaget over dørkarm, er det skønsmandens vurdering at der ikke bør foretages yderligere på andre etager eller bygningsdele end gulvet i stueetagen.

Det er også skønsmandens vurdering, at den manglende fugtspærre i gulvkonstruktionen øger risikoen for skimmelvækst og kan være den fugtindikator der kan skabe optimale forhold for skimmelvækst i gulvkonstruktionen.

Der findes ikke nogen lovmæssige fastsatte grænseværdier for, hvornår skimmel er skadelig for personer, da dette er meget individuel og det kan være svært at konstatere en sammenhæng mellem symptomer der skyldes tilstedeværelsen af skimmelsvampe, da disse symptomer kan sidestilles med symptomer på en lang række af andre sygdomme. (erklæringsbilag 8 side 5- 6+8+11)

Det er skønsmandens vurdering at ejendommen kan anvendes til beboelse, men at der bør foretages den nødvendige udskiftning af gulvet og sikring mod opstigende grundfugt, dette for at fjerne risikoen for fremtidig skimmelvækst i gulvkonstruktionen.

Spørgsmål 4:

Hvis spørgsmål 3 besvares bekræftende, da bedes skønsmanden oplyse, hvordan forholdene kan udbedres og omkostningerne hertil.

Svar på spørgsmål 4:

På baggrund af skimmelrapporten er det skønsmandens vurdering, at der ifm. udskiftning af gulvkonstruktionen, bør foretages en skimmelsanering eller som minimum en grundig rengøring og udtørring af klaplaket samt en skimmelsanering eller som minimum en grundig rengøring og udtørring af de nederste ca. 30 cm af væggen.

Det er skønsmandens vurdering at ovenstående arbejder overslagsmæssigt ville andrage 25.000 kr. inkl. Moms"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1978 – den 1/6 2022. Klageren anmeldte den 15/6 2022, at "der er trukket vand op gennem gulvet nede fra, grundet manglende dampspærre". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaderne på ejendommen.

Klageren har anført, at "da vi fjernede det gulv, der lå i huset, for at gøre klar til at få monteret nyt gulv, fandt vi hvad der lignede skimmelsvamp på de underliggende gulvplader". Der er trukket fugt op i gulvet nedefra, da der ikke er nogen dampspærre. Klageren har oplyst, at skaden blev konstateret i forbindelse med at den påbegyndte renovering af huset. Hvad angår, at selskabet har oplyst, at der er tale om det oprindelige gulv fra 1978, har klageren anført, at dette ikke er korrekt. Den tidligere ejer af huset oplyste i forbindelse med handlen, at gulvet er cirka 10 år gammel. Hvad angår skimmelsvamp, og at selskabet i deres indlæg til nævnet skriver, at "med hensyn til de to øvrige målinger er de foretaget under gulvkonstruktionen eller i hjørnet af soveværelset under fjernede gulve og dermed ikke i selve beboelsen og har derfor ikke nogen betydning for vurderingen af dækning", har klageren anført, at dette ikke er korrekt, da skønsmanden også har målt over gulvet i hjørnet af soveværelset.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har henvist til, at gulvkonstruktionen har fungeret uden nogen former for skader i nu 45 år. At der mangler en 0,15 mm fugtspærre har således ikke givet anledning til skader i konstruktionen. Hvad angår den konstaterede skimmel har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om et forhold, der giver nærliggende risiko for skade eller nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme konstruktion og byggemetode. Forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen. Selskabet har anført, at der er, "foretaget en enkelt måling i selve beboelsen over dørkar men i gang mod køkken, hvor der ikke er målt massiv skimmel", og at "med hensyn til de to øvrige målinger er de foretaget under gulvkonstruktionerne eller i hjørnet af soveværelset un-

Ankenævnet for Forsikring

15.

98757

der fjernede gulve og dermed ikke i selve beboelsen og har derfor ikke nogen betydning for vurderingen af dækning, jf. kendelsen 96.040". Selskabet har påpeget, at skønsmanden i spørgsmål 3 vurderer, at ejendommen kan anvendes til beboelse, som den forefindes på nuværende tidspunkt og har fungeret uden skader i 44 år. Selskabet har anført, at det er korrekt, at der i henhold til skimmelundersøgelsen er tale om skimmelvækst i soveværelset, men at målingen er foretaget efter fjernelse af selve gulvbelægningen, og at målingen således ikke er sket i selve beboelsen. Selskabet har påpeget, at "hertil er målingen sket efter der er åbnet op for gulvkonstruktionen i stuen, som allerede var sket ved OBH's besigtigelse den 5. juli 2022. Når skimmelmålingen først er blevet foretaget den 28. februar 2023 og dermed lang tid efter denne åbning ned til terrændækket, finder vi derfor ikke målingen som værende retvisende, da skimmelen fra det åbnede terrændæk i stuen kan have forurenset soveværelset".

Det fremgår af skadeservicefirmaets skimmelrapport af 28/2 2023 indhentet af klageren, at "ved teknikker besøget var det nødvendigt at udføre konstruktivt indgreb for at udtage Mycometer skimmelsvamp test under gulve. Der er udtaget 3. stk. Mycometer skimmelsvamp test. - Test 1 udtaget i stue ved gulv: Mycometer tal: 92 = Over Normalt niveau - Test 2 udtaget i soveværelse ved gulv: Mycometer tal: 298 = Massiv Skimmelsvamp vækst. - Test 3 udtaget på værelse ved gulv: Mycometer tal: 82 = Over normalt niveau. Analyserapport for udtaget Mycometer skimmelsvamp test er vedhæftet særskilt denne rapport. Der er udtaget 1 stk. DNA skimmelsvamp test. - Udtaget over dørkarm ved gang mod køkken. Analyse svar: Kategori: B Analyse rapport for udtaget DNA skimmelsvamp test er vedhæftet særskilt denne rapport. Konklusion på DNA skimmelsvamp test. Der er konstateret skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, og betondæk samt i tapet og gips. Dette kan give store problemer for personer med svampeallergi, og det trænger dybt ned i lungerne, dog i mindre mængder, men udvikler sig til et større problem hen over tiden".

Det fremgår af syn og skøn af 10/3 2023 indhentet af klageren, at " **Svar på spørgsmål 1:** Skønsmanden kunne, via af allerede udskåret åbninger i gulvet, samt destruktive indgreb foretaget ifm. syn -og skønsforretningen, og på baggrund af de på syn -og skønsforretningen foretaget

fugtmålinger (erklæringsbilag 2 bill. 21-25) konstaterer fugt i klaplagnet. Det er dog skønsmandens vurderingen at fugtindholdet ligger inden for normalen for beton mod terræn og for bygninger opført i 1970'erne. (erklæringsbilag 2 bill. 1+4+10+13-19 samt erklæringsbilag 4 fugtmåling af beton) ... Skønsmandens kunne, ved syn -og skønsforretningen konstaterer, at der ikke er udført fugtspærre i gulvkonstruktionen. Det er skønsmandens vurdering at fugten i gulvkonstruktionen stammer fra opstigende grundfugt og kan blive skadelig for den ovenfor liggende gulvkonstruktion, da den fugt der ikke bremses af det kapillarbrydende lag, kan bredde sig til den ovenfor liggende gulvkonstruktion, da der ikke er udlagt en 0,15 mm fugtspærre. ... **Svar på spørgsmål 2:** Skønsmanden kunne ved syn -og skønsforretningen konstaterer følgende gulv opbygning: Min. 150 mm kapillarbrydende lag, bestående af singels 80 mm beton dæk 45 mm isolering med 3 mm masonitplade 22 mm spånplade gulv Det er skønsmandens vurdering at ovenstående tykkelser og materialevalg ikke er unormal for en gulvkonstruktion udført i 1978, med den undtagelse, at der ikke er udført en fugtspærre. Det er skønsmandens vurdering at gulvkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, i det der ikke er udført en 0,15 mm fugtspærre, som er et krav i bygningsreglementets på tidspunktet for opførelsen. (erklæringsbilag 7 BR 77) Det er derfor skønsmandens klare vurdering, at der skal være en fugtspærre bestående af eks. en 0,15 mm polyethylenfolie eller tilsvarende fugtspærre med samme egenskaber. ... **Svar på spørgsmål 3:** Skønsmanden foretog ifm. syn -og skønsforretningen tests for tilstedeværelsen af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen. Skønsmanden gjorde i den forbindelse gældende, at Testmetoden ikke kan stå alene. Skønsmanden kunne på baggrund af de foretagne test ikke konstaterer skimmelvækst. (erklæringsbilag 2 bill. 21-25) På foranledning af rekvirenten og dennes advokat, blev der igangsat en yderligere analyse af forholdene (erklæringsbilag 3). Analysen viser tilstedeværelse af skimmelsvamp i forhøjet eller høj grad i gulvkonstruktionen. ... Det er skønsmandens vurdering at ejendommen kan anvendes til beboelse, men at der bør foretages den nødvendige udskiftning af gulvet og sikring mod opstigende grundfugt, dette for at fjerne risikoen for fremtidig skimmelvækst i gulvkonstruktionen. ... **Svar på spørgsmål 4:** På baggrund af skimmelrapporten er det skønsmandens vurdering, at der ifm. udskiftning af gulvkonstruktionen, bør foretages en skimmelsanering eller som minimum en grundig rengøring og udtørring af klaplagnet samt en skimmelsanering eller som minimum en grundig rengøring og

udtørring af de nederste ca. 30 cm af væggen. Det er skønsmandens vurdering at ovenstående arbejder overslagsmæssigt ville andrage. 25.000 kr. inkl. Moms".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Gulvkonstruktion

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af syn og skøn af 10/3 2023, at den måde gulvet er bygget op på efter skønsmandens vurdering ikke er unormal for en gulvkonstruktion udført i 1978 med den undtagelse, at der ikke er udført en fugtspærre.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade på ejendommen som følge af den manglende fugtspærre, og at det fremgår af syn og skøn af 10/3 2023, at der er konstateret fugt i klaplaget, men at "det er dog skønsmandens vurderingen at fugtindholdet ligger inden for normalen for beton mod terræn og for bygninger opført i 1970'erne".

Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende 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 dækningsberettigende 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 skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var 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 har antageliggjort, at der i soveværelset på overtagelsestidspunktet kan have været skimmelsvampeangreb eller nærliggende risiko herfor, der havde en intensitet og et omfang, der i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af soveværelset for at fastlægge årsagen til skimmelsvampen samt undersøge, om der på overtagelsestidspunktet var tale om nærliggende risiko for et massivt skimmelangreb, som i sig selv 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. Undersøgelsen skal også be-

Ankenævnet for Forsikring

19.

98757

skrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af den fremlagte skimmelrapport af 28/2 2023, at der er konstateret massiv skimmelvækst ved gulvet i soveværelset.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af billede 3 i skimmelrapporten, at prøven er taget på undergulvet, og at der ikke ses at være foretaget destruktive indgreb i undergulvet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af skimmelrapporten, at "der er konstateret skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, og betondæk samt i tapet og gips".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2022 og anmeldte forholdet den 15/6 2022.

Nævnet finder, at klageren for så vidt angår ejendommens øvrige beboelseslokaler ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har 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 har bl.a. lagt vægt på de fremlagte skimmeltest i øvrigt alene har vist niveauer "over normalt niveau".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig undersøgelse, der skal undersøge, om der på overtagelsestidspunktet

Ankenævnet for Forsikring

20.

98757

i soveværelset var tale om nærliggende risiko for et massivt skimmelangreb, som i sig selv 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. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales



Hans-Jørgen Nymark Beck