

# Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 99702:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S  
Midtermolen 7  
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1959. Klageren overtog ejendommen den 29/7 2022 på baggrund af tilstandsrapport af 30/3 2022. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

## BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

| Litra | Anvendelse | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |            |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| A     | Beboelse   | 1959   | 87                | -      | 1                    | -                    | 87                   | -       |
| B     | Udhus      | 1959   | 24                | -      | 1                    | -                    | -                    | -       |
| C     | Drivhus    | 1000   | 10                | -      | -                    | -                    | -                    | -       |
| D     | Udhus      | 1000   | 10                | -      | -                    | -                    | -                    | -       |

...

### BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygningssagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.

**Drivhus:** Undtages på grund af ringe byggeteknisk værdi.

**Udhus:** Undtages på grund af ringe byggeteknisk værdi.

...

# Ankenævnet for Forsikring

2.

99702

## AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Der er ingen afvigelser fra BBR

...

## SKADER INDE I BEBOELSE

### BEBOELSE - Stueplan - Bryggers

| Nr. | Vurdering                                                                         | Skade                                        | Risiko                                                     | Bemærkning |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|
| 4   |  | Der er enkelte tæring i varmerør ved teknik. | Forholdet medfører på længere sigt risiko for følgeskader. | -          |

...

### BEBOELSE - Stueplan - Stue

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                | Risiko                                                                                                   | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8   |  | Gulvet fjedrør enkelte steder ved belastning samt der er enkelte skader i belægning. | Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader. | -          |

...

## SKADER INDE I UDHUS

### UDHUS - Stueplan - Bryggers

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                                            | Risiko | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 13  |  | Gulvbelægningen har enkelte åbne samlinger blandt andet ved dør. | -      | -          |

### UDHUS - Stueplan - Værelse

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                     | Risiko | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------|------------|
| 14  |  | Gulve er ikke helt plane. | -      | -          |

### UDHUS - Stueplan - Køkken

| Nr. | Vurdering                                                                           | Skade                                               | Risiko                                                                                      | Bemærkning |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 15  |  | Der er kobberrør før jernrør på vandinstallationen. | Forholdet medfører risiko for galvanisk tæring og dermed risiko for utæthed samt vandskade. | -          |

...

## SÆLGEROPLYSNINGER

...

| UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN |                                                                                        | SVAR                                                                   |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 3.1                                 | Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?                    | Ja                                                                     |
|                                     | Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg. | bryggers og kontor tæller ikke i BBR. Tror det blev bygget i 1980'erne |

I klageskema af 21/4 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

### "Kort redegørelse for sagen

1. We did a first claim for moisture damage already in August 2022; the insurance came but they did not do any assessment/measurements, they just looked and said there was not any problem with moisture (there was a bubble on the floor).
2. The bubble got bigger so we made another claim in February. After looking under the floors, it was assessed that there was a huge issue with moisture and mold.
3. The insurance is refusing to pay for the new top floor and the related work, just based on the fact that we had already bought the material for the top floor before the new assessment in February. The insurance must provide the house in the same conditions as before the damage, therefore with a top floor included.
4. The insurance is excluding the laundry room from the repairing, just stating they don't remember seeing the top floor there and not seeing any mold (which is not true and properly documented).
5. We had to get rid of the old material from the laundry room floor because it was full of mold (wet and smelly).

### Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

- Get the reimbursement of the new floors we bought (48.000 dkk + the work related)
- Get the repairing works done in the laundry as well"

Selskabet har i brev af 31/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

### "Indledning

Klager købte ejendommen beliggende ..., opført i 1959, med overtagelsesdato den 29.07.2022.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Alm. Brand Forsikring.

Betingelser og police fremlægges som bilag A.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 30.03.2022 (bilag B).

Salgsopstillingen for ejendommen er udarbejdet d. 16.05.2022 (bilag C).

Klager er utilfreds med, at vi har afvist at dække den allerede indkøbte gulvbelægning. Klager er endvidere utilfreds med at vi ikke har givet samme dækning i bryggers som i de resterende rum.

## Sagsfremstilling

Klager anmeldte d. 30.07.2022 (bilag D), at der var en skade på et gulv.

Vi opretter en sag (vores [skade nr. 1]) og beder om yderligere oplysninger, som klager svarer tilbage på jf. bilag E.

Taksator besigtiger forholdet d. 10.08.2022, og fremsender herefter en afgørelse til klager d. 12.08.2022 (bilag F). Ved besigtigelsen kan taksator ikke konstatere nogen tegn på at forholdet skulle skyldes fugt (billeder fra besigtigelsen vedlægges som bilag G). Forholdet ses kun at være opstået i det ene rum og ikke i de øvrige rum med samme konstruktion, hvorfor han derfor vurderer at forholdet skyldes at gulvet i dette rum, er lagt for tæt op ad væggene. Taksator vurderer, at forholdet ikke opfylder selve skadebegrebet, og vurderer i øvrigt ikke at en udbedring ville overstige selvrisiko.

Vi modtager ingen indsigelser eller andre henvendelser fra klager, førend klager ca. 6 måneder efter, indsender en ny anmeldelse til os d. 09.02.2023 (bilag H). Klager anmelder, at bulen i gulvet har udviklet sig samt at de har fundet fugt og svamp i bryggersgulvet som en følge af brud på vandrør. I anmeldelsen, fremsætter klager endvidere et krav på 30 m<sup>2</sup> laminatgulv.

D. 10.02.2023, indsender klager ligeledes en anmeldelse til os (bilag I), som oprettes på et nyt [skade nr. 2]. Af de medsendte billeder i anmeldelsen (bilag J), samt klagers indsendte anmeldelser, fremgår det at klager allerede her har påbegyndt optagelse af gulv i soveværelse samt bryggers.

Taksator besigtiger forholdene d. 16.02.2023, og kan her ligeledes konstatere at den øverste gulvbelægning er optaget i bl.a. soveværelse samt bryggers, ligesom det af klager nyindkøbte gulv, ligger klar til montering på adressen.

Senere samme dag oplyser klager til os, at de sammen med deres tømrer, har optaget yderligere gulve i deres ejendom, og derved også opdagede et evt. yderligere omfang (bilag K).

Taksator rekvirerer herefter [skadeservicefirmaet] til nærmere undersøgelse af omfang mv. Rapporten fremlægges som bilag L.

På baggrund af ovenstående rapport, sender taksator d. 14.03.2023 en afgørelse (bilag M), hvori han tilbyder dækning jf. [skadeservicefirmaets] anbefalinger, i begge gavlværelser, fordelingsgang, køkken samt stue. Dog afviser taksator at dække en pålægning af den øverste gulvbelægning, da klager allerede havde planlagt og indkøbt dette førend forholdet opdages og anmeldes til os.

D. 15.03.2023, vender kunden tilbage og fremsætter krav for dækning af den øverste gulvbelægning i alle de omhandlende rum (bilag N).

D. 28.03.2023, fremsender klager en klage til vores klagefunktion (bilag O).

D. 31.03.2023, fremsender klager en tilføjelse til deres klage (bilag P), hvoraf det bl.a. fremgår at klager efter vores 1. afgørelse d. 12.08.2023, bestemmer sig for at indkøbe nyt gulv til størstedelen af ejendommen (91 m<sup>2</sup>). Ligeledes fremgår det af bilag P., at klager først opdager det anmeldte forhold som vi er gået i dækning for, da de påbegynder udskiftningen af det allerede indkøbte gulv, og herefter anmelder forholdet til selskabet.

D. 12.04.2023, beder vi klager om at indsende faktura samt ordrebekræftelse på det indkøbte gulv (bilag R). Vi modtager dog kun vedhæftede faktura (bilag S), hvoraf det bl.a. fremgår at faktura er udstedt og skal betales d. 08.02.2023, og gulvet bliver leveret d. 13.02.2023.

D. 17.04.2023, fremsender vi vores klagesvar (bilag T).

Herefter fremsender klager sagen til Ankenævnet.

## **Sagens begrundelse**

### **Planlagt arbejde**

Selskabet er af den opfattelse, at klager førend det dækningsberettigede forhold opdages og anmeldes til indklagede, allerede har indkøbt og planlagt en udskiftning af den øverste gulvbelægning.

Som tidligere nævnt, så fremgår det af fakturaen for indkøbet af klagers gulvbelægning, at udstedelses- og betalingsdatoen er d. 08.02.2023, og er altså foretaget inden klager påbegynder optagelse af gulve og anmelder det dækningsberettigede forhold til indklagede selskab d. 10.02.2023.

Ovenstående bekræfter klager ligeledes selv i deres indsendte skrivelse jf. bilag P.

Som tidligere nævnt har vi bl.a. bedt klager fremlægge en ordrebekræftelse på gulvet, hvilket endnu ikke er modtaget, hvorfor vi venligst skal bede klager om at fremlægge denne til sagen.

Vi gør ligeledes opmærksom på at klager ved sin første anmeldelse til os jf. bilag H., alene gør krav for udskiftning af 30 m<sup>2</sup> gulv, og først efter indklagede har lavet yderligere undersøgelser og tilkendegivet vores dækning, fremkommer klager med krav for udskiftning af gulvbelægning for alle de omhandlende gulve.

Vi gør endvidere opmærksom på at de indkøbte gulve, er af en væsentlig bedre kvalitet end det laminatgulv, som ellers lå som øverste gulvbelægning ved købet af ejendommen.

Selskabet gør opmærksom på, at det efter almindelige forsikringsretlige principper, påhviler klageren at bevise, at der foreligger et forhold som udgør en dækningsberettigende skade.

Dette mener vi først sker endeligt ved behandling af klagers anmeldelse til os d. 10.02.2023, hvilket også underbygges af at vi først hører nærmere fra klager ca. 6 måneder efter vores 1. besigtigelse, og efter de selv har fjernet gulvbelægningen.

Som klager anfører, så var vi ude for at besigtige klagers 1. anmeldte forhold d. 10.08.22. Her fremgår det bl.a. af billederne i bilag G., som taksator har taget ved hans besigtigelse, at der ved besigtigelsen, alene kunne konstateres en mindre bule i gulvet imellem samlingen af 2 stave i gulvet. Som det ligeledes fremgår af de indsendte billeder, så kunne taksator ved besigtigelsen, ikke se nogen fysiske eller visuelle tegn på fugtskader i gulvet, og i og med at der i størstedelen af det resterende hus, også lå samme gulvkonstruktion uden nogen visuelle tegn på skader, så vurderede taksator, at forholdet skyldes, at gulvbelægningen i det konkrete rum, var lagt for tæt på væggen.

Vi gør her opmærksom på at der ved taksators besigtigelse, ikke var foretaget nogen form for destruktive indgreb i konstruktionen, så taksator har udelukkende haft mulighed for at vurdere forholdene ud fra hvad han visuelt kunne se på besigtigelsen.

Klager anfører bl.a. at taksator ville have opdaget det dækningsberettigede forhold allerede ved besigtigelsen d. 10.08.2022, såfremt han havde foretaget en fugtmåling.

Vi har bedt en af vores taksatorer (som ikke har været involveret i sagerne) om at kommentere på klagers påstand. Taksators svar vedlægges som bilag U.

Som det fremgår af bilag U., så er taksator af den opfattelse at man ikke ville kunne have foretaget en retvisende fugtmåling ud fra de forhold som var til stede ved taksators besigtigelse d. 10.08.2022.

Vi gør ligeledes opmærksom på at fugtmålingerne i bilag L. konstateres som værende varierende og de målte bygningsdele konstateres som sporadisk opfugtede. Dette til trods for at der ved rapportens udarbejdelse, var åbnet op helt ned til betondækket. Dette underbygger yderligere, at det ville have været tvivlsomt om taksator ved besigtigelsen d. 10.08.2022, kunne have foretaget en retvisende måling, da konstruktionen på dette tidspunkt fremstod som følgende:

- Lamelbrædder som gulvbelægning (svømmende gulve)
- Polystyren som mellemlag (fugtspærre)
- Original gulv som undergulv
- Opklodset strøkonstruktion – højde ca. 110 mm fra betondæk til overside af gulv
- Vermiculite udlagt som isoleringsmateriale
- Betondæk

Vi mener derfor ikke at det er påvist at forholdet kunne have været opdaget ved den 1. besigtigelse d. 10.08.2022, men derimod at det dækningsberettigede forhold først bliver konstateret efter at klager har påbegyndt det planlagte arbejde omkring udskiftning af gulvbelægning og herefter anmelder det efterfølgende konstaterede forhold til os d. 10.02.2023.

Ligeledes finder vi det ikke påvist at omkostningen til udskift af de ca. 91 m<sup>2</sup> gulv, har været begrundet i en følgeskade til det efterfølgende konstaterede forhold, men derimod en følge af en allerede planlagt renovering af gulvbelægningen.

Vi henviser i denne forbindelse til følgende ankenævnskendelser 96246, 97938 og 94919, som vi ligeledes mener afspejler de overordnede principper omkring planlagt arbejde i denne sag.

**Bryggers (pkt. 4 og 5 i klagers indledende klage til nævnet)**

Vi er af den opfattelse, at klager har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation, ved at fjerne og bortskaffe den øverste gulvbelægning førend vi har haft mulighed for at besigtige denne.

Vi henviser ligeledes til pkt. 1.2 i forsikringsbetingelserne, hvori der gøres opmærksom på, at ved enhver skade, der kan være dækket af forsikringen, hurtigst muligt skal anmeldes til os.

I punktet gøres endvidere opmærksom på at udbedring af skade samt fjernelse af rester og genstande, ikke må finde sted førend vi skriftligt har accepteret dette.

Dog er vores stillingtagen vedr. selve gulvbelægningen fortsat den samme som beskrevet i ovenstående afsnit omkring planlagt arbejde, hvorfor selskabet er af den opfattelse, at gulvbelægningen var indkøbt og bestemt til udskiftning førend skaden konstateres, og derfor betragtes som planlagt arbejde, der ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Vi gør her ligeledes opmærksom på bilag W., hvori det fremgår at klager oplyser at de selv ønsker at udføre den af [skadeservicefirmaet] foreslåede membran.

Jf. bilag L., side 8, gør vi ligeledes opmærksom på at rapporten anfører at fugtniveauerne i betondækket i bryggerset var acceptable.

Ligeledes fremgår det af bilag V., at [skadeservicefirmaet] vurderer, at fugtniveauet i betondækket i bryggerset, må betegnes som normalt forekommende. Forholdet ses derfor ikke at opfylde selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. bl.a. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne.

Tilbage er selve spørgsmålet omkring skimmelproblematikken i rummet. Her vurderer [skadeservicefirmaet] jf. Bilag V., at såfremt gulvbelægningen fortsat havde været monteret ved deres besigtigelse, så ville der formentlig kunne måles et forhøjet niveau af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen.

Vi gør her opmærksom på at det fremgår af bl.a. bilag B (skade nr. 13 samt sælgeroplysninger), at bryggers ikke er en del af det godkendte beboelsesareal, men derimod en del af udhuset som ikke er godkendt til beboelse.

Efter Ankenævnets faste praksis for sager som vedrører skimmelsvampe, og for at dette i sig selv kan udgøre en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen, så er det en betingelse for dækning, at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt, i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Vi kan her henvise til Ankenævnets kendelser nr. 97254 (omhandlende skimmel i bryggers der ikke er godkendt til beboelse), 91132 samt 98052, som overordnet set, afspejler praksis på området for lignende sager.

Vi gør her opmærksom på at der ikke har været mulighed for konkret at tage prøver for skimmelsvampe i gulvet (som følge af at dette var fjernet af klager forud for vores besigtigelse), hvorfor vi ikke finder det påvist at denne i sig selv, skulle opfylde betingelserne for dækning jf. ovenstående praksis. Ligeledes ses rummet ikke godkendt til beboelse, ligesom der er mulighed for at lukke rummet af (via dør, jf. bilag C. plantegning) ind til selve beboelsen.

Ligeledes gøres opmærksom på at der jf. bilag L. side 13, alene er målt en middelværdi for skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i stuen.

Vi ser derfor heller ikke at selve skimmelproblematikken i sig selv, skulle opfylde betingelserne for dækning på ejerskifteforsikringen jf. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt den faste praksis ved Ankenævnet.

## **Konklusion**

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, så må vi fastholde, at vi fortsat ikke kan tilbyde yderligere dækning af de anmeldte forhold fsva. den øverste gulvbelægning samt forholdene i bryggersrummet.

Som tidligere nævnt, er vi af den opfattelse at klager havde indkøbt og planlagt arbejdet omkring udskiftning af den øverste gulvbelægning i de omhandlende rum, førend de endelig opdagede og konstaterede den dækningsberettigede skade. Det på forhånd planlagte arbejde, er derfor ikke omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

Forholdene i bryggerset er ligeledes ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, dels som følge af det førnævnte planlagte arbejde, dels da selve fugten i betondækket ikke adskiller sig fra betondæk af samme alder og konstruktion, og derved ikke opfylder betingelserne for dækning jf. praksis på området samt pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne.

Endeligt er selve skimmelproblematikken (i bryggers) ikke i sig selv dækket, dels da gulvet var fjernet ved vores besigtigelse, så der ikke var mulighed for at måle et evt. omfang af skimmelsvamp, og dels at rummet ikke er godkendt til beboelse, hvilket også har en konkret indflydelse ved vurdering af dækning for skimmel i sig selv. Vi finder det derfor ikke påvist at forholdet omkring skimmel i sig selv, skulle opfylde betingelserne for dækning jf. vores ovenstående vurdering af dette."

Klageren har i brev af 6/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Regarding the bedroom: we removed the top floor to demonstrate that there was a huge problem of moisture, as a consequence of not assessing it with the inspection made in August. We trusted the inspection made in August, that's why we waited until the problem became clear to address it again.

For the other rooms: we partially removed the first layer of floor to demonstrate that the damage was more extended than the 30 sqm initially assessed by Alm. Brand. In the laundry room in particular (please note: we have both a laundry room and utility room, and here we are only talking about the laundry) we had to remove the top floor as it was full of mold.

As a result, we also discovered that there was a well under the floor that had been sealed by the laminate floor itself (as shown in the pictures from the sales ad, attached by Alm. Brand). This is illegal in Denmark and therefore we believe that Alm. Brand should cover the work to fix it and bring it back to legality. It was not reported anywhere in the sales documents.

As regards the quality of the new floor we purchased: we are very well aware that we bought a higher quality floor and we do not expect Alm. Brand to refund the full price we paid. However, the pre-existing laminate floor was damaged by the moisture and mold, and therefore we ask the

refund of that value and the price of a carpenter putting down a new floor. At the end of the works, we expect to receive a liveable house with a top floor as it was before.

Eventually, we would like to point out that since the claim made on 10.02.2023, the reparation only started on 25.04.2023. We have been left for 2,5 months living with the bedroom exposed down to concrete since mid of February, so forced to sleep in the living room of a house with exposed mold, while one of the owners was ... months pregnant."

Selskabet har i brev af 26/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis må vi fortsat fastholde at klager har indkøbt et nyt gulv senest d. 08.02.2023. Vi har endnu ikke fået forelagt selve ordrebekræftelsen (som man normalt modtager ved bestilling af bl.a. gulve), selvom klager af flere omgange er blevet opfordret til at fremlægge denne.

Efter vores opfattelse kan gulvet derfor være bestilt endnu tidligere end det der fremgår af den indsendte faktura.

Vi vil derfor på ny opfordre klager til at fremlægge selve ordrebekræftelsen på indkøbet af gulvene.

Fakta er dog, at klager har bestilt og indkøbt det omtalte gulv til mere eller mindre hele beboelsen, førend de tager hul på gulvet i soveværelset og derved opdager det dækningsberettigede forhold, som herefter anmeldes til os.

Klager har derfor indkøbt materialer til et allerede planlagt arbejde, inden forholdet anmeldes til os, og inden vi tilkender klager erstatning jf. skadebrev af 14.03.2023 (bilag M).

## **Anmeldelse af nyt forhold.**

Vi gør opmærksom på at klager i deres seneste svar til sagen, anmelder et nyt forhold omkring en brønd under gulvniveau i deres bryggers. Vi har ikke tidligere modtaget nogen anmeldelse fra klager omkring dette forhold, hvorfor det heller ikke tidligere har været realitetsbehandlet.

Klager mener at denne er ulovlig, og mener at den bør dækkes på ejerskifteforsikringen. Klager refererer bl.a. til billederne i salgsopstillingen.

Vi antager at klager mener at forholdet er ulovligt, da der har været etableret gulvkonstruktion over den tidligere adgang til brønden.

Som tidligere nævnt, så var gulvet i bryggerset fjernet ved vores taksators besigtigelse, hvorfor det ikke har været muligt for os at konstatere om der har været en adgangslem eller anden form for inspektionslem eller lignende til den omtalte brønd. Dette er ligeledes også vanskeligt at afgøre ud fra billederne i salgsopstillingen (bilag C).

Vi mener derfor at forsikringstager har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation, ved at fjerne gulvet førend vi havde mulighed for at besigtige dette, hvorfor vi ikke konkret har haft mulighed for at vurdere den eventuelle ulovlighed.

# Ankenævnet for Forsikring

10.

99702

VVS-installationer dækkes jf. pkt. 2.2.3 i forsikringsbetingelserne, hvor det bl.a. er en forudsætning, *'at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os.'*

Jf. bilag X, så er bygningen opført med den nævnte brønd indtegnet på bygningstegningerne i byggetilladelsen fra 1958, hvorfor det må antages at brønden ikke har været ulovlig på opførelsestidspunktet og udførelsestidspunktet.

Som det ligeledes fremgår af bilag X samt oplysningerne i BBR og tilstandsrapporten, så er det omtalte rum hvori brønden befinder sig, ikke en del af selve det godkendte beboelsesareal. Vi henviser her til Ankenævnets kendelse 95.805, som ligeledes omhandler en ulovlig brønd under entrè/vindfang, som ikke er godkendt til beboelse og hvor selskabet får medhold.

Såfremt en evt. lovliggørelse ville bestå i at foranledige opførelse af en renselem til den omhandlede brønd, så må det ligeledes antages at udgiften til dette, højst sandsynligt ikke ville overstige bagatelgrænsen for ejerskifteforsikringen på 5.300 kr.

Jf. almindelige forsikringsretlige principper, påhviler det klageren at bevise, at der foreligger et forhold som udgør en dækningsberettigende skade. Vi skal derfor for god ordens skyld, bede klager om at oplyse præcis hvad de mener der er ulovligt ved den omhandlede brønd, samt føre bevis for at dette var ulovligt på både opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse til os. Herunder gerne oplyse jf. hvilken lovgivning samt paragraf i denne, at forholdet ses at være i strid med."

Klageren har i brev af 9/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Attached you can find all confirmation that the wooden floor was purchased on the dates we have stated. We have made the purchase in person at the shop on 8th of February and paid via bank transfer the same evening. Not sure which additional proof we can provide.

All the official documents and drawings state that the house consist in 87m2 + 24m2 of Udhus. There is only one Udhus and that is one room. The laundry room is included in the house since its construction and it is part of the 87m2 (documents attached)."

Selskabet har i brev af 18/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

## **"Indkøb af nyt gulv**

Her kan vi blot konstatere, at det fremgår af de (af klager) indsendte dokumenter, at klager har betalt for gulvet d. 07.02.2023 og derved ikke d. 08.02.2023, som klager ellers tidligere har oplyst. Det er fortsat udokumenteret, hvornår gulvet reelt er bestilt.

## **Forhold vedr. brønd i bryggers**

Jf. de (af klager) senest indsendte dokumenter, fastholder de fortsat, at bryggerset har været og fortsat er en del af det godkendte boligareal.

Jf. det af klager indsendte dokument 'Original House' samt dokumentet 'Udhus', så fremgår det af tegningen over det oprindelige hus, at det der i dag er omdannet til et bryggers, oprindeligt har

været dels et disponibelt rum til bl.a. cykler mv. og dels et fyrrum (jf. plantegningen i dokumentet 'Original House').

I tilstandsrapporten som tidligere er vedlagt sagen, oplyser sælger ligeledes i sælgeroplysninger, at 'bryggers og kontor ikke tæller med i BBR', altså underforstået at disse rum ikke er godkendt til beboelse jf. sælger.

Om ovenstående boligareal er blevet tilrettet siden sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, kan vi ikke vurdere ud fra de foreliggende oplysninger.

Dog er fakta jf. de foreliggende oplysninger, at det omtalte bryggers, ved bygningens opførelse, ikke har været et rum som var godkendt til beboelse, men derimod et disponibelt rum til cykler mv. samt dels et fyrrum.

Ligeledes gør vi opmærksom på at den nævnte brønd også ses at være indtegnet på plantegningen, og derved ligeledes må antages at være godkendt ved byggetilladelsen, som er afgivet ved opførelsen af det oprindelige hus, og derfor lovlig på opførelsestidspunktet.

Afslutningsvis, gør vi opmærksom på at vi fortsat ikke har fået svar på nedenstående afsnit fra vores 2. svar i sagen, og som er væsentlig for at vurdere om forholdet er dækningsberettiget eller ej.

*'Jf. almindelige forsikringsretlige principper, påhviler det klageren at bevise, at der foreligger et forhold som udgør en dækningsberettigende skade. Vi skal derfor for god ordens skyld, bede klager om at oplyse præcis hvad de mener der er ulovligt ved den omhandlende brønd, samt føre bevis for at dette var ulovligt på både opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse til os. Herunder gerne oplyse jf. hvilken lovgivning samt paragraf i denne, at forholdet ses at være i strid med.'*

Som det fremgår af ovenstående, så er det et krav for dækning, at forholdet omkring den nævnte brønd, skal have været ulovligt på både opførelses-/udførelsestidspunktet i 1959 samt på tidspunktet for anmeldelse til os.

Ligeledes må vi igen gøre opmærksom på afgørelsen i Ankenævnets kendelse nr. 95805, hvor der i en lignende sag omkring en brønd i klagers bygning, gøres gældende at klager ikke har påvist at brønden var ulovligt opført på opførelsestidspunktet."

Klageren har i brev af 8/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"We do not have any further comment so the process can start with the available documentation."

Selskabet har i brev af 18/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ikke samme opfattelse som klager, vedrørende at alle de anmeldte forhold i sagen, skulle være klarlagt og klar til afgørelse. Her tænkes specielt på forholdet omkring brønden i bryggerset, som er blevet anmeldt i forbindelse med sagen hos Ankenævnet. Vi mener fortsat ikke at have få-

et oplyst præcist hvori den omtalte ulovlighed består, samt jf. hvilke bygningsreglementer samt punkt i disse, at den pågældende konstruktion skulle være i strid med.

Hvis vi ikke kan få tilvejebragt disse væsentlige informationer, så må vi henstille til at dette punkt evt. udtages af sagen ved Ankenævnet, og behandles videre i selskabet.

Til nærmere vurdering af om det i sagen omtalte bryggers, skulle være en del af beboelsen eller ej, så vedhæftes ligeledes yderligere et dokument til sagen, som viser en opmåling via krak, over selve hovedhuset, hvoraf dette viser en 'løs opmåling' af hovedhuset på ca. 112 m<sup>2</sup>, hvilket væsentligt overstiger det antal m<sup>2</sup> som er angivet som beboelse. Selvom en opmåling via Krak, ikke kan betragtes som værende helt præcis, så mener vi at stadig at dette må understøtte (når man sammenholder opmålingen, tilstandsrapporten samt salgsopstillingen) at bryggerset højest sandsynligt, ikke er en del af beboelsesarealet."

Klageren har i brev af 24/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"We don't have additional documents to submit.

As we stated already several times and proved by different documents, the liveable area of the house is 87mq + 24mq of storage room. Therefore there is no doubt the laundry room is part of the liveable part of the house we bought.

We want to state once more that we never said the well was wrong itself. The well is part of the drawings, but what is wrong is that the well was sealed by some previous owners and not declared at the time of purchase. We only discovered it when the top floor was removed. The company who did the work to repair the floors ([klagerens håndværker]) informed us that a well should always be accessible and inspectionable, which was clearly not the case when we bought this house. This also created extra humidity and consequent damage to the floors.

In conclusion, we believe Alm. Brand should be accountable for all the damages created by the moisture and their related costs, such as:

- value of the top floor of an equivalent quality (laminat floor)
- cost of labour to lay down the new floor (done by [klagerens håndværker], invoice paid by ourselves available)
- value of the laundry room floor that must be replaced (quotation from [klagerens håndværker] available)"

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

"Indledningsvis gør vi opmærksom på at klager i sit indsendte svar til nævnet ved filen 'final statement', oplyser/anmelder at der ses at være en ulovlighed omkring adgangsforholdene til den nævnte brønd.

Som nævnt i tidligere indlæg, så er det yderst relevant for vurderingen af dækningen, at klager derved oplyser nærmere omkring hvilke bygningsreglementer samt punkt i disse, at brønden samt evt. adgangsforhold ses at være i strid med, samt i øvrigt dokumenterer forholdene omkring den evt. manglende adgang.

Vi må dog fortsat henlede opmærksomheden på oplysningerne i tilstandsrapporten omkring bryggerset hvor brønden er placeret, og som i tilstandsrapportens sælgeroplysninger, er informeret til ikke at skulle være en del af de godkendte beboelsesrum. Ligeledes har den byggesagkyndige oplyst i tilstandsrapporten, at bryggerset betegnes som en del af udhuset, som netop ikke er en del af den godkendte beboelse (se evt. benævnelsen omkring bygning B samt bl.a. skade nr. 13 i tilstandsrapporten, hvor skaden på bryggersgulvet, er registreret under bryggers i udhus).

Da klager fortsat ikke har fremlagt ovenstående oplysninger, eller anden relevant dokumentation, så må vi i det store hele, fortsat henvise til vores tidligere svar omkring dette punkt jf. afsnittet 'Anmeldelse af nyt forhold' i vores 2. svar til sagen samt afsnittet 'Bryggers (pkt. 4 og 5 i klagers indledende klage til nævnet)' i vores 1. svar i sagen.

Som det fremgår af ovenstående afsnit i vores tidligere svar i sagen, så gør vi igen opmærksom på at [skadeservicefirmaet] jf. bilag L, s. 8 samt Bilag V, oplyser at fugtniveauerne i bryggersgulvet var normale for en sådan konstruktion, ligesom vi ikke har haft mulighed for konkret at besigtige de nævnte forhold, i og med at klager allerede ved taksators besigtigelse, havde optaget og fjernet gulvbelægning mv., hvorfor klager har sat sig selv i en bevismæssig svær situation.

Som sagen forligger i sin nuværende form, så finder vi det fortsat ikke påvist at der har været forhold ved den nævnte brønd/gulv, som skulle opfylde betingelserne for dækning på ejerskifteforsikringen.

Hvis nævnet mener at kunne træffe afgørelse i forholdet omkring brønden, ud fra de foreliggende oplysninger i sagen, så er det selvfølgelig helt fint for os. Hvis ikke, så vil vi foreslå at dette punkt udtages af sagen ved Ankenævnet, og realitetsbehandles ved selskabet, hvor klager derfra kan indsende ovenstående oplysninger til nærmere vurdering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget faktura af 8/2 2023 for klagerens indkøbte gulv. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af rapport fra skimmelsvampe- og fugtundersøgelse af 8/3 2023 fremgår bl.a.:

## "2. Baggrund

Det blev oplyst af [selskabet], at der var registreret forekomst af skimmelsvampe på oversiden af original gulvbelægning i ejendommen.

Det blev yderligere oplyst, at der skulle foretages en vurdering af muligheder for genopbygning af gulvkonstruktionen.

Ved besigtigelsen blev ejendommen fremvist af bygningsejer. Nedenstående var udført ved besigtigelsen:

- Gulvkonstruktionen var blotlagt til betondæk i gavlværelse mod nordøst
- Svømmende gulve var demonteret i køkken, fordelingsgang, gavlværelse mod gadeside samt i bryggers mod haveside

### 3. Konstruktion

Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Ejendommen var opført som enfamiliehus i et plan i 1959. Bygning mod haveside ved bryggers var opført eller inddraget til beboelse i 1981.

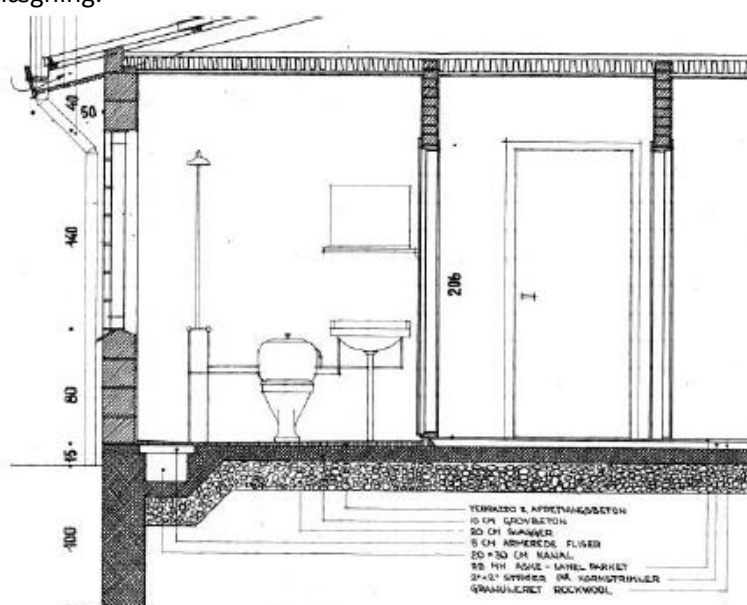
Facadevæggene var udført i porebetonelementer stående på renfundament i beton. Der var indsat vandret fugtspærre mellem fundament og facadevæg.

Indervæggene var udført i teglsten. Der var indsat vandret fugtspærre et skifte op i indervæggene. Gulvkonstruktionen var udført som angivet:

- Lamelbrædder som gulvbelægning (svømmende gulve)
- Polystyren som mellemlag
- Lamelbrædder som undergulv (original gulvbelægning)
- Opklodset strøkonstruktion - højde ca. 110 mm fra betondæk til overside gulv
- Vermiculite udlagt som isoleringsmateriale
- Betondæk

Jf. Byggesagsarkiv var det kapillarbrydende lag udført med slagger, se tegning 1.

I entre og badeværelse var gulvkonstruktionen udført som betondæk med klinker som gulvbelægning.



Tegning 1 Tværsnit

### 4. Metode

Ejendommen blev gennemgået visuelt.

Tilbygningen var opført på et senere tidspunkt, og der blev kun foretaget fugtmålinger på tilgængelige bygningsoverflader.

Fugtforholdene i murværk og betondæk blev målt som fugtvariationer med Gann Hydromette BL UNI 11 med B55 føler.

Træfugtindhold [%] blev målt med Gann Hydromette, BL Compact 1.

Relativ luftfugtighed og temperatur blev målt med Gann Hydromette, BL RH-T Flex.

Overfladetemperatur blev målt med Gann Hydromette, BL Compact IR.

Tabel 1. Forklaring til måleværdier.

| Fugtværdier (vejledende)                         | Tørt     | Fugtigt / vådt |
|--------------------------------------------------|----------|----------------|
| Måling af fugt i gipsplade (Digits)              | 0 – 40 D | 41 – 160 D     |
| Måling af fugt i porebeton (Digits)              | 0 – 50 D | 51 – 160 D     |
| Måling af fugt i tegl, mursten (Digits)          | 0 – 70 D | 71 – 160 D     |
| Måling af fugt i beton (Digits)                  | 0 – 90 D | 91 – 160 D     |
| Måling af træfugt [%]                            | 8 – 15 % | 16 – 27 %      |
| Måling af relativ luftfugtighed i konstruktioner | < 75 %   | 76 - 100 %     |

Tabel 2. Relativ luftfugtighed – variation i indeklimaet over året.

| Fugtværdier (vejledende)  | Relativ luftfugtighed – inde | Årstid           |
|---------------------------|------------------------------|------------------|
| Relativ luftfugtighed [%] | 40 - 45 % ved 20 °C          | December - marts |
| Relativ luftfugtighed [%] | 50 - 60 % ved 20 °C          | April – juli     |
| Relativ luftfugtighed [%] | 60 - 70 % ved 20 °C          | August - oktober |
| Relativ luftfugtighed [%] | 45 - 55 % ved 20 °C          | November         |

Vi har udtaget 1 stk. Mycometer-surface test til kvantitativ analyse af skimmelsvampe på bygningsoverflader.

Metoden kan påvise og kvantificere mængden af skimmelsvampe i materialeprøver.

## 5. Resultat

Ved besigtigelsen blev der registreret sporadisk synlig forekomst af skimmelsvampe på oversiden af undergulvet (original gulvbelægning) i køkken, fordelingsgang og i gavlværrelse mod gadeside.

I alle øvrige bygningskonstruktioner blev der ikke registreret synlige tegn på forekomst af skimmelsvampe.

Der blev udtaget prøve til analyse for forekomst af skimmelsvampe på oversiden af undergulvet under det svømmende gulv i stue, se tegning 2.

Prøveresultatet viste et forhøjet niveau af skimmelsvampe.

Analyseresultat er angivet i bilag.

...

I den blotlagte gulvkonstruktion i gavlværrelse og ind i fordelingsgangen, blev der registreret forhøjede fugtniveauer i betondækket med fugtniveauer på 130 – 140 Digits, se fig. 4.

Der blev registreret sporadisk forhøjede træfugtniveauer i oversiden af undergulvene i alle lokaler med blotlagte undergulve, og i gulvbelægningen i stuen, med træfugtniveauer på over 26 %.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 67,2 – 70,2 % ved ca. 14,5°C i gulvkonstruktionen i vermiculite-laget, hvilket skal betragtes som acceptabelt.

I gavlværelse mod nordøst blev der registreret forhøjede fugtniveauer i nederste skifte (teglsten) i indervæggen under vandret fugtspærre, med måleværdier på 100 – 130 Digits, se fig. 6. Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i teglsten over fugtspærren.

I alle øvrige indervægge over fodpaneler blev der ikke registreret forhøjede fugtniveauer, alle målte fugtniveauer lå på under 50 Digits.

I gavlværelse mod nordøst blev der registreret mindre forhøjede fugtniveauer nederst i porebetonelementer i facadevæggene, med måleværdier på op til 75 Digits, se fig. 5.

I alle øvrige facadevægge over fodpaneler blev der ikke registreret forhøjede fugtniveauer, alle målte fugtniveauer lå på under 50 Digits.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 60,0 % ved 14,9°C i indeklimaet, hvilket skal betragtes som acceptabelt for årstiden.

Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i betondækket (klinker) i badeværelse og fordelingsgang.

Der blev generelt registreret tegn på sporadisk delaminering af undergulvet (lamelbrædder), hvilket kan skyldes langvarig fugtpåvirkning.

...

I bryggers mod haveside blev der registreret et fugtniveau på op til 90 Digits i betondækket, hvilket skal betragtes som acceptabelt.

...

I tilbygning mod haveside var der udført lette forsatsvægge langs med indersiden af facadevæggene, og der var udført svømmende gulv.

Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i bygningskonstruktionerne i bryggers.

...

## 6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen og de målte fugtniveauer, er det vores vurdering, at gulvkonstruktionerne, og alle vægkonstruktioner nederst, er opfugtede i varierende omfang, som følge af opstigende grundfugt.

Vi vurderer at gulvkonstruktionerne i begge gavlværelser, fordelingsgang, køkken og i stue indeholder forhøjede skimmelsvampeniveauer i varierende omfang.

Opstigende grundfugt er generelt problem i ældre ejendomme, da der ikke er etableret et funktionelt kapillarbrydende lag i terrændækket. Dermed opfugtes betondækket og selve gulvkonstruktionen.

Det kapillarbrydende lag var jf. byggesagsarkiv udført med slagger, som erfaringsmæssigt har en fugtsugende effekt, hvilket øger opfugtningen i betondækket.

Vi vurderer at de etablerede svømmende gulve med mellemlag (fugtspærre), har forværret fugtakkumuleringen i undergulvet.

Vi vurderer at de etablerede vandrette fugtspærre nederst i vægkonstruktionerne generelt har forhindret opstigende grundfugt i vægkonstruktionerne, og dermed må betragtes som funktionsdygtige.

Vi anbefaler at der udføres blotlægninger og skimmelsvampesaneringer i alle gulvkonstruktioner opbygget med gulvstrøer, som angivet i nedenstående *Forslag til renovering/sanering*.

Vi har nedenstående anbefalinger:

- Der bør udlægges en fugtstandsende smøremembran som fx Remmers MB2K+ på betondækket. Vi anbefaler at der først udlægges flydespartel på det eksisterende betondæk samt at membranen udlægges i 3 lag, da det giver størst mulighed fugttæthed
- Membranen på betondækket skal føres op til de vandrette membraner i vægkonstruktionerne, så der sikres tæt overgang mellem alle membraner."

Af selskabets brev af 14/3 2023 fremgår bl.a.:

## **"Min besigtigelse**

Ved min besigtigelse var det svømmende gulv med trindæmpende underlag taget op i soveværelset. Der var synlig skimmelvækst i den delaminerede oprindelige rudeparket gulvbelægning. Jeg kunne måle markant forhøjet fugt i selve gulvet, og efter partiel opskæring også i strøerne og på betondækket.

Jeg kunne ikke konstatere skimmel visuelt på undersiden af gulvbrædderne eller på strøerne.

Efterfølgende blev gulvet taget op i værelset i sin helhed. Der var ingen tegn på lækage fra installationer.

Ved blotlægning af det oprindelige gulv andre steder i huset er billedet det samme.

## **Efter besigtigelsen**

På vores foranledning er der foretaget yderligere undersøgelser af fugt og skimmelforholdene i gulvkonstruktionen af [skadeservicefirmaet]. Rapport foreligger og er lagt på sagen.

Anbefalingen i rapporten er, at gulvet tages op, og alle overflader skimmelsaneres. Det anbefales tillige, at der udlægges en membran så opstigning af grundfugt forhindres, inden gulvet opbygges på ny.

...

## **Sådan dækker vi skaden**

Vi dækker skaden som det er beskrevet i rapporten fra [skadeservicefirmaet].

- Gulvkonstruktionerne skal blotlægges til betondæk.
- Oversiden af betondækket støvsuges grundigt med støvsuger monteret HEPA-filter.
- Afslutningsvis afrenses oversiden af betondækket med tørdamp eller afvaskes med et skimmelsvampedræbende middel som fx ProtoxHysan.

Vi dækker tillige nødvendige omkostninger til flytning og opbevaring af møbler mv. - og udgifter til genhusning i udførelsesperioden.

Jeg har bedt [klagerens håndværker] og ... Forsikringsservice om at kontakte jer i forbindelse med indhentning af tilbud på arbejdet. Vi udfører et egnet underlag til det gulv, som I allerede har indkøbt. Dvs. et opklodset gulv med 22 mm gulvspånplade.

### **Vi dækker ikke alle dine udgifter**

Vi kan ikke tilbyde dækning for udførelse af membran på betondækket, da dette er en forbedring af konstruktionen. Men vi vil anbefale at en sådan udføres. Vi dækker heller ikke lægning af det gulv, som i allerede inden skaden havde planlagt at udføre.

### **Hvad sker der nu?**

Når tilbuddene foreligger, vender jeg tilbage. Det billigste tilbud bliver lagt til grund for erstatningen - men I kan frit vælge, hvem I ønsker udfører arbejdet."

Af selskabets mail af 3/5 2023 til skadeservicefirmaet fremgår bl.a.:

"Vi har tilkendt dækning til kunden jf. dine anbefalinger i rapporten.

Kunden har efterfølgende klaget til os, da de bl.a. ønsker dækning for samme udbedring af gulvbelægningen mv. i bryggers.

Ved vores og din besigtigelse, havde kunden fjernet selve gulvbelægningen i bryggerset, hvorfor vi ikke har haft mulighed for at besigtige dette.

Kunden har dog indsendt billeder af denne jf. vedhæftede, og vi vil derfor høre om du på baggrund af din besigtigelse, rapport samt de vedhæftede billeder, vil komme med din vurdering af om der ses at være et behov for samme udbedring i bryggerset som i øvrige rum? samt om denne efter din vurdering, adskiller sig nævneværdigt fra hvad man kan opleve i bygninger af samme alder og konstruktion?"

Af skadeservicefirmaet mail af 3/5 2023 fremgår bl.a.:

"Ifølge det oplyste af kunden var der også udført svømmende gulv i bryggers.

Da der er tale om et bryggers/vaskerum i en ældre ejendom må det forventes, at der er opstigende grundfugt i terrændækket (betondækket). Et svømmende gulv med mellemlag (fugtspærre) vil give anledning til akkumuleret fugt og vækst af skimmelsvampe.

I ældre bryggers/vaskerum vil den originale gulvbelægning aldrig fremstå med svømmende gulve, men altid med en malerbehandlet overflade eller med gulvlinke eller lign."

Af selskabets mail af 11/5 2023 til skadeservicefirmaet fremgår bl.a.:

"Jeg håber du kan være behjælpelig med yderligere uddybning, da vi konkret skal vurdere ud fra kundens billeder samt jeres besigtigelse, om vi evt. også skal tilbyde dækning i bryggerset.

Hvis vi antager at den eksisterende gulvbelægning havde været til stede ved jeres besigtigelse, ville du så vurdere at i ville kunne måle den samme mængde fugt/skimmelniveau som i de andre rum i har besigtiget?

Såfremt man skulle lave en udbedring i bryggerset, hvad ville billigst mulige udbedringsmetode så være?"

Af skadeservicefirmaet mail af 18/5 2023 fremgår bl.a.:

"På oversiden af gulvet i bryggers ville der kunne måles forhøjede skimmelsvampeniveauer, hvis der blev udtaget prøver. Yderligere blev der registreret forhøjede fugtniveauer i betondækket.

Som angivet nedenstående skal opfugtninger i et betondæk i et bryggers i en ejendom fra 1959 betragtes som normalt forekommende. Udlægning af svømmende gulve bør derfor kun udføres, hvis der udlægges en 'fast fugtspærre' som fx en fugtstandsende smøremembran.

Forekomsten af skimmelsvampe kan fjernes ved grundig rengøring af betonoverfladen, fx ved støvsugning med støvsuger med HEPA-filter og afslutningsvis gulvvask ved brug af almindeligt rengøringsmiddel. Alternativt aftørring med et skimmelsvampedræbende middel som fx Pro-toxHysan eller Rodalon."

Af selskabets anden taksators vurdering af sagen fremgår bl.a.:

"Har kigget på forholdet om hvorvidt der kunne konstateres forhøjet fugt i gulv i soveværelset ved [den første taksators] besigtigelse.

Ud fra de 3 billeder der ligger på sagen er der ikke tale om en væsentlig opfugtning af gulvkonstruktionen i soveværelset. Dette er baseret på at der ved en forhøjet fugtpåvirkning af det oprindelige trægulv ville der ske en udvidelse af trægulvet straks ved påvirkningen som vil give en 'stor' bule som vil være synlig, typisk midt i rummet/gulvet da trægulvet vil rejse sig ved en fugtpåvirkning. Så spørgsmålet om man vil kunne konstatere forhøjet fugt i gulvkonstruktionen ved besigtigelsen er svaret efter min bedste overbevisning nej, billederne taget i betragtning så er den bemærkede ujævnhed ikke stor nok til at man med sikkerhed kan måle fugt i gulvkonstruktionen, da en tramex fugtmåler kun måler ca. 20-30 mm nede i konstruktionen og dermed kun ned i det oprindelige trægulv, og som sagt ville have hævet sig væsentligt hvis der var forhøjet fugt.

Samlet set med billeder som ligger på sagen hvor [den anden taksator] har været på besigtigelse så ville man ikke kunne konstatere samme skadesomfang/alvorlighed ved [den første taksators] besigtigelse. Dette kan skyldes dels årstiden, ligevægt af fugttighed samt fugtpåvirkningen fra undergrunden, som ligeledes kan være meget varierende hen over året."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

## **"2.2 Hvad dækkes?**

### **2.2.1 Skader**

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, 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.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

### **2.2.3 VVS-installationer**

Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Det er en forudsætning, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os."

### **Nævnet udtaler:**

Klageren anmeldte den 30/7 2022 en bule i gulvet i soveværelset. Selskabet afviste dækning, idet der ikke ved taksatorens besigtigelse kunne konstateres tegn på fugt, og idet taksatoren vurderede, at forholdet skyldtes, at gulvet var lagt for tæt op ad væggen. I februar 2023 anmeldte klageren, at bulen i gulvet havde udviklet sig som følge af fugt og skimmelsvamp, og at der var fundet tegn på fugt og skimmelsvamp i gulvet i bryggerset som følge af rørbrud. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 16/2 2023, hvor det blev konstateret, at den øverste gulvbelægning var optaget i flere rum, og at klageren havde indkøbt nyt gulv. Selskabet rekvirerede herefter et skadeservicefirma til at undersøge omfanget af fugt og skimmelsvamp nærmere. Den 14/3 2023 tilbød selskabet dækning i overensstemmelse med anbefalingerne fra skadeservicefirmaet i begge gavlværelser, fordelingsgangen, køkken og stue. Selskabet afviste at dække en pålægning af den øverste del af gulvbelægningen, da klageren allerede havde plan-

lagt og indkøbt gulvet, inden forholdet blev opdaget og anmeldt. Selskabet afviste videre dækning for forholdene i bryggerset.

Klageren ønsker refusion af det nye gulv samt dækning af udgifter relateret til lægningen af gulvet. Klageren ønsker videre, at selskabet skal dække skaderne i bryggerset, herunder skimmelsvamp i gulvkonstruktionen og den ulovlige afblænding af brønden. Klageren har anført, at fugtskaden i soveværelset blev anmeldt i august 2022, at selskabets taksator ikke undersøgte gulvet korrekt i forbindelse med besigtigelsen, og at bulen i gulvet voksede, hvorfor der blev lavet en ny anmeldelse i februar 2023. Klageren har anført, at det oprindelige gulv er ødelagt på grund af fugt og skimmel, at selskabet skal dække udskiftning af gulvet, idet selskabet skal dække dem som før skaden, men at de ikke forventer refundering af hele beløbet, da det nye gulv er dyre end det oprindelige. Klageren har anført, at bryggerset er en del af beboelsen, og at selskabet derfor skal dække en skimmelsanering og udskiftning af gulvet. Klageren har videre anført, at der i forbindelse med fjernelsen af gulvet i bryggerset er fundet en brønd, der på et tidspunkt er blevet forseglet af laminatgulvet, hvilket er ulovligt, og at selskabet derfor skal dække udgifterne til lovliggørelse.

Selskabet har afvist dækning af gulvet i gavlværelser, fordelingsgangen, køkken og stue, da ejerskifteforsikringen ikke dækker planlagte arbejde. Selskabet har anført, at der ved den først besigtigelse den 10/8 2022 ikke var foretaget destruktive indgreb i konstruktionen, så taksator havde udelukkende mulighed for at vurdere forholdene ud fra, hvad han visuelt kunne se ved besigtigelsen. Selskabet har anført, at klageren havde planlagt udskiftning af den øverste gulvbelægning inden det dækningsberettigende forhold blev opdaget. Ved anmeldelsen den 9/2 2023 gjorde klageren alene krav på udskiftning af 30 m<sup>2</sup> gulv, og først efter selskabets besigtigelse og anerkendelse af dækning fremkom klageren med krav om udskiftning af gulvbelægning for alle de omhandlende rum.

For så vidt angår fugt og skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i bryggerset har selskabet afvist dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker planlagte arbejde, og at selve

fugten i betondækket ikke adskiller sig fra betondæk af samme alder og konstruktion. Selskabet har videre anført, at gulvet var fjernet ved besigtigelsen, så der ikke var mulighed for at måle et evt. omfang af skimmelsvamp, og at bryggerset ikke er godkendt til beboelse, hvilket også har en konkret indflydelse ved vurdering af dækning for skimmel i sig selv.

Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren anmeldt et ulovligt forhold ved en brønd under gulvniveau bryggerset. Selskabet har på det foreliggende grundlag afvist dækning. Selskabet har bedt klageren om at oplyse præcis, hvad der er ulovligt ved den omhandlende brønd. Selskabet har videre anført, at der mangler væsentlige informationer om brønden i bryggerset, og har derfor henstillet til, at forholdet udtages af sagen og behandles nærmere i selskabet. Selskabet har anført, at klageren har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at fjerne gulvet før selskabets besigtigelse, og at selskabet derfor ikke har haft mulighed for at vurdere den eventuelle ulovlighed. Det er ikke muligt at konstatere, om der har været en adgangslem eller anden form for inspektionslem eller lignende til den omtalte brønd. Selskabet har anført, at brønden er indtegnet på bygningstegningerne i byggetilladelsen fra 1958, og at det derfor må antages, at brønden ikke har været ulovlig på opførelses- og udførelsestidspunktet. Såfremt en eventuel lovliggørelse vil bestå i opførelse af en renselem til den omhandlende brønd, må det antages at udgiften højst sandsynligt ikke vil overstige bagatelgrænsen for ejerskifteforsikringen på 5.300 kr.

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

Nævnet bemærker videre, at det følger af fast praksis, at man ikke kan kræve dækning for skader på bygningsdele, som alligevel skulle kasseres som led i egne, planlagte renoveringsarbejder på ejendommen, idet skadens tilstedeværelse i den situation ikke fører til et tab for forsikringstageren.

Gulvet i værelser, fordelingsgang, køkken og stue

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har lagt til grund, at klageren havde planlagt at udskifte gulvet i ejendommen forud for anmeldelsen i februar 2023. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning af selve gulvbelægningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er nævnets opfattelse, at fugtskaden under gulvet først blev konstateret efter klagerens anmeldelse i februar 2023, og at klageren havde bestilt gulvet inden anmeldelsen.

Det forhold, at klageren den 10/8 2022 første gang anmeldte en bule i gulvet i soveværelset, kan ikke føre til andet resultat, idet der ikke var foretaget destruktive indgreb i konstruktionen, så taksator havde udelukkende mulighed for at vurdere forholdene ud fra, hvad han visuelt kunne se ved besigtigelsen.

## Bryggerset

Nævnet lægger efter oplysningerne i sagen til grund, at bryggerset oprindeligt har været et opbevaringsrum til cykler m.v. og fyrrum opført i 1959. Henset til sagens billedmateriale og tilstandsrapporten lægger nævnet endvidere til grund, at bryggerset ikke udgør en del af beboelsen. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet, at sælgeren har oplyst, at bryggers og kontor ikke tæller med i BBR.

## Gulvet i bryggerset

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 skadesårsag 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 skadesårsag 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 foreligger en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten af skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, 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. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i bryggerset i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forekomsten af skimmelsvamp i bryggerset har nævneværdig betydning for indeklimaet i ejendommens beboelsesarealer, og at der ikke er fremlagt oplysninger, der godtgør, at bryggerset som følge af skimmelforekomsterne ikke kan anvendes efter sit formål.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af rapport fra skimmelsvampe- og fugtundersøgelse af 8/3 2023, at der i bryggers mod haveside blev registreret et fugtniveau på op til 90 Digits i betondækket, hvilket skal betragtes som acceptabelt, og at det ikke blev registreret forhøjede fugtniveauer i bygningskonstruktionerne i bryggerset.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig position ved at fjerne gulvet i bryggerset, før selskabet havde mulighed for at besigtige og foretage fugtmålingerne inden optagning af gulvet.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for udbedring af bryggerset, herunder afrensning for skimmelsvamp.

## Brønden i bryggerset

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.3, at "forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Det er en forudsætning, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os".

Nævnet bemærker, at selskabet flere gange har opfordret klageren til at præcist, hvori den omtalte ulovlighed består samt hvilket bygningsreglement den pågældende konstruktion skulle være i strid med. Klageren er ikke fremkommet med yderligere bemærkninger hertil.

På det foreliggende usikre grundlag kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning af forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at brønden er udført ulovligt på opførelse- og udførelsestidspunkt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig position ved at fjerne gulvet i bryggerset, før selskabet havde mulighed for at besigtige og vurdere den eventuelle ulovlighed. Nævnet har herved henset til det som selskabet har anførte om, at såfremt en eventuel lovliggørelse måtte bestå i opførelse af en renselem til den omhandlende brønd, udgør udbedringsudgiften næppe et beløb, der overstiger bagatelgrænsen for ejerskifteforsikringen på 5.300 kr.

# Ankenævnet for Forsikring

26.

99702

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at klageren kan vende tilbage.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand