

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 99814:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 9/5 2023 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klager nedlægger følgende:

PÅSTAND:

Gjensidige Forsikring skal afholde udgifterne til to undersøgelser der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er skimmelsvamp/andre forhold i stueetagen, der udgør en dækningsberettiget skade, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelserne skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

SAGSFREMSTILLING:

Den 01.09.2022 overtog klager ejendommen beliggende

Efter overtagelsen har klager oplevet store gener med kælderlugt i deres stue, som skyldes fugtig luft der stiger op fra krybekælderen. Der henvises i den forbindelse til fugtrapport af den 02.12.2022 fra [firma1], jf. **bilag 1**.

Klager anmeldte herefter skaden til deres ejerskifteforsikringsselskab, Gjensidige (herefter forsikringsselskabet).

Forsikringsselskabet har i forbindelse med deres behandling af sagen anbefalet, at klager iværksatte tiltag til åbning af ventilationsskakte. Parternes kommunikation fremlægges som **bilag 2**.

Klager har på denne baggrund haft kontakt til [firma2], som er anerkendt som en af markedets bedste til at skabe en sund krybekælder.

[Firma2] foretog herefter flere besigtigelser af ejendommens krybekælder. Jeg vedlægger deres redegørelse som **bilag 3**.

Klager har derudover også haft kontakt til [firma3], som foretager boringer for [firma2]. Jeg vedlægger e-mail af den 15.02.2023 fra [firma3] som **bilag 4**.

Som det fremgår af ovennævnte redegørelser, har både [firma2] og [firma3] konstateret at krybekælderens ventilationsskakte er muret til eller lukket med beton og at krybekælderens er fyldt med isoleringsmateriale/beton.

[Firma3] har således foretaget to boringer i soklen ind til krybekælderens. Det fremgår af de to boringer, at der hvor der skulle have været krybekælder, er man stødt på beton og isoleringsmateriale.

[Firma3] skulle have foretaget yderligere to boringer, men disse blev ikke gennemført, idet man også her kunne konstatere beton hvor der skulle have været krybekælder.

Det kan på denne baggrund konstateres at krybekælderens ikke ventileres.

[Firma3] og [Firma2] anbefaler at en del af gulvkonstruktionen fjernes for at besigtige forholdene nærmere, jf. bilag 2.

Forsikringsselskabet har afvist at yde dækning, idet den omstændighed, at konstruktionen ikke er som forventet, og giver anledning til at fugtig luft kan stige op gennem en åbning i køkkenskabet ikke i sig selv er udtryk for en skade. Det skyldes, at der ikke er oplysninger om, at det nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt ift. tilsvarende bygninger.

ANBRINGENDER:

Klager gør gældende, at forsikringsselskabet skal dække udgifterne til to undersøgelser der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er skimmelsvamp/andre forhold i stueetagen, der udgør en dækningsberettiget skade, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelserne skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Baggrunden herfor skyldes, at det er ubestridt, at krybekælderens ventilationsskakte er muret til eller lukket med beton/isoleringsmateriale.

Det må endvidere anses som ubestridt at klager ikke har eller burde have haft kendskab hertil.

Der fremgår således intet herom i tilstandsrapporten, jf. **bilag 5**.

Det bemærkes, at det på tilstandsrapportens side 12, pkt. 10, fremgår det at '*Riste til krybekælder er med rustdannelse, mod nord er konstateret forvitring i risten.*' Dette betyder dog selvsagt ikke at krybekælderens ventilationsriste er muret til.

På denne baggrund kan det konstateres, at der er tale om et skjult forhold, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, og som klager ikke var bekendt med inden overtagelse af ejendommen.

Klager er opmærksom på, at manglende ventilation af en krybekælder ikke i sig selv nødvendigvis udgør et dækningsberettiget forhold, jf. Ankenævnets praksis.

Imidlertid er der flere forhold i nærværende sag, som indikerer, at den manglende ventilation af krybekælderens medfører, og også tidligere har medført, skader på ejendommen.

Det bemærkes i den forbindelse, at sælger af ejendommen også tidligere har haft problemer med forholdene i krybekælderens, idet hun på tilstandsrapportens side 19, pkt. 8.4., oplyser at *'2 stykker træ-strøer skiftet under køkken'*.

Dette indikerer således, at den manglende ventilerings af krybekælderens også tidligere har medført skader på ejendommen. Det skal dog fremhæves, at denne oplysning selvsagt ikke medfører at klager skulle have været bekendt med manglende ventilerings af krybekælderens, idet forholdene i tilstandsrapporten i øvrigt ikke nævner noget herom.

Endvidere kan der henvises til fugtrapporten fra [firma1], jf. bilag 1, som konkluderer følgende: *'Det mistænkes at der tilføres fugt i krybekælder, hvilket kan medføre en øget skimmelvækst, det anbefales at krybekælder undersøges nærmere, dette vil kunne gøres ved at demontere skabselement til venstre for køkkenvask og der under lave et hul i gulvet, til inspektion og eventuelt sende et kloakkamera længere ind under gulvet derfra.'*

De anbefalede undersøgelser fra [firma1] er ikke foretaget, hvorfor det gøres gældende, at forsikringsselskabet skal dække udgifterne hertil.

Endvidere gøres det ligeledes gældende, at forsikringsselskabet skal dække udgifterne til en undersøgelse der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er skimmelsvamp i stueetagen.

Dette skyldes, at det fremgår af fugtrapporten for [firma1], at *'... Det gav ikke mening at tage skimmel prøver, da der lige var gjort rent og der kører luftrenser i rummet.'*

Der er derfor ikke foretaget tilstrækkelige undersøgelser til afklaring heraf, hvorfor forsikringsselskabet skal dække udgifterne til en ny fugtrapport, som kan afklare hvorvidt der kan konstateres skimmelsvamp i stueetagen i et omfang, der udgør en dækningsberettiget skade.

Det skal bemærkes, at forsikringsselskabet endvidere har afvist dækning under hensyntagen til at det på tilstandsrapportens side 8 afsnittet *'BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE'*, fremgår at krybekælderens ikke er besigtiget grundet manglende adgangsmulighed.

Hertil skal blot for god ordens skyld bemærkes at bygningsdele noteret i tilstandsrapportens bemærkninger i afsnittet *'BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE'*, er omfattet af ejerskifteforsikringen, medmindre forsikringsselskabet har anført dette som en særlig undtagelse, hvilket ikke er sket i nærværende sag. Det er således ikke korrekt når forsikringsselskabet henviser til at dækning er undtaget som følge heraf.

Endvidere kan der også henvises til forsikringsselskabets egne forsikringsbetingelsers side 12, hvor der er nævnt en række eksempler som i almindelighed vil være dækningsberettigede, jf. bilag 6.

Under afsnittet *'Kældre/krybekældre/terrændæk'* fremgår følgende:

'- manglende ventilation i hulrum under gulve, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd eller svamp'.

Også af disse årsager har klager haft en berettiget forventning om at manglende ventilering af deres krybekælder vil være dækket af forsikringsselskabet.

Jeg er bekendt med at det er Ankenævnets opfattelse, at det er forsikringstageren, der skal bevise, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Dog er det også Ankenævnets praksis, at hvis en forsikringstager gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, skal forsikringsselskabet bekoste udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

Det gøres gældende, at klager i dette tilfælde har løftet bevisbyrden for at der kan være tale om et dækningsberettiget forhold, hvorfor forsikringsselskabet er forpligtet til at dække udgifterne til afklaring heraf.

Herefter skal forsikringsselskabet på baggrund af den byggesagkyndiges rapport tage stilling til, i hvilket omfang der er dækning efter forsikringsbetingelserne. Selskabet skal herefter realitetsbehandle sagen på baggrund af den indhentede rapport."

Selskabet har i brev af 14/7 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage med krav om at ejerskifteforsikringen skal afholde udgifter til to undersøgelser med henblik på at afdække mulige dækningsberettigende forhold.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1935. Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. juli 2022 på baggrund af tilstandsrapport af 24. marts 2022 (bilag 5) og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2435006 er gældende (bilag 6).

Sagsforløb

Den 18. juli 2022 anmelder klager to skimmel-pletter på 1. sals ydervæg samt en i et skab. Bygningsens alder og pletternes placering (nederst på væg) med billeder indikerer, at der er tale om følger efter kuldebro, som kan afvaskes. Der aftales at klager afvasker pletterne, hvis problemet vender tilbage, skal klager kontakte os på ny for yderligere.

Den 26. september 2022 modtager vi anmodning om fornyet link til skadesagen i og via skadehåndteringssystemet. Samme aften meddeler klager, at de: *'er i stigende grad blevet opmærksomme på betydelige lugtgener, som centrerer sig omkring køkkenelementerne navnlig under køkkenhåndvask og under trappen i stueetagen'* (plantegning vedlægges som bilag B). Klager oplyser, at ejendommen er besigtiget af kommunal skadedyrsbekæmper, som har udelukket skadedyr

på ejendommen, det nævnes at forholdet muligt kan skyldes krybekælderen. Klagers hustru har konsulteret læge med symptomer svarende til astma/skimmel-gener.

Sagen overdrages til taksator ([taksator1]), som foranlediger trykprøve ved VVS-installatør. Klager rykker for svar, hvorefter skadeafdelingen følger op på sagen. VVS-installatøren konstaterer ingen utætheder eller usædvanlige forhold for rørinstallation, kloak og tagbrønd er ligeledes undersøgt og er fundet uden tegn på skade.

Da klager er bekymret for skimmelpåvirkning, anbefaler vi klager at få udført skimmelundersøgelser. Vi nævner, at hvis der afdækkes dækningsberettigende forhold dækker ejerskifteforsikringen udgifter til undersøgelserne.

Ved skadeafdelingens status på sagen udtrykker klager utilfredshed med sagsforløbet, hvorfor der aftales taksatorbesøg på adressen. På grund af ferie overgives sagen til taksator 2 ([taksator2]). Den 18. november 2022 rekvirerer taksator 2 Skadeservicefirma ([firma1]) med henblik på at afdække skadebillede på adressen. Da skadeafdelingen tidligere har anmodet om skimmelundersøgelse, og klager ikke har udført dette, anmoder taksator 2 også om dette fra Skadeservicefirmaet.

Undersøgelsen fra skadeservicefirmaet afdækker ingen form for skadeforhold, der beskrives ingen fugt eller lugtgener. Der udtrykkes bekymring for to ventilationsriste ved terræn, som kan ledes overflade vand ind i krybekælderen, som kan medføre fugt og skimmel – det anslås, at der kan være tale om 5 g. vand pr. m3 (bilag 1).

Skadeservicefirmaet oplyser, at beboelsen er ny rengjort, hvorfor skimmelundersøgelser ikke for nuværende giver mening. Ved opfølgende samtale med taksator 2 afdækkes, at der ikke var forhold i beboelsen, som gav formodning om skimmel hverken lugt eller aftegninger på skille vægge, ligesom fugtundersøgelse viste 'tørre' forhold, hvorfor denne del af undersøgelsen afmeldes.

Da der alene er lugt ved afløbsrør under køkkenvask, anmoder taksator 2 i stedet VVS-installatøren om at foretage yderligere undersøgelser ved køkken afløb samt i krybekælder. Disse undersøgelser afdækker ikke faktiske eller mulige skadeforhold. Billeder fra krybekælder og under køkkengulv viser tørre forhold (bilag C og D).

VVS-installatøren nævner igen, at mulig fugt i krybekælderen kan skyldes udefra kommende forhold i form af overfladevand, som trænger ind i kælderen via et par ventilationsriste, som er placeret lavt/mod terræn. Der er dog ikke ved de udførte undersøgelser konstateret forhøjet fugt.

Den 20. december 2022 meddeler taksator 2 klager, at der nu er udført en række undersøgelser, som ikke har afdækket skader i ejerskifteforsikringens forstand. Der er alene konstateret en let forhøjet luftfugtighed ved rør under køkkenvask mod krybekælder, men ingen brud eller lign. Forholdet skyldes formentlig almindelig konstruktionsbetinget fugt i krybekælderen. Der er konstateret lukkede ventilationsåbninger i krybekælderen, som klager vil åbne med henblik på at nedbringe fugtniveauet i krybekælderen.

Den 22. december 2022 kontakter klager taksator 2 med oplysning om at der er flere ventilationshuller i krybekælderen som er fyldt med mørtel og derfor er lukket. Derudover mener klager, at der mangler kameraundersøgelse af krybekælderen og skimmelundersøgelse af beboelsen. Klager vil fortsætte planen med at åbne ventilationshuller til krybekælderen.

Taksator 2 svarer samme dag, at de aftalte undersøgelser i form af tv-inspektion er udført, men afdækkede ikke aktuelt eller mulige skadeforhold (bilag C og D). Hertil at vi ikke kan tilbyde skimmelundersøgelse af indeklimaet, da der ikke er grundlag for at antage, at der forligger dækningsberettigende forhold.

Herefter modtager taksator først henvendelsen fra klager ved advokatskrivelse af 15. marts 2023 (vedlagt klagers klage til Ankenævnet).

Med henvisning til klagers undersøgelser ved Ventilationsfirma ([firma2], bilag 3) og betonborefirma ([firma3], bilag 4) er det konstateret, at skakten bag ventilationsristene til krybekælderen er støbt til med beton. Derudover viser to boreprøver gennem soklen, at der er truffet et massivt betonlag samt isoleringsmateriale.

Advokaten er af den opfattelse, at der herved er afdækket dækningsberettigende forhold, og ejerskifteforsikringen skal afholde udgifter til opbrydning af gulv, således at krybekælder kan besigtiges og ventilationsforhold kan afdækkes og udbedres.

Taksator 2 har ikke tidligere fået forlagt klagers nye oplysninger, hvorfor taksator 2 ønsker, at besigtige forholdene. Taksator 2 kan ikke træffe klager telefonisk og skriver derfor klager den 17. marts 2023 med ønske om besigtigelse.

Klager vender tilbage og oplyser, at de efter drøftelse med deres advokat ønsker en fælles besigtigelse med deltagelse af advokat samt ventilationsfirmaet.

Taksator 2 oplyser, at han gerne vil have lejlighed til at forholde sig til sagens nye oplysninger og derfor er nødt til at foretage egen besigtigelse forinden en fællesbesigtigelse, idet de nye oplysninger, kan tyde på at krybekælder på et tidspunkt har undergået en ombygning.

Herefter besigtiger taksator 2 forholdene, ligesom der efterfølgende sker fællesbesigtigelse. Taksator 2 konstaterer på denne baggrund, at krybekælderen må have undergået en ombygning, da konstruktionen nu fremstår som et terrændæk, og der i øvrigt ikke er konstateret aktuelle eller mulige skadeforhold, som er udtryk for dækningsberettigende skade, hvilket meddeles klager den 4. april 2023.

Taksator 2 afgørelse påklages til Ankenævnet for Forsikring.

Udskrift af kommunikation fra skadehåndteringssystemet vedlægges (bilag E, delvis dublet til klagers bilag 2).

Ved nærværende klage har taksator 2 gennemgået sagens oplysninger på ny og opsummeret forløbet, hvilket dog ikke har tilvejebragt et grundlag for at iværksætte yderligere undersøgelser. Vi henviser i det hele til denne opsummering (bilag F).

Vores vurdering

I nærværende sag gør klager gældende, at vi skal afholde udgifterne til to undersøgelser der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er skimmelsvamp/andre forhold i stueetagen, der udgør en dækningsberettiget skade, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelserne skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Undersøgelser i forlængelse af klagers anmeldelse.

Som det fremgår af sagens oplysninger, anmelder klager, lugt ved køkkenelementer primær ved køkkenhåndvask, ligesom klagers hustru oplever helbredsgener og har konsulteret læge.

Vi forstår, at ud over besøg fra kommunal skadedyrsbekæmper har klager ikke foretaget undersøgelser med henblik på at afdække forholdet, men derimod alene anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen.

Klagers anmeldelse angår lugt ved køkkenvask/-afløb og der kan derfor være tale om rørbrud. Vi iværksætter trykprøve, hvor rørsystemet findes tæt, yderligere undersøgelser af øvrigt afløbssystem med brønde findes ligeledes tæt.

Grundet klagers utilfredshed med sagsforløbet rekvirerer taksator 2 Skadeservicefirma til at afdække forholdene i beboelsen, herunder udføre skimmelundersøgelse af indeklimaet.

De undersøgelser Skadeservicefirma udfører i beboelsen viser ingen tegn på skade, fugtmåling viser tørre forhold og der anføres intet om lugt eller lignende. Skadeservicefirmaet udtrykker bekymring for muligt tilførelse af fugt/overfladevand til krybekælderen via udvendig ventilationsrist placeret ved terræn.

Der er ikke adgang til krybekælderen, hvorfor forholdene ikke kan besigtiges, vi kan dog konstatere at bygningsdele/-konstruktion under køkkenet og mod krybekælderens ikke viser tegn på fugt eller skadeforhold i øvrigt på baggrund af visuelle forhold.

Herefter iværksætter taksator 2 TV-inspektion af rørsystemet ved køkken, men også af den del af krybekælderen, som kan tilgås med kamera. Undersøgelsen viser tørre forhold og ingen form for aktuel eller mulige skadeforhold.

Samlet må vi konstatere, at vi alene på baggrund af klagers blotte oplysning om lugtgener fra køkkenelementer, særligt under køkkenhåndvask iværksætter vi relevante undersøgelser af rørsystem samt de dele af den underliggende konstruktion, som er tilgængelig, men der findes ingen tegn på aktuelle eller mulige skadeforhold.

Undersøgelsen i beboelsen viser normal luftfugtighed, og i øvrigt tørre og sædvanlige forhold uden nogen form for aktuelle eller mulige skadeforhold. Der beskrives ikke lugtgener. Der er muligt en let forhøjet luftfugtighed ved afløbsrør i køkkenskab under vask.

For så vidt angår skimmelundersøgelser af indeklimaet må vi på baggrund af de gennemførte undersøgelser konstatere, at der ikke er forhold som kan begrunde mistanke om skimmelforekomst i indeklimaet og dermed forhold, som kan begrunde og berettige en undersøgelse af skimmelforekomst i beboelsen.

Sammenfattende må vi konstatere at vi har udført alle relevante undersøgelser med henblik på at afdække mulige skadeforhold i bygningen. Undersøgelserne afdækker ikke forhold, som kan begrunde faktisk antagelse eller mistanke om dækningsberettigende skadeforhold, hvorfor vi som ejerskifteforsikring ikke kan tilbyde yderligere undersøgelser på det foreliggende grundlag, hvilket meddeles klagers den 22. december 2022.

Det aftales at klager skal åbne ventilationsristene til krybekælderen for at skabe ventilation. Vi anfører, at klager kan vende tilbage til os, hvis der fremkommer nye relevante oplysninger.

Klagers åbning af ventilationsriste til krybekælder

Klager igangsætter åbning af ventilationsristen, men konstaterer at disse er tilstøbt med mørtel.

Klager rekvirerer Ventilationsfirmaet med henblik på etablering af mekanisk ventilering (bilag 3).

Ved Betonfirmas udboring konstateres betonlag svarende til en sokkel samt isoleringsmateriale (bilag 4).

I forlængelse af disse undersøgelser besigtiger taksator 2 forholdene. I beboelsen kan taksator 2 alene konstatere en svag lugt af 'gammel kælder' inde i selve skabet under køkkenvasken. Derudover kan taksator 2 ikke konstatere nogen form for lugt i beboelsen. Der kan heller ikke konstateres tegn på fugt i boligen eller måles fugtige bygningsdele. Luftfugtigheden måles til normale og sædvanlige forhold.

Derudover blev udvendige forhold besigtiget, herunder af borehuller.

På baggrund af taksators 2 besigtigelse sammen med de seneste oplysninger fra Ventilations- og Betonfirmaet (bilag 3 og 4) med deres borebilleder samme med taksator 2 egne (bilag F, nederst), konstaterer taksator 2, at krybekælderen på et tidspunkt har undergået en ombygning fra traditionel krybekælder anno 1935 til terrændæk. Taksators 2 beskriver konstruktionsopbygning i svar til klager af 4. april 2023 (bilag E, side 3 ff.) samt i taksators 2 bemærkninger til klagesagen (bilag F). Vi henviser i det hele til disse to svar fra taksator 2.

Henset til disse forhold må vi konstatere, at det materiale, som er udtaget fra boreprøverne, er udtryk for sædvanlige bygningsdele fra en terrændækkonstruktion. Vi noterer os, at der ikke er beskrevet fugt eller andre skadeforhold, herunder skimmeforekomst for det bygningsmateriale, som er udtaget i boreprøverne. Der er heller ikke beskrevet eller truffet fugt, herunder tegn på anden mulig skade i selve borehullerne, heller ikke skimmelforekomst.

Det forhold, at krybekælderen på et tidspunkt er ombygget til et terrændæk, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Da der hverken ved vores undersøgelser indenfor i bygningen eller i boreprøverne er fundet eller konstateret aktuelle eller mulige skadeforhold, kan vi ikke tilbyde at iværksætte yderligere undersøgelser.

Konklusion

Med udgangspunkt i klagers blotte oplysning om lugtgener ved køkkenelement/vaskeeskab samt trappe har vi iværksat relevante undersøgelser med henblik på at afdække skadeforhold.

Ingen af de udførte undersøgelser har afdækket faktiske dækningsberettigende skadeforhold eller for den sags skyld en antagelse om dækningsberettigende skadeforhold.

Lugtgener, som beskrevet af klager er ikke verificeret. Der er alene konstateret en svag/mild lugt lokalt under køkkenvask ved direkte indsnusning ved afløbsrør.

En lejlighedsvis lugtgene af denne karakter under en køkkenvask i en ejendom fra 1935 er ikke usædvanlig og skyldes gerne ubetydelige utætheder i rørsystemet, som ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er heller ikke konstateret aktuelle skader i det ombyggede terrændæk eller andet, som kan begrunde en nærliggende risiko for skade.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at Skadeservicefirmaets bekymring for tilførelse af fugt fra overfladevand via ventilationsrist ved terræn er ubegrundet, idet ventilationsskakten er afblændet med beton i forbindelse med ændring fra krybekælder til terrændæk. Blot for god ordens skyld skal vi bemærke, at det byggeteknisk er korrekt at afblænde ventilationsskakten i forbindelse med ombygning til terrændæk.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at klager ikke har antageliggjort, at der kan være tale om dækningsberettigende forhold hverken i beboelsen eller bygningens terrændæk, og vi kan derfor heller ikke tilbyde, at deltage i yderligere undersøgelser end allerede udført.

Det er vores opfattelse, at antagelse, som alene beror på klagers egne lugtoplevelse, ikke som udgangspunkt er tilstrækkelig til at begrunde/dokumentere rigtigheden af et krav, som påhviler klager jf. almindelige forsikringsretlige principper udtrykt i forsikringsaftalelovens § 22.

Klagers oplevelse sammenholdt med resultatet af de undersøgelser, som vi har iværksat, kan under alle omstændigheder ikke begrunde, at vi skal afholde omkostninger til destruktive undersøgelser alene med henblik på af- eller bekræfte, at der muligt kan foreligge dækningsberettigende skimmelforhold.

Korte bemærkninger til advokatens anbringender

Det er vores opfattelse, at Skadeservicefirmaets bemærkning om krybekælderen i deres rapport (bilag 1) er uden relevans, da det efterfølgende er konstateret at krybekælderen er ombygget og nu fremstår som et terrændæk.

Tilsvarende gør sig gældende for advokatens bemærkning om Skadeservicefirmaets bekymring ved antagelse om at krybekælder tilføres fugt fra terræn. Da konstruktionen er ændret til terrændæk, er ventilationsskakte korrekt afblændet med beton. Der kan derfor ikke trænge fugt ind via skakte.

For advokatens henvisning til sælgeroplysning om udskiftning af gulvstrør i tilstandsrapporten (bilag 5, side 19, punkt 8.4) skulle være en følge af ventilationsforhold i krybekælderen beror alene på advokatens egne antagelse. Synspunktet er ikke dokumenteret.

For advokatens henvisning til skimmelundersøgelser, må vi i det hele henvise til vores tidligere bemærkninger, idet vi dog skal understrege, at klagers blotte oplevelse af, at der kan være skimmel i indeklimaet ikke i sig selv kan begrunde, at ejerskifteforsikringen skal iværksætte indeklimaundersøgelser.

Endeligt bemærker vi, at vi ikke har afvist dækning for krybekælderen/terrændæk konstruktionen med henvisning til, at den bygningssagkyndige ikke har undersøgt konstruktionen.

Sidst skal vi gentage, at hvis klager afdækker forhold, som kan være udtryk for dækningsberettigede forhold, er klager velkommen til at kontakte os på ny hvorefter vi vil genvurdere sagen."

Klageren har i brev af 29/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har følgende bemærkninger til Gjensidige Forsikringens høringssvar 1 fra den 25-07-2023 og det dertilhørende bilag F (taksators bemærkninger):

A. Forsikringsselskabets opstilling af 'sagens fakta' er delvist misvisende. Vi henviser til vores beskrivelse af forløbet gengivet i tabel 2 i bilag 'Første Klage Forsikringstagers beskrivelse af skade og sagsforløb' fra den 12-05-2023. Vi anfører her særligt følgende punkter:

1. Gjensidige beskriver at sagsforløbet starter med en skimmelplet på første sal. Dette er klagesagen uvedkommende og skyldes kun at Gjensidige har bedt os om at kommunikere med dem i allerede eksisterende sagstråd i stedet for at oprette en særskilt sag.

2. Gjensidige hævder, at sagen drejer sig om lugtgener. Dette er misvisende. Lugtgene i samspil med udvikling af allergi og lægens efterfølgende anbefalinger om at undersøge/udbedre årsag inden ophold i boligen, har i hele sagens forløb alene været årsag til mistanke om at der kunne foreligge en dækningsberettiget skade eller at der ville være nærliggende risiko for en fremtidig dækningsberettiget skade. På foranledning af denne mistanke er skaden anmeldt til forsikringen og der er brugt udelukkelsesmetoden i form af forskellige undersøgelser (se bilag 'Første Klage Forsikringstagers beskrivelse af skade og sagsforløb' fra den 12-05-2023). Dette bl.a. for at udelukke at lugtgener kommer fra skadedyr eller utætheder i kloakrør. På baggrund af undersøgelserne er forhøjet fugt i krybekælderen blevet påvist ([firma1] fugtrapport, bilag 1 fra den 12-05-2023), og det er den forhøjede fugt i krybekælderen - og ikke lugtgener - som er omdrejningspunktet for foreliggende klagesag.

3. Gjensidige er misvisende i deres uforholdsvis store vægtning af kamerainspektionens beskrivelse af en tør krybekælder (Bilag D fra den 25-07-2023) og ignorerer fugtrapportens konklusioner og videre anbefalinger.

Kamerainspektion er en punktobservation, mens [firma1] rapportens fugtmåling foretaget samme sted bærer på systemisk information der går ud over målepunktet. [Firma1s] fugtrapport må derfor tilskrives større relevans for sagen end kamerainspektionen.

4. Gjensidige gengiver skadeservicefirmaets rapport stærkt misvisende. Gjensidige skriver i høringssvaret 'Undersøgelsen fra skadeservicefirmaet afdækker ingen form for skadeforhold, der beskrives ingen fugt eller lugtgener.' Rapportens ordlyd er derimod: 'I krybekælder tilføres ca. 5g vand pr/m3, hvilket er bekymrede.' og fortsætter; 'Det mistænkes at der tilføres fugt i krybekælder, hvilket kan medføre en øget skimmelvækst, det anbefales at krybekælder undersøges nærmere...' ([Firma1] fugtrapport, Bilag 1 fra den 12-05-2023).

5. Gjensidige angiver ikke i deres høringssvar, at de har skiftet synspunkt vedrørende deres vurdering af forhøjet fugt i krybekælder som et problem, der medfører skade eller øger sandsynlighed for skade. I december 2022 bliver sagen lukket af Gjensidige med en opfordring til forsikringstager om at åbne krybekælders ventilationsskakte (se besked fra den 20-12-2023, kl. 7.55, side 7 i bilag 2 fra den 12-05-2023), som dengang på baggrund af tilstandsrapporten fejlagtigt blev antaget til at være lukkede på grund af rust.

Gjensidige vurderede dengang altså, at dette i tilstandsrapporten anførte og dermed ikke dækningsberettigede forhold skulle udbedres med henblik på at løse fugtproblemet. Senere i sagsforløbsbeskrivelsen skifter Gjensidige synspunkt og beskriver krybekælderens fysiske forhold som uproblematisk og nedtoner fugtrapporten (bilag F fra den 25-07-2023).

B. Vi vil understrege, at Taksator 2's fremstilling af bygningens konstruktion i krybekælder under køkkenet som beskrevet i høringssvar og tilhørende bilag F ikke er fakta, men alene må anses for at være en hypotese. Hans beskrivelser giver indtryk af at der foreligger fagligt korrekt udført betondæk, dampspærre, isolering, m.m., men dette er ikke faktisk underbygget og i øvrigt ikke overensstemmende med, den i fugtrapporten, beskrevne målte tilførte fugt. Faktuelt foreligger en tilstandsrapport, som beskriver at huset har krybekælder og at sådan en bør være ventilerbar. Der er ikke nævnt lukkede ventilationsskakte eller isoleret betondæk med dampspærre i tilstandsrapporten, til trods for at tilstandsrapporten anfører, at forrige ejer har skiftet to strøer under køkkenet i forbindelse med en køkkenrenovering og dermed har haft adgang til krybekælderen under køkkenet.

Fakta er også, at husets energirapport nævner terrændæk/betondæk som en oplagt anbefaling til en fremtidig forbedring af huset, hvilket implicerede overfor køber, at der ikke allerede var etableret terrændæk/betondæk (Bilag 'Energimærkning', afsnit om krybekælder).

C. Vi understreger, at vi har købt og fået forsikret huset på baggrund af oplysninger om at huset har en krybekælder og at ventilationsskakte alene er rustet til (se tilstandsrapport, bilag 1 fra den 12-05-2023). De, af taksator 2 beskrevne hypoteser om ændret konstruktion og fysiske forhold i forhold til tilstandsrapporten, beror på den af klager selv iværksatte åbning af ventilationsriste (bilag 2 fra den 12-05-2023) og må under alle omstændigheder betragtes til at have været skjulte og ikke-oplyste forhold under købs- og forsikringstidspunktet. **Vi henholder os således til indgivne klage med beskrivelser om, at disse skjulte konstruktionsmæssige eller fysiske forhold ved bygningen, som faktuel foreligger, nemlig med beton lukkede ventilationsriste, beton i krybekælder og isoleringsmateriale i krybekælder, er antageliggjorte årsager til, den af [firma1] beskrevne forhøjede fugtighed i krybekælderen, som må vurderes at medføre at forholdene ved husets krybekælder med høj sandsynlighed indeholder en dækningsberettiget skade eller at der foreligger en nærliggende risiko for en dækningsberettiget skade.** I Gjensidiges Ejerskifte forsikringsbetingelser 2535006, afsnit 18.3 (se bilag 6 fra den 12-05-2023), står der, at 'udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele' er dækningsberettigede. Derudover anføres der i samme dokument i afsnit 19a, at forsikringen dækker skadelige forhold, som i tilstandsrapporten er klart forkert anført, hvorved 'et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.' Begge betingelser (afsnit 18.3 og 19a) er opfyldte i aktuelle sag.

Derfor mener vi, at Gjensidige er forpligtet til at varetage sin forsikringsrolle overfor forsikrede jf. kontrakt indgået mellem forsikringstager og forsikringselskab."

Selskabet har i brev af 18/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad punkt A, 1

Det anførte synes ikke at have betydning for sagen, herunder klagesagen.

Ad punkt A, 2 og 3, 4

De yderligere undersøgelser, som udføres i forlængelse af fugtrapporten fra Skadeservicefirmaet pr. 2. december 2022 (bilag D), afdækker normale og sædvanlige forhold i bygningen. Mulige antagelser i fugtrapporten er derfor afkræftet.

Endelig afdækkes de yderligere undersøgelser i forlængelse af fugtrapporten (bilag D), at krybekælderen på et tidspunkt er ændret til terrændæk, hvorfor der allerede af den grund ikke er fugt i konstruktionen.

Ad punkt A, 4

Fugtrapporten er udtryk for en indledende undersøgelse udført 2. december 2022 (og ikke som anført af kager den 12. maj 2023).

Det anførte om tilførelsen af fugt til krybekælderen er en formodning og ikke en konstatering, som beror på faktiske undersøgelser.

Undersøgelser udført efterfølgende afkræfter netop mistanken om fugt i krybekælderen, ligesom yderligere undersøgelser viser, at krybekælderen er ombygget til et terrændæk.

Ad punkt A, 5

Vi har ikke konstateret, at der faktisk er forhøjet fugt i konstruktionen og heller ikke meddelt klager dette.

Vi har heller ikke vurderet, at der var tale om dækningsberettigende forhold.

Derimod har vi medvirket til at afdække de faktiske forhold i bygningen i forlængelse af klagers anmeldelse. Disse undersøgelser viser at forholdene svarer til normale og sædvanlige fugtforhold.

Ligesom krybekælderen er ombygget til terrændæk, som ikke fremstår fugtbelastet.

Punkt B

Det anførte giver ikke anledning til at ændre vurdering. Vi skal blot bemærke, at der under sagen er udført løbende undersøgelser, hvorefter der slutteligt kan konstateres, at der er normale og sædvanlige fugtforhold i bygningen.

Det forhold, at dokumenter i relation til bygningen (tilstandsrapporten og Energimærkning) omtaler at ejendommen er udført med krybekælder og ikke terrændæk, bevirker ikke at der er tale om en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Punkt C

I overensstemmelse med gældende praksis, er det forhold, at en bygningsdel er udført på en anden måde eller i et andet materiale, end hvad der er oplyst i tilstandsrapporten eller øvrigt materiale vedrørende bygningen ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Derimod er det afgørende, at forholdet faktisk har manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

I den forbindelse skal vi bemærke, at det ifølge almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstager at bevise rigtigheden og størrelsen af et krav.

For klagers henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a skal vi blot bemærke, at bestemmelsen i det hele forudsætter, at der er tale om dækningsberettigende skade."

Til dette har klageren fremsendt brev af 26/9 2023, hvori det bl.a. er anført:

" Vi har følgende bemærkninger til Gjensidige Forsikringens høringssvar 2 fra den 18-09-2023, med citater angivet i anførselstegn:

A) Vedr. afsnit 'Ad punkt A, 2 og 3, 4', 'Ad punkt A, 4' og 'Ad punkt A, 5'

1. Gjensidiges fremstilling, at der 'allerede af den grund ikke er fugt i konstruktionen', er i modstrid med fugtrapporten, der påviser evidens for forhøjet luftfugtighed i krybekælderen. Fugtrapportens ordlyd er: 'I krybekælder tilføres ca. 5g vand pr/m3, hvilket er bekymrede.' Gjensidige har selv foranstaltet indhentning af fugtrapporten som led i at kunne påvise en eventuel skade, men afviser nu at validere undersøgelsens relevans.

2. I forlængelse med vores fremstilling i punkt B af 'Klagerens kommentarer til forsikringens høringssvar 1' fra den 29.7.2023, så gentager vi her, at Gjensidiges konklusion om etableret terrændæk i huset ikke hviler på eksterne fageksperters vurderinger, men alene på taksator 2's egen hypotese. Vi mener ikke, at taksator 2 i denne sammenhæng kan betragtes som værende en uvildig ekspert. Ingen af de fagekspert, der har været involveret i sagen, herunder betonborer [firma3], har identificeret evidens for terrændæk. [Firma3] kalder det forefundne for en 'udefinerbar betonkonstruktion', se bilag 4.

...

B) Vedr. afsnit 'Punkt B' og 'Punkt C'

...

2) Gjensidige skriver, at det er 'afgørende, at forholdet faktisk har manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.' Dette er en ukorrekt gengivelse af deres forsikringsbetingelser. Gjensidiges egne forsikringsbetingelser, afsnit 18.3., som Gjensidige citerer her, har følgende ordlyd: '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.' Det er derfor forkert, at en skade skal have manifesteret sig, førend den er dækningsberettiget. I forlængelse med fugtrapporten (bilag 1) anser vi det for alment kendt, at fugt i trækonstruktioner erfaringsmæssigt resulterer i skader og derfor udgør nærliggende risiko for skader. Dette har Gjensidige selv anerkendt på det tidspunkt, hvor Gjensidige anbefalede åbning af ventilationsskakter, som fremgår af beskedtråden, besked fra taksator den 22.12.2022, se bilag 2. Derudover er den nærliggende risiko underbygget af, at tilstandsrapporten beskriver at der tidligere har været udskiftet træstrøer i gulvkonstruktionen mellem krybekælder og køkken pga. fugt-, råd-, svampe- eller insektskader, se bilag 5 afsnit sælgeroplysninger, Kælder/krybekælder."

Hertil har selskabet i brev af 17/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad A) Vedr. afsnit 'Ad punkt A, 2 og 3, 4', 'Ad punkt A, 4' og 'Ad punkt A, 5'

Punkt 1:

Vi må afvise, at der skulle foreligge evidens for forhøjet luftfugtighed i krybekælderen.

Vi forstår, at denne undersøgelse er udført ved en luftprøve ved den udvendige ventilationsrist til den tidligere krybekælder. Den undersøgelsen/prøven, som nævnes i notatet (bilag 1), er ikke udtryk for, at kælderen faktisk tilføres fugt svarende til '5 g vand pr. m³'. Luftprøven vises derimod en luftfugtighed svarende hertil.

En måling af denne karakter afdækker ikke 'fugtkilden', men viser derimod fugt af enhver karakter, herunder den naturlige grundfugt, som der vil være i en bygning fra 1935.

Vi henviser til at alle efterfølgende undersøgelser ikke påviser eller giver grundlag for at antage, at der er fugt i konstruktionen.

Punkt 2:

Taksator 2 har foretaget sin vurdering på baggrund af de faktiske forhold, herunder de forhold, som udboringen viste samt sin erfaring.

Det forhold, at betonborefirmaet, som er indhyret til at udføre boreprøve, ikke foretager en nærmere faglig vurdering af konstruktionens karakter efter boreprøven, kan ikke føres til anden konklusion.

Ad B Vedr. afsnit 'Punkt B' og 'punkt C'

Punkt 1:

Vi bemærker blot, at der ikke er udført, egentlig fugtprøver i krybekælderen eller mere korrekt på kælderen's betondæk. Derimod viser alle øvrige undersøgelser, at der ikke er fugt eller tegn her i bygningens konstruktioner."

Heroverfor har klageren i brev af 31/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Gjensidige skriver fejlagtigt i deres høringssvar: 'Vi forstår, at denne undersøgelse er udført ved en luftprøve ved den udvendige ventilationsrist til den tidligere krybekælder.'

Dette er forkert. Der er aldrig foretaget en sådan måling. Fugtprøven er derimod foretaget i krybekælderen via et adgangshul under køkkenelement, som det også tydeligt fremgår fra [firma1] fugtrapporten (bilag 1), afsnit 'Beskrivelse og Omfang':

'Under sokkelskuffe i køkken er der et mindre hul i gulvet, hvorfra det er muligt at lave en RF måling i krybekælder. Der er ikke målbar fugt på indvendig vægge langs med fodpanel **I krybekælder tilføres ca. 5g vand pr/m³, hvilket er bekymrende.**' [vores markering]. [RF: relativ luftfugtighed]

Derudover viser fugtrapportens foto 1 måleopstillingen (se Bilag 1 og gengivelse nedenfor).

Supplerende kan oplyses, at der ikke var repræsentanter af Gjensidige til stede under fugtmålingen, hvorimod vi begge overværede udførelsen af målingerne ved ... ([Firma1], Tel.: ...).

Gjensidiges høringssvar og argumentationer efterlader det indtryk, at Gjensidige ikke har nærlæst fugtrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

15.

99814

Gjensidiges manglende indsigt i sagens vigtigste undersøgelse (fugtrapporten, bilag 1) viser i vores forståelse ikke kun en manglende seriøsitet og professionalitet, men også disrespekt for sagsprocessen over for klager og ankenævnet. Dette er også understreget af Gjensidiges gentagne fristudsættelser af høringssvar, der har præget forløbet."

Selskabet har herefter i brev af 17/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad luftprøve

Som anført af klager var vi ikke stedet da skadeservicefirmaet udførte luftprøven, og vi er derfor ikke bekendt med de nærmere omstændigheder.

Det er skadeservicefirmaet ([Firma1] v/...) som har oplyst prøvestedet, det er således ikke en oplysning, som beror på vores sagsoplysninger eller forhold.

Vi kan ikke afvise, at der muligt er sket en forveksling. Dette har dog ikke betydning for sagen faktisk forhold, jf. tidligere høringssvar, som vi henviser til."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 24/3 2022, fugtrapport fra firma1 af 2/12 2022, udtalelse fra firma2 indhentet af klageren, taksators rekvisition af TV inspektion, fotos fra TV inspektionen, e-mail af 15/2 2023 fra firma3 til klageren, korrespondance mellem klageren og selskabet, klagerens klage til selskabet af 15/3 2023, klagerens brev til advokat, taksator2's bemærkninger af 12/7 2023, plantegning over ejendommen, police af 2/6 2022 og forsikringsbetingelser 2535006 gældende fra januar 2022. Uddrag af bilagene gives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 24/3 2022 fremgår bl.a.:

"

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

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

Beboelse

Fundament/sokkel: Sokkel skjult af træterrasseopbygningen mod vest er ikke besigtiget

Skunke: På grund af manglende adgangsmulighed er skunk mod vest ikke besigtiget

Tagrum: Tagrum over hanebånd og tagrum over vinkelbygningen er besigtiget fra hhv skunklem og loftlem i begrænset omfang, på grund af manglende gangbro

Krybekælder: På grund af manglende adgangsmulighed er krybekælder ikke besigtiget

Forbehold gulve i stueplan: Oprindelige gulve under svømmende gulve i køkken/stue og værelse er ikke besigtiget

Udhus/fyrrum

Ydervægge: Bygningsdele mod nord er ikke besigtiget

...

Ankenævnet for Forsikring

16.

99814

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

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

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

...

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Riste til krybekælder er med rustdannelser, mod nord er der konstateret forvitring i risten.	Det vurderes at der er risiko for yderligere skadesudvikling	-
11		Flere ventilationsriste i sokkel er placeret lavere end det udvendige terræn.	-	Der er udført 'drænkasse' omkring ristene, risiko for fugtindtrængen i krybekælder vurderes at være begrænset

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

8.4	Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor har der været skader - Hvornår har der været skader - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	2 stykker træ-strøer skiftet under køkken

"

Af fugtrapport fra firma1 af 2/12 2022 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"ÅRSAG & OMFANG

Efter den 02-12-2022, at have foretaget fugtundersøgelse på ovenstående adresse, blev følgende observeret.

Årsag:

Besked fra Gjensidige: Jeg vil gerne have jer til at udføre nedenstående på adressen: -

Omfang:

Måle luftfugtighed i ejendommen, især i de rum hvori der er registreret skimmel - Termografering for at se om forholdet kan skyldes kuldebro - Prøvetagning for skimmel niveauer i opholdsrum - Evt. måle om forholdet kan skyldes fugt i konstruktioner.

...

Beskrivelse og omfang:

Fugt/skimmel undersøgelse

Der er tale om et hus i 2 plan, opført i 1935, køkken og alrum er renoveret i 2019, hvor der er opsat nyt køkken og lagt laminatgulv oven på det gamle fyrtræs gulv.

Ved ankomst til huset kunne det konstateres at en enkelt udluftning til krybekælder var blokeret, der er ikke adgang til krybekælder.

Der er et tagrende afløb fra en valmet gavl der ikke leder alt vand ind på tagfladen og der ved opfugtning af hjørne af gavlen bag varmepumpe, ydervæg måles opfugtning, der er ikke målbar fugt på indervæg i samme område.

Under sokkelskuffe i køkken er der et mindre hul i gulvet, hvorfra det er muligt at lave en RF måling i krybekælder.

Der er ikke målbar fugt på indvendig væg langs med fodpanel. I krybekælder tilføres ca. 5g vand pr/m³, hvilket er bekymrende.

Beboer oplyser at vandforsyning til vandhanen i køkken er trykprøver og ikke fundet utæt, afløb fra køkkenvask er ikke kontrolleret for utætheder.

Beboer oplyser videre at tidligere ejer har haft en del husdyr og at underetagen bar tydelige tegn efter dette, under sokkelskuffe var der en tydelig duft af hamster/gnaver, beboer oplyser ligeledes at der er fundet flere rottefælder i skabe og på loft.

Det gav ikke mening at tage skimmel prøver, da der lige var gjort rent og der kører luftrensere i rummet.

Konklusion, det kan anbefales:

Det mistænkes at der tilføres fugt i krybekælder, hvilket kan medføre en øget skimmelvækst, det anbefales at krybekælder undersøges nærmere, dette vil kunne gøres ved at demontere skabs-element til venstre for køkkenvask og der under lave et hul i gulvet, til inspektion og eventuelt sende et kloakkamera længere ind under gulvet derfra.

[Fotografier]."

Af udtalelse fra firma2 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Udtalelsen om installationen af [ventilation] til krybekælder hos [Klageren]

...

Onsdag d.18-01-2023

[Firma2s] egen montør, ..., var forbi huset på ... for at give et tilbud for ventilation af krybekælderen. Da man ikke kunne tilgå krybekælderen for at se dens opdeling og dens tilstand, besluttede [montøren] sammen med bygherre at bore ind, hvor vi forestillede også, at det kunne give mening med hhv. indblæsning og udsugning. Denne metode er blevet brugt hos [Firma2] mange gange tidligere uden problemer.

Mandag d. 06-02-2023

Her kiggede [montøren] forbi boligen for at markere, hvor disse huller skulle bores ind i soklen. Da det omhandler boring i beton, udføres opgaven af et eksternt firma og ikke af [Firma2s] egen montør.

Onsdag d. 15-02-2023

[Montøren] kigger endnu en gang forbi for at montere en luftsofanger fra [Firma2], men betonboreren havde haft problemer med at bore igennem, da der kom både isolering og ekstra beton i vejen for boringen. Dette var usædvanligt for normale sokler, og derfor kom det som en overraskelse for både betonborende og [montør] fra [Firma2].

Vi må konstatere, at det ikke er muligt for ... og [klageren] at få ventileret deres krybekælder med [ventilation fra firma2]. Vi mener, at det vil være en god ide at tage noget gulv op og måske endda mere til, for at se hvad der befinder sig i krybekælderen, og hvad den tidligere ejer har gemt dernede."

Af taksators rekvisition af TV-inspektion fremgår bl.a.:

"Arbejdet omfatter.
Adskillelse af afløb i køkken for tv-inspektion.
Minnispuling før tv-inspektion af rør.
Tv-inspektion.
Rapport."

Af e-mail af 15/2 2023 fra firma3 til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes billeder af boringer i jeres hus, på

Der blev lavet to boringer i sokkelen ind til krybekælderen. Det ene blev boret ind under hvor køkkenet er, ved det allerede eksisterende firkantet hul som var lukket af. Ud fra den borekerne som kom ud, kan det tyde på at man har muret hullet til med mursten evt. med vilje. Bag ved soklen, hvor der skulle være krybekælder, stødte vi i stedet på isolering og en udefinerbar betonkonstruktion. Der blev stukket et sneglebor på 100cm i længden ind igennem det ny hul og ind i isolering og det føltes som der var modstand i form af isolering på boret hele vejen ind i borets længde.

Det andet hul blev boret i soklen på den sydøst vendte gavl, (ved siden af varmepumpen). Borekernen viser en kampestenssokkel på omkring 30cm i tykkelsen, men bag ved hvor der skulle være krybekælder stødte vi på isolering og en form for betongulv. Der blev boret ca. 60cm ind hvor der var delvist beton hele vejen, det vides ikke hvor langt betonen går ind.

Der var udover de to ovenover beskrevne huller, planlagt 2 boringer mere begge på den nordvest liggende gavl og begge i allerede eksisterende firkantet huller. Ved besigtigelse kunne det konstateres at det ene som går ind under den indvendige vindeltrappe er tilstoppet af beton. Man kan mærke at gulvet inde i huset ved vindeltrappen er af anden art end resten af huset højst sandsynligt af beton og det kunne tyde på at det er beton var støbningen af dette gulv som er kommet ud i det firkantet ud luftnings hul i soklen. Det blev vurderet at det ikke ville give mening at bore det firkantet hul op hvis der er blevet støbt gulv af beton inde i huset, da der højst sandsynligt ikke vil være krybekælder under dette betongulv.

Ved den sidste planlagte boring blev det konstateret at der er fint hul i det allerede eksisterende firkantet hul. Ved dette hul kunne det konstateres at der ligger hvad der ligner en sokkel gennem krybekælderen og evt. lukker af for luft gennemstrømning mellem de to gavle.

Ud over ovenstående så blev der demonteret terrasse brædder og besigtiget allerede eksisterende hul. Dette var kun let tildækket af hvad der ligner isolering."

Af korrespondance mellem selskabet og VVS-firma fremgår bl.a.:

"... **20-12-2022** ...Hej [taksator2]

Vi har spulet kloakken for at se om der var brud på denne.

Der er ikke fundet tegn på lækager ved køkken eller i krybekælder.

I bryggerset er der konstateret en dårlig afpropning med beton. Den er sandsynligvis lavet i forbindelse med renovering af bad. Afpropningen virker dog ikke utæt, og har ikke noget med fugten i krybekælderen at gøre.

Jeg holder stadigvæk på at det er udefra kommende fugt der er i krybekælderen.

Skal vi gøre mere på sagen.

...

[VVS firma]

...

... **(Intern taksator) 05-12-2022** ...

Lugten kan måske stamme fra tidligere beboer som har haft både hund og kat inde, som har besørget på gulvet.

Der lå forholdsvis nyt klik-laminat gulv ovenpå det oprindelige fyrretræsgulv. Om det er tilfældet vides ikke.

Oplyst af ... fra [Firma1]. Afløb fra køkkenvask undersøges.

...

... **(Intern taksator) 18-11-2022** ...

...

Hej [klageren]

Jeg har forsøgt at ringe til dig, desværre uden held hvorfor denne mail.

For at sætte lidt skub i tingene så tænker jeg at jeg beder et skadeservice firma om at køre forbi hos jer, og måle på flere parametre herunder:

- Luftfugtighed
- Evt. fugt i konstruktioner
- Termografering for at se om forholdet kan skyldes kuldebro
- Prøvetagning for skimmel niveauer

Herefter har vi forhåbentligt et billede af hvor og hvordan forholdet opstår.

...

... **(Skadebehandler) 11-11-2022 11:01:23**

...

Ankenævnet for Forsikring

20.

99814

Hej [klageren]

Som lovet vender vi hermed tilbage med en opdatering på sagen. Vi har talt med [taksator1] der oplyser at VVS'eren ikke har kunne konstatere nogen brud på vandrør.

Vi kan forstå at I er nervøse for en skimmelpåvirkning, og vi kan derfor forslå at I får foretaget en ikke destruktiv skimmeltest, det betyder at testen bliver foretaget ud fra hvordan huset er overtaget, og der ikke er/bliver åbnet til steder der kan påvirke en skimmeltest i de beboelige rum. Det kan eks. være ... som I har lige i nærheden. Hvis der bliver påvist et dækningsberettiget forhold som følge af testen, så er prisen for testen også dækket. Dog skal I være opmærksom på det er for egen regning i første omgang.

...

... (Skadebehandler) 29-09-2022 ...

Hej [taksator1]

Jeg har sat dig på denne sag, da jeg har haft forsikringstager i røret.

Han oplyser, at der er en meget dårlig lugt i hjemmet, uanset hvor meget de gør rent, og de er ret sikre på det skyldes skimmel, da konen er blevet syg og lægen har anbefalet hende af bo et andet sted.

Han spørger om vi kan anbefale et skimmelfirma, som kan komme ud og tage prøver osv., og jeg tilbyder der, at sætte en af vores taksatorer på i stedet. Det takker han ja til."

Af taksator2's bemærkninger af 12/7 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg vil beskrive hvordan jeg ser sagen.

Ved mit besøg hos forsikringstager bliver jeg ikke mødt med nogen former for lugt eller lignende, det er først da jeg lægger mig på knæ og stikker hovedet ind i selve skabet hvorfra den påståede lugt forekommer at jeg kan lugte noget, som for mig lugter mildt som en fugtig krybekælder. Hvilke må være at forvente i en ejendom fra 1935, som i øvrigt er opført med krybekælder som dog på senere tidspunkt er blevet isoleret, støbt klaplag og lavet strøkonstruktion herover.

Det er min vurdering af den oprindelige konstruktion har været:

- Fyrretræsgulv, på isoleret strøkonstruktion
- Ventileret hulrum/krybekælder
- Grovbeton
- Sand/grus

Konstruktionen ændres på senere tidspunkt til:

- Klikgulv
- Gulvspånplader, på strøer
- Betondæk
- Isolering
- Fiberarmeret dampspærre
- Isolering
- Grovbeton
- Sand/grus

Ovenstående konstruktion bekræftes af de borer som er lavet i fundamentet. Set de to fotos nedenfor.

Samt de undersøgelser som er udført på adressen af blandt andet [VVS] og Skadeservice.

Det er nyt for mig at [den ene klager] har fået lavet en IgE test som har været positiv, men bemærker også at dette ikke med sikkerhed kan siges at skyldes skimmelsporer i inde luften.

Ift. om bygningen er i fare for at tage varig skade, mener jeg ikke der er øget risiko ift. bygninger i samme alder med samme konstruktioner.

Der er ikke i den oprindelige konstruktion lavet kapillarbrydende lag, fugtspærre eller andet for at hindre opstigende grundfugt i at trænge op i grovbetonen. På grovbetonen finder vi i dag et lag isolering hvorpå der er udlagt en dampspærre formentlig for at hindre fugten i at trænge videre op i isolering og konstruktionen herover.

Eftersom at lugten stammer fra vaskeskabet hvor der er installationer som går op nedfra gulvet af, vil jeg formode at der er noget i konstruktionen som ikke er tætsluttende, og derved at den naturligt fugtige luft har mulighed for at trække op og ud i inde luften. [Firma1] har ikke kunne måle øget fugtighed i inde luften i boligen, de har ikke kunne måle fugt i gulve, de har ikke kunne måle fugt i vægge eller andet. Det er alene luften inde under hullet i køkkenskabet at der kan måles relativt høje luftfugtigheds værdier. Der er foretaget tæthedsprøve af de omkringliggende installationer som ikke viser nogen former for brud, og derved er der som udgangspunkt ikke et forhold til stede som er eller kan være udtryk for en skade.

Henvisninger til tilstandsrapporten:

Beskrivelsen af en krybekælder under OBS punkterne, kan ikke benyttes idet at krybekælderen ikke længere er til stede, konstruktionen er ændret og krybekælderen er ikke længere tilstede i den del af bygningen, hvorfor den naturligvis ikke kan ventileres.

Punkt 11 i tilstandsrapporten beskriver at terræn og de tidligere ventilationsriste er placeret lave-re giver mulighed for at vand kan i begrænset omfang finde vej ind i konstruktionen.

Ved min besigtigelse var det et helt andet udgangspunkt i de krav de stillede, advokaten og forsikringstager forlangte at hele gulvkonstruktionen i stueetagen demonteret og reetableret. Og det er den del som jeg har været afvisende overfor at igangsætte, eftersom der ingen skade er på gulvet eller andre dele af ejendommen.

Hvorvidt der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand vil jeg dog fortsat være yderst kritisk overfor, eftersom der alene er tale om en formodet begrænset påvirkning af indeklimaet via et lille hul i et køkkenskab. Der er på nuværende tidspunkt absolut ingen skader på selve bygningen. Dette er påvist af [VVS] samt Skadeservice.

Det eneste vi ikke har fået klarlagt, er hvorvidt der kan måles skadelige skimmelsporer i inde luften / i boligen.

Jeg mener ikke det er antageliggjort at der skulle være tale om en skade på bygningen:

[VVS] har konkluderet at der ikke er tale om brud på vandrør og kloakrør.

[VVS] har haft kamera nede i konstruktionen under køkkenskabet, og kan herved ikke konstatere fugtigt miljø.

Skadeservice og lavet fugtrapport, som ikke viser nogen forhøjede fugtværdier i ejendommen med undtagelse af luften som kommer op fra gulvkonstruktionen under køkkenskabet.

Det er tidligere blevet aftalt mellem skadebehandler og ft., at ft. kunne rekvirere skimmeltest, dette får ft. ikke gjort hvorfor jeg beder [firma1] om at gøre dette når de alligevel er på adressen. Eftersom der lige er gjort rent og de har luftrenser til at stå og kører giver det ikke mening at foretage en test. Der måles ingen fugt i ejendommen, udover en smule forhøjet luftfugtighed i det ene køkkenskab, og der er ikke andre forhold, som antyder, at der er skimmelforekomst. Af denne grund vurderes det ikke at være nødvendigt at foretage en skimmeltest da der ikke er noget der indikerer at der skulle være en udfordring ifbm. dette.

Der ses ingen tegn på skimmel i eller omkring den gamle krybekælder (Krybekælder er ikke længere eksisterende). Efter ft. har fået foretaget boringer i sokkel 2 steder i 2 forskellige højder, med henblik på at ville etablere ventiler af krybekælder kan man nu se konstruktionen er som jeg beskriver i min mail til ft. d. 04/04-23.

Det er korrekt at ventilationsristene er lukkede af, dette sker som led i at der er udført isolering af den gamle krybekælder, efterfølgende støbt et betonlag, hvorpå der er lavet gulvopbygning på en strøkonstruktion.

Jeg kan ikke se hvad vi skal undersøge yderligere. Der er absolut ingenting der indikerer at der er en skade til stede.

Hvis ft. fortsat mener, at der er forhold omkring krybekælder, som er udtryk for skade, må ft. påvise dette. Evt. yderligere undersøgelser bør ikke ske ved at fjerne hele gulvkonstruktionen, men i stedet starte med, at fjerne et måske to køkkenskabe for at lave undersøgelse af underliggende gulvkonstruktion, og evt. lukket eventuelle huller i betonlaget, for at hindrer fugtig luft nedfra i at komme op i beboelsen.

Hvis ft. åbner konstruktionen kommer jeg gerne og besigtiger denne. Konstatere der dækningsberettigende forhold, vil vi dække undersøgelsesomkostningerne hertil."

Af forsikringsbetingelser 2535006 gældende fra januar 2022 fremgår bl.a.:

"VVS

18.2

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. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade

18.3

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

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1935. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2022 og anmeldte den 18/7 2022, at der var to skimmelpletter på 1. sals ydervæg samt en i et skab. Selskabet meddelte klageren, at der var tale om følger efter kuldebro, og det blev aftalt, at klageren afvaskede pletterne. Den 26/9 2022 oplyste klageren selskabet om, at han i stigende grad var blevet opmærksom på betydelige lugtgener, som centrerer sig omkring køkkenelementerne navnlig under køkkenhåndvask og under trappen i stueetagen, samt at klagerens ægtefælle havde konsulteret læge med symptomer svarende til astma-/skimmelgener.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgifter til to undersøgelser der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er skimmelsvamp/andre forhold i stueetagen, der udgør en dækningsberettigende skade, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelserne skal

foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig. Klageren har anført, at han har løftet bevisbyrden for, at der kan være tale om et dækningsberettiget forhold.

Han har anført, at det er ubestridt, at krybekælderens ventilationsskakte er muret til eller lukket med beton / isoleringsmateriale. Der er flere forhold, som indikerer, at den manglende ventilation af krybekælderen medfører, og også tidligere har medført, skader på ejendommen. Sælgeren af ejendommen har fx haft problemer med forholdene i krybekælderen, idet hun på tilstandsrapportens side 19, pkt. 8.4., oplyser at "2 stykker træ-strøer skiftet under køkken". Dette indikerer, at den manglende ventilerings af krybekælderen også tidligere har medført skader på ejendommen. Klageren finder det hypotetisk og udokumenteret, når selskabet antager, at der på et tidspunkt skulle være etableret et egentligt terrændæk i stedet for krybekælder. Klageren henviser desuden til fugtrapporten, hvor det fremgår, at "Det mistænkes at der tilføres fugt i krybekælder, hvilket kan medføre en øget skimmelvækst, det anbefales at krybekælder undersøges nærmere, dette vil kunne gøres ved at demontere skabselement til venstre for køkkenvask og derunder lave et hul i gulvet, til inspektion og eventuelt sende et kloakkamera længere ind under gulvet derfra". Selskabet skal dække udgifterne til en sådan undersøgelse. Selskabet skal også dække udgifter til en undersøgelse der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er skimmelsvamp i stueetagen, da det i fugtrapporten fremgår at "... Det gav ikke mening at tage skimmelprøver, da der lige var gjort rent og der kører luftrensere i rummet."

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at selskabet har iværksat relevante undersøgelser med henblik på at afdække mulige skadeforhold, men at undersøgelserne ikke har afdækket forhold, som giver mistanke om dækningsberettigende forhold. En lejlighedsvis lugtgene under en køkkenvask i en ejendom fra 1935 er ikke usædvanlig og skyldes ofte ubetydelige utætheder i rørsystemet, som ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. De foretagne undersøgelser underbygger, at der er etableret et egentligt terrændæk, og der er ikke konstateret aktuelle skader i det ombyggede terrændæk eller andet, som kan begrunde en nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at skadeservicefirmaets bekymring for tilførsel af fugt fra overfladevand via ventilationsrist ved terræn er ubegrundet, da ven-

tilationsskakten er afblændet med beton i forbindelse med ændring fra krybekælder til terrændæk. Selskabet har anført, at klageren ikke har antageliggjort, at der kan være tale om dækningsberettigende forhold hverken i beboelsen eller bygningens terrændæk.

Af fugtrapport fra firma1 af 2/12 2022 indhentet af selskabet fremgår det, at "Der er tale om et hus i 2 plan, opført i 1935, køkken og alrum er renoveret i 2019, hvor der er opsat nyt køkken og lagt laminatgulv oven på det gamle fyrretræs gulv. Ved ankomst til huset kunne det konstateres at en enkelt udluftning til krybekælder var blokeret, der er ikke adgang til krybekælder ... Under sokkelskuffe i køkken er der et mindre hul i gulvet, hvorfra det er muligt at lave en RF-måling i krybekælder. Der er ikke målbar fugt på indvendige vægge langs med fodpanel. I krybekælder tilføres ca. 5g vand pr/m³, hvilket er bekymrende. Beboer oplyser at vandforsyning til vandhanen i køkken er trykprøvet og ikke fundet utæt, afløb fra køkkenvask er ikke kontrolleret for utætheder ... Det gav ikke mening at tage skimmel prøver, da der lige var gjort rent og der kører luftrensere i rummet. **Konklusion, det kan anbefales:** Det mistænkes at der tilføres fugt i krybekælder, hvilket kan medføre en øget skimmelvækst, det anbefales at krybekælder undersøges nærmere, dette vil kunne gøres ved at demontere skabselement til venstre for køkkenvask og derunder lave et hul i gulvet, til inspektion og eventuelt sende et kloakkamera længere ind under gulvet derfra".

Af besked af 20/12 2022 fra VVS-firma fremgår det, at "Vi har spulet kloakken for at se om der var brud på denne. Der er ikke fundet tegn på lækager ved køkken eller i krybekælder. I bryggerset er der konstateret en dårlig afpropning med beton. Den er sandsynligvis lavet i forbindelse med renovering af bad. Afpropningen virker dog ikke utæt, og har ikke noget med fugten i krybekælderen at gøre. Jeg holder stadigvæk på at det er udefra kommende fugt der er i krybekælderen".

Af udtalelse fra firma2 indhentet af klageren fremgår: "Onsdag d. 15-02-2023 ..., men betonboringen havde haft problemer med at bore igennem, da der kom både isolering og ekstra beton i vejen for boringen. Dette var usædvanligt for normale sokler, og derfor kom det som en overra-

skelse for både betonborer og [montør] fra [Firma2]. Vi må konstatere, at det ikke er muligt for ... og [klageren] at få ventileret deres krybekælder med [ventilation fra firma2]. Vi mener, at det vil være en god ide at tage noget gulv op og måske endda mere til, for at se hvad der befinder sig i krybekælderen, og hvad den tidligere ejer har gemt dernede".

Af e-mail af 15/2 2023 fra firma3 til klageren fremgår: "Ud fra den borekerne som kom ud, kan det tyde på at man har muret hullet til med mursten evt. med vilje. Bag ved soklen, hvor der skulle være krybekælder, stødte vi i stedet på isolering og en udefinerbar betonkonstruktion. Der blev stukket et sneglebor på 100cm i længen ind igennem det ny hul og ind i isolering og det føltes som der var modstand i form af isolering på boret hele vejen ind i borets længde. Det andet hul blev boret i soklen på den sydøst vendte gavl, (ved siden af varmepumpen). Borekeren viser en kampestenssokkel på omkring 30cm i tykkelsen, men bag ved hvor der skulle være krybekælder stødte vi på isolering og en form for betongulv. Der blev boret ca. 60cm ind hvor der var delvist beton hele vejen, det vides ikke hvor langt betonen går ind. Der var udover de to ovenover beskrevne huller, planlagt 2 boringer mere begge på den nordvest liggende gavl og begge i allerede eksisterende firkantet huller. Ved besigtigelse kunne det konstateres at det ene som går ind under den indvendige vindeltrappe er tilstoppet af beton ... Det blev vurderet at det ikke ville give mening at bore det firkantet hul op hvis der er blevet støbt gulv af beton inde i huset, da der højst sandsynligt ikke vil være krybekælder under dette betongulv. Ved den sidste planlagte boring blev det konstateret at der er fint hul i det allerede eksisterende firkantet hul. Ved dette hul kunne det konstateres at der ligger hvad der ligner en sokkel gennem krybekælderen og evt. lukker af for luft gennemstrømning mellem de to gavle".

Af taksator2's bemærkninger af 12/7 2023 fremgår det, at "Ved mit besøg hos forsikringstager bliver jeg ikke mødt med nogen former for lugt eller lignende, det er først da jeg lægger mig på knæ og stikker hovedet ind i selve skabet hvorfra den påståede lugt forekommer at jeg kan lugte noget, som for mig lugter mildt som en fugtig krybekælder. Hvilke må være at forvente i en ejendom fra 1935, som i øvrigt er opført med krybekælder som dog på senere tidspunkt er blevet isoleret, støbt klaplag og lavet strøkonstruktion herover ... Det er nyt for mig at [den ene

klager] har fået lavet en IgE-test som har været positiv, men bemærker også at dette ikke med sikkerhed kan siges at skyldes skimmelsporer i inde luften. Ift. om bygningen er i fare for at tage varig skade, mener jeg ikke der er øget risiko ift. bygninger i samme alder med samme konstruktioner. Der er ikke i den oprindelige konstruktion lavet kapillarbrydende lag, fugtspærre eller andet for at hindre opstigende grundfugt i at trænge op i grovbetonen.

På grovbetonen finder vi i dag et lag isolering hvorpå der er udlagt en dampspærre formentlig for at hindre fugten i at trænge videre op i isolering og konstruktionen herover. Eftersom, at lugten stammer fra vaskeskabet hvor der er installationer som går op nede fra gulvet af, vil jeg formode at der er noget i konstruktionen som ikke er tætsluttende, og derved at den naturligt fugtige luft har mulighed for at trække op og ud i inde luften. [Firma1] har ikke kunne måle øget fugtighed i inde luften i boligen, de har ikke kunne måle fugt i gulve, de har ikke kunne måle fugt i vægge eller andet. Det er alene luften inde under hullet i køkkenskabet at der kan måles relativt høje luftfugtigheds værdier. Der er foretaget tæthedsprøve af de omkringliggende installationer som ikke viser nogen former for brud, og derved er der som udgangspunkt ikke et forhold til stede som er eller kan være udtryk for en skade ... Hvorvidt der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand vil jeg dog fortsat være yderst kritisk overfor, eftersom der alene er tale om en formodet begrænset påvirkning af indeklimaet via et lille hul i et køkkenskab ... Det er tidligere blevet aftalt mellem skadebehandler og ft., at ft. kunne rekvirere skimmeltest, dette får ft. ikke gjort hvorfor jeg beder [firma1] om at gøre dette når de alligevel er på adressen. Eftersom der lige er gjort rent og de har luftrenser til at stå og kører giver det ikke mening at foretage en test. Der måles ingen fugt i ejendommen, udover en smule forhøjet luftfugtighed i det ene køkkenskab, og der er ikke andre forhold, som antyder, at der er skimmelforekomst. Af denne grund vurderes det ikke at være nødvendigt at foretage en skimmeltest da der ikke er noget der indikerer at der skulle være en udfordring ifbm. dette. Der ses ingen tegn på skimmel i eller omkring den gamle krybekælder (Krybekælderens er ikke længere eksisterende) ... Det er korrekt at ventilationsristene er lukkede af, dette sker som led i at der er udført isolering af den gamle krybekælder, efterfølgende støbt et betonlag, hvorpå der er lavet gulvopbygning på en strøkonstruktion ... Der er absolut ingenting der indikerer at der er en skade til stede".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Nævnet bemærker, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til fast praksis i Ankenævnet – er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist eller antageliggjort, at der er forhold ved ejendommens krybekælder/terrændæk – herunder forekomst af fugt og skimmelsvamp – som udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Nævnet finder det ikke godtgjort, at fugt- og skimmelforhold i ejendommen adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse og kan ikke pålægge selskabet at dække for yderligere undersøgelser.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at husets konstruktionsmæssige forhold, herunder krybekælders konstruktion, adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at fugtrapport af 2/12 2022 ikke godtgør skadelige fugtforhold på overtagelsestidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

29.

99814

Nævnet har desuden lagt vægt på, at selskabet har foretaget sædvanlige undersøgelser af ejendommen og at der ikke er konstateret unormale fugtforhold.

Nævnet bemærker, at VVS-firmaet ikke har fundet brud på kloakken, og at der ikke er fundet tegn på lækager ved køkken eller i krybekælder.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder lugt og helbredsmæssige gener, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand