

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.828:

XXXXX XXXX XXXXXX
XXX XXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at anerkende et anmeldt skimmelsvampeangreb i den forsikrede ejendoms kælder som dækningsberettigende.

Selskabet har ved sin repræsentant, Caplloyd A/S, afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 9/4 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1928. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/11 2002, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet primo 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningens tilstand:

Et ældre hus som fremstår med mange originale bygningsdele og konstruktioner. Der er flere væsentlige skader som mest skyldes naturlig nedslidning. Huset har skævheder pga. sætninger.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel:

Karakter: Note: Bemærkninger:

A	Beboelse		
...	A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk	
...		2.2 Vægge	K2 <i>Flere steder udvendig på kælderydervæggen er der afskallende puds.</i>
...		2.4 Invendig beklædning	K2 <i>I det meste af kælderen er der opsat beklædning på indvendig side af kælderydervægge og skillevægge. Der er registreret forhøjet fugtighedsindhold."</i>

Det fremgår af sagen, at klageren rettede henvendelse til selskabet, idet han havde konstateret, at kælderen som følge af lugt og fugt praktisk taget var uanvendelig. I skadeanmeldelsen har klageren beskrevet problemet således:

"Vi har i en periode forsøgt at nedkæmpe eller blot 'dæmpe' problemet med varme, udluftning + ventilation samt ved at anvende en kraftig industriel affugter.

Da dette ikke kunne løse problemet har vi henvendt os til et byggerådgivningsfirma der hurtigt har konkluderet at problemerne skyldes svamp som er forårsaget af fugten i kælderen.

Da vi har et barn på blot 1 år som vi ønsker at skåne mod svampen fra kælderen, har vi efter anbefaling fra byggerådgivningsfirmaet, valgt at forsegle kælderen til den øvrige del af huset og går nu kun ind i kælderen udefra (ikke via døren inde i huset) - og kun kortvarigt for at vaske tøj.

Al form for opbevaring af organiske materialer, ophold eller anden praktisk anvendelse af kælderen er ikke muligt pga. sundhedsrisikoen.

...

Vi vil understrege at vi ikke på noget tidspunkt er blevet orienteret om at kælderen var i en tilstand der gør den farlig for helbredet at opholde sig i, og gør den ubrugelig til f.eks. opbevaring."

I anmeldelsen påstod klageren selskabet tilpligtet at dække udgifterne til nedtagning og bortskaffelse af gulve, vægge og lofter i kælderen, udarbejdelse af rapport med henblik på vurdering af, om svamp og skimmel var fjernet samt genetablering af alle overflader i overensstemmelse med den rapport, som klageren havde fået udarbejdet af et byggerådgivningsfirma.

I den vedlagte skimmelsvampeundersøgelse, udarbejdet den 10/1 2006 af det rådgivende ingeniørfirma B. & K. A/S fremgår bl.a.:

"4. BYGNINGSBESKRIVELSE

Kælderen er udført som delvis parterre kælder.

Sokkel og kældergulve er støbt.
Indvendige vægge er udført at murværk.
Facadevægge over terræn er muret.

Alle indvendige vægoverflader er pudsede og efterfølgende beklædt med tapet/træpaneler.

...

7. KONKLUSION

På baggrund af den udførte undersøgelse, er der i vægkonstruktionen fundet kraftig udbredelse af skimmel.

Det vurderes, at omfanget af skimmel er stå stort, at der er en sundhedsrisiko for disponerede personer ved at opholde sig i kælderen, og at denne skal adskilles fra beboelsen indtil en renovering har fundet sted.

Problemet kan kun løses ved fjernelse af inficerede bygningsmaterialer.

...

MycoMeter™ test

...

Prøve nr:	...	...	...	...	MycoMeter-tal MT = AV - SB	Resultatkategori
1	...	...	...	...	3485	C
2	...	...	...	...	4126	C

...

Resultatkategorier

...

C	MycoMeter-tal > 450	Niveauet er meget over det normale baggrundniveau på grund af vækst af skimmelsvampe.
----------	---------------------	---

Den 14/3 2006 foretog selskabets taksator besigtigelse af det anmeldte svampeangreb.

Selskabet foranledigede herefter Goritas bygningsundersøgelser til at foretage analyse af forekomsten af skimmelsvampevæksten i kælderen. Af rapporten dateret den 12/6 2006 fremgår bl.a.:

"**Prøveresultater** Der blev ved undersøgelsen udtaget 3 MycoMeter-test.

...

Test nr.	Lokale	Bygningsdel	MycoMeter-tal	Kategori
1	Gangen	Panelplade	5390	C

2	Gangen	Panelplade	90	B
3	Vaskerum	Panelplade	230	B

...

Kategori B: Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette kan skyldes begrænset vækst af skimmelsvamp eller ophobning af svampesporer i f.eks. støv. $25 < \text{MycoMeter tal} \leq 450$.

Kategori C: Niveauet er højt over normalt baggrunds niveau. Dette skyldes massiv skimmelvækst. MycoMeter-tal > 450 .

...

Skadesårsag Årsagen til ovennævnte skimmelvækst på paneler og murværk i kælderen vurderes at være en kombination af opstigende grundfugt og kældrens indretning med paneler og gulvtæpper.

En sådan indretning vil skabe problemer med skimmelvækst så snart materialerne udsættes for den mindste fugtpåvirkning.

Vurdering Vi vurderer ud fra de foretagne prøver og undersøgelser på stedet, at de konstaterede skimmelforekomster i kælderen er af et sådant omfang, at de må forventes at have en negativ indvirkning på indeklimaet.

Skimmelforekomsterne anbefales derfor fjernet som anvist nedenfor."

Af taksatorens skaderapport dateret den 21/6 2006 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE AF SKADE:

...

Forsikringstager oplyste, at de siden overtagelsen har udskiftet dykpumpe til en bedre model. Mægleren havde ved overtagelsen oplyst dem om, at 'så længe pumpen kører så er der ingen problemer'.

FORSIKRINGSDÆKNING:

...

Den bygningssagkyndige nævner i tilstandsrapporten flere alvorlige forhold i relation til kælderen som gør, at man ikke kan forvente en problemfri og tør kælder.

...

Fugt gennemslag på kældervægge ses ofte i ejendomme af tilsvarende alder fra år 1929, idet man på opførelsestidspunktet normalt ikke lod udføre fugtstandsede installationer i væggene, fugtisolering eller omfangsdræn.

Kældre blev normal indrettet til vaskerum, opbevaring af brændsel og lignende.

Hvis de ønskes, er den mest effektive metode til afhjælpning af fugt i kældre/kældervægge, at der

etableres fugtstandsende installationer i selve væggene, udvendig fugtisolering samt etablering af omfangsdræn og eventuelt terrændræn."

Ved skrivelse af 28/9 2006 meddelte klageren, at svampeproblemet i kælderen var eskaleret voldsomt, hvorfor klagerens husejerforsikringsselskab havde foretaget yderligere undersøgelser af kælderen. Da der i den forbindelse var konstateret angreb af "Almindelig Hussvamp" i kælderen, havde husejerforsikringsselskabet accepteret at dække udgifterne til blotlægning af vægge og gulve med henblik på vurdering og bortfjernelse af dette svampeangreb.

Da det indklagede selskab ved skrivelse af 17/10 2006 fastholdt sin afgørelse, blev sagen indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at betale udgifterne til udbedring af den del af svampeskaden, som klagerens husejerforsikringsselskab ikke har dækket. Til støtte herfor henviser klageren til, at svampeangrebet ikke er oplyst i tilstandsrapporten, at han ikke blev orienteret om svampeangrebet i forbindelse med overtagelse af ejendommen, og at kælderen slet ikke er i den stand, som han betalte for ved køb af ejendommen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabets repræsentant ved skrivelse af 5/1 2007 bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten. I nærværende sag er der tale om en korrekt beskrivelse af forhøjet fugtindhold samt beklædning af indervægge i kælder med karakteren K2. Konsekvensen af forhøjet fugtindhold i et forhold som det foreliggende er som bekendt skimmeldannelse. Uanset om forsikringstager har haft kendskab til denne konsekvens eller ej, burde man i god tid have undersøgt årsagen til karakteren K2, hvorefter kendskab til forholdet og de nødvendige vedligeholdelsesforanstaltninger kunne være opnået. I omtrent 4 år har man imidlertid intet foretaget sig i forhold til den i tilstandsrapporten indeholdte kommentar om kælderforholdene."

Sammen med svarskrivelsen har selskabet fremsendt en uddybende skrivelse fra den taksator, der forestod besigtigelse af ejendommen den 14/3 2006.

Klageren bestrider selskabets påstand om, at han ikke har forsøgt at afhjælpe fugtproblemerne i kælderen. Således anfører klageren i skrivelse af 15/1 2007 til nævnet bl.a., at de som tidligere oplyst forgæves har forsøgt at afhjælpe lugt- og fugtproblemerne ved hjælp af udluftning, ventilering, opvarmning og affugtning. I skrivelsen til nævnet beklager klageren sig desuden over, at selskabets sagsbehandlingstid er langvarig.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Forsikringen dækker ikke.

- forhold, det er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren var ved tilstandsrapporten advaret om fugt i kælderen. Nævnet finder imidlertid, at der er tale om et angreb af skimmelsvamp, der har en sådan intensitet, at klageren i henhold til ejerskifteforsikringen har krav på dækning af udgiften til nedtagning og bortskaffelse de bygningsdele i kælderen, hvori der er fundet massiv skimmelvækst. Endvidere skal selskabet bekoste bekæmpelse af skimmelsvampeangrebet.

Klagerens øvrige krav vedrørende forholdet kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

7.

70.828

Herefter

b e s t e m m e s:

Selskabet, Købestædernes Forsikring, skal anerkende klagerens krav på nedtagning og bortskaffelse af de bygningsdele i kælderen, hvori der er fundet massiv skimmelvækst. Endvidere skal selskabet betale for bekæmpelse af skimmelsvampeangrebet.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand