

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 70.890:

XXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, tidligere Trenwick, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt angreb af skimmelsvamp i den forsikredes ejendoms kælders forsatsvægge mod ydermurene.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at skaden ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente bl.a. henset til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren i 2002 købte den forsikrede ejendom på baggrund af tilstandsrapport dateret den 1/9 2002. Ejendommen er opført i 1936.

Den 24/10 2006 anmeldte klageren skaden, som han beskrev således:

"Skaden består i et angreb af skimmelsvamp i vores kælder. Det angrebne område er isolering og gipsbeklædning ved vægge mod ydermure. Denne vægkonstruktion er udført, så der kan opstå kondens på ydervægge, hvilket giver anledning til massiv vækst af svamp."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn: Bygningsdel

Karakter: Note: Bemærkninger:

A Beboelse

...

**A 2.0 Kældre/Krybekældre/
Terrændæk**

2.

70.890

2.2 Vægge	K1	2	I det midlertidige køkken i kælderen er der lidt løstsiddende tapet på de indvendige vægge og på den ene væg er der lidt løstsiddende puds bag tapetet og der er en mindre afskalning af maling på et træbrædt på kælderydervæggen under vinduet. Med in fugtighedsmåler kan jeg registre en opfugtning på den nederste halve meter af væggen.
	K2	3	I fordelingsgangen i kælderen er den indvendige kældervæg mod badeværelset opfugtet forneden og der er lidt mugdannelse forneden ved fodlisten. Der er desuden lidt afskalning af maling på fodlisten. Jeg kan med min fugtighedsmåler registrere en klar opfugtning af væggen.
		4	I kælderrummet mod sydvest er der løstsiddende puds forneden på kælderindervæggen mod det andet værelse. Jeg kan med min fugtighedsmåler registrere en opfugtning.

...

Den bygnings-sagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
...			
2	A	2.2 Vægge	<i>Jeg vurderer, at det er grundfugt, der trænger op i væggene.</i>
3	A	2.2 Vægge	<i>Jeg vurderer, at dette skyldes fugt fra badeværelset og grundfugt oOp igennem kældervæggen.</i>
4	A	2.2 Vægge	<i>Jeg vurderer, at det er grundfugt, der trænger op i væggen."</i>

Klageren har på egen foranledning fået foretaget en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af Teknologisk Institut. Af rapporten dateret den 19/10 2006 fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

Kælderen udnyttes til soveværelser, og der er indrettet badeværelse, puslerum og vaskerum samt skabsgang.

Kælderydervægge er isoleret med 5 cm isolering mellem lægteskelet, dampspærre, som ikke er helt tæt, og 1 lag gips. Herpå er der tapetseret.

Værelse:

Der blev lavet hul i den indvendige isolering på ydervæg ved gulv og under vindue. Isoleringens yderside var våd begge steder. Vægpudd faldt af, og det lugter af mug og skimmel. Der er massiv forekomst af skimmelsvamp i lægter og på mur. MycoMetermålinger viser kategori C.

Ved gulv er gipsplader massivt angrebet af skimmelsvamp.

MycoMetermålinger på gulvet viser, at der er massiv forekomst af skimmel på gulvet.

På væg mod badeværelse, som er en muret skillevæg, er der noget salpeterudtræk. Antagelig, fordi der er eller har været nogen fugtpåvirkning fra brusenichen.

Soveværelse:

I soveværelse er samme forhold gældende langs ydervægge. Gipsplader ved gulv er opfugtede.

Træfugtigheden er over fibermætningspunktet i ydervægskonstruktionen. GANN-målinger viser, at ydervæggene er opfugtede.

Vaskerum:

Ved trappenedgang fra stueetagen er flot istandsat med indbyggede skabe på fast sokkel, glasvæv på væggene osv. Der er ikke foretaget destruktive indgreb her.

Puslerum:

Fra installationsskab kunne det ses, hvordan den indvendige efterisolering er udført. Der blev ikke foretaget destruktive indgreb her, men forholdene på ydervæggen forventes at være de samme som andre steder i kælderen.

Badeværelse:

Badeværelset er beklædt på ydervæg med gips for blandt andet at skjule rørinstallationer. Der blev ikke foretaget destruktive indgreb her, men forholdene på ydervæggen forventes at være de samme som andre steder i kælderen.

Gang:

Der er tæppe på gulvet og strukturmaling på væggene. Der er stedvis afskalning af maling ved badeværelse. Ved gulv ses misfarvning og skimmelvækst i malingslaget. Der er skimmelvækst på ydervæg ved gulv på begge sider af dør.

På væg mod badeværelse, som er en muret skillevæg, er der nogen afskalning af strukturmaling. Antagelig, fordi der er eller har været nogen fugtpåvirkning fra brusenichen.

Vurdering

Det er vores vurdering, at kælderen skal renoveres for skimmelvækst, dels som følge af vandskader dels som følge af, at den indvendige isolering er udført, så der kan opstå kondens på ydervægge og dermed skimmelvækst.

...

C: MycoMeter-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrunds niveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.

Analyseresultat, MycoMetertest udtaget den 12. september 2006

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	MycoMeterværdi	Niveau
1	Værelse, gulv, beton	822	C
2	Værelse, væg, puds	550	C

Selskabet har efter besigtigelse den 8/11 2006 afvist at yde dækning, hvorefter klageren ved skrivelse af 19/12 2006 har indbragt sagen for nævnet og anført:

"Vi har til ejerskifteforsikringen anmeldt en skade, der består i et angreb af skimmelsvamp i forsatsvægge mod ydermurene i vores kælder. Se evt. (1).

Forsikringen afviser at dække med 2 begrundelser: 1) Der henvises til kommentarer vedr. indermure i tilstandsrapporten. 2) Der tales om en løsning med dræn. Se evt. (2).

Vi påpeger derefter, at tilstandsrapporten ikke nævner problemer eller mulige problemer med vægopbygningen mod ydermurene samt at der allerede er et fungerende dræningssystem med pumper omkring huset - og at det ikke er et sådant vi ønsker, at forsikringen dækker."

Selskabet har i svarskrivelse af 15/1 2007 til nævnet anført:

"Ejendommen er ifølge tilstandsrapporten fra 1936 og er opført med kælder. Kælderen er med forsatsvægge, der ifølge tilstandsrapporten er med fugt, der er beskrevet og gennemgået med flere forskellige karakterangivelser fra K1 til K2 med dertil hørende noter.

Forsikringstager får i 2006 fra Teknologisk institut udført en rapport efter der er foretaget Mycometertest af forsatsvæggene i kælderen der viser skimmelsvampesporer. Vi vurderer, at det ikke er usædvanligt for ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.

I øvrigt henvises til AK sag nr. 65.908, 59.022 & 64.333.

Forsikringstager oplyser ved besigtigelsen, at kælderen ikke er godkendt til beboelse jf. BBR. Dog bliver rummet i kælderen normalt brugt som soveværelse.

Iht. rapport fra DTI har der været to vandskader i kælderen, hvor der har været indtrængende vand. Indtrængende vand i kældre og opstigende grundfugt giver erfaringsmæssigt grobund for skimmelangreb specielt på bagsiden af forsatsvægge. Forsikringstager har nu haft ejendommen i fire år. Det kræver en del vedligeholdelse på bygningen specielt efter vandskader og opstigende grundfugt, som ikke er beskrevet i anmeldelsen. Vi er ligeledes ikke informeret om der har været anmeldt forholdet over anden forsikring eller faet det udført af håndværkere.

Ud fra ovenstående og forhold beskrevet i skaderapport af 17. november 2006 og dok. OCH/001 af 12. december 2006 vurderer vi, at forsikringstager har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning før overtagelsen. Vi vurderer yderligere, at vandskaden der umiddelbart har været i kælderen, fremmer væksten af skimmel. Hvilket vi i øvrigt også vurderer, at forsikringstager som bygningsingeniør har kendskab til."

Klageren har efterfølgende i skrivelse af 6/2 2007 bestridt, at fugtproblemerne i forsatsvæggene er nævnt i tilstandsrapporten, og har anført, at alle de omtalte fugtproblemer relaterer sig til indervægge. Hertil har selskabet i skrivelse af 2/3 2007 til nævnet anført, at dette ifølge selskabets opfattelse ikke har betydning for sagen, da fugtproblemerne i kælderenes vægge er tydeligt angivet i tilstandsrapporten.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der 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:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at der er registreret opfugtning af væggene, og i tilstandsrapportens noter er det den byggesagkyndiges vurdering, at der trænger grundfugt op i væggene. Nævnet kan på denne baggrund ikke pålægge selskabet at betale for en ændring af konstruktionen.

Derimod vil der efter nævnets praksis kunne blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb, hvis der er tale om et massivt angreb, der har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Nævnet finder imidlertid på det foreliggende grundlag ikke dette godtgjort. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampen.

6.

70.890

Derfor

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand