

Den 6. april 2016 blev i sag nr. 88697:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet afviser at dække et anmeldt skimmelsvampeangreb i ejendommens skur.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede ejendom er fra 1980. Forsikringen trådte i kraft den 30/6 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/4 2015, hvori skuret er omtalt som bygning B. Af rapporten fremgår blandt andet, at skurets areal er 6 kvm og det er ikke angivet, at der skulle være indlagt varme i skuret.

Klageren kontaktede et undersøgelsesfirma, der foretog en undersøgelse af blandt andet skuret. I Rapport af 21/8 2015 fra undersøgelsesfirmaet hedder det bl.a.:

"Vedrørende tjek for fugt og skimmelsvamp på ... [ejendommen]. Undersøgelse gennemført den 2. juli 2015.

Baggrund for tjek af fugt og skimmelsvamp: Kunden ønsker en gennemgang for fugt og skimmelsvamp i boligen, da de ønsker at købe huset. Der er i tilstandsrapporten konstateret nogle K3'ere.

Opgavens omfang:

Huset er blevet gennemgået for fugt og skimmelsvamp visuelt, og der er foretaget dybdegående undersøgelser med omfattende fugtmålinger og skimmeltest.

Resultater/bemærkninger for skimmelsvamp test:

Nr.	Rum, etage, område	Hvad er blevet undersøgt og hvilke test er blevet foretaget	Testresultater, og andre konstateringer	Mulige løsningsforslag samt anden kommentar
1.	Boligen	<p>Der er blevet foretaget en visuel gennemgang af boligen, for at se om der kunne være potentielle skimmel/fugt områder.</p> <p>I de mistænkelige områder er der blevet scannet med en elektronisk fugtscanner (Laserliner Moisture Master) i 3,5 cm. dybde.</p>	<p>Generelt har boligen været sund mht. fugt og skimmelsvamp. Der er dog et par enkelte bemærkninger:</p> <p>Snestoppet på taget virker ikke tilstrækkeligt.</p> <p>I Veluxvinduet har der været indsvivende vand, da der er skjolder på begge sider.</p> <p>Ventilationsrør ved emhætten i køkkenet trænger til et eftersyn og isolering. Ligeledes er slangen til tørretumbleren ikke lavet korrekt</p>	<p>Snestoppet på taget bør efterses af en fagmand.</p> <p>Utætheden ved vinduet bør udbedres.</p> <p>Ventilationer og isolering til emhætten bør eftergås. Slangen til tørretumbleren er ikke lavet korrekt, og anbefales udbedret.</p>
2.	Skur	<p>Der er blevet foretaget en visuel gennemgang af skuret, for at se om der kunne være potentielle skimmel/fugt områder.</p> <p>I de mistænkelige områder er der blevet scannet med en elektronisk fugtscanner (Laserliner Moisture Master) i 3,5 cm. dybde.</p> <p>Desuden er fugtscanningen blevet suppleret med en elektronisk fugtscanner fra Gann.</p> <p>Grundet skurets tilstand er der foretaget 2 Mycometer Surface Test, i to omgange for at kunne afgøre om det er skimmelsvamp, samt bestemme mængden af skimmelsvampsporerne.</p> <p>Grundet den lave værdi på den første Mycometer testen, hvilket ikke stemte med vores oplevelse eller kunden oplevelse af rummet, har</p>	<p>Der er mørke plamager flere steder i skuret.</p> <p>Luften i skuret, har en lettere lugt af jordslået /mug/ skimmel.</p> <p>På væggene har der været flere steder, hvor der har været for høj fugt.</p> <p>Hele gulvet er for fugtigt (Ca. 50% som Laserliner viste, Gann viste ca. 70 på digits)</p> <p>Den første Mycometer Surface Test viste et tal på 1 (kategori A) efter analyse. Dette viser at mængden af skimmel er meget lavt. Se dokument fra Mycometer.</p> <p>Efterfølgende har vi taget en række ProClean skimmeltest, som bekræfter den første test.</p> <p>Dvs. at plamagerne på væggene ligner skimmelsvamp, men der er ikke længere nogle levende skimmelsvampkolonier der. Vores kvalificerede gæt er, at der tidligere har været et skimmelsvamp angreb, men efterfølgende er væggene ble-</p>	<p>Ved den visuelle gennemgang, ser skuret ud til at trænge til en udskiftning. Konstruktionen er muligvis ikke korrekt lavet, og der mangler ventilation, hvilket giver fugt.</p> <p>Resultatet af den første Mycometer-test kan skyldes at svampene ikke er aktive længere. Dette skyldes muligvis at de tidligere ejere har afrenset væggene med et kemisk rengøringsprodukt.</p> <p>Efterfølgende har vi fundet, at der var massiv levende skimmelsvamp på gulvbrædderne.</p> <p>Ud fra det samlede resultat af de forskellige test,</p>

3.

88697

	<p>kunden selv taget to Settle Plate lufttest, for at se hvor højt koncentrationen er af skimmelsvamp i luften.</p> <p>Efterfølgende på baggrund af luft testen som bekræftede vores oplevelse af skaderne, og som ikke stemte med den første Mycometer test - så besøgte vi kunden igen, og tog en ny Mycometer surface test på siden af gulvet i skuret, samt 8 ProClean skimmelsvamptest.</p>	<p>vet behandlet og afrenset.</p> <p>Settle Plateluft testen viste imidlertid mellem 8-14 kolonier, hvilket er et højt indhold af skimmelsvampe i luften - så vi havde stadig stærk mistanke til, at der var skimmelsvampproblemer.</p> <p>Vores besøg nr. 2, sporede vi med ProClean test til, at der stadig er Skimmelsvamp problemer under gulvet. Da vi ikke havde direkte adgang til under gulvet, valgte vi at tage en Mycometer surface test på siden af gulvbrædderne og her viste testresultatet efter analyse et tal på 451, hvilket er i den laveste del af kategori C, som viser massiv vækst af skimmelsvamp. Der hvor testen er blevet lavet, er der en smugle udluftning, så under gulvbrædderne vil der højst sandsynligt være endnu mere skimmelsvamp.</p>	<p>anbefaler vi at udskifte skuret, da det er i dårlig stand, med eventuelle konstruktionsfejl.</p>
--	--	---	---

Vurdering og anbefalinger:

Huset virker til at være i fin stand, men det anbefales at få udbedret ovennævnte effekter, da det ellers på sigt, kan give skimmelsvamp i boligen. I skuret er der imidlertid problemer med fugt og skimmelsvamp. Større mængder af skimmelsvamp skal undgås, da svampene frigiver sporer og mikropartikler til luften, som er meget sundhedsskadelige. Tilstedeværelsen af skimmelsvamp i boligen kan forårsage hovedpine, åndedrætsbesvær, træthed og mange allergilignende kendetegn.

Den første Mycometer Surface test viste, at der ikke er aktiv skimmelsvamp vækst i skuret. Men grundet udseendet og de mørke plamager samt resultaterne på de efterfølgende Settle Plate lufttest og Mycometer Surface Test, anbefaler vi, at skuret udskiftes."

Af udateret tilbud fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"Rep. Af skur efter svamp/skimmel.

Nedrivning af skur indvendig	7.000 KR
Rengøring/sprøjtning mod svamp + bort kørsel	9.000 KR
Plader, regler, skruer, iso, dampspærre, 2 gang udluftnings riste	14.000 KR
Maling af indvendig skur	3.200 KR
Arbejds løn er indregnet i tilbuddet	

4.

88697

Trægulvet bliver revet op og der bliver ikke lagt nyt gulv, da kunden ønsker at have belægningen det ligger under gulvet som sit gulv.

Tilbuddet gælder kun de indvendige plader og iso, vi kan ikke se mere før vi få pladerne af. Er der svamp længere inden eller i nabo skuret så er det en ny sag.

Pris i alt EKS moms

33.200 KR

Pris i alt INK moms

41.500 KR "

Af mail af 2/10 2015 fra det firma, der foretog skimmelsvampeundersøgelsen, til selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed den information vi fik fra kunden, da de kontaktede os. Kunden henvender sig til os d. 2/6-15.

Han oplyser, at de er i gang med at købe et hus på ... Kunden fortæller, at der i tilstandsrapporten er konstateret K3 ved furene på begge badeværelser. De er nervøse for om, der kan være skimmelsvamp i boligen, og beder os om at gennemgå denne."

I klageskemaet af 16/11 2015 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen ...

...

Der er tale om skimmelsvamp i vores udhus/skur. Der er lavet en skimmel/fugtundersøgelse, som har vist, at der er massiv forekomst af skimmelsvamp. Skimmelen er både i loft/tag, væggene og gulvbrædderne. Årsagen til skimmelsvamp er, at tidligere ejer blandt andet har efterisoleret, opsat gipsvægge og tætnet døren, så der ikke er normal ventilation, hvilket giver skimmelen gode leveforhold.

...

Vi mener, at skuret skal sammenlignes med et tilsvarende intakt skur opført med den oprindelige byggemåde. Der er tale om en særskilt bygning, som er gennemgået i tilstandsrapporten.

Uddrag fra tilstandsrapporten:

- B. sekundære bygningsdele
- 7. Gulvkonstruktion og gulve
- 7. Ingen bemærkninger

Og derfor skal den også vurderes særskilt og ikke ud fra, hvordan hovedbeboelsen kan antages at være. Der er god mulighed for at sammenligne skure, fordi vi bor i en ... [ensartet]bebyggelse, hvor alle er pålagt at have ens skure. Vores naboer har ikke skimmelproblemer i deres skure. Vi har ene og alene problemer i vores skur, fordi tidligere ejer har efterisoleret. Det betyder, at vi ikke kan bruge vores skur til det formål, som vi havde tiltænkt det. Det er ikke muligt for os at opbevare fx vintertøj, legetøj og lignende, fordi vi så får sporer ind i huset. Dette er ikke acceptabelt, især ikke fordi vi har et barn med luftvejsproblemer.

På baggrund af ovenstående mener vi, at der er tale om en fejlkonstruktion ved skuret, som var til stede, da vi overtog huset og som har medført en følgeskade på bygningen i form af fugt, der har medført skimmelsvamp. Fordi vi bor i en bebyggelse, hvor alle skurene er ens,

5.

88697

kan vi ikke nøjes med at rive skuret ned. Vi er nødt til at få lavet et skur, der er nøjagtigt magen til de andre skure.

Vi har bedt forsikringsselskabet om at oplyse om de kan godkende det fremsendte tilbud inden vi går videre med sagen hos jer. Dette har de ikke villet, fordi de ikke mener, at der er dækning. Vi har alene bedt om, at de oplyser, om de kan godkende prisen, så vi kan gå i gang med udbedringen - og ikke skal vente med dette til sagen er afsluttet. Vi håber derfor stadig, at Husejernes Forsikring vil oplyse - uden at de derved lover os dækning - hvorvidt de kan godkende tilbuddet, så vi kan udbedre.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at de anerkender, at der er en skade på vores skur, som skal dækkes, og at de sørger for at udbedre skuret, så det bliver i brugbar stand svarende til de øvrige skure magen til i nabolaget, og herunder fjerner/afrenser den konstaterede skimmel."

Dertil har selskabet i brev fremsendt ved mail af 11/12 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ft anmelder at et skur er angrebet af skimmel, hvilket afvises som værende dækningsberettigende jf. betingelserne pkt. 3.1, idet der ikke er tale om et forhold der skader skuret og dermed ikke nedsætter værdien eller brugbarheden væsentligt sammenlignet med tilsvarende ejendomme og der i øvrigt ikke er tale om et rum i forbindelse med beboelse.

Ft gør indsigelse, som afvises og dette gentages nogle gange, hvorefter Ft indsender resultatet af test foretaget af ...[undersøgelsesfirma], som viser at Mycometer-test målt på trægulvet mellem to gulvbrædder viser væsentligt forhøjet skimmel.

Her vil der altid være forhøjet skimmelniveau, da der altid er fugtigt og sporer i jorden samt luften.

Den konstaterede skimmel alle andre steder end mellem gulvbrædderne, er ikke højere end normalt udendørs.

Skuret må betragtes som værende udendørs miljø, hvor der altid flyver skimmelsporer rundt.

I henhold til rapporten udarbejdet af ...[undersøgelsesfirma], er der netop ikke konstateret forhøjet skimmel andre steder end mellem gulvbrædderne.

Der er således ikke tale om skimmel som nedsætter den funktion/anvendelse man med ret kan forvente af et skur. Afvist iht. pkt. 3.1 i betingelserne.

FT indvender at man påtænker at anvende skuret til opbevaring af sengetøj, vinterjakker med mere. Dette er dog et individuelt ønske, som man ikke med rette kan forvente af et skur - disse er uopvarmede og ofte uisolerede, hvorfor det selv uden skimmel, ikke er en realistisk forventning.

Skimmelanalyse skriver på side 3.:

'Ud fra det samlede resultat af de forskellige test, anbefaler vi, at udskifte skuret, da det er i dårlig stand og med eventuelle konstruktionsfejl.'

6.

88697

FT tolker dette som om, at skuret skal rives ned, fordi der er så meget skimmel, at det er sundhedsskadeligt og at resten af huset kan blive inficeret af skimmel. Skuret har ikke forbindelse med huset, og skimmel smitter i øvrigt ikke andre sunde bygninger. Skimmel opstår kun, når de rigtige betingelser er til stede for det: manglende ventilation, rette fugt og temperaturforhold. Der er således ikke tale om 'smittefare'.

Idet der således ikke er påvist et dækningsberettigende forhold i henhold til betingelserne pkt. 3.1 og da der ikke med klagen er fremkommet yderligere oplysninger, der kan føre til et andet resultat, fastholder selskabet sin afgørelse."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 23/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

"... [Selskabets medarbejder] anviser at ... [undersøgelsesfirmaets test] først bliver indsendt efter gentagne afvisninger, dette er faktisk forkert, idet ... [klageren] har indsendt alle dokumenter (Skimmelsvampetest, hus eftersyn, policen og købsaftalen) til Gable Insurance AG ved anmeldelsen af skaden.

Grunden til at der 'kun' er udslag på skimmelprøverne på gulvet og ikke på væggene, er jf. [skimmeltesten] at væggene er afvasket '*Resultatet af den første Mycometertest kan skyldes at svampene ikke er aktive længere. Dette skyldes muligvis at de tidligere ejere har afrenset væggene med et kemisk rengøringsprodukt.*' s. 2 af 9 skimmelsvampetest. Dette bekræftes af de tre luftprøver der er fortaget i skuret, hvorved der konstateres ekstremt forhøjet skimmelniveau.

... [Selskabets medarbejders] kommentar 'Den konstaterede skimmel alle andre steder end mellem gulvbrædderne, er ikke højere end normalt udendørs'. Dette er faktisk forkert, jf. [skimmeltesten] viser at de tre luftprøver har et ekstremt forhøjet niveau hvilket betragtes væsentlighøjere end normalt.

[Selskabets medarbejders] kommentar 'Skuret må betragtes som værende udendørs miljø, hvor der altid flyver skimmelsporer rundt.' & '...', som men ikke med rette kan forventes af et skur - disse er uopvarmede og ofte uisolerede, hvorfor det selv uden skimmel, ikke er en realistisk forventning'. Dette er faktisk forkert, idet vores skur er modificeret, hvilket er påpeget flere gange i vores korrespondance med forsikringsselskabet. Vores skur ER isoleret og opvarmet, hvilket øgede husets værdi, idet det gav ekstra opbevaringsmuligheder. Evt. forventninger til skuret er således realistiske. Jf. huseftersyn (tilstandsrapporten), er der ikke nogen anmærkninger på skuret.

Jf. [skimmeltesten] er det selvsamme isolering, der er konstrueret forkert, idet der ikke er benyttet de korrekte materialer eller installeret den fornødne ventilation, hvilket resulterer i skimmel dannelsen.

[Selskabets medarbejder] henviser til at det skulle være [klagerens] fortolkning at skuret skal udbedres, dette er faktisk forkert.

7.

88697

[Undersøgelsesfirmaets test]: '*Huset virker til at være i fin stand, men det anbefales at få udbedret ovennævnte effekter, da det ellers på sigt, kan give skimmelsvamp i boligen.*' s. 3 af 9 - **Vurdering og anbefalinger.**

Det er således IKKE [klageren] der fortolker, men [undersøgelsesfirmaets] egen vurdering og anbefalinger ud fra deres empiri.

Afslutningsvis, [klageren] har købt huset med opvarmet og isoleret skur, så ved [selskabets medarbejders] kommentar 'Idet der således ikke er påvist et dækningsberettigede forhold i henhold til betingelserne pkt. 3.1 ...'. Der er et dækningsberettigede forhold, idet skuret er en betingelse af grundejerforeningen, så det ikke muligt 'blot' at fjerne skuret, da alle ejendommene skal være ens og skuret skal således afrensnes og genopbygges med de korrekte materialer og ventilation."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" 3. Hvad dækkes

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

...

4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

...

- Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i Tilstandsrapporten eller EI-installationsrapporten.
- Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande."

Nævnet udtaler:

Klageren har oplyst, at skuret forud for hans overtagelse af ejendommen er efterisoleret, at der er opsat gipsvægge, at døren i skuret er tætnet, og at dette har medført, at der ikke er normal ventilation. Det er klagerens vurdering, at disse forhold er årsag til de konstaterede store forekomster af skimmelsvamp skuret. I sit brev af 23/12 2015 til

8.

88697

nævnet har klageren endvidere oplyst, at skuret er opvarmet. Der er ikke oplysninger i tilstandsrapporten om opvarmningskilder i skuret. .

Undersøgelsesfirmaet har sin rapport af 21/8 2015 oplyst, at hele gulvet i skuret er "for fugtigt (Ca. 50% som Laserliner viste, Gann viste ca. 70 på digits)". Det fremgår endvidere af rapporten, at firmaet ved sit andet besøg kunne konstatere, at der: "...er skimmelsvamp problemer under gulvet. Da vi ikke havde direkte adgang til under gulvet, valgte vi at tage en Mycometer surface test på siden af gulvbrædderne og her viste testresultatet efter analyse et tal på 451, hvilket er i den laveste del af kategori C, som viser massiv vækst af skimmelsvamp. Der hvor testen er blevet lavet, er der en smugle udluftning, så under gulvbrædderne vil der højst sandsynligt være endnu mere skimmelsvamp." Firmaet anbefaler, at skuret bliver udskiftet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at et skur udgør en fra beboelsen adskilt sekundær bygning, som sædvanligvis anvendes til opbevaring af cykler, haveredskaber, pletter, frø, havemøbler o.l. Hvis der måtte konstateres skimmelsvamp i et skur, udgør dette efter nævnets opfattelse som udgangspunkt ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet skurets brugbarhed ikke nedsættes væsentligt herved. Normalt vil generne som følge af skimmelsvamp i et skur tillige kunne reduceres væsentligt ved øget udluftning/ventilation.

Nævnet bemærker tillige, at en skuffelse af klagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af skuret ikke kan føre til, at forholdet karakteriseres som en dækningsberettigende skade.

9.

88697

Herefter, og da nævnet finder, at det ikke er bevist, at der ellers er forhold ved skurets konstruktion, der udgør en dækningsberettigende skade i henhold til basisdækningen eller den udvidede dækning

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings