786/07

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.157:

xxxxxxxx xx xxxxxxx xx xxxxxxxxx

xxxxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Købstædernes Forsikring v/Caplloyd A/S, klager over selskabets afvisning af at anerkende anmeldt skimmelsvampeangreb i den forsikrede ejendom som dækningsberettigende.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at forholdet ikke var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen.

Ejendommen, der er opført i 1950, blev købt af klagerne med den 1/9 2002 som overtagelsesdag. På baggrund af den af sælgeren fremlagte tilstandsrapport af 5/6 2002 tegnede klagerne ejerskifteforsikring i det indklagede selskab.

I oktober 2005 konstaterede klagerne skimmelvækst på indvendige vægge langs panelerne i soveværelset. Forholdet blev anmeldt til husforsikringen, som imidlertid afviste at yde forsikringsdækning. Herefter fremsendte klagerne materialeprøver udtaget fra soveværelset til Teknologisk Institut, som analyserede disse. I skrivelse af 9/11 2005 fra Teknologisk Institut til klagerne hedder det bl.a.:

"**Resultat**
...
Ved dyrkningen er der konstateret kraftig vækst af skimmelsvampen *Aspergillus versicolor*, som hører til de bygningsrelaterede svampe, der favoriseres i opfugtede konstruktioner.

Analyseresultatet på det indsendte materiale viser således, at stedet, hvor det pågældende materiale er udtaget, enten har været opfugtet eller stadig er opfugtet. Vi anbefaler derfor:

- at fugtkilden identificeres
- samt at årsagen fjernes
- at det skimmelbegroede område indkredses og herefter afrenses. Dette bør afsluttes med en grundig rengøring af stedet samt naboområder."

Forekomsten af skimmelvækst blev herefter anmeldt til selskabet, hvis taksator besigtigede ejendommen. På baggrund af besigtigelsen blev der udfærdiget skaderapport af 5/12 2005. Af denne rapport, der blev fremsendt til klagerne, fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF SKADE OG FORSIKRINGSDÆKNING**:

Anmeldt skade:
I 2 værelser samt i viktualierummet har forsikringstager konstateret skimmel. I værelserne er det fundet på ydervæggene bag skabe og senge, hvor luften erfaringsmæssigt står mere stille. Derved kondenserer luften på den kolde ydermur. Det kan ikke udelukkes at en del af den fugt der er årsagen til skimlen, kan trænge igennem ydermuren, idet denne er udført af massive blokke.

Forsikringstager oplyser, at de konstaterede skimlen i midten af november. Huset er overtaget i august 2002.

Vurdering:
Det vurderes, at skimlen er opstået som følge af manglende ventilation. De steder hvor skimlen er konstateret, er de steder hvor der typisk opstår skimmel når der er tale om en kold konstruktion. For at undgå skimmel og fugt i rummene kan det anbefales at efterisolere væggene, samt montere ventilationsåbninger i ydermurene. Forsikringstager nævner, at der kan være tale om manglende dræn, og derved en opfugtning af ydermuren. Dette kan ikke udelukkes, men udførelse af dræn o.l. er ikke omfattet af forsikringen.

Idet det vurderes, at skimlen er opstået som en følge af den daglige brug af huset, og ikke er dokumenteret at have været til stede ved overtagelsen, kan der ikke opnås erstatning for det anmeldte.
Det faktum at konstruktionen er med til at gøre huset sårbart over for skimmel er ikke omfattet af forsikringen, da huset er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.
Erstatning: Ikke dækket."

Klagerne var af den opfattelse, at opfugtningen - og dermed skimmelforekomsten - kunne skyldes brud på et kloakrør, der leder tagvandet væk. De rettede derfor igen hen-

vendelse til husforsikringsselskabet. Dette selskabs taksator tilskrev klagerne den 16/1 2006. I denne skrivelse hedder det:

> "Jeg har besigtiget anlagte rørskade, og må desværre afvise dækning iflg. AH 01 § 8.3.3. da tagvandet løber i faskiner, som ikke er dækket af husforsikring. Da der er stor sandsynlighed for at den opståede skimmelsvamp som er i huset, kommer fra disse faskiner, er dette en følgeskade af den ikke dækningsberettigede skade. Der er meget som tyder på at der har været fugtproblemer i huset i en lang årrække. Og tegning af huset viser at der er blevet lavet faskiner i stedet for offentlig kloak, i forbindelse med ombygning (klar fejl). Væggene i huset er meget kolde og klamme for neden, så der er ikke noget tvivl om at der er et fugtproblem, og at det har været der gennem længere tid, og dette er ikke et spørgsmål om udluftning - men nærmere en konstruktionsfejl."

Af klagernes skrivelse af 24/1 2006 til det indklagede selskab fremgår bl.a.:

> "Vi vil bede jer om, at genoptage pågældende sag, da der er nye oplysninger at tilføre.
>
> Efterfølgende har vi haft taksator T.C. fra Alka (husforsikring) til at besigtige huset og skaderne, da der muligvis var tale om en rørskade på kloakrørene, der skal lede tagvandet væk. Efter kikkertundersøgelse og opgravning finder man dog ingen rør, men faskiner, der åbenbart er opført ved husets 2 tilbygninger.
>
> I 1970 har man tilført værelser og i 1984 en udestue. Her har man ikke ført tagvandet til ejendommens kloaksystem, som det ellers er påkrævet jvnf. byggetilladelserne. Og på erklæringen om, at kloakarbejdet er udført i.h.t. afløbsregulativets bestemmelser, er der sat et stort rødt minus, samt ingen dato vedr. afsyning, dog en underskrift, men af hvem?
>
> Altså, er hverken K. Kommunes Tekniske Forvaltning, EDC's ejd.mægler (som huset blev solgt igennem), vores købermægler, som hjalp os med at gennemse huset, eller vi, ejerne af huset, bekendte med, at der *ikke* er kloaktilslutning på disse nedløbsrør (og derfor heller ikke bekendte med faskinernes evt. holdbarhed og deraf udskiftning).
>
> Da skimmelsvampen er en følgeskade af denne manglende kloaktilslutning, må skaden derfor være dækket under jer og ejerskifteforsikringen (skjult fejl, tilbageholdte oplysninger mm)."

Ejendommen blev på ny besigtiget af selskabets taksator den 17/2 2006, og ved skrivelse af 24/2 2006 til klagerne oplyste selskabet, at det havde rekvireret Goritas Bygningsundersøgelser til at foretage fysisk besigtigelse af ejendommen.

I den af Goritas Bygningsundersøgelser udfærdigede rapport af 17/3 2006 hedder det bl.a.:

> "**Besigtigelse**
> ...
> Værelset — Der kunne bag klædeskabet, som på undersøgelsestidspunktet var trukket ud fra østvæggen (facade mod øst) konstateres synlig skimmelvækst. Dette bekræftes af **MycoMeter - test 01**.

Der kunne ikke registreres forhøjede fugtniveauer, hverken ydervæggen eller i betonklaplaget.

Soveværelse I soveværelset, hvorfra tidligere prøver er indsendt til Teknologisk Institut, kunne der ikke konstateres synlig skimmelvækst på nordgavlen eller vestvæggen. Der kunne heller ikke konstateres tegn på et forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer på betonklaplaget.
Dette bekræftes af **MycoMeter - test 02**.

Der kunne ikke registreres forhøjede fugtniveauer, hverken i ydervæggene eller i betonklaplaget.

Prøveresultater Der blev ved udtaget 2 MycoMeter-test.

...

Test nr.	Lokale	Bygningsdel	Fugt	MycoMeter-tal	Kategori	Bemærkninger
1	Værelse	Tapet på østvæg	nej	> 14000	C	Synlig vækst
2	Soveværelse	Betonklap	nej	0	A	

Kategori A: Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau. MycoMeter-tal: ≤ 25.
Kategori B: Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes begrænset vækst af skimmelsvamp eller ophobning af svampesporer i f.eks. støv. 25 < MycoMeter tal ≤ 450.
Kategori C: Niveauet er højt over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes massiv skimmelvækst. MycoMeter-tal > 450.

Skadesårsag Årsagen til ovennævnte skimmelvækst på østvæggen i værelset vurderes at være kondensdannelser, som følge af utilstrækkelig ventilation bag skabet, idet står helt op af ydervæggen."

I skrivelse af 24/3 2006 til klagerne fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket de meddelte selskabet i e-mail af 25/3 2006.

Selskabet fastholdt sin afgørelse i skrivelse af 28/4 2006, og sagen blev efterfølgende indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
Skimmelsvamp i 2 værelser, samt viktualierum. Først vurderes det, at det skyldes manglende ventilation, men siden afsløres det, at der er opført faskiner, som ikke er dokumenteret iflg. Teknisk Forvaltning. Disse faskiner opfugter murværket og giver anledning til skimmelvæksten.
...
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Dækning af udgifter vedr. udbedring, erstatning af skadet indbo, nyanskaffelser og materialer, 'svie og smerte', samt helbredsmæssig risiko (grundet udtrækning i langdrag) ved at bo i et så slemt angrebet hus (> 14.000 MycoMeter!!)."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabets taksator i skrivelse af 8/2 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har afvist at yde erstatning for udbedring af forholdet der medfører skimmelvækst, da vi mener at det er en følge af husets konstruktion, og brugen af dette.

Huset er opført i 1960 med vægge af massive blokke jf. tilstandsrapporten fra juni 2002. Forholdet anmeldes først 18. november 2005, altså næsten 3 1/2 år efter. Ved vores besigtigelse d. 30. november 2005 konstaterer vi at skimmelen ses bagved skabe o.l. hvor luften erfaringsmæssigt står stille og som følge deraf kondenserer på ydervæggene, som altså er massive og ikke isolerede yderligere.

At forsikringstager senere kan konstaterer problemer med udvendige tagbrønde o.l. mener vi ikke vedrører sagen. Huset er opført før bygningsreglementet krævede udførelse af fugthindrende foranstaltninger mellem fundament og ydervægge.

Der kan således trænge fugt op i ydervæggen, og når/hvis der er problemer med udvendige brønde o.l. kan dette forhold forstærkes (uagtet at vi mener at der er tale om et 'kondensproblem').

Alkas taksator har angivet årsagen som værende en konstruktionsfejl i huset, men dette er ikke tilfældet idet der ikke har været krav om en membran mellem fundament og ydervæg.

Vi vil lige pointere at forhold på grunden ikke er omfattet af forsikringen, idet der ikke vurderes at kunne ske skade på husets fundering og terrændæk som følge.

Vi har fastholdt vores afslag på baggrund af forsikringstagers oplysninger om at skimmelen blev opdaget i november 2005. Forholdet er således sket efter overtagelse og er en følge af brugen af huset (skabe o.l. tæt op ad en ydervæg).

Vi rekvirerede Goritas og efterfølgende har Goritas konkluderet at der er tale om problemer grundet 'kondensdannelser, som følge af utilstrækkelig ventilation bag skabet, idet det står helt op ad ydervæggen'."

Hertil har klagerne i skrivelse af 7/3 2007 til nævnet bemærket:

"Vi overtager huset d. 1/9-2002 og sætter værelserne i stand ved at strippe gammelt tapet af, opsætte glasfilt, samt male. Skimmelsvampen opdages ved flere måneders luftvejsproblemer og anmeldes i oktober 2005, altså kun 3 år og 1 måned efter, modsat de 3 1/2 år, der nævnes. Skimmelsvampen er dog godt i vækst på dette tidspunkt og har derfor været til stede i en lang periode

Det vurderes, at der ikke kunne ske skade på husets fundering og terrændæk som følge, men faktisk så Goritas udsendte ved selvsyn en revne mellem fundament og murværk hele vejen bag fodpanelerne i soveværelset, da disse blev afmonteret under hans besøg. Fra denne revne kunne der mærkes kold luft sive. Lignende revner har vi fundet bag fodpane-

lerne i gæsteværelset, hvor skimmelsvampen også huserede. Dette affejede den udsendte mand fra Goritas, K.E.J., som ikke at have nogen betydning.

I februar 2004 fik vi repareret en lodret revne i det udvendige murværk, som er nævnt i tilstandsrapporten side 5 - 'Der er bevægelsesrevner i facade mod vest med kløvede sten'. En lignende revne blev observeret af taksatoren, da vi kort forinden var blevet gjort opmærksom på den af S.' entreprenører. Revnen blev fotograferet af taksatoren med en kuglepen pegende på den. Begge revner forekommer i tilbygningen med skimmelvæksten.

Revnerne, skimmelsvampen m.v. er udbedret jf. gældende regler.

Vi har dog ikke tillagt det nogen betydning i denne sag, men nu da J.R.S. fra Cunningham Lindsey selv nævner det, synes vi, at det bør indgå i sagens dokumenter."

Selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 13/4 2007.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dans 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.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og

ii) at skaden er konstateret og anmeldt 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

...

Udvidelser til forsikringen

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER (kun hvis specifikt tilvalgt og mod merpræmie)

Såfremt det udtrykkeligt fremgår af denne polices forside, er nærværende forsikring udvidet til - på policens øvrige vilkår - at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer.: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter samme retningslinier dækkes endvidere manglende funktionsduelighed af installationer.

B. Automatisk udvidelse til forsikringen: FORHOLD PÅ GRUNDEN (indeholdt i præmien)

Forsikringen er udvidet til at dække forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade - eller giver nærliggende risiko for skade - på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at den konstaterede skimmelvækst skyldes kondensdannelser som følge af utilstrækkelig ventilation. På det foreliggende grundlag finder nævnet det i øvrigt ikke godtgjort, at skimmelvæksten bag skabet var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Herefter, og idet det af klagerne i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen