788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.575:

xxxxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække skimmelsvampafrensning i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren var advaret om forholdet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1938, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/12 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/5 2002. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Bygning A: Huset bygget i 1938/40, i gode/traditionelle konstruktioner/materialesammensætninger for denne byggeperiode. Huset er løbende vedligeholdt/moderniseret. Der er nogle karakterer/bemærkninger K2/K3 som må forventes at skulle udføres inden den alm. vedligeholdelse blot kan fortsættes.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K1	1	Der er målbar/stående grundfugt i nederste dele af kældervæggene. Partielt noget løst/ afskallet pudslag. I f.t. husets alder/konstruktion er stående

		fugt i kældervæggene alm./forventeligt. Fugt/skjold på væg mod badeværelset stammer, j.f. ejer, fra skaden i år 2001, se sælgeroplysning herom. Se Note.
2.4 Indvendig beklædning	K2	Der er rum med supplerende indv. beklædning/isolering på ydervæggene. Det skal bemærkes at træ/træbaserede materialer på kældervægge giver et øget risiko for råd/svamp.
2.7 Andet: Trægulve	K2	Trægulve i kælderen giver en øget risiko for råd/svamp.

…

Sælgers oplysninger

…	Ja	Nej	?
10. VVS-installationer			
…			
10.3 Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor? **I badeværelse i kælderetage under brusenichen/nyt kar opsat 2001**"	☒	☐	☐

Civilingeniør L.O. fra Teknologisk Institut foretog den 31/10 2006 og den 10/11 2006 en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af ejendommen. Som følge heraf anførte han i skrivelse af 4/1 2007 til klageren:

"Ud fra de foretagne undersøgelser samt de givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Opfugtning af kælder
Der er generelt opfugtning af en stor del af kældergulvene. Der er ligeledes opfugtning nederst på kælderydervægge og nederst i skillevægge. Målinger indikerer, at der er lidt større opfugtning i den vestlige del af kælderen.

Rumluften i kælderen er ikke forhøjet, hvilket sandsynligvis skyldes affugteren.

Målinger af skimmelsvampe viser, at der er et relativt højt niveau af skimmelsvamp på kælderydervæggene og muligvis i gulvkonstruktionen. Der er meget lave kategori B-værdier på gulvene, men det kan være tilfældigt, da der erfaringsmæssigt ofte er kraftigt opfugtet under en strøkonstruktion med indbygget dampspærre.

Årsager til opfugtning
Der er tre potentielle kilder til fugttilførslen:

- Overfladevand fra regn, der løber mod huset
- Nedsivende vand fra regn og tøsne (dvs. et forhøjet sekundært grundvandspejl)
- Utætheder i afløb eller installationer

På sydsiden af huset er der bede tæt på huset, hvilket er en medvirkende årsag til opfugtningen af kælderen (se bilag …). På nordsiden af huset er der, så vidt det kan vurderes, et generelt fald væk fra huset (se bilag …). På vestsiden af huset kan rampen til carport under veranda i princippet give anledning til opfugtning fra vand, der løber mod huset, hvis risten ikke fungerer tilstrækkeligt effektivt (se bilag …).

Nedsivende vand fra regn og tøsne kan måske forventes at give et ekstra bidrag til opfugtningen.

Der er placeret afløb under kældergulvet. Utætheder i afløb, tagnedløb eller installationer kan i princippet også være årsag til opfugtningen."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 29/1 2007 til nævnet:

"Hvordan vil du beskrive skaden: I lørdags fjernede vi nogle indbyggede skabe i vores kælder (den forrige ejer havde lavet disse skabe).

Dette bød på to grimme overraskelser:

1) Inde i hjørnet af et af skabene var der \'gemt\' en stor betonklods (ca. 50 x 50 x 75 cm). Denne klods var helt lukket inde i skabet, så den var ikke synlig ved købstidspunktet. På overfladen var kassen fyldt af mug og skimmelsvamp - og den lugtede fælt. Vi ved ikke hvad der gemmer sig i kassen, men det tyder på at den afgiver fugt.

2) Der er opstået skimmelsvamp under skabene (trægulve) og nogle steder på væggene hvor de var dækket af skabene.

Skabene var ikke nævnt som en risiko i tilstandsrapporten.
Hvordan blev skaden opdaget: Da vi fjernede skabene i lørdags.
…
Hvad er beskadiget: Kældergulv og vægge (skimmel), samt nedsat anvendelighed pga. betonkassen som både fylder og afgiver fugt."

Klageren anførte i efterfølgende skrivelse af 30/1 2007 til selskabet:

"Hvad er beskadiget: Der er opstået skimmelsvamp bag forsatsvæggene og under trægulvet i et kælderværelse.

Teknologisk Institut har lavet en rapport for os som dokumenterer forekomsten af skimmelsvamp. Det er målt et meget højt \'C niveau\' bag forsatsvæggen og mindre højre \'B niveauer\' under gulvene.
…
Vi forventer ikke at forsikringen vil dække genopbygning af værelset - men blot fjernelse af al helbredsskadelig skimmelsvamp (inkl. gulve og forsatsgulve).
Alder på det beskadigede: ca. 15 år

Hvad er årsag til skaden
Hvad er årsag til skaden: Forsatsvæggene og trægulvene hindrer fugten i at komme ud, hvorfor der er opstået skimmelsvamp."

Selskabets skadekonsulent T.I. besigtigede ejendommen den 6/2 2007 og anførte som følge heraf i skadekonsulentrapport af 13/2 2007:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
1. skade
Betonklodsen vurderes som værende 'blot' til stede og ikke have nogen egentlig funktion. Hvorfor den er støbt vides ikke. Den har været placeret 'skjult' i skabet i kælderen og kommer først frem ved kundens nedtagning af skabet. Betonklodsen vurderes at kunne have været fugtig som følge af opstigende grundfugt, idet den formentlig er støbt direkte ovenpå det eksisterende kældergulv i beton, Ved at klodsen har været 'indespærret' i skabet, har fugten ikke haft mulighed for at bortventilere og derfor er der forekomst af mug/skimmel på overfladen af denne.

2. skade
Efter nedtagning af skabe og overskabe på væggene i det syd-vestlige kælderrum, opdager kunden, at der er forekomst af mug/skimmel på indvendig side af de beklædte kælderydervægge og væggen mod vaskerum/bryggers. Den indvendige beklædning på væggen, består af et lag gips opsat på lægter med 50 mm isolering. Væggene har været 'spærret' inde bag skabene. Fugt som er kommet ind ved kældervæggene og opstigende nedefra, har derfor ikke haft mulighed for at kunne bortventilere mellem skabe og væg, hvilket har betydet at mug/skimmel er blevet dannet. Årsagen til dannelsen af mug/skimmel kan også skyldes et kuldebrosproblem. Nederst på væggen i vaskerum/bryggers, kunne ses afskalninger og udtræk af salte, hvilket skyldtes opstigende grundfugt.

3. skade
De udvendige vægge på de to sydlige værelser i kælderen, er indvendigt beklædt med et lag gips opsat på lægter med 50 mm isolering. På gulvene er lagt trægulve. Der er konstateret skimmelsvamp bag de beklædte vægge (forsatsvægge) og muligvis under trægulvene, som følge af opfugtning af konstruktionerne.
Der henvises til rapport fra Teknologisk institut, dateret 22. december 2006.

Årsagen til fugttilførslen vurderes at kunne være overfladevand fra regn der løber mod huset, nedsivende vand fra regn og tøsne, eller utætheder i afløb eller installationer.

Efterfølgende Teknologisk instituts rapport, har kunden fået foretaget en tv-inspektion af den udvendige og indvendige kloak. Der var ingen tegn på skader ved det syd-vestlige kælderrum, som er værst angrebet af skimmelsvamp.

Kunden oplyste at der efter sælgers oplysninger, skulle være udført udvendigt fugtisolering på udvendig side af kældervæggen langs facaden. Men dette vides ikke med sikkerhed.

Huset er fra 1938. På daværende tidspunkt, var ikke krav til lægning af omfangsdræn eller udvendig fugtisolering af kældervægge."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 28/2 2007 til klageren:

"Vi kan desværre ikke tilbyde dækning af de anmeldte forhold.

Her får du en forklaring på vores afslag

<u>1. Skimmelsvamp/mug under skabe og forsatsvægge</u>

Forsikringen dækker desværre ikke de anmeldte forhold, da årsagen til skaderne er nævnt i tilstandsrapporten, og der ikke er tale om en skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvad har skadekonsulenten bemærket?
Efter nedtagning af skabe og overskabe på vægge i det sydvestvendte rum i kælderen, er der konstateret mug/skimmel på den indvendige side af de beklædte kælderydervægge og væggen. Bag beklædte vægge er der ligeledes konstateret mug/skimmelsvamp, og muligvis også under trægulve.

Teknologisk Institut har lavet undersøgelser af fremkomsten af skimmelsvampen. Undersøgelsen har bekræftet, at der er tale om skimmelsvamp i konstruktionerne.
…
Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten
Det er vores opfattelse, at årsagen til fremkomsten af skimmelsvamp er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har advaret om fugtproblemer især i forhold til steder, som er beklædt med træ.

At der bag træskabe og muligvis under trægulve er konstateret skimmelsvamp, kan ikke forekomme overraskende, når der er oplyst om dette i tilstandsrapporten. Af den grund kan vi desværre ikke tilbyde dækning over ejerskifteforsikringen, se vilkårenes punkt 7a sidst i dette brev.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand
Huset er opført i år 1938. At der kan konstateres mug/skimmel i kælderen, er ikke usædvanligt for tilsvarende kældre af samme konstruktion og byggemetode, da man ikke på tidspunktet for ejendommens opførelse brugte materialer og byggemetoder, der var egnet til at sikre mod indtrængende fugt. Kælderen er derfor opført efter gængs byggeskik.

Der er derfor ikke tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, og derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se vilkårenes punkt 6b nævnt sidst i dette brev.

<u>2. Betonklods i kælder</u>
Forsikringen dækker desværre ikke det anmeldte forhold, da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af skadekonsulentens oplysninger, at en betonklods i et skab i kælderen er belagt med mug/skimmelsvamp.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand
Skadekonsulenten har ved besigtigelsen ikke konstateret nogen form for skader ved betonklodsen.

Skadekonsulenten vurderer, at årsagen til, at der er tale om mug/svamp på betonklodsen er, at der er tale om opstigende grundfugt, hvilket er almindeligt for bygninger fra år 1938. Da klodsen har været spærret inde i skabet, har fugt ikke har haft mulighed for at trænge væk, hvilket har forårsaget problemet med mug/svamp på betonklodsen.

Uanset om der er forekommet skimmel/mug på betonklodsen, er det ikke usædvanligt for bygninger af samme alder, at der kan forekomme mug/svamp, hvilket er gennemgået tidligere i dette brev.

Der er derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, og derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se vilkårenes punkt 6b nedenfor."

Som følge heraf anførte klageren i udateret skrivelse til selskabet:

"**1. Vi har anmeldt en sag om skimmelsvamp - ikke svamp**
Skimmelsvamp og svamp er to forskellige ting. Det er hverken korrekt at svamp er skimmelsvamp eller at skimmelsvamp er svamp, som M.C.T. udtalte i telefonsamtale den 5/3-07.

At det er forkert at skimmelsvamp er svamp (også i forsikringsmæssig sammenhæng) illustreres f.eks. af at vi har en svampedækning på vores husforsikring, men denne dækker på ingen måde skimmelsvamp. En anden måde at sige det på (citeret fra taksatoren på vores husforsikring) er 'at skimmelsvamp er farlig for mennesker, svamp er farlig for bygninger'.

Da I primært afviser sagen pga. to K2'er i tilstandsrapporten, der nævner en øget risiko for svamp, er det vigtigt at være opmærksom på denne forskel.

De to K2-forbehold i tilstandsrapporten om kælderen handler klart og tydeligt om svamp i træ (citat: 'det skal bemærkes at træ/træbaserede materialer på kældervægge giver en øget risiko for råd/svamp'). Der advares heller ikke om at forsatsvægge eller trægulve kan give fugtproblemer.

I forlængelse af sag …002 vil vi også understrege at tilstandsrapporten hverken nævnte nogen fugt eller skimmelsvampe risiko ved de indbyggede skabe i kælderen.

Der er altså ingen advarsler i tilstandsrapporten, der antyder en øget risiko for skimmelsvamp (udover hvad der er forventeligt i en typisk kælder i et hus fra 1938, jvf. den K1 der angår væggene i kælderen). Det er således efter vores mening forkert at henvise til de nævnte K2'er i den aktuelle sag."

Selskabet og klageren korresponderede herefter videre om, hvorvidt afrensningen af skimmelsvamp var en dækningsberettigende skade.

Klageren har ved skrivelse af 2/4 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til afrensning af skimmelsvamp i ejendommens kælder. Klageren har til støtte herfor anført:

"Der er skimmelsvamp i vores kælder, hvilket er dokumenteret i en rapport fra Teknologisk Institut - se vedlagt bilag … Vi mener, at problemet skyldes en fejlkonstruktion i kælderen, og at vi ikke blev korrekt advaret i tilstandsrapporten om dette forhold - samt dets fulde konsekvenser og omfang."

Selskabet har ved skrivelse af 27/4 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten gjort særligt opmærksom på, at den indvendige træbeklædning på gulve og vægge i kælderen giver risiko for råd og svamp.

Det er derfor vores opfattelse, at årsagen til fremkomsten af skimmelsvamp er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har advaret om fugtproblemer især i forhold til steder, som er beklædt med træ.

Det kan derfor ikke forekomme overraskende, at der nu er konstateret skimmelsvamp bag trækonstruktionerne i kælderen, da den bygningssagkyndige har advaret om dette i tilstandsrapporten.

Forholdet har ikke givet anledning til problemer ved overtagelsen

Svampesporer er ikke umiddelbart sundhedsskadelige, når de befinder sig bag vægbeklædninger og under gulvkonstruktioner.

På det tidspunkt, hvor ejendommen blev overtaget den 1. december 2002, var væggene beklædt med trækonstruktioner i kælderen. Der har derfor ikke på det tidspunkt været problemer med skimmelsvamp, da skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet ikke har befundet sig i selve beboelsen.

Det anmeldte forhold har derfor ved almindelig brug af ejendommen, som den var på overtagelsestidspunktet, ikke givet anledning til problemer, se venligst vilkårenes punkt 6a.
…
Der er ikke tale om en skader i ejerskifteforsikringens forstand
Skimmelsvampesporer findes overalt i naturen. Det betyder desværre også, at sporene også helt naturligt findes i indeklimaet i boliger. Det er derfor ikke unaturligt, at der er skimmelsvampesporer i beboelsesrummene, især i kælderrum, hvor der normalt især i ældre ejendomme kan være problemer med fugt..

Huset er opført i år 1938. På det tidspunkt var det første bygningsreglement endnu ikke trådt i kraft, og der var derfor ikke samme krav til isolering og tætning af vægge mod fugtindtrængning, som det er tilfældet i dag.

At der kan forekomme fugtproblemer og skimmelsvampevækst i kældre fra år 1938, hvor der normalt sædvanligvis er tale om problemer med fugt som er vækstbetingelse for svampesporer, er derfor ikke usædvanligt.

Skadekonsulenten vurderer, at årsagen til, at der er tale om mug/svamp på betonklodsen er, at der er tale om opstigende grundfugt, hvilket er almindeligt for bygninger fra år 1938, sammenholdt med stillestående luft bag skabet.

Skadekonsulenten har ikke konstateret nogen form for skade ved betonklodsen.

Der er derfor ikke tale om aktuelle bygningsskader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, se venligst vilkårenes punkt 6b nedenfor.
…

Ejerskifteforsikringen dækker kun forhold ved bygningen, og desværre ikke helbredsmæssige forhold. Det er fortsat vores opfattelse, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og ikke ved almindelig brug, ville have givet anledning til problemer, og da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren anførte herefter i udateret skrivelse til nævnet:

"Vi skal her argumentere for, at tilstandsrapportens beskrivelse af konstruktionen i kælderen giver et forkert billede af problemets årsag og omfang.

Gulvene var nedefra opbygget af betongulv, isolering, dampspærre og gulvbrædder. Væggene var udefra opbygget af betonmur, asfaltpap, isolering og pladebeklædning. Disse konstruktioner er dokumenterede i rapporten fra Teknologisk Institut.

Teknologisk Institut skriver om denne specifikke gulvkonstruktion, at der erfaringsmæssigt ofte vil være kraftigt opfugtet *under* konstruktionen pga. dampspærren, og konstruktionen derfor skal ændres. Dvs. der er tale om en konstruktionsfejl.

Et af renoveringsforslagene i Teknologisk Instituts rapport går ud på at skifte dampspærren ud med en fugtspærre og derefter genopbygge gulvkonstruktionen. Det er således ikke trægulvene i sig selv, som antydet i tilstandsrapporten, der udgør en konstruktionsfejl, men i stedet den samlede gulvkonstruktion, som vel og mærke ***ikke*** blev inspiceret af den byggesagkyndige, der lavede tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens generelle bemærkning om en øget risiko for svamp i trægulve i kældre, har således ikke givet os en korrekt advarsel om problemets årsag og konsekvenser.

Tilsvarende er skimmel-problemet bag forsatsvæggene opstået, fordi konstruktionen ikke tillader udefrakommende fugt at fordampe fra konstruktionen, hvorved materialerne bag forsatsvæggene gradvis opfugtes mere og mere - og *ikke* pga. af at det yderste lag i konstruktionen tilfældigvis er træ/træbaseret.

Vi vil her også understrege, at ingen af Teknologisk Instituts skimmelmålinger er lavet på træ, men hhv. direkte på betongulv, mur og asfaltpap.

Vi mener således, at tilstandsrapporten burde have gjort os opmærksom på, at konstruktionen i kælderen er, hvad man vil kalde for en fejlkonstruktion, og at det reelle problem er *opfugtning bag* forsatsvæggene og *opfugtning under* trægulvene. Som tilstandsrapporten er formuleret, har dette ikke været klart for os, og vi har haft det indtryk, at risikoen bestod i, at hvis noget af træet i kælderen blev ramt af svamp, så skulle dette udskiftes eller smides ud - uden at det nødvendigvis skulle medføre en radikal ændring af hele konstruktionen."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 4/6 2007 til nævnet:

"Huset er overtaget i december år 2002, og træbeklædningen fjernes først over 4 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten i maj år 2002.

At der nu cirka 4 1/2 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten er konstateret skimmelsvamp, hvor der i rapporten er advaret om risiko for svamp, kan derfor ikke forekomme overraskende for vores kunde, fordi den bygningssagkyndige i maj år 2002 ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten har beskrevet det anmeldte forhold med karakteren K2, der beskri-

ver alvorlige skader som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

Vi må desværre fastholde vores tidligere forklaring
Det er fortsat vores opfattelse, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, ved overtagelsen ikke har givet anledning til problemer og der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
…
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
7 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Af punkt 2.2 på side 5 i tilstandsrapporten vedrørende kældre fremgår det, at der er stående gulvfugt i den nederste del af kældervæggene. Dette forhold har fået karakteren K1. Af punkt 2.4 fremgår det, at der er rum med supplerende indvendig beklædning, og at træbaserede materialer på kældervægge giver en øget risiko for råd/svamp. Dette forhold har fået karakteren K2. Af punkt 2.7 fremgår, at trægulvene i kælderen giver øget risiko for råd/svamp. Dette forhold har også fået karakteren K2, der beskriver en kritisk skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at tilstandsrapporten har indeholdt en for klageren tilstrækkelig advarsel om kælderens tilstand med hensyn til fugt og følgerne heraf. Da nævnet endvidere ikke finder det godtgjort, at der er tale om nogen fejlkon-

struktion, ligesom det ikke er godtgjort, at skimmelsvampen var til stede ved overtagelsen af ejendommen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning til afrensningen af skimmelsvamp i kælderen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann