803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 73.258:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxx x

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække anmeldte angreb af skimmelsvamp og revner i badeværelsesgulvet.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1969, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 26/6 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/5 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
B	**Garage**		
…			
	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Garagedæk i beton er med afskallende kanter ved ydermur."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 4/3 2007 til selskabet:

"I juli 2006 overtog mig og min kone huset på E.vænget 8, hvorefter vi gik i gang med at istandsætte huset og dette arbejde blev afsluttet december 2006 hvorefter vi flyttede ind.

2. 73.258

Jeg har desværre konstateret 2 ting efter vi er flyttet ind.

1) Skimmel i mindre områder på den nordlige væg samt i bryggers som jeg frygter kommer pga. en opfugtet bagmur.

2) Revne i overgang mellem væg og gulv på badeværelset, hvor jeg frygter der kan trænge vand videre ned i konstruktionen. (der er ?krybekælder? under huset)."

Ad fugt/skimmel på indvendig side af ydermur i bryggers/garage:

Tømrermester og entreprenør M.K. anførte i udateret skrivelse:

"Bryggers
Der ses skimmelsvamp på vægfladen bag og over fodlisten ca. 5-6 løbende meter.

Skaden skyldes med stor sandsynlighed manglende tjæring og berapning af soklen samt manglende drænplade langs soklen, da gulvet i denne del af huset ligger lavere og gulv dermed er i niveau med terrænet.

Skaden kan udbedres ved at grave et stykke ned langs soklen og fjerne den eksisterende sokkelpuds hvorefter soklen tjæres, berappes og pudses på ny. Som afslutning monteres drænplade udvendigt under terræn.

Indvendigt skal pudsen fjernes og bagmuren/sokkel behandles med en svampedræber, hvorefter bagmuren pudses op på ny inkl. fuldspartling, filt og maling. Da væggen i dag fremstår med filt vil udbedring af skaden kræve ny filt på hele væggen, ca. 10-12 m^2."

Selskabets ejerskiftetaksator K.K. besigtigede ejendommen den 5/6 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 11/6 2007 til klageren:

"Ved besigtigelse kunne det konstateres at der er lidt skimmel langs fodpanel i den del af væg som vender ud mod have. Det adskiller sig dog ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet er til dels nævnt i tilstandsrapporten, idet garage og bryggers er i samme bygning.
Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Tilstandsrapport side 7 pkt. 8.1 'k1'
Garagedæk i beton er med afskallede kanter ved ydermur."

Klageren anførte i skrivelse af 21/10 2007 til selskabets ejerskiftetaksator K.K.:

"Jeg mener ikke det er et argument at der er lidt skimmel. Der er enten konstateret skimmel eller ej. Jeg mener heller ikke at tilsvarende bygninger indeholder skimmel og hvis en bygning indeholder skimmel må man som minimum forvente at dette er anført i tilstandsrapporten.
Tilstandsrapportens pkt. 8.1 omhandler tagkonstruktionen på garagen, hvilket ikke kan være medvirkende til skimmeldannelse ved soklen. Således mener jeg stadig at være berettiget til dækning af skaden."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 10/12 2007 til klageren:

"Fra køkkenet går man et trin ned i bryggerset, hvor der er konstateret skimmel langs fodpanelet. Væggen, hvor der er en lille forekomst af skimmel vender ud mod haven, hvor terrænet ligger højt. Dette bevirker, at det er muligt for fugt at trænge ind, som her har udviklet sig til skimmel.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres nogle konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl ved din ejendom.

Vi mener ikke, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af det nævnte mener vi ikke, at forholdet opfylder skadebegrebet i betingelsernes pkt. 3, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Da forhold ude på grunden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, kan vi med henvisning til betingelsernes afsnit 2 heller ikke dække forholdet."

Klageren har i skrivelse af 19/1 2008 til nævnet anført:

"Gulvet i vores hus ligger ca. 15 cm over det omkringliggende terræn og derfor betyder trinnet ned i bryggers ikke at gulvet ligger under terræn men i samme kote som det omkringliggende terræn, dermed kan grunden til forekomst af skimmel ikke henføres til at terrænet ligger højre end gulvet i bryggers. Jeg må derfor fastholde min begrundelse til forekomsten af skimmel som anført i skrivelsen fra entreprenøren, der blev fremsendt som grundlag for vurdering af skaden.

Der er i afslaget anført at forekomsten af skimmel ikke vil nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, hvilket jeg er ikke er enig i. Skimmel er ikke statisk, det vil sige det udvikler sig løbende og dermed er der nærliggende risiko for at skaden nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt da skimmel er sundhedsfarlig. Jeg tror heller ikke at Tryg umiddelbart vil forsikre et hus med skimmel uden forbehold for dette."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 19/2 2008 til nævnet:

"Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der er lidt skimmel langs fodpanelet i den del af væggen, der vender ud mod haven. Vi vedlægger fotos til orientering. Gulvniveauet ligger lavt i forhold til det udvendige terræn, som består af en græsplæne imod den væg, hvor der kan ses skimmel. Der er ikke konstateret nogen konstruktionsmæssige fejl ved ejendommen set i forhold til gængs byggeskik i 1969.

Taksator oplyser, at problemet kan afhjælpes ved etablering af et dræn, hvilket han har oplyst til vores kunde ved besigtigelsen.

Skimmelsvamp udgør ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold, fordi skimmelsvamp ikke er trænedbrydende. Skimmelsvamp udgør således ikke en nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi vedlægger kopi af kendelse nummer 65.657 fra ankenævnet, hvoraf det fremgår, at skimmelsvamp i sig selv ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvis denne skyldes bygningens oprindelige konstruktion, fordi skimmelsvamp ikke udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Det afgørende for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen er, om der er tale om en dækningsberettigende årsag til skimmelsvampen. Ved taksators besigtigelse sås der ikke nogen tegn på konstruktionsfejl, der kunne begrunde skimmelsvampen. Det er således fortsat vores vurdering, at årsagen til fugten/skimmelen skyldes, at gulvniveau og terræn er meget tæt på hinanden, hvorved fugt fra grunden kan trænge ind og opfugte muren. Da vores kundes ejendom blev opført i 1969 var det ikke normal byggeskik, at udføre fugthæmmende foranstaltninger i fundament og sokkel. Det er derfor ikke unormalt, at der kan konstateres en vis mængde fugt som følge heraf. Der er derfor tale om en kombination af bygningens oprindelige konstruktion og fugt fra grunden. Ejerskifteforsikringen omfatter i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 2 kun selve bygningen, og ikke forhold i grunden.

På baggrund af oplysningerne i sagen er det fortsat vores vurdering, at den konstaterede skimmelsvamp ikke skyldes et dækningsberettigende forhold. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse. Det er vores vurdering, at etablering af et aqua-dræn til en vis grad vil kunne afhjælpe fugten, og få denne til at forsvinde. Etablering af dræn er i henhold til gældende ankenævnspraksis et forhold i grunden, og er derfor ikke omfattet af forsikringen. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 70.041.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, påhviler i henhold til forsikringsaftalelovens § 22 vores kunde. Vi finder det på baggrund af oplysningerne i sagen ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Men vi er naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis vores kunde sender dokumentation, der viser, at der tale om en dækningsberettigende årsag til skimmelforekomsten. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at den udtalelse som vores kunde har indsendt ikke er tilstrækkelig dokumentation, idet denne udelukkende er baseret på en formodning om årsagen, hvorfor vi ikke finder denne anvendelig som bevis. Vores kunde bør derfor få foretaget en nærmere undersøgelse til afklaring af årsagen. Hvis undersøgelsen viser, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, så betaler vi naturligvis rimelige udgifter forbundet med undersøgelsen."

Ad fugt/skimmel på indvendig side af ydermur ved stue:

Tømrermester og entreprenør M.K. anførte i udateret skrivelse:

"Der ses skimmelsvamp på vægflade mellem vindue og yderdør samt ved vinduesplade og false. Området dækker ca. 12,5 m^2 hvor der er synlige tegn på skimmelsvamp.

Skaden skyldes med stor sandsynlighed utæthed i det udvendige murværk eller forkert indbygning af murebindere der kan lede vandet ind til bagmuren der opfugtes.

Omkring vinduespladen og falsene skyldes skaden med stor sandsynlighed manglende afbrydelse af kuldebroen mellem formur og bagmur.

Skaden på væggen kan udbedres ved at formuren åbnes og bindernes indbygning rettes, hvorefter resterende fuger eftergås for utætheder.

Skaden ved vinduespladen og falsene kan udbedres ved at vindue og dør tages ud og der etableres afbrydelse af kuldebro mellem for og bagmur, hvorefter nyt vindue og ny dør monteres.

Indvendigt skal pudsen på væggen fjernes, bagmuren behandles med en svampedræber, hvorefter bagmuren pudses op på ny inkl. fuldspartling, filt og maling. Da væggen i dag fremstår med filt vil udbedring af skaden kræve ny filt på hele gavlen, ca. 25 m^2."

5. 73.258

Selskabets ejerskiftetaksator K.K. besigtigede ejendommen den 5/6 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 11/6 2007 til klageren:

> "Der ses svagt omrids af skimmel på væg, dog under vindue lidt tydeligere. Ved besigtigelse kunne det konstateres at fuge ved vindue er nedslidt, og her kan der trænge fugt ind, særligt samme sted som hvor skimmel ses under vindue.
> Forholdet adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand
> Med hensyn til evt. kuldebro er det, det samme som gør sig gældende.
> Ved gennemgang kunne det konstateres at der på modsatte side af terrassedør ikke var skimmel, men sandsynligvis blot en partielt ujævn overflade over stikkontakt.
> *Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.*"

Klageren anførte i skrivelse af 21/10 2007 til selskabets ejerskiftetaksator K.K.:

> "Det 'svage' omrids af skimmel kan ses 4 til 5 meter væk. Argumentationen omkring at den ødelagte vinduesfuge kan henføres til skimmel under vinduet kan jeg ikke modbevise, men da dette forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten finder jeg mig stadig berettiget til dækning af skaden.
>
> Skimmel ved vinduet forklares som grundet ødelagt fuge men der gives ingen 'forklaring' på det store område midt på væggen mellem vindue og terrassedøren, således bør dette dækkes af forsikringen.
>
> Det anføres at der ikke var skimmel på den anden side af døren. Det er korrekt at der 'på den anden side' af terrassedøren var en ujævnhed der ikke var skimmel men der er 2 andre steder hvor der er *ses* skimmel, hvilket ikke er anført i rapporten, således bør dette dækkes af forsikringen.
>
> Det anføres igen at tilsvarende bygninger indeholder skimmel, hvilket jeg stadig ikke mener er rigtigt og hvis en bygningen endelig indeholder skimmel må man som minimum forvente at dette er anført i tilstandsrapporten."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 10/12 2007 til klageren:

> "Ved vores taksators besigtigelse ses der et omrids af skimmel på væg. Dette ses lidt tydeligere under vinduet. Fugen ved vinduet ses at være nedslidt. Der ses ingen konstruktionsfejl.
>
> Vi mener samtidig ikke, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbar- hed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor vi med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke kan dække forholdet over jeres ejerskifteforsikring"

Klageren har i skrivelse af 19/1 2008 til nævnet anført:

> "Der er desuden i afslaget anført at forekomsten af skimmel ikke vil nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, hvilket jeg er ikke er enig i. Skimmel er ikke statisk, det vil sige det udvikler sig løbende og dermed er der nærliggende risiko for at skaden nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt da skimmel er sundhedsfarlig. Jeg tror heller ikke at Tryg umiddelbart vil forsikre et hus med skimmel uden forbehold for dette."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 19/2 2008 til nævnet:

> "Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der er et svagt omrids af skimmel på væggen. Skimmelen sås lidt tydeligere under vinduet. Ved gennemgangen kunne det konstateres, at der ikke var tale om skimmel ved den modsatte side af terrassedøren, men blot om en partiel ujævn overflade over stikkontakten.
>
> Det konstaterede område med skimmel er ifølge taksators oplysning ikke større end cirka en 5-krone. Vi vedlægger fotos fra besigtigelsen til orientering.
>
> Det lille område med skimmel befinder sig ud for fugen ved vinduet. Fugen var nedslidt, og det er vores vurdering, at der som følge af dette er trængt fugt ind, som har forårsaget skimmelen. Den nedslidte fuge skyldes almindelig slid og ælde, og afviger således ikke fra tilsvarende fuger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. En anden mulig årsag til skimmelen vurderes at være en kuldebro. Skimmel som følge af kuldebroer er sædvanligt forekommende i ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, som følge af den tids byggemetoder. Vi vedlægger en kopi af kendelse nummer 67.993, hvor nævnet har taget stilling til at kuldebroer, der skyldes bygningens sædvanlige konstruktion i en ejendom fra 1962 ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, påhviler vores kunde, jf. forsikringsaftalelovens § 22. Vi er derfor villige til at se på sagen igen, hvis vores kunde sender dokumentation, der viser, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Den indsendte håndværkerudtalelse dokumenterer ifølge vores vurdering ikke, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, i det denne blot indeholder formodninger for årsagen til skimmelen.
>
> Hvis vores kunder får foretaget en undersøgelse, som påviser, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, betaler vi rimelige udgifter forbundet med undersøgelsen."

Ad revner i gulv i badeværelse:

Tømrermester og entreprenør M.K. anførte i udateret skrivelse:

> "Der ses revner mellem gulv og vægge flere steder hvor der er sandsynlighed for at vand kan trænge ned i konstruktionen og forsage følgeskader pga. af opfugtning af de omkringliggende konstruktioner.
>
> Revnerne mellem gulv og vægge skyldes sandsynligvis at gulvet i badeværelse har sat sig da det sandsynligvis ikke er støbt sammen med omkransende sokler.
>
> Skaden kan udbedres ved at gulvet (ca. 4 m^2) hugges op og der støbes et nyt gulv med tilhørende vådrumstætning på gulvet og 100 mm op ad tilstødende vægge iht. gældende lovgivning på området BRS 98/By og Byg 200."

Selskabets ejerskiftetaksator K.K. besigtigede ejendommen den 5/6 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 11/6 2007 til klageren:

> "Ved besigtigelse kunne det konstateres, at der mellem gulv og væg var en smal langsgående revne i fuge. Dette forhold er helt normalt da der altid vi være bevægelser mellem de 2 bygningsdele. Udskiftning af 'hjørnefuger' er en normal del af vedligeholdelsen."

Klageren anførte i skrivelse af 21/10 2007 til selskabets ejerskiftetaksator K.K.:

"Der er ikke kun tale om en revne mellem gulv og væg (ental) men gulv og vægge (flertal). Jeg er overbevist om at havde den byggesagkyndige set revnerne ville dette være blevet anført som en K3 i tilstandsrapporten da en revne giver mulighed for at vandet trænger ned i konstruktionen og medfører følgeskader, hvilket er kriteriet for en K3, således bør dette dækkes af forsikringen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 10/12 2007 til klageren:

"Der er tale om en smal langsgående revne i fugen mellem væg og gulv på badeværelset. Det drejer sig om ca. 1 1/2 meter.

Det er ikke ualmindeligt at der kan forekomme bevægelsesrevner mellem væg og gulv, da underlaget kan bevæge sig forskelligt ved fugt og temperatur påvirkninger.

Det må derfor anses som en del af den almindelige vedligeholdelse at lægge en ny fuge. På baggrund heraf ser vi ingen grund til at kritisere vores taksators afgørelse."

Klageren har i skrivelse af 19/1 2008 til nævnet anført:

"Skaden omtales forsat kun som en revne til trods for at jeg har anført at der er tale om flere revner i min mail d. 21. oktober 2007

Der er anført at det er almindelig vedligeholdelse af at lægge en ny fuge når der konstateres en revne i et badeværelse derfor må jeg således antage at manglende vedligehold på badeværelset i form af manglende udskiftning af fuge er anført i tilstandsrapporten. Desuden er der på side 2 af tilstandsrapporten af ført under punktet '*Gennemgang af huset*' anført at '*Huseftersynet afdækker synlige skader, som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt (f.eks. brud, lækage,* ***revnedannelser*** *eller ødelæggelser).*'

Jeg er som tidligere anført overbevist om, at havde den byggesagkyndige set revnerne ville dette være blevet anført som en K3 i tilstandsrapporten da en revne giver mulighed for at vandet trænger ned i konstruktionen og medfører følgeskader, hvilket er kriteriet for en K3."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 19/2 2008 til nævnet:

"Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der er en smal langsgående revne i fugen mellem gulv og væg i badeværelset. Der er ifølge taksators vurdering tale en sædvanligt forekommende bevægelsesrevne. Sådanne bevægelsesrevner skyldes bevægelser imellem de to bygningsdele. Der er tale om et badeværelse fra 1969. Bevægelsesrevner er ikke usædvanlige for badeværelser af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ifølge vores vurdering, er der tale om sædvanlig vedligeholdelse af fuger. Forholdet kræver således ikke særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder, men blot almindelig vedligeholdelse.

Vores kundes håndværker mener at gulvet har sat sig. Ved taksators besigtigelse var der imidlertid ikke tegn på dette.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi er dog naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis vores kunde sender dokumentation der vi ser, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Såfremt vores kunde fortsat mener, at gulvet har sat sig, bør vores kunde få foretaget en nærmere undersøgelse af årsag og omfang, samt hvorvidt gulvet fortsat sætter sig. Ud fra fotos og taksators oplysninger mener vi dog ikke, at der er tale om en sætningsskade"

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.
...
4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1
Forhold, som 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold et dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne.

Ad fugt/skimmel på indvendig side af ydermur i bryggers/garage:
Nævnet må lægge til grund, at huset er opført efter gængs byggeskik i 1969. Under denne forudsætning finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad fugt/skimmel på indvendig side af ydermur ved stue:
Det findes ikke af klageren sandsynliggjort, at forholdet medfører, at ejendommens værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det kan derfor ikke kritiseres, at selskabet har afvist dækning af forholdet.

Ad revner i gulv i badeværelse:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vil kunne udbedres ved en omfugning. Selv om forholdet burde være anført i tilstandsrapporten, finder nævnet, at udgiften hertil må henføres til bagatelagtige forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen