826/09

Den 7. september 2009 blev i sag nr. 75.303:

xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx xx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Sikrede, der ejer en lejlighed i en ejendom, som tidligere har været forsikret i Alm. Band Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte følgeskader i form af skimmelsvamp efter en anerkendt rørskade i 2003.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret eller sandsynliggjort, at de pågældende skimmelforekomster er en følge af den tidligere anmeldte dækningsberettigende skade.

Klagen til nævnet ses ikke kun at vedrøre klagerens lejlighed, som er beliggende på 1. sal, men ejendommen som helhed, dvs. tre lejligheder samt kælder.

Den af ejerforeningen tegnede husforsikring i det indklagede selskab ophørte den 1/1 2004. Husforsikringen omfattede bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampeforsikring samt restværdiforsikring.

Det fremgår af sagen, at selskabet den 17/10 2003 blev kontaktet telefonisk af ejerforeningens nuværende formand, som oplyste, at en nyetableret rørinstallation i huset ud mod gaden var blevet utæt, og at dette havde medført vandskade i de to lejligheder i stueetagen og på 1. sal.

Ejendommen blev herefter besigtiget af selskabets skadekonsulent H.K., som i forlængelse heraf tilskrev ejerforeningen. Af denne skrivelse, der er dateret 23/10 2003, fremgår:

> "Jeg har d.d. besigtiget den anmeldte vandskade ovennævnte ejendom.
>
> Ved besigtigelsen kunne konstateres vandskader i stue og 1. sal lejlighederne. Alm. Brand yder erstatning for de konstaterede skader, som er som følger:
>
> Stuelejligheden.
> - Vægsiden mod mellemgang er beskadiget, og der opsættes nyt savsmuldstapet.
> - Fyrretræsgulv i stuen er beskadiget, og gulvet afslibes og ludbehandles.
>
> 1. salslejligheden.
> - Fyrretræsgulv i stuen er beskadiget og gulvet afslibes.
> - Fyrretræsdækplade på halvmur mellem stuerne er beskadiget, og plade afslibes.
>
> Ved besigtigelsen blev aftalt med ejer af stuelejligheden, at han kontakter Tømrer/gulvsliber og maler for indhentning af tilbud i.h.t ovennævnte.
>
> Tilbudet fremsendes til godkendelse hos undertegnede inden arbejdet igangsættes."

Efterfølgende modtog skadekonsulenten et tilbud af 31/10 2003 indhentet af ejerforeningen fra Tømrergaarden H. & N. omfattende fjernelse og genindsætning af løsøre samt udbedring af de tidligere besigtigede bygningsskader i de to lejligheder. Tilbudsprisen udgjorde i alt 21.625 kr. inkl. moms. Den 3/11 2003 anerkendte selskabets skadekonsulent tilbuddet, og selskabet modtog regning i overensstemmelse hermed. Regningen blev betalt den 9/12 2003, hvorefter skadesagen blev afsluttet.

Den 11/5 2007 modtog selskabet en af S.B. (ejeren af stuelejligheden) affattet e-mail, hvoraf følgende fremgår:

> "Idet vores ejendom er befængt med skimmel og vores [nuværende] forsikring påpeger at det højst tænkeligt hænger sammen med vandskade af d. 15/10- 2003, skal jeg hermed fremsende vedhæftede filer. Side skaden d. 15/10-2003 har 2 af 3 lejligheder været nødt til at anvende en affugter i døgndrift og hele året, for at tage den værste lugt og fugt i lejlighederne. Jeg kan stadig konstatere at fugten sætter sig i store grønne plamager på væggene, som jeg jævnligt må afvaske. Det er desværre et tilbagevendende problem, som nu viser sig ikke kun at ske i et enkelt rum, men i både soveværelse, gang, stue og mellemgang. Det breder sig i en sådan grad at især den ene (stuelejligheden) er mere eller mindre ubeboeligt. Indbyggede skabe er uanvendelige, idet tøj mm. i skabene slår mug. Jeg skal oplyse at stuelejligheden samt 2. sals lejligheden er udlejet. Problemet er størst i stuelejligheden."

Vedhæftet ovennævnte mail modtog selskabet tillige en af Goritas bygningsundersøgelser A/S affattet skrivelse af 27/9 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Vi har den 27.09.06 modtaget prøvemateriale fra Dem til analyse på vort laboratorium.

Formålet var dels at fastlægge arten af eventuelle trænedbrydende svampe og/eller insekter i materialet, dels at vurdere eventuel nedbrydning i forsikringsmæssig henseende.

Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **puds udvendig på mur og indvendig væg i værelse.** Det er oplyst at konstruktionsdelene er fra ca. 1900.

Artsbestemmelse

Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at der er tale om **Skimmel.**

Skimmelvækst kan forekomme alle steder, hvor overfladen eller luften er tilbagevendende eller konstant fugtig. En sådan fugtighed kan stamme fra defekter i overfladestrukturen (revner), utætheder i rør og kondensering af vanddampe fra det indre miljø. Af disse årsager er kondenseringen den langt hyppigste."

Foranlediget af denne henvendelse lod selskabet stuelejligheden besigtige. Besigtigelsen fandt sted den 22/6 2007, og selskabets skadekonsulent H.K. tilskrev samme dag lejlighedens ejer. I denne skrivelse hedder det:

"Ved besigtigelsen kunne konstateres overfladeskimmel i stuelejligheden, og denne er registeret som følger:

Entre:
På væg mod mellemgang over fodpanel ved siden af entredør

Stue:
I hjørne med facade/mellemgang mod D…, fra fodpanel og ca. 1 m op, hvor den aftager gradvis.

På facade/ydervæg mod D… lige over fodpanel og bag sofa.

Soveværelse:
Omfattende skimmel på ydervæg mod væg der vender mod gården. Årsagen skyldes uden tvivl vandindtrængning fra altan på 1. sal, hvor nedbør ledes ind i facaden og facadepuds fremstår utrolige opfugtet og med mange pudsafskalninger.

Jeg har som meddelt ved min besigtigelse drøftet sagen med Alm. Brands skadesafdeling, og forelagt dem ovenstående.

Jeg skal efter denne drøftelse meddele at Alm. Brand ikke vurderer at den påviste skimmel i stue og entre kan være forårsaget af vandskaden fra 10. måned 2003.

Ejendommen er oplyst opført omkring år 1900, og der er tale om en grundmuret ejendom, og årsagen til skimmelangreb i stue/entre vurderes at være relateret til den måde man opførte bygninger på i år 1900. Den konstaterede skimmel på ydervægsoverflader vurderes ik-

ke at være mere nævneværdigt end i andre ejendommen fra år 1900 og det er ikke unormalt forekommende i ejendommen fra denne tid, særligt henset til opførelsesmetode.

Skimmel kan være forårsaget af kondens på kolde overflader eller opstigende grundfugt, som begge kan give anledning til skimmelvækst."

Selskabets lokalkontor i N. modtog den 24/11 2008 en af klageren affattet e-mail, hvoraf følgende fremgår:

"Vedr. svampeskade i lejligheder på D… 13 st. og 1. skades nr. …712 (varetaget af H.K.), er jeg meget bekymret for den langsommelige behandling. Jeg står og skal have min indboforsikring til at betale et andet lejemål under behandling af D… 13. Kan det virkelig passe at det kun er H.K. der har vurderingen i sagen. Jeg ønsker en uvildig byggesagkyndig. H.K. har en gang sagt at det var frugtskader pga. manglende udluftning. Dette er ikke korrekt, det er opstået pga. vandskader, og jeg må anmode om at I hurtigst muligt får kigget på sagen. Jeg har været syg næsten 1 år nu, og jeg anbefaler at man tager dette alvorligt i forsikringsselskabet. Rent psykisk tør jeg slet ikke tænke på hvad der kan ske med mig, og da slet ikke hvis jeg bliver fyret."

I forlængelse heraf modtog lokalkontoret endnu en skrivelse fra klageren. I denne skrivelse, der er dateret 27/11 2008, redegjorde hun udførligt for sagens forløb.

Klagerens lejlighed på 1. sal blev den 1/12 2008 besigtiget af skadekonsulent H.K. Inden besigtigelsen modtog konsulenten en rapport/skimmelsvampeanalyse udarbejdet af Teknologisk Institut vedrørende lejligheden. Af denne rapport, der er dateret 10/11 2008, fremgår bl.a.:

"Vi har 20. oktober 2008 modtaget 3 materialeprøver til påvisning af skimmelsvampe. Det er oplyst, at prøverne er udtaget ultimo oktober 2008 på ovennævnte adresse. Samtidig oplyses det i medsendt brev, at H.B. igennem det seneste år har døjet med slimhindebesvær, som hun mistænker kan skyldes et evt. skimmelsvampeproblem.

…

Resultat

…

Ved dyrkningen er der konstateret kraftig vækst af skimmelsvampe, som hører til gruppen af 'bygningsrelaterede' skimmelsvampe, der ofte isoleres fra bygninger, der har eller har haft fugtproblemer.

Analyseresultatet på det indsendte materiale viser således, at stedet, hvor de pågældende materialer er udtaget, enten har været eller stadig er opfugtede.

…

Konklusion

Med baggrund i analyseresultaterne kan det konkluderes, at skimmelsvampevæksten fra de indsendte materialer, kan være årsag, eller en medvirkende årsag til de omtalte gener. Sundhedsstyrelsen opererer i sin vejledning (2008) om skimmelsvampevækst af bagatelagtig / og ikke-bagatelagtig karakter. Det er derfor vigtigt, at få problemets omfang bestemt og løst.

Denne rapport udtaler sig kun om forekomst af skimmelsvampe på de indsendte prøver. Vi kan således ikke yde specifik rådgivning om bekæmpelse eller bygningsmæssige forhold i øvrigt."

I skrivelse af 1/12 2008 fra selskabets skadekonsulent H.K. til klageren hedder det:

"Med henvisning til besigtigelsen d.d. sammen med dig skal jeg hermed vende tilbage til sagen.

Inden mødet havde jeg modtaget en rapport fra Teknologisk Institut, der beskriver omfattende skimmel i lejligheder. På min forespørgsel oplyste du at Teknologisk Institut ikke har besigtiget lejligheden, men alene udarbejdet rapporten efter indsendelse af prøve.

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere overfladeskimmel ved udvendigt hjørne af lejligheden i et område over fodpanel. Det udvendige hjørne ved ud mod D… og ved det hjørne hvor ejendommen ikke er sammenbygget.

Du oplyst mig at du havde opdaget skimmelangrebet for et stykke tid siden, da du flyttede en kasse fra hjørnet som stod placeret op af ydervæggen.

Din anmeldelse lyder på at du mener at skimmelangrebet er en følgeskade fra en vandskade der var i lejligheden i 10 måned år 2003.

Jeg skal meddele at jeg ikke finder det sandsynliggjort at overfladeskimlen ved udvendigt hjørne skulle være en følgeskade efter vandskaden fra 2003.

Ved vandskaden i år 2003 løb der vand ned midt i lejligheden og ikke ved det omtalte udvendigt hjørne.

Endvidere vurderer jeg årsagen til overfladeskimlen skyldes kondens, opstået på de noget kolde ydervægge (udvendigt hjørne). Når den varme og opfugtede indeluft, som er normalt forekommende, rammer en kold overflade giver det anledning til overfladekondens og danne grobund for skimmelvækst.

Det er ikke unormalt i ældre bygninger, som ikke er isoleret som vi kender det i dag, og det er uden tvivl en forstærket effekt at der har været stillet en kasse foran hjørnet, da dette har betydet at der ikke har været noget mulighed for ventilation omkring hjørnet som har kunne bortlede fugten.

Jeg vil anbefale at den registrerede overfladeskimmel bortvasket med Rodalon, som fjerner/dræber skimmelsporer."

Umiddelbart herefter blev sagen indbragt for nævnet.

Af den til nævnet fremsendte klageskrivelse af 19/12 2008 fremgår:

"Vedr. anke over forsikringsselskabets beslutning om ikke at dække skimmelsvamp i D… 13 st. og 1 sal.

Der er konstateret svamp i bygningen. Det har for mig betydet forfærdelige gener og jeg har måttet fraflytte min lejlighed.

Der har været vandskade i ejendommen. Forsikringsselskabet nægter at dække udbedringen, hvorfor sagen hermed ankes til Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 9/3 2009 bl.a. anført:

"Af klagerens skriftlige henvendelse til nævnet dateret den 19. december 2008 fremgår det, at man er utilfreds med, at Alm. Brand ikke vil betale for fjernelse af skimmelsvampe konstateret i 2 lejligheder på henholdsvis stueetagen og 1. sal.

Foranlediget af vores brev til nævnet dateret 30. januar 2009 kan det oplyses, at vi fra K.H., formand for ejerforeningen D… 13, den 11. februar 2009 har modtaget fax af hvilken det fremgår, at H.B.s henvendelse til nævnet ikke alene omfatter hendes lejlighed, men ejendommen som helhed.

Endvidere kan det oplyses, at der den 12. februar 2009 har været afholdt møde på ejendommen med deltagelse af dels H.B., foreningens byggesagkyndige ingeniør J.C.J. og fra Alm. Brand skadekonsulent H.K. og undertegnede, hvor der blev foretaget besigtigelse af bygningens 3 lejligheder samt kælder.
…
Skadesagens begrundelse
I henhold til almindelig praksis påhviler det den sikrede (ejerforeningen D… 13) at dokumentere sin erstatningspåstand nærmere.

På baggrund af den i 2003 anmeldte, besigtigede og afsluttede sag om vandskade og vores besigtigelse af ejendommen den 12. februar 2009 kan følgende oplyses:

Vedr. delvis tilgængelig kælder:
Ifølge de foreliggende oplysninger var der i 2003 ikke sket nogen vandskade i kælderen.

Der kunne ikke konstateres synlige tegn på forekomst af skimmelangreb eller andre forhold af betydning for nærværende sag.

Vedr. ejerlejlighed i stuetagen (ejet af den nuværende ejer S.B. siden 2005):
…
Da S.B.s køb af ejerlejligheden i 2005 er omfattet af *'Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.'* skal vi indledningsvis opfordre klageren til at oplyse, om der ved købet var udarbejdet og fremlagt tilstandsrapport eller anden byggeteknisk rapport.

I bekræftende fald opfordres klageren til at fremlægge tilstandsrapport/ teknisk rapport.

Første gang Alm. Brand får kendskab til skimmelforekomst i nævnte lejlighed er ved modtagelse af S.B.s e-mail dateret 11. maj 2007 (bilag …), hvor der var vedhæftet erklæring fra Goritas til Topdanmark dateret 27. september 2006 (bilag …) med svar på indleverede prøver udtaget fra puds udvendig på mur og indvendig væg i værelse.
…
For god orden skyld skal det bemærkes, at Alm. Brand ikke har medvirket ved udtagelse af de indsendte og undersøgte prøver ligesom der ikke foreligger oplysninger, som nærmere

angiver hvor de pågældende prøver er taget på den udvendige side af mur samt indvendig væg i værelse. (Vi formoder at det pågældende værelse er mod gården, jævnfør nedenstående).

Ved vores besigtigelse den 12. februar 2009 af den ca. 50 m^2 store beboede lejlighed deltog også den nuværende lejer. Lejeren fremviste værelse mod gården og oplyste, at der på den indvendige side af ydervæggen mod gården og tilstødende skab er fugt og skimmel.

Med henvisning til de fremlagte breve fra vores skadekonsulent dateret henholdsvis 23. oktober 2003 (bilag …), reparationstilbud dateret 31. oktober 2003 (bilag …) og brev dateret 22. juni 2007 (bilag …) må det lægges til grund, at der ved skaden i 2003 ikke har været sket skader i stuelejlighedens eller overboens værelse ud mod gården.

Det bemærkes, at vores skadekonsulent i brev til lejlighedsejeren den 22. juni 2007 har anført, at der i den pågældende væg var omfattende skimmel/fugt som følge af indtrængende nedbør ved altan tilhørende overboen (H.B.), som blev ledt ind i facaden og medførte opfugtning, skimmelforekomst og udvendig pudsafskalning.

Ved vores seneste besigtigelse kunne det konstateres, at den pågældende altan efterfølgende er blevet fjernet.

Med hensyn til lejlighedens stue mod gaden oplyste lejeren, at der ca. 1 meter op på endevæg ud til trappeopgang jævnlig ses skimmelforekomst som afvaskes med rodalon.

Det var ved besigtigelsen ikke muligt at konstatere synlige tegn på skimmelforekomst på væggen - dog kunne der ses tegn på tidligere partiel afvaskning. På væggen kunne der ikke umiddelbart ses egentlige tegn på vandskjolder herunder løstsiddende tapet.

På besigtigelsestidspunktet kunne man i lejligheden fornemme en relativ høj temperatur og fugtighedsprocent.

Ved berøring af endevæggen ud mod uopvarmet trappeopgang samt tilstødende indervæg ud mod gaden kunne der fornemmes kulde/fugt - som ud fra de konstaterede forhold formentlig skyldes kondensering.

Ifølge de fremlagte breve fra vores skadekonsulent dateret henholdsvis 23. oktober 2003 (bilag …), reparationstilbud dateret 31. oktober 2003 (bilag …) og brev dateret 22. juni 2007 (bilag …) må det lægges til grund, at der ved vandskaden i 2003 var sket beskadigelse af gulv og den pågældende endevæg i stuen ud mod gaden.

Udbedring af disse skader i stuen ud mod gaden var begrænset til alene at omfatte afslibning af gulv samt omtapetsering og maling af endevæggen ud til trappeopgang.

Ud fra en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger og det sene anmeldelsestidspunkt i maj 2007 (bilag …) finder vi ikke, at det er dokumenteret eller sandsynliggjort, at de konstaterede skimmelforekomster på henholdsvis indvendig side af ydervæg samt tilstødende skab i soveværelse mod gården og på endevæg mod trappeopgang mod gaden skulle være en følge at den i 2003 anmeldte, besigtigede, betalte og afsluttede vandskade.

Da der efter vandskaden i 2003 og frem til forsikringens ophør 1. januar 2004 ikke har været anmeldt yderligere skader må vi endvidere meddele, at det ikke er dokumenteret eller sand-

synliggjort, at de pågældende skimmelforekomster skulle være en følge af en anden erstatningsberettiget skade.

Vedr. ejerlejlighed på 1. sal (ejet af den nuværende ejer H.B. siden 2007):
Da H.B.s køb af ejerlejligheden i 2007 er omfattet af *'Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom* m.v.' skal vi indledningsvis opfordre klageren til at oplyse, om der ved købet var udarbejdet og fremlagt tilstandsrapport eller anden byggeteknisk rapport.

I bekræftende fald opfordres klageren til at fremlægge tilstandsrapport/ teknisk rapport.

Første gang Alm. Brand får kendskab til skimmelforekomst i nævnte lejlighed er ved modtagelse af H.B.s e-mail dateret 24.november 2008 (bilag …) og brev dateret 27. november 2008 (bilag …).

Ved vores besigtigelse den 12. februar 2009 af den ca. 70 m^2 store ubeboede lejlighed fremviste H.B. i stue ud mod gaden skimmelforekomst på væg over fodpanel i hjørne ud mod dels husgavl og dels facade mod gaden.

På vores forespørgsel oplyste H.B., at der ikke andre steder i lejligheden er konstateret synlige tegn på skimmelforekomster.

Som bilag … vedlægges farvefotos taget af vores skadekonsulent ved hans besigtigelse 1. december 2008 og som bilag … farvefotos taget af samme område ved besigtigelse den 12. februar 2009.

Med henvisning til de fremlagte breve fra vores skadekonsulent dateret henholdsvis 23. oktober 2003 (bilag …), reparationstilbud dateret 31. oktober 2003 (bilag …) og brev dateret 1. december 2008 (bilag …) må det lægges til grund, at der ved skaden i 2003 er sket beskadigelse af fyrretræsdækplade på halvmur samt gulv og at udbedring i denne lejlighed har været begrænset til alene at omfatte afslibning.

Som det kan ses af de pågældende fotos fremtræder gavlvæggen ikke vel vedligeholdt, idet der ses omfattende alge- og skimmelbevoksninger, afskallet puds samt løse, frostsprængte og manglende fuger, som gør det muligt for indtrængende nedbør at opfugte bygningskonstruktioner.

Ud fra en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger og det sene anmeldelsestidspunkt i november 2008 (bilag …) finder vi ikke, at det er dokumenteret eller sandsynliggjort, at de konstaterede og foreviste skimmelforekomster i lejlighedens endevæg mod gavl og væg mod gaden skulle være en følge at den i 2003 anmeldte, besigtigede, betalte og afsluttede vandskade.

Da der efter vandskaden i 2003 og frem til forsikringens ophør 1. januar 2004 ikke har været anmeldt yderligere skader må vi endvidere meddele, at det ikke er dokumenteret eller sandsynliggjort, at de pågældende skimmelforekomster skulle være en følge af en anden erstatningsberettiget skade.

Vedr. ejerlejlighed i tagetagen (ejet af den nuværende ejer K.H. siden 2001):
Ifølge de foreliggende oplysninger var der i 2003 ikke sket nogen vandskade i denne lejlighed.

Der kunne ikke konstateres synlige tegn på forekomst af skimmelangreb eller andre forhold af betydning for nærværende sag.

Det skal tilføjes, at de oprindelige vægge, i modsætning til de underliggende lejligheder, på et ikke nærmere kendt tidspunkt er blevet beklædt med forsatsvægge, hvorfor det ikke er muligt at udtale sig om de bagved liggende konstruktioner/ forhold."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem den tidligere anmeldte og anerkendte skade og det nu konstaterede forhold vedrørende skimmelsvamp. Da det senest konstaterede forhold endvidere ikke findes at være en direkte følge af en anden dækningsberettigende skade, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen