832/09

Den 30. november 2009 blev i sag nr. 75.665:

xxxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx xx

mod

Købstædernes Forsikring GS
Grønningen 1
1270 København K

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 med udvidet dækning i Købstædernes Forsikring GS v. Caplloyd A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for udgifter til udbedring af skimmelsvampeskader under den forsikrede ejendoms gulv.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1984, og at klageren overtog ejendommen i juni 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/5 2002. Der er i tilstandsrapporten ingen bemærkninger om det anmeldte forhold.

Klageren anmeldte den 17/9 2007 til selskabet, at der i forbindelse med en større ombygning af huset var konstateret skimmelsvamp under trægulvet.
Selskabet besigtigede herefter ejendommen den 9/10 2007. Af skaderapporten dateret 12/10 2007 fremgår:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:** Beboelse opført i 1 plan i 1984. Ved besigtigelsen var køkkenet fjernet og gulvkonstruktionen var her brudt op. I dagligstuen var trægulvet fjernet, således at den underliggende beton var synlig. Et område af gulvet i stuen var tildækket da dette areal skulle genanvendes efter endt istandsættelse.

BESKRIVELSE AF SKADE: Mellem betonlaget og trægulvet ses at være udlagt en 'trinlydsdæmpende fugtspærre' af sort plast. Forsikringstager har fået et stykke af denne undersøgt for skimmel, og resultatet var at der var forekomst af skimmel. I samme notat fremgår det at 'det kan ikke udelukkes at forekomsten kan have betydning for indeklimaet.'

Årsagen til skimlen er ikke afgjort, men der kan være tale om indespærret byggefugt i betonen. I området hvor trægulvet er fjernet, er der ikke målt forhøjet fugtindhold.
De områder som fremstår uden trægulve bør først tildækkes når det er sikret at der er tilstrækkeligt tørt.

FORSIKRINGSDÆKNING: Det er ikke dokumenteret, at der er skimmel under de resterende trægulve, og at tilstedeværelsen af dette skulle udgøre et problem. Huset har været beboet af forsikringstager siden overtagelsen i juni 2002.

Skimmel udgør ikke en risiko for selve bygningen, og skimmel kan ikke trives i tørre bygningsdele.

Kan der dokumenteres forekomst af skimmel under de resterende trægulve som vil have indflydelse på indeklimaet, hører vi gerne herom. Dette skrives dog uden at give nogen form for dækningstilsagn.

ERSTATNINGS-UDBETALING:" Bliver ikke aktuelt.

Af første rapport, dateret 4/10 2007, fra Dansk Bygningsanalyse fremgår:

"**Undersøgelses- og laboratorieresultater**
…
Der blev ikke konstateret unormale opfugtninger i vægge eller på gulv.

Det formodes, at der under membranen i rum 1.2 og 1.4 vil være vækst tilsvarende vækstområderne i rum 1.1.

Følgende prøver blev udtaget:

SKIMMELSVAMPE På overflader	Vækst på MATERIALE	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
KA1 - Rum 1.1, på betondæk, se foto 3	Vækst	***Penicillium spp.*** *Aspergillus Versicolor* *Cladosporium sp.* *Mucor sp.* Gær Sterilt mycelium	Massiv

KA2 - Rum 1.1, på betondæk, se foto 4		***Penicillium spp.*** *Aspergillus Versicolor* *Cladosporium sp.* Gær Sterilt mycelium	Massiv
KA3 - Rum 1.2, på sengemede		***Penicillium spp.*** *Aspergillus Versicolor* *Cladosporium sp.* *Ulocladium sp.* *Aureobasidium pullulans* Gær Sterilt mycelium	Massiv

"

Af anden rapport, dateret 8/11 2007, fra Dansk Bygningsanalyse fremgår:

"Gulvkonstruktionen består af letklinker, letklinkebeton og beton, se foto ... Der var udlagt trægulv med underliggende membran på betongulv. Dette gælder for rum 1.1, 1.2 og 1.4.

Under renovering blev der fundet vækstområder under membran i rum 1.1.

Der var ved besigtigelsen blotlagt ca. halvdelen af gulv i rum 1.1.

Det er oplyst, at gulvkonstruktionen fjernes i sin helhed i rum 1.1, da man ønsker at få gulvvarme. Det samme er oplyst vedrørende rum 1.2 og 1.4.

…

Konklusion

Der er fundet vækst af blandt andet *Penicillium spp.* og *Aspergillus versicolor* på betondæk i rum 1.1, hvor prøve KA1 er udtaget. De samme arter er fundet i prøverne KA2-KM.

Det kan ikke afgøres, om forureningen stammer fra rum 1.1, hvor halvdelen af gulvet som tidligere nævnt var blotlagt, og dermed skabt basis for en spredning af sporene, eller om forureningen skyldes vækstforekomster under membran i rum 1.2 og 1.4.

Sammensætningen og mængden af de fundne arter vil formentlig kunne medføre indeklimamæssige problemer.

Vi gør opmærksom på, at kun rum 1.1, 1.2 og 1.4 er undersøgt for forekomst af skimmelsvampe. Således er rum 1.3, 1.4 og 1.6, samt den del af huset, der ligger i forlængelse af rum 1.6 og 1.1, ikke undersøgt, og det endelige skadesomfang er ikke klarlagt. Vi kan ikke udelukke, at der er sket en spredning af sporer til nærliggende rum.

Skadesårsag

Årsagen vurderes at skyldes kondens, der er opstået under membran.

Skadesudbedring

Alle fugtkilder skal være fundet og elimineret.

Da alle gulve bliver brækket op og konstrueret efter vor tids krav til gulvkonstruktioner, vil man på denne måde fjerne alle vækstområder."

4. 75.665

Klageren har ved skrivelse af 9/12 2008 klaget til selskabet over deres afslag på dækning, i skrivelsen hedder det:

"Vedr. skaderapport nr. …

Vi mener ikke at afgørelsen er korrekt i vurdering. Hvorefter vi havde fået andre eksperter ud og kigge og fået lavet en større rapport. Se rapport 2
Vi mener at have krav på godtgørelse af div. Udgifter som er rimeligt for at få skimmelsvamp ud af huset på, efter rapporten 2. Idet fejlen ikke var synlig da vi købte huset. **Det er sundhedsskadeligt.** Det forringer husets værdi.
Følge udgifter som det har koste at havde skimmelsvamp under trægulv.

M. fugtteknik	2.543,75 kr.
Dansk Bygningsanalyse a/s	15.120,56 kr.
Gulv i stuen	17.646,24 kr.
Pålægning af gulv i stuen	25.000,00 kr.
Gulv Tæppe i soveværelse og kontor	9.500,00 kr.
Maler arbejde i soveværelse og kontor	26.106,25 kr.
Opbevaring af møbler i lagerrum i 3 mdr.	2.100,00 kr.

Hvis vi ikke hører noget fra jer inden d. 15 jan. 2009 bliver Klagen sendt til ankenævn.

Skimmelsvamp er opstået da tidligere ejer i 1999 lavede forbedringer. I den forbindelse blev der lagt trægulve i stue, soveværelse og kontor. Der er først lagt planeringsmørtel og derefter skum-folie og til sidst trægulv. I forbindelse med at de havde lagt planeringsmørtel på har det ikke fået lov til at tørret rigtig ud inden skumfolie og træ gulvet blev lagt på, hvorefter skimmelsvamp er blevet dannet. Skimmelsvamp er i stor forekomst mellem skum-folie og planeringsmørtel.

Skimmelsvampen er konstateret i alle tre rum af Dansk Bygningsanalyse. Se vedlagte rapporter.)
…
Vi mener at have krav på godtgørelse af trægulve samt pålægning, malerarbejde i de rum vi ikke skulle havde ordnet, opbevaring i ekstra lager rum, rengøring, og Dansk bygningsanalyse. Idet fejlen ikke var synlig da vi købte huset. Det er sundhedsskadeligt. Det forringer husets værdi.

I ejerskifteforsikringen står at man får dækket hvis skaden forringer husets værdi."

Selskabet har ved skrivelse af 2/3 2009 fastholdt sin afgørelse, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Klageren har i klageskrivelse af 16/2 2009 til nævnet anført:

"Vi kræver ikke at de skal betale alle vore udgifter til renovering. Men vi mener at have krav på det der gjorde renovering betydeligt dyrere.
…
Forsikring har kun set rapport 1, da de var på besøg. Rapport 2 har de først fået med brev i december 2008. Den fik vi lavet, for at behandle skimmelsvamp problemet på korrekt måde, så vi ikke senere får helbredsproblemer."

Selskabet har ved skrivelse af 5/3 2009 over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor anført:

"Vi vedlægger vor taksators svarskrivelse af d. 2. marts 2009.
Heraf kan udledes, at sagen må afvises under henvisning til manglende opfyldelse af skadekriteriet.

Det indklagede forhold er ikke udover normen i tilsvarende bygninger, idet der ikke er konstateret unormale opfugtninger i gulve og vægge. Den konstaterede skimmelsvamp har ikke været til gene for indeklimaet, og der har ikke været nærliggende risiko for skade. Herudover henviser vi til taksators bemærkninger."

Af taksators skrivelse af 2/3 2009 fremgår:

"Ved vores besigtigelse kunne det konstateres at forsikringstager havde fundet skimmel under et gulv der var brudt op.
…
Forsikringstager har beboet huset i ca. 6 ½ år før at gulvet brydes op og forholdet anmeldes. Forholdet bliver opdaget da 'et større renoveringsprojekt' starter i september 2008, jf. forsikringstagers anmeldelse. Gulvene i både stue og køkken er omfattet af det planlagte arbejde. Ud fra besigtigelsen vurderes det at der er tale om 'indbygget' fugt fra betonen, eller kondens. Dette ses ofte, men der kan også være tale om fugt fra 'brugen af huset', altså den almindelige fugtpåvirkning fra den fugtige luft i beboelsen.

Eftersom forsikringstager har beboet huset i 6 ½ år, kan det ikke entydigt afgøres at der er tale om indbygget byggefugt/kondens. Der blev ikke konstateret trænedbrydende svampe o.l.

Vi har ikke set nogen skrivelse fra M. Fugtteknik som der også har været udgifter til.
I rapporten fra Dansk bygningsanalyse fremgår det på side 1 at forsikringstager ønsker at etablere gulvvarme i rum 1.1, 1.2 og 1.4. Et sådant arbejde kræver en del arbejde og efterfølgende rengøring. Forsikringstager må derfor have været beredt på udgifter til maler og rengøring af andre flader.
På side 2 i samme rapport fremgår det at der ikke blev konstateret unormale opfugtninger i gulve og vægge.

Vi har således svært ved at se at det anmeldte forhold er relevant for forsikringen:
Forsikringstager planlægger et større renoveringsprojekt, som omfatter nye gulvkonstruktioner i flere rum. Arbejdet kræver efterfølgende rengøring og maling af overflader. Undervejs bliver der konstateret en skimmelsvamp, som ikke har påvirket indeklimaet i de 6 ½ år som forsikringstager har beboet huset.
Vi mener således ikke at det anmeldte forhold opfylder skadesdefinitionen, men kun er en følge af det planlagte arbejde."

Hertil er klageren ved skrivelse af 14/3 2009 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Svar på brevet af 2. marts 2009 brevet fra [ingeniøren].

Da forsikringsmanden var ude og se skaden i stuen, havde vi lige fået den første rapport fra M. Fugtteknik, den som konstaterede at det var skimmelsvamp. Han ville ikke have rappor-

ten med, samt vores arbejdsbeskrivelse på hvad vi skulle lave. Vi havde et firma til at lave vores renoveringsarbejde. Fra A til Z. Denne beskrivelse var først på et renoveringsprojekt. Indeholdende en nøje beskrivelse at projekt. Dette projekt blev så udvidet væsentligt. Vi havde en ny tilbudsrunde osv. Vi er derfor i stand til at vise første projekt og det andet projekt - som blev væsentligt udvidet på grund af skimmelsvamp.

Første projekt indeholdt kun bryggers, køkken og gulv i vinkelstuen, da vi ville af med pejsen derinde.

Vi ville aldrig være gået i gang med gulv i stuen op til soveværelse, soveværelse (1.2), entre (1.4), kontor (1.5), hvis ikke der var fundet skimmel, vi kræver ikke, at de skal betale for ophugning og gulvvarme. Men de følgeudgifter vi havde på de andre ting.

Den første arbejdsbeskrivelse på gulvvarme var kun i køkken og bryggers, endnu en gang vil vi sige, i køkken var der ikke skimmel. Men vi fandt skimmel under det der var blevet renoveret i 1999, og efter at vi havde snakket med Dansk Bygningsanalyse besluttede vi, at bryde gulvet op for at få det helt væk og se om opfugtning kom fra neden.

Vedr. malerarbejde og gulvtæpper så sidder skimmel overalt, da Dansk Bygningsanalyse var på besøg anbefalede de at fjerne det hele. Vi kræver ikke malerarbejde i stuen. Det var med i vores renoveringsplan. Vi vedlægger den første arbejdsbeskrivelse.

Hvis vi ikke havde handlet og fået undersøgt og fjernet skimmelsvamp efter Dansk Bygningsanalyses anbefalinger så kunne vi være blevet syge. Rapporten fra Dansk Bygningsanalyse er meget dyster hvad angår følgevirkninger fra skimmelsvamp. Og husets værdi ville helt klart være mindre værd. Hvem vil købe et hus til fuld pris med skimmelsvamp!!"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke forhold er dækket
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, 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 bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og
ii) at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb."

7. 75.665

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke dokumenteret, at der er tale om et skimmelsvampeangreb af et sådant omfang og intensitet, at dette i sig selv udgør en dækningsberettigende skade bl.a. henset til, at forholdet ikke har givet anledning til problemer inden den af klageren iværksatte ombygning. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for de merudgifter, der ifølge klageren kan henføres til skimmelforekomsten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen