836/10

Den 1. februar 2010 blev i sag nr. 76.100:

xxxxx xxxxxx xxxxxx
xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugt- og skimmelskader i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1965 med betonfundament og krybekælder. Ejendommen blev købt af klagerne med den 15/9 2005 som overtagelsesdag. Kontantprisen udgjorde 2,55 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 12/5 2005, som ikke indeholder anmærkninger af relevans for nærværende klagesag. Samtidig med tilstandsrapporten modtog klagerne home SundhedsAttest, hvori ejendommens vedligeholdelsesstand betegnes som god.

Klagernes advokat oplyser, at klagerne efter et kraftigt regnskyl den 5/7 2007 oplevede, at der på ejendommen begyndte at lugte indelukket af mug, og der fandtes mug på køkkenredskaber, fødevarer mv. i skabene. Endvidere fandtes der synlige fugt- og skimmelsvampeskjolder på væggene i gangen.

Forholdet blev anmeldt til klagernes husforsikring, som ligeledes er tegnet i det indklagede selskab. Ejendommen blev af selskabet undersøgt fire gange i løbet af efteråret.

Klagerne fik herefter foretaget en mikrobiel indeklimaundersøgelse. Undersøgelsen blev foretaget af Ø. bygge- & indeklimateknik a/s. I forbindelse med undersøgelsen blev der udtaget prøver fra stue og væg mod køkken til skimmelsvampeanalyse. Ifølge rapport af 16/1 2008 fra Teknologisk Institut viste aftrykprøverne dominerende svampe på disse områder. P.A., Ø. bygge- & indeklimateknik a/s, udfærdigede efterfølgende notat af 28/1 2008, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Vurdering og konklusion**
Med baggrund i de observerede forhold samt fugtmålingerne er det vores vurdering, at:

- Der er fugt og skimmelsvampevækst i det nederste af indervægskonstruktionerne i huset. Skimmelsvampevæksten stopper antageligt ca. 30 - 40 cm over gulvet.

- Der er skimmelsvampevækst i bagbeklædningerne og antageligt en del af selve køkkenskabene, som står op mod væggen til stuen.

- Krybekælderen generelt er kraftigt opfugtet, idet der kunne måles forhøjede fugtniveauer i alle konstruktionsdele af krybekælderen. Det vurderes ligeledes, at der er udbredt skimmelsvampevækst i krybekælderen, som afgiver den meget kraftige lugt af mug.

- Det vurderes ikke, at årsagen til opfugtningerne i indervæggene er opstigende grundfugt. Denne vurdering bygger på flere forhold:

    - I tilstandsrapporten fra 2005 er ikke nævnt forhøjede fugtniveauer i indervægge eller skjolder efter skimmelsvampevækst. Fugtniveauerne er så høje og udbredte, at det ikke vil være muligt at overse ved en byggeteknisk gennemgang.

    - Der er placeret en fugtspærre af asfaltpap mellem først og anden skifte i de teglstensfundamenterne under indervæggene. Såfremt der er tale om opstigende grundfugt skulle fugten generelt gennemtrænge fugtspærren, hvilket vurderes som meget usandsynligt.

    - Endelig er der indikationer på, at der trænger vand igennem fundamentet - primært i det vestlige fundament. Såfremt der kan trænge vand ind i januar 2008, hvor der ikke har været så omfattende regnskyl, som d. 5. juli 2007, er det vores vurdering mere sandsynligt, at der er løbet vand igennem fundamentet, som har opfugtet krybekælderen.

- Som nævnt i punktet ovenfor, at den mest sandsynlige årsag til, at indervæggene og krybekælderen er blevet opfugtet, og at der er opstået skimmelsvampevækst i disse,

som en følge af, at der er trængt vand ind krybekælderen i forbindelse med det meget kraftige regnskyl d. 5. juli 2007."

Klagernes husforsikring afviste at dække forholdet vedrørende opfugtning/skimmelsvamp. Forholdet blev derfor anmeldt til ejerskifteforsikringen den 28/3 2008.

Ejendommen blev den 7/5 2008 besigtiget af selskabets skadekonsulent O.S. I besigtigelsen deltog desuden bl.a. P.A., Ø. bygge- & indeklimateknik a/s. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede selskabets skadekonsulent rapport af 8/5 2008. I denne rapport hedder det bl.a.:

"**Anmeldte skader**
1. skade Skimmelsvamp.

Beskrivelse af de anmeldte skader
1. skade
Besigtigelse blev foretaget spec. med hensyn til at finde skadeårsag idet dette har været forsøgt af flere, bl.a. S., Skadeservice Danmark samt Vvs- L.P.
Årsagen hertil skyldtes vurdering af forsikringsdækning i forhold til ejerskifteforsikring.

Ejendommen blev undersøgt og rapport fra Ø. bygge & indeklimateknik gennemgået som sådan.
Jeg er meget enig i denne rapport.

Der kunne konstateres fugt i flere skillevægge og dette er forneden. Skillevægge står på betonklaplag i krybekælder. I skillevægge i krybekælder er der korrekt monteret pap i det nederste skifte.

Årsagen til fugt med skillevækst i skillevægge samt skimmel på Konstruktioner i krybekælder skyldtes skybrudsskade ca. 6. juli 2007, og betragtninger herom i nævnte rapport er jeg enig i.

Da kunden kommer hjem fra ferie medio august 2007 blev skaden opdaget ved mug/skimmel i køkkenskabe."

Af notat af 23/6 2008, som P.A., Ø. bygge- & indeklimateknik a/s, udfærdigede på baggrund af besigtigelsen den 7/5 2008, fremgår bl.a.:

"**Observationer**
…
<u>Krybekælderen</u>

På betonklaplaget kunne generelt måles 30 - 100 RV. Alle fundamenter var opfugtet til 100 RV.

I loftet af krybekælderen var placeret et lag træbetonplader, som holdt mineraluldsisoleringen på plads. Der kunne generelt måles forhøjede fugtniveauer i træbetonen, idet der blev

målt 20 til > 28 % træfugt. På enkelte træbetonplader var synlig skimmelsvampevækst. I strøerne kunne måles op til 23 % træfugt, hvilket var lavere end i januar 2008. I trækonstruktionerne kunne enkelte steder ses borebilleangreb, se foto …, bilag ...

Ved grundigere inspektion af teglstensfundamentet til væggen mellem værelserne og gangen samt mellem stuen og køkkenet var det tydeligt, at der lå murpap mellem første og andet skifte. Teglstenene over murpappen var generelt stadigt opfugtet - dog i varierende højder over klaplaget.

I krybekælderen var stadig en markant muglugt, om end den væsentligt svagere end ved første inspektion i januar 2008.

I fundament under facadevæggen var der ved markeringerne på plantegning bilag …, hul under fundamentet, se foto …, bilag ... I fundamentet mellem værelser og gang var en af studsfugerne delvist nedbrudt og misfarvet - muligvis af vandindtrængen, se foto …, bilag … samt på markeringen på plantegningen bilag ... Begge åbningerne i fundamentet kan være mulige kilder til vandindtrængen.
...

Vurdering og konklusion

Med baggrund i de observerede forhold samt fugtmålingerne er det vores vurdering, at:

- Der er fugt og skimmelsvampevækst i det nederste af indervægskonstruktionerne i huset. Skimmelsvampevæksten stopper antageligt ca. 30 - 50 cm over gulvet. De opfugtede konstruktioner fremgår med rød skravering på plantegning bilag ...

- I gulve og vægge i 'den nye del af huset', er der ikke forhøjede fugtniveauer eller indikationer på skimmelsvampevækst.

- Der er skimmelsvampevækst i bagbeklædningerne og antageligt en del af selve køkkenskabene, som står op mod væggen til stuen.

- Krybekælderen generelt er kraftigt opfugtet, idet der kunne måles forhøjede fugtniveauer i alle konstruktionsdele af krybekælderen. Det vurderes ligeledes, at der er udbredt skimmelsvampevækst i krybekælderen, som afgiver den kraftige lugt af mug.

- Årsagen til at indervæggene og krybekælderen er blevet opfugtet, og at der er opstået skimmelsvampevækst i disse er, at der er trængt vand ind i krybekælderen i forbindelse med det meget kraftige regnskyl d. 5. juli 2007. Det er endvidere mest sandsynligt, at vandet er trængt ind igennem en af - eller begge åbninger, som er nævnt i observationsafsnittet.

Handlingsplan

Handlingsplanen adskiller sig ikke væsentligt fra den tidligere foreslåede handlingsplan. En omfattende renovering af huset er nødvendig. Den del af huset, hvor der ikke er krybekælder, er ikke omfattet af denne handlingsplan. I forbindelse med renoveringen skal det sikres, at skaden ikke genopstår ved tilsvarende skybrud. Fundamenterne skal derfor gennemgås for revner og huller, som skal udstøbes eller tætnes på anden måde. En krybekælder er en risikokonstruktion, hvorfor det anbefales, at den nedlægges i forbindelse med renoveringen."

Inden notatet fra P.A., Ø. bygge- & indeklimateknik a/s, forelå, afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket selskabets advokat meddelte klagernes advokat ved skrivelse af 27/5 2008.

På grund af selskabets afslag af 27/5 2008 rettede klagerne på ny henvendelse til P.A., Ø. bygge- & indeklimateknik a/s. Sidstnævnte besvarede henvendelsen ved skrivelse af 18/8 2008 til klagernes advokat. I denne skrivelse hedder det:

> "Med henvisning til brev af 15. juli 2008 skal jeg hermed svare på de stillede spørgsmål:
>
> Det er min vurdering, at det kraftige regnskyl d. 5. juni 2007 er årsagen til opfugtningen af krybekælderen og dermed også er årsagen til skimmelsvampevækst.
>
> Efter mine gennemgange af krybekælderen, er det min vurdering, at vandet på grund af oversvømmelse i terrænet er trængt ned langs med fundamentet og ind igennem utætheder i dette. Utæthederne, som det vurderes vandet er trængt igennem, er ikke tilsigtede ved bygningens opførsel.
>
> Den ene utæthed, som er vist på plantegningen (foto …) er i fundamentet umiddelbart over overside af klaplaget. Utætheden er forårsaget af, at der er en samling af flere store sten (stenrede) i betonen, som gør at betonen er meget åben, og efter min vurdering ikke er tæt for stort vandpres. Fundamentet er efter min vurdering opført, som praksis var på byggetidspunktet, men stenreder er ikke tilsigtede og var det heller ikke på opførelsestidspunktet. Årsagen til stenreder er ofte manglende vibrering af betonen, når den udstøbes.
>
> Den anden utæthed er vist på plantegningen ved foto ... Også her er der indikationer på, at der er trængt vand ind. Om årsagen er den manglende studsfuge, eller om studsfugen mangler fordi der er trængt vand ind, som har skyllet den væk vides ikke. Det kan således ikke umiddelbart sandsynliggøres, om det er en fejlkonstruktion eller ej. Studsfugen skulle have været der, men at den mangler, er ikke årsagen til vandet i krybekælderen, da denne væg ikke er en ydervæg. Vandet skal derfor indledningsvist trænge igennem fundamentet, og videre ind under gulvkonstruktionen i badeværelse/gæstetoilet. Så der må altså være en utæthed i fundamentet under bad/gæstetoilet, hvor vandet indledningsvist trænger ind. En sådan utæthed er heller ikke tilsigtet.
>
> Samlet set er det min vurdering, at vandet er trængt ind igennem en utæthed (hul) i fundamentet under stuen samt gennem fundamentet i en ikke funden åbning/revne/hul ved badeværelse/gæstetoilet."

Uanset det anførte fastholdt selskabet på ny sin afgørelse ved skrivelse af 9/10 2008 til klagernes advokat. I skrivelsen henviste selskabet bl.a. til ankenævnets kendelse i sag nr. 70.389.

P.A., Ø. bygge- & indeklimateknik a/s, udfærdigede endnu et notat den 7/1 2009. Notatet er næsten identisk med det tidligere udfærdigede notat af 23/6 2008. Beskrivelsen af handlingsplanen er dog ændret lidt i det nyeste notat.

P.A., Ø. bygge- & indeklimateknik a/s, indhentede herefter prisoverslag fra entreprenør. På baggrund heraf skønnede P.A. den samlede renoveringsudgift til 380.000 kr. ekskl. moms/475.000 kr. inkl. moms.

I forlængelse heraf blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskrivelse af 28/4 2009 fra klagernes advokat fremgår bl.a.:

> "…Mine klienter mener, at Topdanmark er forpligtet til at betale kr. 475.000 til dækning af det indtil d.d. påførte tab.
> …
> **ANBRINGENDER:**
>
> Det gøres gældende,
>
> Ad årsag til skaderne:
>
> at der på mine klienters ejendom er fundet fugt samt dominerende svampeangreb,
>
> at der efter sagkyndiges vurderinger ikke er tale om opstigende grundfugt,
>
> at årsagen til skaderne skal findes i det overordentlige kraftige regnskyl, som mine klienters ejendom blev udsat for 05.07.07, og
>
> at vandindtrængningen er sket gennem utætheder, som ikke var tilsigtet ved bygningens opførelse
>
> Ad ejerskifteforsikringsvilkår 4 A - skade til stede da min klient overtog ejendommen:
>
> at der allerede har foreligget mangler/fejl ved ejendommen ved overtagelsen af ejendommen, jf. ovennævnte,
>
> at der ikke tidligere har været årsag til at undersøge konstruktion og fundament nærmere, hvorfor fejlene først viser sig synlige nu,
>
> at oprindelige fejl i fundament har årsagssammenhæng med senere opstående fugt- og svampeangreb på ejendommen, og
>
> at hændelsen den 05.07.07 blot var så kraftig, at manglerne ved ejendommens konstruktion blev synlige og ikke længere kunne lade sig skjule.
>
> Ad påvisning til at de oprindelige fejl i fundamentet:

Sagkyndige vurderer sammenfattende ved skrivelse (bilag …),

at der foreligger to uafhængige utætheder i ejendommens fundament som henholdsvis skal findes på foto … samt foto … (bilag …) og

at disse utætheder ikke er tilsigtet og heller ikke var det på opførelsestidspunktet.

Ad årsag til skade (foto …) - sagkyndig konkluderer:

1. at 'utætheden er forårsaget af, at der er en samling af flere store sten (stenreder) i betonen, som gør, at betonen er mere åben og efter min vurdering (Ø.) ikke er tæt for et stort vandpres',

2. at 'stenreder ikke er tilsigtede og var det heller ikke på opførelsestidspunktet' og

3. at 'årsagen til stenreder ofte er manglende vibrering af betonen, når den udstøbes'.

Ad årsag til skade (foto …) - sagkyndig konkluderer at:

1. at der er indikationer på, at der er trængt vand ind, og at åbningen ikke kan findes men,

2. at der må 'være en utæthed i fundamentet under bad/gæstetoilet, hvor vandet indledningsvist trænger ind' og

3. at 'at en sådan utæthed heller ikke er tilsigtet'.

Det fremhæves i denne forbindelse, at det samlet kan påvises,

at 'vandet er trængt ind igennem utæthed (hul) i fundamentet under stuen samt gennem fundamentet i en ikke funden åbning/revne/hul ved badeværelse/gæstetoilet,

at utæthederne ikke er tilsigtet og heller ikke var det på opførelsestidspunktet hvilket støtter påstanden om fejlkonstruktion ved ejendommens opførelse, og

at konstruktion og opførelse således ikke er sædvanlig og ikke er sammenlignelig med Topdanmarks henvisning til kendelse 70389 fra Ankenævnet for Forsikring.

Ad forsikringsvilkår 4B - aktuelle bygningsskader:

Ejendommen opfylder kravene i forsikringens vilkår 4B, når der henses til,

at der bl.a. er tale om revnedannelse ved hul i fundament,

at dette nedsætter bygningens værdi nævneværdigt,

at der er store udgifter til udbedring af oprindelige fejl i fundament,

at disse oprindelige fejl har medført andre skader på ejendommen i form af fugt og svampeangreb og igen blot påviser en årsagssammenhæng,

at disse angreb er så kraftige, at det vil kræve en større renovering af ejendommen,

at Topdanmarks afvisning, på baggrund af kendelse fra Ankenævnet fra Forsikring, ikke er sammenlignelig med dette forhold,

at sagkyndige til dette forhold har udtalt, at stenreder var utilsigtet på opførelsestidspunktet,

at konstruktionen derfor ved dette forhold ikke kan anses som sædvanlig og at fejlen derfor ikke blot kan begrundes i ejendommens alder.

Afslutningsvis gøres det gældende,

at min klients oprindelige skader på ejendommen bør være omfattet af ejerskifteforsikringens definitioner i vilkår 4A og 4B,

at disse angreb er så kraftige, at det kan have helbredsmæssige konsekvenser for ejendommens beboere, og

at Topdanmark derfor har pligt til at udbetale forsikringssum til dækning afhjælpning af fejl og skader samt genhusning."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 13/5 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**Klagen til ankenævnet bringer intet nyt til sagen**

…

T.L.'s hovedargument for at vandskaderne bør være dækket, er den før omtalte 'stenrede' i fundamentet. T.L. har vedlagt et godt farvefoto (foto …) af 'stenreden' på bagsiden af sit bilag ...

Den manglende studsfuge i murværket på foto … i samme bilag, har ikke noget med vandindtrængningen at gøre, da der ikke er tale om en ydervæg, hvilket P.A. er enig i, i henhold til hans brev til advokat T.L. fra den 18. august 2008.

…

På førnævnte foto … på bilag … ses klaplaget i krybekælderen og et udsnit af det nederste af indersiden af betonfundamentet. Umiddelbart under den sorte del af betonen ses et par sten blandet med betonen. Man kan ane en lille sprække mellem de to sten.

Ifølge vores skadekonsulent, er det helt normalt, at der blandes sten i betonen. Når betonen lægges ud, er det mere eller mindre tilfældigt, hvor stenene er henne i betonblandingen. Det kan ikke undgås, at et par sten enkelte steder vil ligge op af hinanden og danne det der kaldes 'stenreder'.

Stenene i betonen er normalt ikke et problem, da de er omkranset af beton, som det kan ses på foto ... Eventuelle revner/sprækker vil være så små, at de ikke har noget praktisk betydning.

I denne sag bekræftes dette af, at fundamentet efter det oplyste har været tæt og godt i 42 år, indtil grunden blev oversvømmet. Hvis der havde været en kraftig revne i betonen, ville der med stor sandsynlighed have været vandindtrængning på et tidligere tidspunkt.

Vi skal ikke udelukke, at der på oversvømmelsestidspunktet er sivet noget vand ind igennem fundamentet på det pågældende sted vist på foto ... Men det er ikke sandsynligt, at de omfattende vandskader udelukkende stammer fra dette sted. Det er vores opfattelse, at vandet sandsynligvis er sivet ind flere steder i den periode grunden var oversvømmet, og at vandskaderne under alle omstændigheder var sket uanset om der er en 'stenrede' eller ej.

Vores kunders vilkår har denne ordlyd
Vores kunder har tegnet en basisforsikring uden ulovlighedsdækning, så forholdet skal udelukkende bedømmes ud fra skadesbegrebet i vilkårenes punkt 4 A og 4 B.
…
Vores kunders hus er som nævnt fra 1965, og fundamentet er ikke beregnet til at modstå oversvømmelser. Det kan derfor næsten ikke undgås, at der sker vandindtrængning i fundamentet, når grunden bliver oversvømmet, som det skete i juli 2007. Selv nye huse ville kunne få vandskader, hvis fundamentet blev massivt vandbelastet, som det er sket i denne sag.

Det er ikke dokumenteret, og har ikke været en del af sagen, at der har været fugtproblemer inden oversvømmelsen i juli 2007. Krybekælderen har derved været tør i 42 år. Vi mener, at fundamentet lever fuldstændigt op til standarden på tilsvarende fundamenter af tilsvarende alder.

Der er derfor, efter vores vurdering, ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor vi må fastholde afvisningen af fugtskaderne, som først er opstået ca. 2 år efter overtagelsen."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4**
Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at de konstaterede fugt- og skimmelproblemer, som angiveligt er opstået efter kraftigt regnskyl næsten 2 år efter ejendommens overtagelse, skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Konstruktionen kan imidlertid ikke anses for usædvanlig, og nævnet finder på dette grundlag, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning.

Herefter, og da der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne særlige forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen