847/10

Den 28. juni 2010 blev i sag nr. 76.810:

xxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skimmelsvampeskade i den forsikrede ejendom opført i år 1900.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning dels med henvisning til, at ejendommens oprindelige konstruktion uden fugtstandsende foranstaltninger er sædvanlig for ejendomme fra den tid dels til, at klageren er blevet advaret om fugt m.v. i tilstandsrapporten. Endelig har selskabet anført, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet var til stede ved hans overtagelse af ejendommen den 1/11 2006.

Ejendommen, der er en nedlagt landbrugsejendom, blev overtaget af klageren den 1/11 2006. Tilstandsrapport er udarbejdet den 12/9 2006. Det fremgår af sagen, at der er opført tilbygning i 1979 bestående af bolig og udhus, men at denne klage alene vedrører den oprindelige del af ejendommen.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**

1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K3	Der er nogle steder ingen eller kun lidt niveauforskel på indvendige gulve og udvendigt terræn.
1.2 Sokkel	K2	Ingen fald på sokkel under skydedør.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Revne og afskalning i hjørnet mod øst
…		
	K3	En større sætningsrevne i murværk og sokkel mod syd
…		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	K2	Loftet i toiletrummet har steder med nedbrydning.
	K2	Skjolder på loftet ved oliefyr.
	K1	Loftet er enkelte steder lidt mørkskjoldet efter fugt.
	K2	Skjolder på loft ved stålskorsten mod vest.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Taget har flere steder mos.
	K2	Enkelte tagplader har afskalninger.
	K2	Der er nogle steder defekte fugleklodser ved tagrygning.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Revne i inddækning ved skorsten.
	K3	Skotrendebølger er tilstoppet med mineraluld samt er enkelte steder mørkskjoldede.
8.4 Hætter/aftræk	K2	Der mangler kondensisolering på aftræksrør.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Vindskeder har steder med nedbrydning.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender har enkelte steder aftegninger efter dryp.
8.8 Spær og lægter	K1	Det ældre træværk har stedvist skimmel.
	K2	Der mangler laskesamling ved kippen.
	K3	Det ældre træværk har partielt spor efter insektangreb og steder med begyndende nedbrydning. Note: Er muligvis aktivt pga. steder med lyst boremel.
	K3	Interimistisk udført afslutning ved nogle af spærenderne ved skotrender.
	K3	Der er stor afstand mellem nogle af de ældre spær.
8.9 Vindafstivning	K1	Utilstrækkelig med vindafstivning af tagkonstruktion.
8.11 Ventilation	K3	Enkelte tagplader er revnede - kan ses fra tagrummet.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Tæring på stålskorsten i tagrummet.

	K1	Skorstene har steder med defekte fuger samt der er enkelte revner.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Der er gulvfliser i toiletrummet, som ikke er fuldklæbet.
	K3	Der er enkelte defekte gulvfliser i baderummet samt der er gulvfliser som ikke er fuldklæbet (baderummet ved siden af køkken).

…

Karakterer:

IB: ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid af klares).

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
10.	**VVS-installationer**			
…				
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor? **Køkken**"	☒	☐	☐

Det fremgår af sagen, at klageren efter overtagelsen 1/11 2006 gik i gang med en gennemgribende renovering og flyttede derfor først ind i ejendommen i marts 2007. Ifølge det oplyste i sagen anmeldte klageren den 14/7 2008, at der var fugt og skimmel i vægge og køkkenskabe i den oprindelige del af huset. Det var konstateret, at nyt tapet havde sluppet panelerne, og at der var skimmelaftegninger.

Klageren foranledigede efterfølgende ejendommen gennemgået af Goritas, der i undersøgelsesrapport af 14/11 2008 bl.a. har anført:

"

Test nr.	Lokale	bygningsdel	MycoMeter -tal	Kategori	Bemærkninger
M1	Køkken	Bagbeklædning i skab.	>14000	C	
M2	Køkken	Ydervæg bag skabe og forsatsvæg.	1610	C	
M3	Entre	Bagside af fodliste mod stue.	>14000	C	

M4	Børneværelse	Tapetoverfla-de på væg mod badevær	>14000	C	
M5	Børneværelse	Bagside af tapet på væg mod stue	692	C	
M6	Soveværelse	Ydervæg bag forsatsvæg	3310	C	

…
Vi vurderer, at de konstaterede skimmelforekomster i boligen er af et sådant omfang, at de må forventes at påvirke indeklimaet væsentligt.

I en bygning som den foreliggende er det normalt og forventeligt at der vil være en vis mængde skimmel som følge af opstigende grundfugt og periodevise kondensdannelser.

Dog er det vores vurdering, at den konstaterede skimmelvækst klart overstiger det normale og forventelige. Det drejer sig om alle ydervægge bagved forsatsvægge, køkken- og garderobeskabe. Yderligere drejer det sig om alle skillevægge, ligeledes bag køkkenskabe.

Dog er det vores vurdering at skillevæggene i stuen og garderoberummet ikke overstiger det normale og forventelige.

Skimmelforekomsterne anbefales derfor fjernet.

Desuden er det vores vurdering, at ydervæggens konstruktive opbygning bør ændres hvor der er opstillet forsatsvægge.
…

- Ved retablering af ydervægge anbefaler vi, at der ikke opstilles forsatsvægge, samt at der anvendes diffusionsåbne materialer. Ligeledes anbefaler vi der ikke placeres møbler tæt op af kolde vægge."

Ved skrivelse af 2/3 2009 afviste selskabet forholdet med henvisning til Goritas' rapport med hensyn til årsagen til skimmelsvampeforekomsten, idet det er anført, at det skyldes en kombination af opstigende grundfugt, kondensdannelse som følge af en kombination af høj indvendig luftfugtighed og kolde vægoverflader. Selskabet anførte i den forbindelse, at kondensdannelse sker som følge af utilstrækkelig ventilation/udluftning. Endvidere anførte selskabet, at kolde overflader opstår som følge af kuldebroer i bygningens konstruktioner og/eller utilstrækkelig opvarmning af boligen. Herudover henviste selskabet til, at ejendommen var opført i 1900, og at den 23 cm massive ydervæg og tunge skillevægge var uden fugtspærre, hvilket var sædvanligt på tidspunktet for ejendommens opførelse. Det var derfor ikke usædvanligt, at der dannedes skimmel på kolde ydervægge, og at der trængte fugt op fra grunden. Forholdet udgjorde derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet anførte endvidere, at det havde været uhensigtsmæssigt at opsætte forsatsvægge på de massive ydervægge, idet det giver

øget risiko for kondensdannelser og skimmelvækst. Selskabet har i skrivelsen endvidere anført, at for at være dækningsberettigende skal et givent forhold være til stede ved overtagelsen af ejendommen. Skimmelvækst, der skyldtes klagerens egen opsætning af forsatsvægge, er derfor ikke dækket. Endelig gjorde selskabet opmærksom på, at det var klageren, der havde bevisbyrden for, at forholdet var til stede ved hans overtagelse af ejendommen.

Klageren har ved et nyt rådgivningsfirma i skrivelse af 12/3 2009 besværet sig over selskabets afgørelse, idet det bl.a. fremgik, at klageren er lægmand, og ikke ud fra tilstandsrapportens udvisende kunne vurdere risikoen, hvorfor det var rådgiverens vurdering, at forholdet var uklart beskrevet i tilstandsrapporten. Med hensyn til forsatsvægge gjorde rådgiveren gældende, at der forinden klagerens overtagelse af ejendommen allerede var opsat forsatsvægge på nogle vægge, hvorfor han påpegede, at dette forhold ikke kunne gøres gældende, idet der ikke fremgik noget herom i tilstandsrapporten. Med hensyn til niveauforskelle mellem indvendige gulve og udvendigt terræn, som har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten, gjorde rådgiveren gældende, at klageren forinden overtagelse havde fået dette forhold vurderet, og at der på daværende tidspunkt var konstateret fald bort fra bygningen, hvorfor der ikke umiddelbart kunne forudses at være en risiko for fugtskade. Endelig fandt rådgiveren, at bemærkningerne om indvendige vægge i tilstandsrapporten ikke var klart beskrevet, idet klageren ikke kunne forudse, at huset ville være ubeboeligt grundet skimmelsvampen. Rådgiveren opfordrede på baggrund heraf selskabet til at revurdere sagen.

Selskabet har i svar herpå af 11/5 2009 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. er anført, at en væsentligt faktor for udviklingen af skimmel er fugt, der kommer som opstigende grundfugt, da der ikke er en fugtstandsende membran mellem oprindelige vægge og sokkel. Endvidere anførtes det, at en anden årsag til skimmelvæksten kan være, at der dannes kondens som følge af høj indvendig luftfugtighed og kolde vægoverflader, og at opvarmning, ventilation og rengøring har betydning for graden og udbredelsen af skimmel. Det var selskabets opfattelse, at skimmelen skyldtes ejendommens oprindelige konstruktion kombineret med en uhensigtsmæssig brug af ejendommen.

Over for nævnet har klageren i klage af 1/9 2009 nedlagt følgende påstand:

> "Vi ved at det er forventeligt, at et hus af denne alder vil have fugt. Vi mener dog ikke at det faktiske niveau af skimmel som følge af fugt er forventeligt, hvilket rapporten fra Goritas også konkluderer. Fødevarer, tøj og møbler bliver angrebet af skimmel, personer der opholder sig i huset i længere tid får luftvejsgener og hovedpine. Papemballage på fødevarerne i skabene er gennemblødte. Huset er, som det også konkluderes i Goritas rapport, ubeboeligt. Vi forventer at Nykredit accepterer dette og afhjælper den nødvendige renovering."

Til støtte for påstanden har klageren bl.a. anført:

> "Da vi overtager huset, er der allerede forsatsvægge i køkken, entré, badeværelse samt børneværelse. Vi opsætter forsatsvægge i stue, soveværelse samt garderobe. Dette gøres blandt andet for at isætte ekstra isolering. Da renoveringen er færdig og alt er som det skal være, flytter vi ind. Efter indflytning viser det sig, at vi begynder at få luftvejsgener, hovedpine med mere. Vi konstaterer at der kommer vand ud af to indervægge, (K.H. B. har ved selvsyn oplevet dette). Vores madvarer mugner, emballagen på fødevarerne er gennemblødte og køkkenskabe lugter meget grimt. Tøj og sko i vores garderobe er fulde af mug. Et nyt køkkenelement der er sat ind, hvor der før var komfur er, efter få måneder, fuld af skimmelsvamp på bagplade og i bunden. Væg som er blevet tapetseret og malet er fuld af mørke skjolder som også er skimmelsvamp. Vi kontakter Byggesagkyndig K.H.B. fra K.C., for at få gennemgået huset. Dette gør vi 27-08-2008. Gennem K.C. rekvirerer vi Goritas, som skal lave en fugt og skimmelanalyse. Denne konstaterer, at niveauet af skimmel er langt over det forventelige for et hus af denne alder."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 25/9 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "I perioden fra november 2008 til marts 2009, hvor huset har stået ubeboet, har der ikke været normalt brugsmønster, hvormed manglende opvarmning, utilstrækkelig udluftning og begrænset rengøring ligeledes kan have været medvirkende til udbredelsen og intensiteten af opfugtning og skimmelangreb. Vi bemærker, at disse forhold er almindelig kendt, og i den forbindelse vedlægger vi kopi af BYG-ERFA erfaringsblad 05 12 31, som beskriver vækstbetingelser og forebyggelse af skimmel i bygninger.
> …
> Goritas har i rapport af 14. november 2008 bl.a. anført, at forsatsvægge på massive ydervægge kan give øget risiko for kondensdannelser og skimmelvækst.
> …
> Vi skal gøre gældende, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at de - i øvrigt korrekt opsatte - forsatsvægge, der var monteret i køkken/spisestue, entre og børneværelser på overtagelsestidspunktet, har medført forhold, der har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Goritas' vurdering i rapport af 14. november 2008 skal i øvrigt ses i lyset af, at undersøgelsen er foretaget på baggrund af forholdene, som de var den 5. november 2008.
>
> Det har formodningen for sig, at forsikringstageren ville have kontaktet os før, såfremt han tidligere havde konstateret forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet, og som kunne give anledning til anmeldelse.

Herudover bemærker vi, at der alene er lavet aftrykprøver 2 år efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, og at dette ingenlunde kan tages til indtægt for, at husets indeklima via eksempelvis luftprøver på overtagelsestidspunktet ville have været forurenet af skimmel i en sådan grad, at brugbarheden var nedsat nævneværdigt.

Vi skal derfor afvise, at forsikringstageren har sandsynliggjort, at der i denne del af bygningen (køkken/spisestue, entre og børneværelse) har været dækningsberettigende forhold i form af skimmelangreb på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Afdeling 2 (stue, soveværelse og påklædningsværelse)
Af forsikringsbetingelsernes pkt. 16,a fremgår det bl.a., at forsikringsdækning er betinget af, at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Forsikringstageren har i denne del af huset foretaget konstruktive ændringer efter overtagelsen, som er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vi kan således ikke tilbyde forsikringsdækning for skimmelangreb, der er forårsaget af disse renoveringsarbejder.

Bygningen er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

På daværende tidspunkt udførte man ikke fugtstandsende foranstaltninger ved ydervægge og gulvkonstruktion, hvorfor det er normalt, at der i bygninger med denne alder forekommer fugt, skimmel og kolde vægflader.
…
At der på grund af bygningens oprindelige konstruktion kan konstateres fugt og skimmel i ydervægge og tunge skillevægge - der ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand - udgør således ikke en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Tilstandsrapport
Vedrørende forsikringstagerens repræsentants bemærkninger i brev af 12. marts 2009 omkring oplysningerne i tilstandsrapporten skal vi bemærke, at vores afgørelse ikke alene er truffet på baggrund af disse.

Den bygningssagkyndige har gjort sine bemærkninger på baggrund af sin besigtigelse, og derfor indeholder tilstandsrapporten ikke oplysninger om forhold, der måtte være opstået efter overtagelsen af ejendommen.

Vi skal imidlertid fastholde, at oplysningerne i tilstandsrapporten er med til at give et helhedsindtryk af en bygning, hvor der forefindes fugtforhold, der kan medvirke til skimmelangreb."

Der har efter sagens indbringelse for nævnet været en del korrespondance, hvorunder det bl.a. har været diskuteret, hvorvidt ejendommen har stået ubeboet og delvis uopvarmet**,** medens renovering pågik fra november 2006 til marts 2007, hvor klageren gør gældende, at dette ikke er tilfældet.

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a. :

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
b. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.
…
17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker 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 elle klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at den anvendte konstruktion var gængs på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1900, og at denne konstruktion må skønnes at være årsag til dannelsen af skimmelsvamp som følge af, at der er ringe muligheder for,

at den varme luft, der kondenserer på de massive vægge, kan ventileres bort. Opsætning af forsatsvægge og opstilling af skabe ved væggene har endvidere forringet disse muligheder. Da nævnet endvidere finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet i samme omfang som konstateret nu var til stede ved overtagelse af ejendommen i 2006, og henset til oplysningerne i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand