872/11

Den 11. juli 2011 blev i sag nr. 78.672:

xxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i GF-Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække et anmeldt forhold vedrørende skimmelsvamp i den forsikrede ejendom.

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

I juli 2008 købte klageren den forsikrede ejendom, der er et enfamilieshus opført i 1965. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 1/9 2008, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 28/5 2008. Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger vedrørende det omtvistede forhold.

I slutningen af marts 2009 modtog selskabet en skadeanmeldelse fra klageren. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
Beskrivelse af skaden, herunder hvordan skaden er opstået.
Set fugtskader i hjørner i huset. Decra tag mangler undertag, dampspær.

Hvilke skader er sket og på hvilke bygninger?
Fugtskader i stuen/køkken, toilet, soveværelse."

Ejendommen blev herefter besigtiget af selskabets taksator, som på baggrund heraf udarbejdede rapport dateret 7/4 2009. Af denne rapport, som blev sendt til klageren, fremgår bl.a.:

> "Taget har tidligere været belagt med eternitskifer. Ovenpå denne 'gamle' tagbelægning er der lagt et Decra tag. Dette er fuldt lovligt og i henhold til anvisninger fra producenten Icopal.
>
> Jeg har ikke kunnet konstatere forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen. Se under konklusion.
>
> Den konstaterede skimmel kan I afrense med Rodalon, som kan købes i Matas eller byggemarkeder.
> …
> Konklusion:
> Et Decra tag kræver ikke et undertag, når taghældningen er over 14 grader. Decra taget er lagt ovenpå det gamle eternitskifertag, hvilket er almindeligt og i henhold til producenten Icopal. Det gamle tag udgør IKKE et undertag - så ituslåede eternitplader udgør ikke en risiko for tæthed.
>
> Jeg har ikke kunnet konstatere utætheder i Decra taget fra udvendig side.
> Ved gennemkravling af tagkonstruktionen har jeg ikke kunnet registrere utætheder på den indvendige side af taget.
> Bemærk: Det er vigtigt, at isoleringsslanger enten sløjfes eller monteres korrekt i taghætter.
>
> Forholdet med skimmel er et problem forårsaget af kuldebroer.
> Dels har jeg kunnet måle en forholdsvis høj relativ fugtighed indvendigt, og dels er det øverste stykke af vægge mindre isolerede.
> Langs facader ligger der en tilbagetrukket rem af træ - indvendigt er muren ført op over remmen. På gavle er der udført et såkaldt rulleskifte - som i sig selv er en uisoleret kuldebro."

Klagerens advokat sendte den 27/8 2009 et brev til selskabet. Af dette brev fremgår:

> "Mine klienter købte i juli 2008 ejendommen … og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring hos Dem. Efter at mine klienter overtog ejendommen og påbegyndt istandsættelse af denne, erfarede de, at ejendommen var kraftigt angrebet at skimmelsvamp.
>
> Dette angreb blev anmeldt til Dem, hvorefter bygningstaksator … d. 7. april 2007 besigtigede ejendommen. Ifølge den udarbejdede rapport kunne han ikke konstatere forhold omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Min klient har efterfølgende, som anbefalet, forsøgt at rense med Rodalon, men har konstateret, at dette ikke har haft den ønskede effekt. Tillige erfares det efterhånden som istandsættelsen skrider frem, at svampeangrebet har et betydeligt omfang.
>
> I den forbindelse har min klient oplevet helbredsmæssige gener som eks. hovedpine og utilpashed når de befinder sig i huset. Se hertil vedlagte udskrift af lægejournal.
>
> Der er konstateret skimmelangreb på ydervæggene på badeværelset, soveværelset og stuen. Til illustration af angrebets intensitet, har mine klienter haft en madras stående op ad en væg i ca. én måned, med det resultat at madrassen er overdækket med fugt og mug.

Skimmelsvampen er først blevet synlig efterhånden som mine klienter har fjernet tapetet fra væggene.

Uanset at ejerskifteforsikringen sjældent dækker angreb af skimmelsvamp, synes der i dette tilfælde at være tale om en situation, hvor angrebet har et sådant omfang, at det er skadeligt for helbredet. Ankenævnet for Forsikring har tidligere udtalt at skimmelangrebets omfang i sig selv kan være tilstrækkeligt til at tilkende forsikringstagerne forsikringsdækning. Se eks. afgørelserne 70.828, 70.890 og 70.900 som alle er vedlagt dette brev.

Idet mine klienter ikke kan opholde sig i ejendommen uden at opleve fysiske gener, gøres det gældende, at skimmelangrebet har medført en relativ forringelse af bygningens brugbarhed og værdi.

Konkluderende anføres det, at der er tale om en skjult skade, som relativt set medfører en væsentlig forringelse af ejendommens brugbarhed og værdi. Ligeledes må det på baggrund af den vedlagte lægejournal vurderes, at det er sundhedsskadeligt at opholde sig i huset.

Jeg skal således anmode om, at sagen tages op til fornyet behandling og at der foretages en ny besigtigelse af angrebet. Henset til de fysiske gener min klient oplever, skal jeg samtidig henstille til, at sagsbehandlingen fremskyndes mest muligt.

Foranlediget af advokatens henvendelse lod selskabet herefter på ny ejendommen besigtige af selskabets taksator. Besigtigelsen skete den 24/9 2009, og taksatoren udarbejdede på baggrund heraf rapport dateret 2/10 2009.

I brev af 5/10 2009 fra selskabets taksator til klagerens advokat hedder det:

"Ved en genbesigtigelse af ejendommen den 24. september fremviste [klager] de steder hvor man har konstateret forekomst af skimmel. Besigtigelsen blev foretaget om morgenen kl. 08.00. Ved besigtigelse i badeværelset var det meget tydeligt at morgenbadningen lige var overstået. Der var meget fugtigt og vinduet, som er den eneste mulighed for udluftning, var tillukket. Det turde være en selvfølge at en sådan adfærd, henset til de kuldebroer som er indbyggede i huse fra 60'rne, vil give skimmelproblemer.

Kuldebroer er områder primært på vægge og i gulve hvor der er lidt eller ingen varmeisolering. Er der overskydende fugt i rumluften vil den kondensere på disse steder. Rigtig mange bygninger har sådanne svagheder. Men med en hensigtsmæssig udluftning, ikke sjældent suppleret med mekanisk ventilation, får det ingen betydning for husets brug.

Forekomst af skimmelsvamp er et signal om at der er noget i vejen med indeklimaet. Naturligvis kan der være noget i vejen med bygningens fysik. Er det i form af en decideret skade er der tale om et forhold som er dækket under ejerskifteforsikringen. Hvorimod der ikke er tale om en dækningsberettiget skade hvis skimmelen alene kan begrundes i brug og oprindelig konstruktion.

Det er GF-Forsikrings vurdering at alle skimmelforekomster i huset skal begrundes i brug og kuldebroer. Skimmelforekomster og deres årsag er dermed ikke dækningsberettigede skader under ejerskifteforsikringen.

> [Klager] fremviste ved besigtigelsen også revner i cementfugen mellem gulv og væg i badeværelset. Årsagen hertil skal søges i mindre sætninger af gulvfladen. I 60'erne anvendte man ikke elastiske fuger. Revnerne har været der i rigtig mange år og er formentlig helt uden betydning for brugen. Der er ikke revner i vådzonen (brusenichen).
>
> Revnen er ikke nævnt i tilstandsrapporten og er derfor en dækningsberettiget skade. Vi vurderer at det vil koste kr. 1875 kr. inkl. moms at udskifte cementfugen med en elastisk fuge. Og vi reducerer derfor forsikringens selvrisiko med beløbet."

Klageren var ikke tilfreds med afgørelsen og sendte derfor brev af 14/1 2010 til selskabet. Af dette brev fremgår bl.a.:

> "Som nævnt i de andre breve handler problemet om skimmelsvamp i den ene del af huset dvs. toilettet og soveværelset, derudover kan ses der en smule i den modsatte side af huset oppe under loftet i køkkenet, på samme side af huset. Problemet blev opdaget kort tid efter indflytningen, i forbindelse med renoveringen, hvorefter vi begyndte at kunne se det tydeligt.
>
> Vi har haft Jeres taksator ude og undersøge problemet, men er af gode grunde ikke enig med hans vurdering, da hans vurdering er baseret på hensigtsmæssig udluftning. … har ret i at uhensigtsmæssig udluftning i længere periode kan være med til at skabe problemet. Men da dette ikke er tilfældet i denne situation er vi selvfølgelig ikke enige. Dette er selvfølgelig en svær diskussion, da det er påstand mod påstand, en vanskelig ting at bevise.
>
> Dog mener vi ikke at dette er et relevant diskussions emne, da problemet jo var opstået før overtagelsen af huset, bevisbyrden for dette er jo at vi kontakter GF kort tid efter vores overtagelse. Derudover mener vi at det store problem kommer fra taget, da det er tydeligt at se at langt størstedelen af skimmelsvampen er i lofthøjde, vi mener ikke at en taksator kan tage en sådan en vurdering uden overhovedet at tage et kig oppe på loftet. I vores øjne virker det som om, at beslutning om at afvise sagen er taget, da man ikke havde lyst til at undersagen sagen yderligere. Dette mener vi ikke kan være under rimelighedens grænser selv af et forsikringsselskab.
>
> Vi ønsker derfor at sagen bliver undersøgt til grunde, dvs. at taget og resten af huset bliver undersøgt af én med de rette færdigheder.
>
> Vi har nu ventet meget længe på en sag der er utrolig sundhedsskadelig, og ønsker at sagen bliver gjort til en hastesag."

Den 18/1 2010 anmeldte klageren en rørskade under køkkengulvet over sin husforsikring, som ligeledes er tegnet i det indklagede selskab.

Det fremgår af sagen, at selskabets taksator - efter udbedring af rørskaden - rekvirerede en undersøgelse af ejendommens kloaksystem. Taksatoren anmodede desuden Munters Fugtteknik om at undersøge ejendommen med henblik på afklaring af fugtproblemet og skimmelforekomsten.

5. 78.672

Af undersøgelsesrapport af 24/2 2010 fra Munters Fugtteknik fremgår:

"Ifølge aftale har jeg besigtiget ovennævnte adresse den 21. januar 2010 samt den 3. februar 2010 og foretaget fugtmåling og termografi i køkken og bad, på grund af vandskade i køkken og skimmel på vægge i bad og køkken.

Måling af fugt i vægge og gulv i køkken, er foretaget med Gann elektronisk fugtføler, termografibilleder er foretaget med Testo 880 termografikamera.

Måling af gulve i køkken er ok og viser 70 digitale enheder med Gann måling, her er maxværdien 85 digitale enheder. Gann måling af vægge er ok og viser 40 digitale enheder, her er maxværdien 60 digitale enheder, altså ingen fugtproblemer her.

Termografibillede i køkken, viser en meget lav temperatur i hjørne over højskab (betegnes som kuldebro), dette giver risiko for, at damp fra eksempel madlavning vil kondensere her, og give risiko for skimmel på overfladen af væggen.

Vægge i bad bærer præg af skimmel på vægge og lysninger, meget mørke aftegninger. Termografibilleder viser kolde områder i lysninger i vindue og langs overgang mellem væg og loft fra ca. 10-12 °C (kuldebroer) - (se tillige Termografibilleder), der blev foretaget klimamåling som viste 20,7 °C og 57,1 % RF, hvilket giver et dugpunkt på 11,9 °C.

Der er herefter tændt for bruseren med varmt vand og klimaet er herefter målt til 22,3 °C og 87 % RF, hvilket giver et dugpunkt på 20,1 °C.

En dugpunktstemperatur (11,9-20,1 °C) der er højere end den aktuelle vægtemperatur (10-12 °C), vil give kondens på overfladerne med risiko for skimmel til følge, jo højere dugpunkts temperatur, jo større risiko for kondens på overfladerne.

Det blev konstateret, at der er mekanisk ventilation i bad som er ude af funktion (defekt), der er besigtiget på loft, hvor der kunne ses kondens og opfugtet isolering på aftræk.

Konklusion:
Der er ikke sammenhæng med fugtproblemerne i bad og vandskaden i køkken. Skimmelproblemerne i bad skyldes udelukkende manglende ventilation (defekt ventilator) og udluftning samt kuldebroer i vægge og vinduer. Aftørring af vægge og vinduer kan være nødvendigt her for at minimere problemerne.

Der er afvasket et skimmelområde på væg i køkken (ca. 30-40 cm^2) hvor skabe har stået. Der er ikke foretaget kvalitetskontrol, da det er et begrænset område."

I selskabets brev af 24/2 2010 til klageren hedder det:

"Vi har nu fået afsluttet diverse undersøgelser efter den anmeldte skade i dit køkken.

Af rapporten fra Munters fugtteknik fremgår det, at der ikke er nogen sammenhæng mellem fugt i badeværelse og den skete rørskade i dit køkken..

Fugtproblemer i badeværelset skyldtes manglende ventilation, hvor der ligeledes er konstateret at den dertil monterede ventilator ikke fungere. Ligesom kuldebroer i henholdsvis vægge og vinduer er medvirkende årsag til fugten.

Som tidligere konstateret er det derfor tale om forhold opstået på grund af brugen af boligen samt af bygningens konstruktion.

Der er ligeledes foretaget TV-inspektion af din kloakledning, hvorved der er konstateret at der ligger en ledning som ikke mere er i brug, men er fremkommet i forbindelse med ændring af køkken og bryggers, denne er fejlagtigt ikke er blevet afproppet, hvilket skal gøres af hensyn til at undgå risiko for rotter. Dette skal ske for egen regning, da disse udgifter ikke er dækket over din forsikring.

Der er således ikke konstateret en dækningsberettiget skade, idet som tidligere meddelt er årsag til skimmelforekomster i huset på grund af kuldebroer og på grund af brugen af ejendommen.

Kopi af rapport fra Munters og fra Kloakmester vedlægges til orientering.

Vi gør opmærksom på, at udgifter til disse undersøgelser betales kulant af selskabet, idet sådanne undersøgelser er for husejers egen regning indtil der er konstateret og bevist en dækningsberettiget skade.

Sagen vil herefter være afsluttet fra vor side, idet vi ikke ser os i stand til at deltage i yderligere undersøgelse."

Efterfølgende fulgte yderligere brevveksling m.v., men der blev ikke herved opnået enighed mellem parterne.

Den 6/7 2010 har klageren indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal dække skimmelsvampeskaden.

Selskabet har i brev af 3/9 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Det er … fortsat vor opfattelse at forholdet opstår som følge af brugen af ejendommen samt af den byggemetode som er anvendt ved opførelse af vor kundes ejendom i 1965, som var almindelig og i overensstemmelse med gældende bygningsreglement.

Den omstændighed at vor kunde har købt en ejendom hvori der på grund af de regler, der var gældende ved husets opførelse i 1965, er en indbygget kuldebro, som vor kunde er nødsaget til at tage højde for ved beboelsen af ejendommen for at undgå fugt/skimmel bl.a. ved udluftning og reetablering af mekanisk udluftning, er ikke et forhold der i sig selv nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand. Vi må derfor fastholde at der ikke er tale om et forhold som er omfattet af ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelserne."

Hertil har klageren i brev af 13/9 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi bekræfter hermed modtagelsen af kopi af selskabets svar, hvori vi er uenige.

Begge parter, dvs. forsikringsselskabet samt [klager] er enige i at skimmelsvampen var tilstede før indflytning. Vi er stadig uenige i om dette ikke er dækningsberettiget.

Skimmelsvamp anses som en svækkelse der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Vi mener derfor, at dette burde været dækket at ejerskifteforsikringen ifølge forsikringsbetingelserne 45-3. Da vi begge er enige om at problemet var tilstede inden indflytning og ikke nævnt i tilstandsrapporten, kan vi af gode grunde ikke være skyld i problemet.

Ifølge Munters Fugtteknik, som var ude og måle vægge og lofter, var den udluftning, som vi normalt foretager os, helt som det skulle være. Som supplerende ventilation kan ventilationsanlægget benyttes.

Den 12. April afholdte vi et møde med … fra Skadesafdelingen samt taksatoren, hvor vi fremlagde diverse breve som vi havde modtaget fra dem, hvor vi pointerede de steder, vi mente ikke stemte overens med afgørelsen. Herunder fremlagde vi det eksempel på en kendelse, som vi havde modtaget for bedre at kunne forstå en afvisning, bilag vedlagt. Vi blev herefter enige i, at man i denne kendelse havde anerkendt at dække et massivt skimmelsvampsangreb. … kunne her ikke forklare hvorfor denne var blevet sendt, samt hvorfor samme problem i vores tilfælde ikke var dækket, men fik at vide at han ville vende tilbage med svar.

Svaret blev modtaget d. 16. april 2010, bilag vedlagt. Vi mener ikke, at dette svar er rimeligt, da det ikke besvare nogen af de spørgsmål vi stillede til mødet, eller forklaring vedr. kendelsen (vedlagt). Derimod nævnes at sagen må afvises, da den overskydende fugt skyldes manglende ventilation, hvilket vi ikke kan være skyld i, eftersom skaden var før vores indflytning. Derudover er vi her stadig uenige i hvorvidt skimmelsvamp ikke kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Selskabet har herefter i brev af 1/10 2010 til nævnet anført:

"Vi skal hertil bemærke, at selskabet ikke har tilkendegivet enighed om at der var angreb af skimmelsvamp før indflytningen. Selskabets vurdering har hele tiden været den samme. Nemlig at det er kuldebroer fra husets opførsel og brugen af huset som forårsager skimmelforekomsterne i dag. Man kan sige at en del af årsagen, kuldebroerne var til stede før indflytningen.

Huset er opført som andre huse fra 1965 og brugbarhed og værdi er ikke nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

Rapporten fra Munters konkluderer at skimmelproblemerne i bad udelukkende skyldes manglende ventilation og udluftning i vægge og vinduer.

Kunden vedlægger AK 73.418 i kopi og savner forståelse for hvordan denne kendelse kan bruges som dokumentation for selskabets beslutning.

Hvis man nærlæser kendelsen vil man kunne læse at der er skimmelforekomst alle de steder hvor der er fugt. Hvor forekomsterne bliver afvist begrundes det med konstruktive forhold (kuldebroer). Danske Forsikring begrunder ikke hvorfor de vælger at dække en af forekomsterne.

Vi må fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelserne på ejerskifteforsikringen. Der er tale om en bygning fra 1965 som er opført efter de regler som var gængse på opførelsestidspunktet, hvor der kan forekomme kuldebroer. Den primære årsag til skimmelforekomsten skyldes mangelfuld udluftning."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvilke forhold er dækket**
3.1
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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at huset er opført efter gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet i 1965, og at skimmelvæksten dels skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, dels klagerens brug af ejendommen. Nævnet finder det således ikke bevist, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke - på det foreliggende grundlag - kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
udskriften bekræftes

Henning Jønsson