Ankenævnet for Forsikring

902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 82.096:

xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for fugt og svamp i kælderen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Selskabet gør desuden gældende, at klageren var bekendt med forholdet før overtagelsen af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1942 (bygning A), og at der i 2007 blev opført en tilbygning (bygning B). Klageren overtog ejendommen den 1/11 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/11 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…

	Ja	Nej	Ved ikke
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Små skjolde få gange**"	☒	☐	☐

2. 82.096

Af klageskemaet, der er underskrevet den 20/2 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Klagen vedrører afslag på dækning af udgifter til udbedring af fugt- og svampeangreb i flere rum i kælderen på klagers ejendom, som er overtaget ved købsaftale af 26. august 2011. Efter overtagelsen af ejendommen har klager konstateret fugt- og svampeangreb i kælderen, og der er indhentet rapport fra Teknologisk Institut som er vedlagt nærværende klage, der dokumenterer forholdene. Afslaget begrundes af Dansk Boligforsikring med at klager var bekendt med forholdet ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten, som også er vedlagt nærværende klage, jfr. forsikringsbetingelserne afsnit 4.1. Dette bestrides af klager, som ovenikøbet ved henvendelse til ejendomsmægler i forbindelse med handlen fik oplyst, at der i sælgers ejertid kun havde været 1 enkelt skjold, jfr. vedlagte mailkorrespondance. Afslaget begrundes endvidere med, at skimmel ikke udgør en konstruktionsmæssig skade på ejendommen. Dette bestrides også af klager, idet det gøres gældende at skimmelen er et fysisk 'forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand', jfr. forsikringsbetingelserne afsnit 3.1. Klager har indhentet tilbud på udbedring som vedlægges i kopi.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Klager vil opnå at Dansk Boligforsikring anerkender at skulle betale de omkostninger der er forbundet med at rense klagers ejendom for skimmel samt for at sikre at skimmel ikke kan vende tilbage."

Selskabet har i brev af 13/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Supplerende til klagers indlæg skal det oplyses, at den forsikrede ejendom … blev overtaget d. 1. november 2011. Den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen ses fremlagt af klager.

Kopi af salgsmateriale og BBR meddelelse fremlægges som **bilag ...** Som det fremgår heraf er der tale om ejendom fra 1942 med en tilbygning (bagpå huset) fra 2007.

Dansk Boligforsikring A/S har ejerskifteforsikret ejendommen med udvidet dækning ved policenummer ... Forsikringen har en løbetid på 5 år og en selvrisiko på kr. 10.000,- pr. skade og maksimalt 28.000,- i forsikringens løbetid. Forsikringspolicen fremlægges som **bilag ...**

Samme dag som klager overtog ejendommen anmeldte han via vores hjemmeside, at der var fugt og svamp i flere rum i kælderen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag …,** og som det fremgår heraf, opdagedes forholdet af klagers håndværkere - formentlig i forbindelse med renovering / istandsættelse af huset.

Da vi ikke umiddelbart kunne se, om kælderen befandt sig i den oprindelige del af huset (fra 1942) eller i tilbygningen (fra 2007), lod vi forholdet besigtige. Besigtigelsen fandt sted d. 16. november 2011, og konsulentens rapport med tilhørende fotos fremlægges som **bilag …**

Vi afviste at dække skaden ved brev af 28. december 2011 - fremlægges som **bilag ...** Inden afgørelsen blev sendt havde vi fra kunden modtaget kopi af undersøgelse lavet af Teknologisk Institut (TI). Rapporten ses fremlagt af klager. Det kan oplyses, at instituttets vurdering *er* taget i betragtning ved vores afgørelse.

Klager har - i modsætning til hvad der er oplyst i klageskemaet - *ikke* påklaget afgørelsen til os, før han har indsendt klage til Ankenævnet for Forsikring. Til gengæld har han - via sin ad-

vokat - indgivet en begæring om isoleret bevisoptagelse til retten i …, idet han ikke ønsker at afvente ankenævnets afgørelse før udbedring af kælderen påbegyndes.

Efter aftale mellem parterne er den isolerede bevisoptagelse begrænset til at omhandle omkostningerne ved at udbedre / forbedre konstruktionerne til undgåelse af skimmel, idet Dansk Boligforsikring A/S har oplyst, at vurderingen fra TI omkring omfang og årsag til skimmel *ikke* bestrides, og derfor kan lægges til grund. For god ordens skyld vedlægges kopi af begæring om isoleret bevisoptagelse (med bilag …), syn og skønstema samt proceserklæring fra mig omkring TIs rapport.

Vurderingen fra TI kan derfor også lægges til grund ved Nævnets behandling af sagen.

Som **Bilag …** fremlægges mails dateret 29. august 2011 hvori vores kunde har drøftet fugt i kælderen med ejendomsmægleren. Vi har modtaget mailene fra vores kunde, og kan oplyse, at købsaftalen blev underskrevet d. 26. august 2011, dvs. 3 dage før disse mails blev udvekslet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Den forsikrede ejendom er opført i 1942, men tilbygget i 2007 - se bilag … hvori den oprindelige del er indfarvet gul. Kælderen er beliggende i den oprindelige del af huset, dvs. fra 1942, og er *ikke* godkendt til beboelse.

Der er konstateret skimmelvækst *i begrænset omfang* bag løst maling på kældervæggene - se TIs rapport. Som det fremgår af vores konsulents fotos og rapport, er fugten og skimmelen koncentreret bag ved skabe eller andet, der har stået op af kælderydervæggen. Der er ikke konstateret skimmel på kældergulv, men TI anbefaler, at gulvtæpper fjernes, da de forhøjer risiko for skimmel (fugtophobning).

Skimmelen opstår pga. indtrængende grundfugt og er derfor konstruktionsbetinget. Ejendommen er opført i 1942 og kælderen er ikke fugtisoleret. TI anfører, at malerbehandling bør foretages med omhu, for at holde skimmelvækst nede, og at man bør sørge for god ventilation i kælderen. Erfaringsmæssigt ved vi, at også opvarmning har betydning for dannelsen af skimmel.

Vores kunde har købt en ejendom med en kælder fra 1942. Der er ingen konstruktionsfejl i kælderen, og den skimmel, der opstår skyldes ejendommens sædvanlige konstruktion. Selvom der er indrettet værelser i kælderen og vores kunde evt. ønsker at kunne bruge kælderen til beboelse, er den ikke godkendt hertil. Evt. forventninger om at kunne bruge kælderen til beboelse stammende fra sælger eller ejendomsmægler er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Ejerskifteforsikringen skal alene dække aktuelle skader tilstede ved overtagelsen og fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skade. Det fremgår af rapporten fra både vores besigtigelseskonsulent og fra TI, at skimmelen - der i øvrigt er begrænset - opstår på grund af ejendommens lovlige og sædvanlige konstruktion.

Som **bilag …** fremlægges tilbud på udbedring indhentet af vores kunde og fremlagt i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse. Som det fremgår heraf, ønsker vores kunde at få foretaget en indvendig vandtætning af kældervæggene (svumning med fosroc Proofex) samt etablering af helt ny fugtsikret gulvkonstruktion med gulvvarme. Vi tvivler meget på, at den indvendige vandtætning har nogen effekt - der tages dog også i tilbuddet forbehold for op-

sætning af udvendig vandtætning med platonplader og etablering af omfangsdræn. Hvis en egentlig fugtsikring (udvendigt) foretages, synes den indvendige vandtætning unødvendig.

Uanset hvad - de foranstaltninger vores kunde ønsker fortaget for at undgå fugt og skimmel i kælderen (fugtsikring af gulve og vægge samt etablering af gulvvarme) er forbedringer, der ikke kan kræves erstattet af ejerskifteforsikringen. Omfangsdræn ligger udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Jeg skal desuden henvise til bilag … hvoraf det fremgår, at klager selv var blevet opmærksom på fugt før ejendommen blev overtaget. Forhold som en køber har kendskab til inden overtagelsen af ejendommen er ikke dækket af forsikringen - forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4.

3. Konklusion
Fugten i klagers kælder skyldes kælderens oprindelige konstruktion (1942). Kælderen er ikke godkendt til beboelse og ikke fugtsikret.

Den udbedring klager ønsker foretaget for at forhindre fugt og skimmel i kælderen er en forbedring som ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Klagen bør afvises."

Hertil bemærker klagerens advokat i brev af 29/3 2012 til nævnet bl.a.:

"Det er af indklagede fremhævet at 'forhold som en køber har kendskab til inden overtagelsen af ejendomme ikke er dækket af forsikringen', men det bestrides fortsat, at min klient havde kendskab til forholdet.
Min klient var af sælgeren blevet oplyst om, at der en enkelt gang var blevet konstateret én fugtskjold i kælderen. Dette er ikke tilstrækkeligt til at statuere ond tro om svampeangrebet.

Det bestrides, at skimmelsvampen opstår pga. ejendommens lovlige og sædvanlige konstruktion. Således har indklagede tidligere oplyst, at besigtigelseskonsulenten havde konstateret, at skimmelsvampeangrebet sandsynligvis skyldes anvendelse af diffusionstæt maling. Der er således tale om en konstruktionsfejl som er opstået pga. efterfølgende konstruktionsmæssige ændringer. Det er ikke oplyst i tilstandsrapporten, at sælgeren selv har malet kælderen med diffusionstæt maling.

Det bestrides endvidere, at svampeangrebet alene kan betegnes som et 'begrænset svampeangreb'. Der er således konstateres skimmelsvamp i flere rum i kælderen, og skimmelsvampeangrebet nedsætter brugbarheden af kælderen. Svampeangrebet forhindrer således ikke blot anvendelse af kælderen til soverum og/eller køkken, men også ophold i kælderen generelt. Brugbarheden er derfor nedsat.

De påpeges endvidere, at de foranstaltninger, som klageren ønsker at foretage, er nødvendige for at udbedre forholdet samt forhindre at skimmelsvampen vender tilbage, hvorfor disse er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 17/4 2012 til nævnet anført følgende:

"Indledningsvist skal jeg oplyse, at vores kunde har hævet den isolerede bevisoptagelse.

Vi har ikke konstateret, at der er anvendt maling på kældervæggene, der ikke må anvendes på kældervægge.

I en kælder, der ikke er fugtsikret, er der tre forhold, man kan gøre, for at nedbringe skimmelangreb: 1. sørge for bedst mulig diffundering af indtrængende fugt; 2. ventilation; 3. varme. Dette ved vi erfaringsmæssigt og fremgår også konkret af TIs rapport i denne sag.

Punkt 1 handler om, at sørge for at kældervægge/gulv får bedst mulighed for at ånde. Derfor anbefales det at lade konstruktionerne stå ubehandlet eller med de overfladebehandlinger, som bedst tillader fugtgennemtrængning. Det er imidlertid ikke det samme som at sige, at man ikke *må* male med plastikmaling eller lægge gulvtæpper på gulvene. *Når* der konstateres skimmel, er det imidlertid det råd man vil få, både af os og af Teknologisk Institut - se den aktuelle rapport. Dette i kombination med at skabe yderligere ventilation og sætte mere varme på (punkt 2 og 3). Ingen af delene er reguleret ved lov eller i bygningsreglementer, der er alene tale om anbefalinger til en husejer. Uanset om disse anbefalinger følges, kan der opstå skimmel - det afhænger af hvor vandbelastet kælderen er.

Klager har ikke godtgjort, at malingen af kælderen er en fejlkonstruktion. Det er fuldstændigt sædvanligt og almindeligt, at husejere maler deres kældervægge.

Skadebegrebet er ikke opfyldt, fordi kælderen ikke opfører sig anderledes end andre kældre fra 1942.

Hvis man vil nedbringe risikoen for at der opstår skimmel i en kælder fra 1942 kan man følge de anbefalinger, der fremgår ovenfor. Hvis dette ikke er tilstrækkeligt, og man fortsat generes af skimmel, kan man fugtsikre kælderen. Dette er en forbedring, som ejerskifteforsikringen ikke skal dække."

Af rapport af 22/12 2011 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**
Der er konstateret skimmelsvampevækst - i begrænset omfang - bag løst maling på kældervæggene.
Der er ikke skimmelforekomst på kældergulvene, men tæppebelægning på gulvene er uhensigtsmæssig, og indebærer risiko for skimmelvækst.

Besigtigelse og undersøgelser
- I 2 værelser i kælderen er der tæppebelægning på gulvene.
- I øvrige rum er der klinker på gulvet.
- Vægge er pudset og malerbehandlet..Der ses en del afskalninger på væggene.
- Der er installeret mekanisk ventilation i kælderrum.
- Træfugt i fodlister er målt til 20->28 % (forhøjet træfugtindhold).
- Troxlermåling på kældergulv med tæppebelægning, viser tælletal på 28-40.
- Troxlermåling på kældergulv med klinker, viser tælletal på 17-20.
- Troxlermåling på vægge viser tælletal på 40-45.
- Tæppet i eet kælderrum afrømmes delvist i forbindelse med besigtigelsen, og ved ophugning konstateres det at gulvopbygningen er som følger:
  - Tæppebelægning
  - 20-30 min betonafretningslag
  - 60-80 mm løst materiale, evt. løs leca af ældre dato
  - Betonklaplag

- Gann-måling på betonklaplag under 'løs leca' viser tælletal på 143 (fugtig)

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:
Af skemaet i bilag 1 fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelvækst på kældervæg, bag afskallet maling.
På gulvet under tæppet er der konstateret en del spiredygtige skimmelsvampesporer på gulvoverfladen. Dog ikke over normalt baggrundsniveau.
Af skemaet i bilag 2 fremgår det, at niveauet for skimmelforekomst på ydervæg, bag malingsafskalning ligger over normalt baggrundsniveau.
Det vurderes at den - trods alt - begrænsede skimmelvækst på de afskallede ydervægge, opstår på baggrund af en kombination af fugt i ydervæggen og utilstrækkelig afrensning inden malerbehandling.
Kældervægge er pr. definition altid fugtige, med mindre der er foretaget udvendig efterisolering og evt. dræning, samt ilagt fugtspærre, således at fugt ikke trænger op fra undergrunden.
Fugt i kældervægge og kældergulve skal have mulighed for at afdampe og blive bortventileret. I dette tilfælde er der installeret mekanisk ventilation i kælderrummene. Men tilsyneladende er der i forbindelse med malerbehandling af væggene anvendt en malingstype, som hindrer fugten i at trække ud af væggene.
Ligeledes vil tæppebelægning på gulve virke hindrende for fugtafgivelsen, samtidig med at organiske stoffer i den tekstile gulvbelægning, lim mv. kan være fremmende for udvikling af skimmelsvampevækst.
…
Bilag 1. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - Aftrykprøver
…
Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget den 8. december 2011

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU Skimmelsvampe
1	Vaskerum, ydervæg vest, bag maling	>50 ***Aspergillus versicolor*** 1 *Penicillium sp.*
2	Værelse, sydvest, gulv, på beton under tæppe	~30 *Aspergillus versicolor* 2 *Chaetomium sp.* ~30 *Penicillium sp.* 10 *Scopulariopsis chartarum*

…
Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - MycoMeter-test
…
A: MycoMeter-værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.

B: 25 < MycoMeter-værdi ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

C: MycoMeter-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.

Analyseresultat MycoMeter-test udtaget den 8. december 2011

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	MycoMeter-værdi	Niveau
1	Vaskerum, ydervæg vest, bag maling	132	B

7. 82.096

2	Værelse, sydvest, gulv, på beton under tæppe	14	A

"

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, …

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
…
4.4
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos af kælderen.

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at der er tale om en kælder fra 1942, og bemærker, at der ikke på daværende tidspunkt var særskilte krav til fugtsikring af kældre.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at skimmelforekomsten på overtagelsestidspunktet var af et sådant omfang og af en sådan intensitet, at dette i

sig selv udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Da nævnet i øvrigt ikke finder det bevist, at kælderen konstruktionsmæssigt adskiller sig fra tilsvarende kældre fra 1942, kan nævnet ikke 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.

Poul Sørensen