909/13

Den 18. februar 2013 blev i sag nr. 82.918:

xxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Trekroner Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 og husforsikring i Trekroner Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med et anmeldt forhold vedrørende skimmelsvamp i kælderen.

Selskabet har anerkendt at dække tre forskydninger på spildevandsledningen over husforsikringen, men afvist, at forekomsten af skimmelsvamp skulle være en følge heraf. I relation til ejerskifteforsikringen har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til kælderens konstruktion og alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 1/8 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/6 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	1.4 Udvendige lyskasser	K2	Revnedannelser mellem lyskasser og sokler. Overfladeskader i betonen i lyskasser. Note: Flere revner i lyskasser er tidligere udbedret.

2. 82.918

		Der må derfor påregnes løbende vedligeholdelse med lukning af revner.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
...		
2.2 Vægge	K1	Kælderydervægge i viktualierum er med lidt mugdannelse og lettere opfugtning. Kældervægge i værkstedet er med lidt løst tapet. Note: Der forekommer en del oplag i rummet som kan være medårsag til mugdannelse og lettere opfugtning."

Klageren har i brev af 19/7 2012 til nævnet redegjort for sagen således:

"Vi købte huset, ... i august 2009.

I efteråret 2011 blev vi opmærksomme på fugt og evt. skimmelsvamp i kælderen. Da ingen af os havde kendt nærmere til fugt og svampeskader i forvejen, sendte vi bud efter et firma, som kunne undersøge, om det var skimmelsvamp. Det viste sig at være skimmelsvamp, iflg. rapporten fra ... (vedlagt).

Vi blev rådet til at få et tilbud fra et firma, som laver rensning af skimmelsvamp. Vi fik et tilbud fra ... (vedlagt), som samtidig rådede os til, at få et kloakfirma til at undersøge kloakledningerne, om der var utætheder i dem, og om fugten så kunne stamme derfra.

Vi henvendte os da først til forsikringen og fortalte om problemet. De var enige i at kloakledningerne skulle undersøges, så vi kontaktede ... Kloakservice, som kom og rensede, spulede kloakledningen, og lavede en TV-inspektion af samtlige kloakrør.

Det viste sig, at der var nogle forskydninger på kloakledningen, hvor vandet kunne løbe ud, - dog ville Trekroner Forsikring/Codan kun dække reparationen af selve kloakrørene, men ikke fugtskaderne, iflg. Skadesrapport (vedlagt) og brev fra Trekroner Forsikring (også vedlagt), selvom ...'s Kloakservice bestemt mente, at fugten stammede fra de utætte kloakrør.

Kloakmesteren fra ... Kloakservice sagde til os, at vi var nødt til at vente og lade kælderen tørre ud, for at se, om det havde hjulpet med at reparere rørene. Først derefter kunne man bedømme, om fugten i kælderen skyldtes kloakrørenes skade, eller om, det skulle være den opstigen grundfugt, som forsikringen sagde var grunden.

Alt fra gulv og væg blev fjernet, hvor skimmelsvampen var at se umiddelbart, og der blev renset skimmelsvamp væk, og det har nu stået og tørret i et halvt års tid, og der er stadig ingen fugt at se, også selvom det har været en våd sommer indtil nu.

Vi er derfor overbeviste om, at forsikringsselskabet har truffet en forkert beslutning, og vil derfor gerne anke sagen til Ankenævnet for Forsikring."

Klageren fik den 21/10 2011 foretaget en indeklimaundersøgelse af et rådgivende ingeniørfirma. Af det notat der blev udarbejdet i forbindelse hermed fremgår bl.a.:

"**Formål**

3. 82.918

Besigtigelsen/undersøgelsen har til formål at fastlægge omfanget af fugtskaderne samt at afgøre, hvorvidt der er tale om skimmelsvampevækst samt kortlægge omfang og årsag.

Beboelsen
Boligen er på 119 m^2 med fuld kælder. Huset er beboet af en familie på 3 voksne.

Den ene beboer har soverum i kælderen.

Undertegnede er ikke blevet gjort bekendt med helbredsgener hos husets beboere der skyldes skimmelvæksten.

Ejendommen
Bygningen er opført i 1969.
Bygningen er et hus med kælder. Huset er opført med bærende system af insitu støbt beton, facader er murværk. Kældervægge er beton jf. tegningerne. Mange af væggene er beklædt med træpaneler eller gasbeton.

Gulvbelægningerne er vinyl, laminatgulv, tæppe og klinker.

Dræn:
I henhold til tegningerne af huset ligger omfangsdrænet indvendigt for fundamenterne og ikke udvendigt som er mere traditionelt.
Der er ikke tæppedræn under kælderen.
Hverken drænledninger eller tilhørende brønde er besigtiget på stedet. På tegningerne er der noget der indikerer at dræn og kloakledningerne ikke er udført helt som oprindeligt tegnet.

Frisklufttilførsel:
I kælderen er der kun tilgang af friskluft i et vindue på toilet i kælderen.

Orienterende undersøgelser
Ejer oplyser at problemerne med skimmel først er kommet hen over sommeren i år.
...
Observationer:
Allerede ved hoveddøren kunne der konstateres en stærk lugt af skimmel.

I kælderen blev der konstateret skimmelvækst mange steder. Generelt er der forhøjet fugt indhold i kældervægge ved gulvniveau. Dette er aftagende mod loftet. Der blev kontrolleret for fugt i bygningsdele med Gann Hydromette UNI 1 - B50. Fodpaneler blev ligeledes testet ved gulvet med træfugtmåler. Her var fugtniveauet flere steder over 20 % RF. (der er grænseværdi for skimmelangreb).

I kælderen er der opstillet en kondensaffugter der kører det meste af døgnet og tager flere liter vand ud af luften.
...
Flere steder i kælderen er der skimmel langs med gulvet.
...
I flere af rummene er der træpaneler på væggene, der er mistanke om skimmelvækst bag disse paneler. Dette bør undersøges.

Der er i boligen nyere helt tætte plastvinduer.
Der er ingen former for ventilation i kælderydervæggene, dette skyldes terrænet flere steder ligger tæt på etageadskillelsen.

Ejer kunne oplyse, der under trappen til kælderen i perioder er meget fugtigt på kældergulvet. Ting der står opmagasineret bliver opfugtet.

Ejeren har ikke på noget tidspunkt konstateret, at der står blankt vand i bunden af trappeskakten som følge af opstigning i kloakken.

Vurdering og konklusion
Det vurderes, at der er tale om skimmelsvampevækst i et omfang, der kræver udbedring snarest, da det bestemt ikke kan udelukkes at udgøre en sundhedsrisiko.

Årsagen til fugt og efterfølgende skimmelsvampeangreb vurderes at være en kombination af flere uheldige forhold:

1. Forhøjet grundvandspejl og uhensigtsmæssig udformning af drænsystemet. Dette baseres på skimmelvækstens placering ved gulve.

2. I mindre grad beboeradfærd, var dette et stort problem ville skimmelvæksten sidde ved alle kuldebroer og i baderum. Her var der ingen betydelig skimmelvækst.

3. Det kunne på besigtigelsestidspunktet være lidt svært at vurdere luftfugtigheden i kælderen, da der ved besigtigelsen har stået en kondenstørre i en længere periode."

Selskabet besigtigede det anmeldte forhold vedrørende fugt og skimmelsvamp den 18/11 2011. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**1. Konstatering:**

1.1 Omfang:

Notat fra Ingeniørfa. ... dateret 31.10.2011 er fremsendt til os.
Vedlagt dette notat er bygningstegninger fra byggeansøgning for ejendom opført i 1969.

Der kan konstateres partier med opfugtning samt forekomst af skimmelsvamp i både kælderydervægge og partielt i skillevægge.

1.2 Årsag:

Ejendommens kælder er opført med dræn lagt på indersiden af kælderydervæggene. Dette betyder, at kælderydervæggene er støbt direkte mod jord og af samme årsag kan det ikke påregnes at disse kælderydervægge er fugtisolerede på nogen som helst måde.
Årsagen til opfugtningen er p.t. uafklaret men jeg er af den opfattelse, at opfugtning og fugtrelaterede skader er uundgåelige på ydervæggene idet disse ikke er fugtisolerede. Dette sammenholdt med, at drænene er 42 år gamle og at der ikke er udlagt drænnet under kældergulvene vil uundgåeligt medføre disse fugtskader.
Forholdet er med andre ord karakteristisk for denne byggestil og byggemåde.
De seneste 2 års kraftige regnfald kan også være medvirkende til, at fugtforholdene i din kælder har ændret sig. Grundfugt vil under disse forhold kunne trænge op i dine ydervægge og skillerum.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Årsagen har været til stede fra opførelsesåret 1969."

I selskabets interne rapport hedder det bl.a.:

"**5. Konklusion:**

5.1 Forsikringsdækning:

...
Fst oplever forekomst af skimmel i både kælderydervægge og kælder skillevægge. Ejendommen er 'plaget' af fugtskader i kælderen som er typiske for konstruktionsprincippet. I øvrigt et sædvanligt konstruktionsprincip på opførelsestidspunktet.
Forholdet er det at der er udlagt dræn på indersiden af kælderfundamenterne. Det er den prisbillige måde at bygge på idet man kun sætter forskalling op på indersiden og bruger jordlaget/lerlaget som udvendig forskalling.
Resultatet er, at den udvendige side af fundamentet ikke er fugtbeskyttet på nogen måde. Ikke berapning og asfaltering og ikke et drænende gruslag mellem kælderfundamentets yderside og jordlaget/lerlaget.
Af samme årsag er man så nødt til, at lægge drænet indvendigt.
Resultatet er, at fugt udefra uhindret kan trænge gennem kældervægsfundamenterne af beton. Vi skal også tage i betragtning af beton bliver mere og mere utæt som tiden går. Ikke en skade men et sædvanligt forekommende forhold.

Jeg har på telefon drøftet sagen med ingeniøren fra ... som har udfærdiget notatet.
Hun er overbevist om, at forholdet med opfugtning skyldes grundfugt som følge af de sidste 2 års regnmængder og at der ikke er udlagt drænnet under kældergulvene. Drænnet plejer vi at kalde indskudsdræn.
Som 'forebyggende foranstaltning' har jeg fortalt ingeniøren at ejerskifteforsikringen ikke indeholder dækning for dræn eller skader forårsaget af dræn uanset årsagen.

Ingeniøren er af fst bedt om, at udtage skimmelprøve. Denne prøve ligger p.t. i køleskab og skal efterfølgende dyrkes. Vi har intet at gøre med skimmel eller udgifter til skimmelundersøgelser i kælderetager af denne type så længe årsagen ikke er dækningsberettiget.

Denne skade bør afvises med henvisning til, at det er almindeligt forekommende for ejendomme med dette konstruktionsprincip.
Fst har d.d. - for egen udgift - ladet drænforholdene undersøge af kloakmester. Jeg har kl. 15.00 kontaktet fst som aftalt for, at høre resultatet men hun havde ikke hørt noget endnu."

En kloakmester konstaterede klasse 3 forskydninger på 3 strenge fra brønden, hvilket selskabet anerkendte at dække over husforsikringen. Selskabet vurderede dog, at de indvendige fugtskader ikke var en følge heraf. I e-mail af 2/12 2011 til selskabet oplyste klageren, at omfangsdrænet ifølge kloakmesteren lå udvendigt. Da skimmelsvampen fandtes på skillevæggene, mente klageren, at årsagen måtte være udsivning fra kloakrørene.

6. 82.918

Over for nævnet gør klageren i brev af 19/7 2012 gældende, at selskabet skal dække følgende udgifter:

"Vore forventninger til Forsikringsselskabet er at få dækket udgifterne til afrensning af gulve og vægge, nedtagning af skabe, paneler m.m. - samt indkøb af nye skabe og materialer for at få kælderen til at fremstå i samme stand, som før skaden.

Vi har indtil nu haft udgifter til både afrensning, nedtagning af tapet, væv, samt maling. Vi har også haft en affugter kørende i flere måneder, og meget ekstra varme i kælderen, for at få det tørt.

Vi vil mene, at man kan gå ud fra beløbene i ...'s tilbud, dog med den tilføjelse, at vi selv vil stå for at lave kælderen i stand, så udgiften til arbejdsløn vil være reduceret noget :

Vort forslag :

Skimmelrenovering af kælder : 44.300,- kr.

Reetablering af bygningsflader/skabe : 48.400,- kr."

Selskabet har i brev af 20/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Der er udarbejdet en skaderapport af den 25.11.2011 og hvoraf det fremgår, at hverken hus- eller ejerskifteforsikring dækker forhold, der har at gøre med evt. utilstrækkeligt eller defekt dræn. Skaderapporten er fremlagt af klager

Trekroner har i den forbindelse vurderet, at indvendige fugtskader ikke er en følge af de få såkaldte klasse 3 forskydninger, der er fundet på spildvandsledningen. Klasse 3 forskydningerne er derimod dækket som skjulte rørskader.

Uenigheden består dermed i, om de nævnte forskydninger kan forårsage de konstaterede fugtskader, der ifølge Trekroner kan tilskrives andre årsager end de tre forskydninger på spildevandsledningerne.

Klager påberåber sig, at der kun er skimmelsvamp på skillevæggene og altså ikke på ydervæggene, hvorfor årsagen til skaderne må tilskrives utæthed ved kloakrør frem for ophobning af fugt ved ydervægge. Og efter, at utæthederne i rør blev udbedret hævder klager, at kælderen har været fuldstændig tør, hvormed klager er overbevist om, at årsagen til skimmelsvamp alene kan tilskrives rørskaden.

Klager påstår sig godtgjort for udgifterne til afrensning af vægge og gulve, nedtagning af skabe mv., indkøb af nye skabe og udgift til skimmelsvampkonstatering og til kloakmester.

Trekroners synspunkt er, at de forskudte k3 samlinger har forårsaget mindre end en liter vand om dagen fra de to spildevandsledninger fra toilet og brus, og at regnvandsledningen intet har med skaderne under huset at gøre, da drænledningen vil opfange tab derfra.

Klager henholder sig til et udsagn fra hendes ingeniør, og i den anledning tilskriver Trekroner ingeniør ... fra ... A/S ved mail af den 5.12.2011 og henviser til hendes rapport 11193, hvor ingeniøren nævner årsager til skimmelsvamp som grundvandsspejl, drænsystem og i mindre grad beboeradfærd.

Trekroner henviser i mailen til tilstandsrapport for ejendommen, hvor der under pkt. 2.2 nævnes lettere fugtproblemer.

Ingeniør ... svarer, at hun fastholder sin konklusion, at skimmel på kældervæggene med tilhørende fugt skyldes opstigende grundfugt, og at udsivningen fra kloak ikke kan forklare de store mængder fugt, der er registreret på stedet.

Mailkorrespondancen vedlægges, idet det må fremhæves, at der ikke er nogen uenighed mellem Trekroners bygningskonsulent og klagers sagkyndige."

Af e-mailen fra ingeniøren, som selskabet henviser til, fremgår bl.a.:

"Jeg vil hermed gøre det helt klart, at jeg fastholder min konklusion, at jeg vurderer at skimmel på kældervægge med tilhørende fugt skyldes opstigende grundfugt. Det kan dog ikke udelukkes, at der siver vand fra kloakken i mindre grad, men dette kan ikke forklare de store mængder fugt der er registreret på stedet."

I brev af 31/8 2012 til nævnet bemærker klageren, at den kloak, der befinder sig i kælderskakten ved den udvendige kælderindgang, altid er tør, hvilket ifølge hende tyder på, at grundvandsspejlet ikke er højt.

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af :**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.

...

5. Hvad dækker forsikringen?

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.

...

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

8. 82.918

1 Dækningen omfatter:

...

- yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen.

Nævnet udtaler:

Husforsikring

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at forekomsten af skimmelsvamp i kælderen er en følge af den rørskade, som selskabet har dækket.

Ejerskifteforsikring

Klageren overtog ejendommen i august 2009 og blev i efteråret 2011 opmærksom på fugt og skimmelsvamp i kælderen. Henset hertil og på baggrund af sagens øvrige oplysninger finder nævnet det ikke bevist, at forekomsten af skimmelsvamp i kælderen på overtagelsestidspunktet havde et sådan omfang, at det nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1969.

Nævnet finder endvidere, at der ikke er godtgjort forhold, som dækkes af forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson