Ankenævnet for Forsikring

923/13

Den 23. september 2013 blev i sag nr. 83.247:

xxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring GS
Grønningen 1
1270 København K

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Købstædernes Forsikring GS. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt skimmelsvampeangreb i den forsikrede ejendom.

Selskabet henviser til, at klageren har opnået delvis dækning fra sin hus- og indboforsikring, og at den ikke dækkede del af forholdet vedrørende bygningen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Klageren har tillige indgivet klage over Danske Forsikring, hvori han har tegnet hus- og indboforsikring. Ifølge dette selskab skyldes det anmeldte forhold opstigende grundfugt, og selskabet har anerkendt at dække følgerne heraf. Danske Forsikring har derimod afvist at dække skadeårsagen, idet der i henhold til forsikringsbetingelserne ikke er dækning herfor. Klagen over Danske Forsikring er behandlet af nævnet under sagsnummer 82.406.

2. 83.247

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/4 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
...				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der forekommer enkelte områder med porøse, delvis udfaldne fuger på facader.
...				
	3.6 Indv. vægge	K1		Stedvis lidt løs puds på indervægge.

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger K1: Mindre alvorlige skader
K0: Kosmetiske skader K2: Alvorlige skader."

Klageren har i brev af 2/11 2012 til nævnet anført:

"1) Ejendommen er stadig plaget af fugt under betonkonstruktionen og har opfugtede vægge.
2) Topdanmark har i brev af 31. juli 2012 tilkendegivet at de 'dækker de skader, som kan henføres til opstigende grundfugt. Årsagen til grundfugt dækker vi imidlertid ikke..her må vi henvise til ejerskifteforsikringen'
3) Efter ovenstående vil ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af fundament og murværksrenovering, samt dække årsagsudgifterne til grundfugten på ejendommen ..., således grundfugten ikke kommer igen efter endt udbedring. Jeg forventer således at ejerskifteforsikringen betaler alle udgifter til at afværge opstigende grundfugt, samt udgifter vedrørende betonkonstruktionen i alle rum og alle vægge som er fugtskadet og skal udskiftes mv. (herunder døre, vinduer, isolering mv. som er skadet. Forventer at alle organiske materialer skal udskiftes)
4) Til orientering har Topdanmark fået udført rapport vedrørende skimmelsvamprenoveringen af 27. august 2012 af Teknologisk Institut.
5) Kort sagt skal Ejerskifteforsikringen og Topdanmark få udbedret ejendommen, således ejendommen er beboelig, samt 100 % fri for skimmelsvamp.
6) Når ejendommen er istandsat, skal ejendommen sælges, så der må ikke være tvivl om at skaden 'grundfugt' er 100 % udbedret.
7) Det opgjorte og fremtidige godkendte erstatningsbeløb fra både ejerskifteforsikringen og Topdanmark skal kunne transporteres til ny ejer i forbindelse med et ejerskifte af ejendommen.
8) Indbo som ikke kan renses og som Topdanmark ikke vil dække vil således også være et krav at få dækket."

3. 83.247

Foranlediget af klagen til nævnet har selskabet ladet ejendommen besigtige på ny den 20/11 2012. Herefter har selskabet i brev af 7/1 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager, der i overensstemmelse med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ifølge klageskemaet over vores afvisning af at dække alle de forhold ved ejendommen, som Topdanmark ikke dækker på husforsikringen, herunder opstigende grundfugt og omkostninger til Teknologisk Institut (herefter 'TI').

Ved sit brev til Ankenævnet fra den 2. november 2012 uddyber forsikringstager kravet, der således også omfatter udbedring af fundament og murværksrenovering, udgifter til udbedring af årsag til opstigende grundfugt, udgifter vedrørende betonkonstruktionen i alle rum og så vidt ses også udskiftning af alle vægge, samt vinduer, døre, isolering, samt alle organiske materialer i øvrigt.

Forsikringstager ønsker derudover Købstædernes Forsikring pålagt at anerkende, at erstatningen skal kunne transporteres til nye ejer ifm. et ejerskifte af ejendommen, og endelig, at vi afrenser indbo, i det omfang Topdanmark ikke afrenser dette.

Det er vores opfattelse, at vi med rette har afvist de anmeldte forhold, der ikke er udtryk for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet ikke var til stede ved overtagelsen.

Forsikringstager har derudover ikke krav på dækning af afrensning af løsøre på ejerskifteforsikringen, der er en bygningsforsikring, og som derfor ikke dækker løsøre, se dertil AK 82.502.

Vi bestrider derudover, dels at forsikringstager har krav på udbedring af noget forhold ved selve bygningen, idet Topdanmark har anerkendt dækning af vandskaderne, herunder opstigende grundfugt, og sagen kan derefter efter vores opfattelse reduceres til, om vi har pligt til på ejerskifteforsikringen at dække eventuel afhjælpning af årsagen til opstigende grundfugt.

Efter en ny gennemgang af sagen, er det vores opfattelse, at hovedårsagerne til den konstaterede fugt på det foreliggende skyldes dårlig udtørring i forbindelse med en rørskade som Topdanmark har udbedret i 2009, sammenholdt med en eller flere lækager, der er opstået efter udbedringen af rørskaden i 2009. Vi fastholder derfor afgørelsen, som vi i det følgende vil uddybe.
...
Forsikringstagers tidligere advokat har ved brev fra den 12. november 2010 anmeldt skimmelforekomst i ejendommen.

Brevet var vedlagt korrespondancen med Topdanmark i anledning af en anmeldt rørskade, som Topdanmark har anerkendt, tillige med en foreløbig rapport fra TI til belysning af sagen.

Hvis vi starter med rapporten fra TI, er der tale om en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse fra den 23. marts 2010, som forsikringstager har rekvireret grundet indeklimagener.

Vi henviser til rapporten, og skal her bare gengive, at TIs biolog ved gennemgang af huset kan konstatere forhøjede fugtniveauer bl.a.

- i soveværelse mod ydervæg, hvor der er etableret et tagnedløb
- i skillevæg mellem gangarealet og bryggerset, hvor der er placeret en skorsten
- i skillevæg i bryggerset stødende op mod viktualiekælderen

- i gangarealet på skillevæg ind mod værelse
- i stue under tapetet bag skabet

Det fremgår videre af rapporten, at konsulenten ønsker, at der laves huller i betondækket for at afklare luftfugtigheden i betondækket, hvilket gennemføres, og den 10. marts 2010 (stadig i samme rapport) genoptager konsulenten besigtigelsen og lægger til grund,

- at der forekommer tegn på typisk vandskadeskimmelsvampe på gulv i soveværelse og i vægge stødende op mod gangen
- at der er kraftig vækst af skimmelsvampe på gulv i gangen
- at der på skillevæggen mellem stuen og gangen forekommer typisk vandskadeskimmel- svampe, som er kendt for at kunne afgive toksiske stoffer
- at det er målt forhøjede fugtniveauer i gulvkonstruktionen i stuen, dele af køkken og bryggers samt i værelse over for soveværelset
- at de fundne skimmelsvampe vil kunne påvirke indeklimaet og give indeklimagener.

Om årsagen vurderer konsulenten umiddelbart,

- at opfugtning af vægge omkring skorsten sandsynligvis skyldes opstigende grundfugt
- at opfugtning i væg i gangarealet ind mod værelset kan være et utæt vandrør muligvis i kombination med manglende eller 'kortsluttet' fugtspærre.
- at opfugtning af gulvkonstruktionen i værelset overfor soveværelset sandsynligvis skyldes opstigende grundfugt
- at skimmelforekomsten i gulv i soveværelset skyldes den gamle vandskade
- at opfugtningen af langsgående skillevæg kan skyldes en manglende fugtspærre mellem fundamentet og væggen, eller at fugtspærre er 'kortsluttet', altså at der er pudset hen over denne.

Aftrykprøverne udtaget den 26. februar 2010 viser i al væsentlighed begrænsede skimmelforekomster i ejendommen, dog således, at der kan konstateres massiv skimmelvækst i puds på skillevægge i stue, samt under gangen, nærmere betegnet på ejendommens terrændæk af beton.

På denne baggrund anbefaler TI yderligere undersøgelser til udredning af huset, herunder termografisk undersøgelse, samt undersøgelse af, om der er etableret kapillarbrydende membran, og endelig kontrol af, om der er fugtspærre.

Advokaten havde som nævnt også fremsendt korrespondancen, og af denne fremgår, at Topdanmark i 2010 har anerkendt en rørskade i ejendommen, der er anmeldt den 5. november 2009, og at Topdanmarks håndværkstaksator har udbedret forholdet, der bestod i en utæt rørføring i væg.

Ifølge Topdanmarks brev fra den 15. april 2010 har Topdanmark - formentlig på baggrund af rapporten fra TI - anerkendt følgeskader som består i opfugtning af væg i skillerum ved værelse, opfugtning af gulv i værelse, opsætning af tapet, samt skimmelsanering.

I samme brev oplyser daværende taksator, at en trykprøvning viser at varmeanlægget umiddelbart er tæt, men da ekspansionsbeholderen er defekt, kan det ikke afgøres, om der er utætheder på ledningsnettet før ekspansionsbeholderen er skiftet!

Opfugtningen af ejendommen i øvrigt afvises, da Topdanmark ikke finder, at der er tale om en følge af rørskaden. Vi kan i øvrigt oplyse, at forsikringstager fortsat ikke har skiftet ekspansionsbeholderen.

Advokaten havde også vedlagt Topdanmarks brev fra den 1. september 2010, hvor Topdanmark oplyser, at der i perioden 22. februar 2010 til 1. september 2010 er konstateret et vandspild på 7000 liter vand, hvorfor det aftaltes, at der skulle iværksættes undersøgelse af, om der er utætheder på forbrugsvand, varmeanlæg og vandstikledning, og at firmaet ... VVS vil forestå denne undersøgelse.

Undersøgelsen er ikke fremlagt, men vi kan se af korrespondancen, at Topdanmarks taksator den 10. september 2010 meddeler forsikringstager, at Topdanmark har ladet vand- og varmeanlægget trykprøve og at der ikke kunne konstateres utætheder. Topdanmark kommer ikke med et bud på, hvor de syv kubikmeter vand er blevet af.

Forholdet blev som nævnt anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen den 12. november 2010, og vores taksator besigtiger ejendommen den 6. december 2010. Ved besigtigelsen oplyser forsikringstager, at der ikke har været problemer med opfugtning af indervægge eller løst tapet før vandskaden på badeværelset. Ligeledes har der ikke før været problemer med skimmelvækst.

Vi har ved rapport fra den 20. december 2010 afvist dækning af det anmeldte skimmelangreb. Taksator har i sin afvisning naturligt lagt betydeligt vægt på den foreløbige rapport fra TI, og lægger derfor selvfølgelig til grund, at årsagen kan tilskrives manglende murpap i indvendige vægge, hvilket ikke er en skade i forsikringens forstand.

Afgørelsen er korrekt, men brevet er affattet med en uheldig henvisning til, at der ikke er tegnet ulovlighedsdækning, hvilket vi beklager. Vi vedstår dog afgørelsen, der er korrekt, dog med en anden begrundelse, idet TIs efterfølgende rapport viser noget andet, se nedenfor.

Taksator fandt derudover ikke godtgjort, at skimmelforekomsten var til stede ved overtagelsen af ejendommen 8 år tidligere, og også dette vedstås.

Herefter hører vi ikke noget til sagen, før forsikringstagers tidligere advokat herefter ved brev fra den 9. juni 2011 fastholder kravet, og advokaten fremsender dels en redegørelse fra forsikringstager fra den 1. juni 2011, samt derudover en supplerende rapport fra TI, dateret den 24. maj 2011.

Vi henviser til TIs supplerende rapport fra den 24. maj 2011, som er en noget grundigere byggeteknisk undersøgelse af husets fugtmæssige tilstand, samt årsagen til at dele af husets konstruktioner er opfugtede, ligesom det undersøges, om den oprindelige vandskade i 2009 kan have opfugtet ejendommen udover de områder omkring badeværelset, hvor skaden konstateredes.

Konsulenten fra TI kan ved optagning af gulv i bryggers indledningsvis konstatere frit vand under gulvbelægningen i området omkring fyret, og konstaterer videre, at der ikke var fugtspærre mellem skillevægge og betongulv, og han minder om, at dette heller ikke er et krav.

Herefter har han undersøgt ejendommen nærmere ...

Konsulenten fra TI lægger herefter samlet til grund for de konstaterede fugtforhold,

- at der for så vidt angår entreen er sket en kraftig opfugtning under den eksisterende gulvbelægning, og at denne opfugtning ikke kan skyldes grundfugt, da der under gulv og isolering ligger en kraftig fugtspærre. Årsagen vurderes i stedet at være enten den oprindelige lækage fra vandskaden i 2009 eller den senere konstaterede og vedvarende lækage fra VVS-systemet.
- at der for så vidt angår skillevæg mellem køkken og hovedstue er konstateret en kraftig opfugtning af skillevæggen. TI udtaler derom, *at 'Det forekommer, at den mest sandsynlige årsag/eneste årsag til denne opfugtning er utætte varmerør eller en lokal dårlig isolering, der kan give en termisk flytning af vand, måske kombineret med en restopfugtning fra den tidligere konstaterede store vandskade i 2009'.*
- at der for så vidt angår skillevæg mellem værelser er tale om en opfugtning der efter TIs vurdering kan tilskrives opsugning af grundfugt, eller termisk flytning af vand på grund af problemer med varmerørene
- at der for så vidt angår opfugtning af gulve '*er meget sandsynligt, at årsagen til de varierende og lidt høje tælletal for gulvene skyldes en tidligere nu næsten udtørret opfugtning, da det er usandsynligt, at der kan ske en vedvarende opsugning af grundfugt til gulvet på grund af isoleringens kapillarbrydende egenskab'.*

TI lægger videre til grund, at der fortsat sker en kraftig opfugtning af væggen mellem køkken og opholdsstue og væggen mellem de to små soveværelser, at der fortsat sker en kraftig opfugtning af gulvet i bryggers, at der er en mindre lækage af vand der giver et vandtab, der imidlertid er stort nok til at forklare de konstaterede opfugtning, og at der af VVS-manden er konstateret vandtab fra gasfyret, der i sig selv kan medføre den iagttagne opfugtning af skillevæggene, på det sted hvor centralvarmeledningerne ligger langs med væggene.

Afslutningsvis anbefaler TI (s. 8 i rapporten) yderligere undersøgelser til afklaring af, hvor utæthederne findes, for at undgå at skaderne opstår på ny, og mere konkret anbefales det at tilsætte sporstof til en trykprøvning samt til centralvarmeanlægget, samt ophugning af gulv ved de formodede utætheder for at eftervise, om der er murpap. Vi kan ikke se af sagen, at dette er sket.

Vi kontaktede på denne baggrund forsikringstager og meddelte, at vi afventede afgørelse fra husforsikringen, og hørte ikke nærmere før 2. juli 2012, hvor advokaten vendte tilbage til sagen, og hvorefter vi aftalte besigtigelse med forsikringstager den 17. juli 2012.

Taksator besigtigede derfor ejendommen den 17. juli 2012, hvor forsikringstager oplyste, at husforsikringen i Topdanmark har anerkendt en skimmelforekomst i ejendommen, men at de afviser årsagen til skimmelforekomsten, idet årsagen til skaden af Topdanmark trods rapporten fra den 24. maj 2011 fortsat skønnes at være opstigende grundfugt.

Taksator afviser skaden ved sin rapport fra den 31. juli 2012, og afgørelsen er korrekt, selvom begrundelsen kunne have været mere præcis, se nedenfor.

Ved brev fra den 12. november 2012 beder forsikringstagers advokat os revurdere afgørelsen, idet Topdanmark i forbindelse med klagen til Ankenævnet har anerkendt dækning af fugtskaderne på ejendommen. Brevet var vedlagt en e-mail fra den 7. juni 2012 fra taksator ..., der anerkender følgerne af den indtrængende fugt, men som afviser at dække det anmeldte forhold vedrørende afværgelse af opstigende grundfugt og det er dette forhold, som advokaten beder os anerkende.

Topdanmark har efterfølgende indhentet en tredje rapport fra TI, dateret den 27. august 2012, som vi har modtaget i forbindelse med klagesagen, og som i al væsentlighed er en undersøgelse af omfanget af skimmel i bygningen.

Vi kan ikke se, at Ankenævnet har modtaget denne rapport, som derfor vedlægges, og vi skal her bare gengive, at opfugtningen ifølge rapporten fortsat kan konstateres i de nedre dele af indvendige skillevægge, og at der er vækst af skimmel oven på terrændækket, men under membranen, der ligger under det svømmende gulv. TI anbefaler fortsat en fuld fugtteknisk udredning som anbefalet i rapporten fra 24. maj 2011, eller som TI skriver '*en endelig udredning af årsagssammenhænge med efterfølgende nødvendige reparationer, inkl. affugtning og evt. forsegling af restfugt i de støbte og murede konstruktioner*'.

Herefter anbefaler TI en konkret udbedring af den konstaterede fugt og skimmel, og vi kan på baggrund af rapporten altså lægge til grund, at Topdanmark ikke fulgte anbefalingen i TIs rapport fra den 24. maj 2011 om videre undersøgelse af ejendommen.

Vi har på baggrund af klageskemaet foretaget ny besigtigelse, og har nu modtaget rapport fra vores taksator.

Vi vedlægger taksators rapport, og som det ses, er det vores taksators vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at hovedårsagen til fugt og skimmel er en utilstrækkelig udtørring af de opfugtede bygningsdele - gulv og vægge - i forbindelse med de opståede vandudslip og vandskader.

Taksator tænker i denne sammenhæng naturligvis på den gamle vandskade som TI kommenterer, samt den verserende vandskade, som TI også indikerer.

Taksator uddyber, at udtørring af fugt i betongulve og murværk er en meget langsom proces og kræver længerevarende mekanisk udtørring eller at ejendommen er opvarmet og ventileret i en længere periode, hvortil kommer, at udover vandskaderne, kan andre forhold have betydning for fugtforhold i ejendommen, herunder grundfugt.

Taksator minder i denne sammenhæng om, at der var tale om et betydeligt vandudslip - op til 30 m3 vand er løbet ud som følge af den gamle vandskade - og at ... Fugtteknik de facto fandt fugt, men vurderede, at det kunne tørre af sig selv over længere tid, se deres brev fra den 19. november 2009 (bilag ...), og der er dermed altså ingen dokumentation for, at der overhovedet er sket affugtning i forbindelse med vandskaden i 2009, men vi ved dog, at Topdanmark har anerkendt skimmelsanering af et mindre areal i anledning af skaden.

Dertil kommer at huset har henstået tomt, uopvarmet og med destruktive indgreb i bygningen i hvert fald siden marts 2010 (se bilag ..., hvor forsikringstager opgør sit krav på genhusningsudgifter til Topdanmark).

Taksator vurderer videre, at huset ligger lavt i forhold til det omgivende terræn på 3 sider, og at vandspejlet ligger højt på ejendommen, ligesom der også i sagen er oplysninger om brud på en vandstikledning fra 2003, hvor ikke bare skadens omfang er ukendt, men spørgsmålet om kvaliteten i udtørringen er også i dette tilfælde uoplyst.

Endelig tiltræder taksator TIs vurdering, hvorefter der er tale om en konstruktion, der nedefra er opbygget med grus, derefter plast, derefter isolering, derefter beton, og taksator uddyber, at dette er en sædvanlig konstruktion for huse opført efter 1966-reglementet, der ikke indeholder konkrete anvisninger til udførelsen af fugtisolering af gulve.

Taksator finder derfor ikke, at den konkrete konstruktion adskiller sig fra andre huse opført efter samme reglement, eller mere konkret, at BR66 ikke indeholder krav om asfaltpap på betongulv under skillevægge, så konstruktionen opfylder dagældende krav, se tilsvarende TIs rapport fra den 24. maj 2011.

Vi fastholder på denne baggrund afgørelsen.
...
På baggrund af vores seneste besigtigelse samt rapporterne fra TI, finder vi ikke, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Vi lægger vægt på, at konstruktionen ikke adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme opført efter BR66, og at der ikke er krav om asfaltpap mellem betonplade og indvendige skillevægge, hvilket TI medgiver, se rapporten fra den 24. maj 2011.

Vi finder derudover ikke godtgjort, at der er årsagssammenhæng mellem den konstaterede opfugtning i ejendommen og eventuel opstigende grundfugt. Vi lægger i denne sammenhæng vægt på, at rapporterne fra TI viser, at årsagen til opfugtningen i al væsentlighed ikke kan tilskrives grundfugt.

Vi henviser til TIs samlede konklusion i rapporten fra den 24. maj 2011, hvorefter årsagen til den konstaterede opfugtning er utilstrækkelig udtørring efter den store vandskade i 2009, ligesom den eller de aktuelle utæthed/-er også har indflydelse, og vi minder om, at anlægget fortsat taber vand, og at termisk flytning af vand er en medvirkende årsag, og at det ifølge rapporten fra TI fra den 24. maj 2011 er et uangribeligt faktum, dels at anlægget taber vand, og dels at der er fundet blankt vand under gulvet under fyret.

Forsikringstager er i øvrigt enig i dette, se hans brev fra den 1. juni 2011, som er vedlagt bilag ..., hvorefter '*Min klient har aflæst vandmåleren den 16.02.11 til 973.1265 og igen den 9. maj 2011 til 973.5525. Vandmåleren har tabt gns. Ca. 5 liter vand i døgnet og dette vandtab har været der siden 2009. Ejendommen er totalskadet på grund af vandskaden og på grund af skimmelsvampenes udbredelse over tid'.*

Forsikringstager medgiver altså, at den anmeldte opfugtning ikke var til stede ved overtagelsen, og at den konstaterede opfugtning efter hans opfattelse tillige kan tilskrives vandspildet, der notorisk først kan konstateres mange år efter overtagelsen. Dette harmonerer også med forsikringstagers forklaring under besigtigelsen den 6. december 2010 om, at der ikke forud for vandskade på badeværelset er konstateret problemer med opfugtning af indervægge, løst tapet eller skimmelvækst, og at der mange år efter overtagelsen ofte skulle fyldes vand på fyret, der desuagtet gik ud grundet vandmangel forud for TIs besigtigelse i februar 2011. Vi minder om, at det var ved denne besigtigelse, at TI fandt blankt vand under gulvbelægningen omkring fyret.

Den konstaterede skimmelforekomst fører ikke til et andet resultat, og vi minder om, at det af TIs første rapport fremgår, at der 8 år efter overtagelsen alene er to massive forekomster af skimmel og den ene vurderer TI kan tilskrives den store vandskade i 2009, og for så vidt angår den anden, er der heller ingen teknisk sandsynliggørelse af, at denne skulle have været til ved overtagelsen, og er i øvrigt gemt under membranen over terrændækket.

Der er som nævnt tale om en opfugtning der konstateres og anmeldes første gang 8 år efter overtagelsen, og vores synspunkt er derfor, at hvis hovedårsagen til den konstaterede op-

fugtning var utilstrækkelig fugtsikring af ejendommen, havde dette manifesteret sig før, se dertil afgørelserne se dertil AK 71.121, AK 55.243 og AK 80.854.

Vi bemærker for god ordens skyld, at da Topdanmark har anerkendt rørskaden fra 2009 samt følgeskaderne, tillige med fugtindtrængning i bygningen, er der tale om forhold, der grundet Topdanmarks tilsagn ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, se bekendtgørelsens undtagelse om forsikringen ikke dækker *'forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring'.*

Vi fastholder herefter afgørelsen, og forbeholder os alle indsigelser imod forsikringstagers opgørelse."

Klageren har i brev af 15/1 2013 til nævnet anført:

"Ejendommen ... er ramt af skimmelsvamp. Årsagen hertil har åbenbart flere mulige udfald.

Første mulighed er at årsagen til skimmelsvampen er at ejendommen er ramt af opstigende grundfugt.

Den anden mulighed er at årsagen til skimmelsvampen er opfugtning af ejendommen efter vandskaden den 4. november 2009.

De mulige udfald til skimmelsvampen vil jeg foreslå at teknologisk institut undersøger igen og kommer med en endelig årsag til hvorfor ejendommen er ramt af skimmelsvampen. Såfremt den endelige årsag ikke fastslås vil jeg som forsikringstager være udsat for at hverken Købstædernes Forsikring GS eller Topdanmark vil påtage deres ansvar. Jeg foreslår at disse udgifter dækkes af Købstædernes Forsikring GS.

Teknologisk institut har tidligere undersøgt ejendommen og kan derfor vurdere på nye undersøgelser om der er sket en ændring i ejendommens tilstand i forhold til fugtforholdene.

Ejendommens gamle vandmåler sidder stadig i huset og vandværket har efterfølgende etableret målerbrønd med ny vandmåler ude ved vejen.

Bemærkninger til Købstædernes brev af 7. januar 2013:

Ejendommen har stået under forfald og en tagrende/afløb er gået i stykker ved soveværelses væg efter fraflytningen af ejendommen.

Med hensynet til VVS-installationen må være utæt og Topdanmark ikke har undersøgt dette er forkert. Topdanmark har fået dette undersøgt af et sporingsfirma fra ..., herunder fået trykprøvet varmeanlægget. Der har ikke været behov for sporingsstofundersøgelse. Købstædernes Forsikring GS kan få disse afrapporteringer fra Topdanmark.

Ejendommen er opført efter 1966 regler og derfor ejendommen opført lovligt med manglende murpap. Købstædernes Forsikring GS har derfor et ansvar i forhold til ejerskifteforsikringen med hensyn til manglende murpap, da skaden er fugt der trænger op i bygningen, som forårsager skimmelsvamp. Det skal her fastslås at der ikke er en manglende bygningsdel.

Brev til ... fra min advokat er dateret den 8. juni 2012, jf. vedlagte brev og ikke 2. juli 2012, som anført. Den 22. juni 2012 har min advokat rykket for svar.

Købstædernes Forsikring angiver at der er vand under gulvet under fyret. Det skal forstås således at der var fritliggende vand ca. 50 cm fra væg ind i mod badeværelset (ved siden af fyret) under det optaget gulv i bryggerset. Gulvet foreligger i ejendommen med vandskolder og skimmelsvamp på bagsiden. Endvidere var fodpaneler til skab i bryggers også fugtige og med skimmelsvamp på (disse forligger også i ejendommen).

Endvidere vil jeg bemærke at kortsluttet fugtspærre er omfattet af ejerskifteforsikringen og derfor dækningsberettiget skade, såfremt skaden kan henføres til opstigende grundfugt.

Det skal bemærkes at TI har udført 3 rapporter af 3 forskellige personer.

Efter skadedatoen har ... måleteknik været på ejendommen 2 gange. 1 gang har målingerne givet udslag i udarbejdet en rapport. 2 gang blev der ligeledes mål uden en rapport, hvor jeg modtog en telefonopkald fra medarbejderen ... om at der var fugt i huset.

Jeg kontaktede derefter Teknologisk institut i november 2009, da mit helbred var blevet dårligere, hvilket mundede ud i at jeg kontaktede håndværkstaksatoren ..., som derefter sendte en mail til topdanmarks hovedkontor den 2. December 2009, hvor Topdanmark efterfølgende skulle kontakte undertegnede, uden jeg fik en henvendelse.

Mit helbred blev dårligere og jeg fik en operation på Hamlet den 2. Februar 2010 for kronisk bihulebetændelse.

Den 26. Februar 2010 anmeldte jeg skaden til Topdanmark, som en skade i husets varmeanlæg, da min klient mente at skimmelsvamp skaden i entre var årsagen. Det har siden vist at det ikke er varmeanlæggets skyld.

Min søn og jeg flyttede ud af ejendommen den 5. Marts 2010 og ejendommen har stået tom siden og nu står der 2013 på kalenderen.

På baggrund af ovenstående bemærkninger håber jeg at ankenævnet følger mit forslag om en yderligere undersøgelse for at få fastlagt ansvaret, da jeg ikke har indsigt nok til om forsikringsankenævnet kan træffe en endelig afgørelse på det foreliggende grundlag.

Topdanmark har fremsendt forslag til aftale om indbo, men mangler at overføre pengene til min konto. På nuværende tidspunkt skulle det alene være erstatning vedrørende ejendommen der mangler."

Efterfølgende har selskabet i brev af 23/1 2013 til nævnet bemærket:

"Forsikringstager har efter vores oplysninger modtaget en uforbeholden anerkendelse fra Topdanmark af alle følger af vandindtrængning i ejendommen.

Denne ejerskiftesag er derfor reduceret til, om forsikringstager kan påvise at der foreligger en skade ved ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand på tidspunktet for overtagelsen.

Vi finder at ejendommen og skadeårsagen efter Teknologisk instituts tre rapporter er vel undersøgt, og finder fortsat ikke godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at en sådan i givet fald var til stede ved overtagelsen.

Vi finder heller ikke, at forsikringstager har et tab, der kan overstige de udgifter som Topdanmark har anerkendt, idet ejendommen er indrettet som det er sædvanligt for ejendomme af den konkrete alder og konstruktion.

Specifikt for så vidt angår 'kortsluttet puds', finder vi hverken godtgjort, at dette er en skadeårsag, se igen rapporterne fra Teknologisk Institut, eller at forholdet var til stede ved overtagelsen, og vi minder om, dels at der går mange år mellem overtagelsen og konstateringen af dette forhold, og dels, at det er muligt, at der i forbindelse med udbedringen af den gamle vandskade, er pudset henover fugtspærren.

Vi har ikke yderligere til sagen, som efter vores opfattelse kan afgøres på det foreliggende."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder rapporterne fra Teknologisk Institut og selskabets taksator samt diverse farvefotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og

ii) at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller 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.

...

- forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold som er dækket af en anden forsikring."

12. 83.247

Nævnet udtaler:
Tvisten for nævnet ses alene at vedrøre den del af den anmeldte bygningsskade, der ikke dækkes af husforsikringen i Danske Forsikring.

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke bevist, at de omhandlede fugtproblemer og skimmelsvampeangrebet - eller årsagen hertil - var til stede på overtagelsestidspunktet i 2002. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels