Ankenævnet for Forsikring

918/13

Den 10. juni 2013 blev i sag nr. 83.673:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 udvidet dækning i Privatsikring. Han har tillige tegnet husforsikring med udvidet svampedækning i samme selskab. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende skimmelsvamp i den forsikrede ejendom, der er fra 1840.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet givet tilsagn om at dække afrensning af massiv skimmelsvampeforekomst under linoleum på gulvet i køkkenet. Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at der ikke er påvist fejl ved ejendommen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte og vel vedligeholdte ejendomme af samme alder, at der i tilstandsrapporten er informationer, der indikerer, at der er risiko for fugtindtrængning i bygningen, at forhold beskrevet i tilstandsrapporten er undtaget dækning på ejerskifteforsikringen, og at eventuelle tiltag for at standse fugtindtrængning ved eksempelvis etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet der er tale om forhold uden for bygningen, og idet der i givet fald er tale om en ikke dækningsberettigende forbedring af ejendommen.

2. 83.673

Både hus- og ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 13/1 2012. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 10/11 2011. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et enfamilieshus opført i 1840. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Henset til alder og bygningstype, må huset fra 1840 med senere renovering og modernisering i 2008, der ved besigtigelsen var tom og fraflyttet, betegnes som værende af almindelig standard med behov for naturlig og normal vedligeholdelse. Der er kun få bemærkninger, herunder især til garage og ladebygning.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K2	Dele af terrængulv i nordøstlig del af huset er beliggende i eller under omgivende terrænniveau. Der kan være risiko for indslag af fugt og vand. Note: Det er uvist, om ydervægs- og gulvkonstruktion i forbindelse med renoveringen er isoleret med fugtmembran.
	1.2 Sokkel	K1	Manglende veldefineret overgang mellem sokkel og vægpuds. Der kan være risiko for fugtopstigning.
...			
	4. Vinduer og døre		
	4.4 Sålbænke	K2	Manglende forskriftsmæssig udførelse af sålbænkekonstruktion, under 2 stk. højtsiddende vinduer i vestvendt gavlfacade. Risiko for indslag af fugt og vand i bygningsdele under vinduerne.
...			
	8. Tagkonstruktion		
...			
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Afløb fra sydvendte, nyere metaltagnedløb finder sted direkte på terræn omkring bygning. Der kan være risiko for fugtopstigning. Note: Afløb fra tagnedløb bør være tilkoblet regnvandsinstallation, ført til egnet faskine eller lignende anordning.
...			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Overgang mellem gulv og vægbeklædning i badeværelse, bestående af træfodliste er uegnet. Risiko for fugtbeskadigelse af træfodliste såvel som pladebeklædning samt risiko for nedsivning af fugt og vand i underliggende gulvkonstruktion.

...

Karakterer:

3. 83.673

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 afklares).

Det omtvistede forhold blev den 18/10 2012 anmeldt til selskabet under ejerskifteforsikringen, hvorefter selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 23/10 2012. Der blev på baggrund heraf udfærdiget interne rapporter.

Selskabet meddelte klageren sin afgørelse ved brev af 31/10 2012. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Der er anmeldt følgende forhold:

Fugt/skimmelforekomst i vægge og under gulvbelægning

I forbindelse med anmeldelsen oplyste du, at der på husforsikringen var blevet foretaget trykprøvning af rørføringen af en håndværker som ikke kunne finde brud eller lækage på installationerne.

På baggrund af anmeldelsen på ejerskifteforsikringen har selskabet foranlediget en besigtigelse af ejendommen for at afdække forholdenes reelle karakter samt for at kunne afdække hvorvidt de anmeldte forhold udgør dækningsberettigede skader i relation til ejerskifteforsikringen. Ejendommen blev besigtiget den 23. oktober 2012 af selskabets bygningskonsulent ... Til orientering vedlægges kopi af bygningskonsulentens rapport.

Bygningskonsulent ... oplyser indledningsvis at ejendommen er opført i 1840 i tidstypiske materialer og konstruktioner. På et tidspunkt er der oplagt en ny tagbelægning og isat nye vinduer, men det er ...'s vurdering, at bygningens grundkonstruktioner er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1840. Det er oplyst i tilstandsrapporten at ejendommen er blevet renoveret/moderniseret i 2008.

Ved besigtigelsen oplyste I til bygningskonsulenten at der på overtagelsestidspunktet i januar 2012 ikke var tegn på fugtgener eller skimmelforekomst.

Af besigtigelsesrapporten fremgår det, at der i det ene værelse (i det nordvestlige hjørne), kunne der konstateres forekomst af skimmel.

I soveværelset blev bygningskonsulenten forevist skimmelforekomst på væg, ved fodpanel samt bag et møbel.

I køkken hvor gulvet var belagt med linoleum kunne der konstateres skimmelaftegninger på bagsiden af linoleum og på betondækket.

I bryggers var der foretaget destruktivt indgreb i undergulvet (udført af spånplade), hvorved det kunne konstateres opfugtning.

... anfører videre i besigtigelsesrapporten at der blev foretaget overfladefugtmålinger på væggen i værelse, soveværelse samt på køkken- og bryggersgulv, hvor der kunne ses skimmelforekomst og der kunne i den forbindelse konstateres et forhøjet fugtniveau.

I besigtigelsesrapporten fremgår det, at der blev foretaget fugtmålinger øvrige steder i de pågældende rum og i øvrige rum, hvor der ikke blev konstateret forhøjede fugtforekomster.

På baggrund af observationerne ved besigtigelsen er det ...'s vurdering, at årsagen til de forøgede fugtforekomster samt skimmelforekomst kan henføres til opstigende grundfugt gennem ejendommens oprindelige konstruktioner. Bygningskonsulent ... oplyser at henset til ejendommens alder, er det sandsynligt at terrændæk og vægge er støbt direkte på jorden, hvilket var gængs byggemåde i 1840.
...
Henset til bygningskonsulentens observationer ved besigtigelsen kan vi ikke anerkende de anmeldte forhold omkring fugt/skimmelforekomst som dækningsberettigede skader i relation til ejerskifteforsikringen. Vi begrunder vores afgørelse med følgende betragtninger.

Det er Privatsikrings opfattelse, at det anmeldte forhold omkring fugt- og skimmelforekomst ikke udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 5.
...
Ud fra det oplyste er det selskabets vurdering, at årsagen til fugt/skimmelforekomsten som er konstateret primo oktober 2012 kan henføres til opstigende grundfugt som er en følge af ejendommens sædvanlige konstruktion. Det er efter selskabets opfattelse almindeligt forekommende at der i ældre ejendomme, der er opført førend der var udviklet byggemetoder der kunne sikre konstruktioner mod fugt fra grunden. Ofte byggede man direkte på jorden, hvorfor skillevægge og gulvkonstruktioner i ældre ejendomme ofte ses at være påvirket af fugt.

Idet ejendommen er opført i 1840 på et tidspunkt, hvor det ikke var kendt hvordan man udførte fugtsikring eller øvrige fugthæmmende foranstaltninger betyder det, at der uundgåeligt vil trænge grundfugt ind gennem gulve og vægge. Dette er efter vores opfattelse helt sædvanligt for en ejendom af samme alder og konstruktion.

Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder (1840) i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er endvidere vores opfattelse, at de forhold som er beskrevet og anmærket i tilstandsrapporten kan være en medvirkende faktor til at der trænger fugt ind i konstruktionerne. Det bemærkes i den forbindelse at der ses at være beskrevet at der er risiko for fugtindtrængning og den beskikkede bygningssagkyndige beskriver i noterne at det er uvist, hvorvidt der er udført fugtsikring af bygningen i forlængelse af renoveringen.

Den beskikkede bygningssagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten skal vurdere og karakterangive ejendomme ud fra en sammenligning med tilsvarende bygninger af samme alder (i dette tilfælde ejendomme fra 1840) i almindelig god vedligeholdelsesstand. Idet årsagen til at der kan konstateres fugtforekomster kan henføres til ejendommens sædvanlige konstruktion og det ikke er usædvanligt, at konstatere fugt i en tilsvarende bygning af samme alder, finder ikke at forholdene der er beskrevet i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. Forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten er undtaget fra ejerskifteforsikringen, jfr. for-

sikringsbetingelsernes pkt. 6, 1. pind, Med tilstandsrapportens bemærkninger er du blevet gjort bekendt med at der er risiko for fugt- og vandindtrængning.

Eventuelle tiltag til at standse/minimere fugtindtrængning eksempelvis ved etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet der er tale om et forhold uden for bygningen og er endvidere at betragte som en forbedring af ejendommen.

Fsva. skimmelforekomsten, finder vi anledning til at præcisere, at skimmelsvamp er en ikke trænedbrydende svamp og selvom den kan medføre ubehag og sundhedsproblemer for nogle, er den ikke defineret som en 'bygningsskade' under ejerskifteforsikringen, da skimmelsvamp ikke nedbryder eller forårsager skader på bygningsdelene.

Skimmelforekomster er som udgangspunkt kun dækket af en ejerskifteforsikring, hvis årsagen til skimmelforekomsten i sig selv er dækket - for eksempelvis hvor bygningskonstruktionen er ulovlig set i forhold til ejendommens alder/konstruktion og at dette har medført skimmel. Det er endvidere en forudsætning for dækning af afrensning af skimmelforekomsterne, at der er tale om et massivt angreb i boligcellen som påvirker indeklimaet og som var til stede på overtagelsestidspunktet.

I dette tilfælde finder vi ikke at der er tale om en dækningsberettiget årsag og at det er dokumenteret at skimmelforekomsten har været massiv på tidspunktet for overtagelsen. Vi bemærker i den forbindelse at I først har konstateret forholdet i løbet af oktober 2012.

Det er et almindeligt forsikringsretligt princip at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre/dokumentere at der er tale om en dækningsberettiget begivenhed der falder ind under en given forsikring, i dette tilfælde ejerskifteforsikringen.

På baggrund af ovenstående kan vi ikke anerkende det anmeldte forhold som omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor vi ikke kan imødekomme din anmodning om dækning."

I en herefter af klageren indhentet rapport af 12/11 2012 fra Dansk Bygningsanalyse A/S hedder det bl.a.:

"Vi har den 07.11.2012 modtaget 2 stk. kontaktaftryksplader, 2 stk. supplerende tapeaftryk og 1 stk. supplerende materialeprøve til undersøgelse for skimmelsvampe.

Undersøgelsesmetode
Det er oplyst, at prøverne er udtaget på mistænkte vækstområder på gulv og væg.

Pladerne med V8-dyrkningsmedie analyseres efter 4-6 dages inkubation ved stuetemperatur. Den fremkomne vækst analyseres ved mikroskopi.

Afhængigt af antallet af de fremvoksede skimmelsvampekolonier på kontaktaftrykket vurderes skimmelsvampeforekomsten som ringe (1-10 kolonier), moderat (11-50 kolonier) eller massiv (mere end 50 kolonier).
...
Konklusion
Der kan på fremsendte prøver KA/TA1 og KA/TA/MA2 konstateres massiv vækst af fugtskadeskimmelsvampe, herunder 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe'. Prøverne er udtaget på vækstområder.

Vi kan ikke udelukke, at de konstaterede skimmelsvampe vil påvirke det biologiske indeklima negativt."

Den 3/12 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling.** ...
Ejendommen er overtaget den 1 april 2012 og beskrevet af ejendomsmæglerfirmaet EDC som:

'Flot moderniseret ejendom, hvor beboelsesdelen er totalt renoveret såvel ude som inde med bl.a. nyt tag, vinduer og installationer.

Efter indflytning blev der den 18 oktober konstateret skimmelsvamp i boligen, hvorefter forsikringsselskabet samme dag blev kontaktet.

Det konstateredes, at renoveringen af såvel boligens gulve som vægge ikke er udført efter de i dag - uden hensyn til en boligs alder - gældende normer og regler.

2. Hvad vil de konkret opnå ved selskabet?
Forsikringsselskabet

- dækker renovering af boligen, så denne fremstår som egnet til beboelse

- betaler udgifter til genhusning under renovering af beboelsen

Selv om indførelse af fugtdækning og dækning af skimmelsvamp i beboelsens rum, samt dækning for genhusningsudgifter ud over forsikringssummen er sket pr. 1 maj 2012, men med senere ikrafttræden, findes disse at skulle indgå med positiv virkning i selskabets stillingtagen og klagens afgørelse."

Heroverfor har selskabet i brev af 8/1 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have boet i huset fra 13. januar 2012, anmelder klager pr. den 18.10.2012 til Privatsikring, at der er konstateret skimmelsvamp i huset.

Klager fremsender dokumentation for skimmelsvamp med bilag ..., der udgør Dansk Byggningsanalyses rapport af den 12.11.2012, og hvori det bekræftes, at der er konstateret forekomster af massiv skimmelsvamp på gulv i køkken og på væg mellem soveværelse og bryggers.

Klager forventer med sin klage:

At Privatsikring betaler for en renovering af huset, så det bringes op på et nutidigt niveau, og

At Privatsikring betaler for genhusning under renoveringen.

Klager gør over for Ankenævnet gældende, at huset er sat til salg som en flot moderniseret ejendom, hvor beboelsesdelen skulle være totalt renoveret med blandt andet nyt tag, vinduer og installationer.
Klager konstaterer i sin klage, at renoveringen af såvel boligens gulve som vægge ikke er udført efter de i dag gældende normer og regler, og klager nævner, at selv om de for ejerskif-

teforsikringer fremtidige regler for fugtdækning endnu ikke er trådt i kraft, bør disse regler have en positiv indvirkning på Ankenævnets afgørelse af klagen.

Ejendommen er i Tilstandsrapporten oplyst til at være opført i 1840, hvorefter den er renoveret mellem 2008 og 2010, og herefter angives ejendommen at have stået tom, indtil klager købte ejendommen i 2011.

Klager har over for Ankenævnet oplyst, at der ved indflytningen pr. den 15.1.2012 ikke var noget skimmelsvamp at se, men skimmelen blev konstateret den 18.oktober 2012, idet man nu kunne konstatere den i sagen påpegne skimmelsvamp.
...
Foruden, hvad der er oplyst i Tilstandsrapporten, har Privatsikring i sit afvisningsbrev af den 31. oktober 2012 gjort gældende, at husets fugtproblemer er brugerrelateret og samtidigt er et resultatet af husets alder.

Privatsikring har dermed gjort gældende, at husets konstruktion indebærer en stor risiko for opstigende grundfugt, når det ikke er udført med kapilarbrydende lag, murpap, isolering eller omfangsdræn.

Herefter er det Privatsikrings opfattelse,

At der ikke er påvist fejl ved ejendommen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte og vel vedligeholdte ejendomme af samme alder, dvs. fra 1840.

At der har været flere informationer i Tilstandsrapporten, der indikerer, at der er risiko for fugt indtrængen i bygningen.

At forhold, der er beskrevet i Tilstandsrapporten er undtaget fra forsikringsdækningen.

At evt. tiltag til at standse/minimere fugtindtrængen ved f. eks etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet der er tale om forhold uden for bygningen, og det er i øvrigt at betragte som en ikke dækningsberettiget forbedring af ejendommen.

Så snart Privatsikring via klagen til Ankenævnet blev gjort bekendt med Dansk Bygningsanalyses rapport af den 12.11.2012, har Privatsikring været indstillet på at ville afholde afrensning af den massive skimmelsvampeforekomst, hvor denne har været skjult under linoleum på gulv i køkken, men årsagen til den massive skimmelsvamp kan ikke tilbydes afhjulpet, ligesom afrensning af synbar skimmel falder uden for Privatsikrings tilbud."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder besigtigelsesrapport af 29/10 2012, intern rapport af 30/10 2012 samt diverse fotos.

Af de forsikringsbetingelser, der er gældende for husforsikringen, fremgår bl.a.:

"**Udvidet svampedækning (inkl. råddækning)**
...
2 Hvad omfatter den Udvidede svampedækning?

8. 83.673

2.1 Den Udvidede svampedækning omfatter

1. udgifter til reparation i forbindelse med direkte skade på bygningsdel af træ eller murværk, når der har været angreb af træødelæggende svampe, herunder svampeskader der er karakteriseret som råd, og hvis træet er nedbrudt.

2. følgeskader på bygningen i forbindelse med skaden.

...

2.2 Den Udvidede svampedækning omfatter ikke

...

7. skader af kosmetisk art, f.eks. misfarvninger, blåsplint og skimmel- og mugbelægninger."

Af de forsikringsbetingelser, der er gældende for ejerskifteforsikringen, fremgår bl.a.:

"**Standarddækning**

...

2 Hvad omfatter forsikringen?

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af Tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller andet fremgår af policen.

...

3 Uden for forsikringsdækning

Uden for forsikringsdækning er forhold, der er uden for huseftersynet, herunder udendørs svømmebassiner med dertil hørende pumper, markiser, baldakiner, antenner, paraboler og lign.

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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

9. 83.673

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

Udvidet dækning

...

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet - efter at have fået forelagt rapporten fra Dansk Bygningsanalyse A/S - har givet tilsagn om at dække udgiften til afrensning af den massive forekomst af skimmelsvamp under linoleum på gulvet i den forsikrede ejendoms køkken.

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet at måtte lægge til grund, at den konstaterede fugt- og skimmelforekomst skyldes ejendommens oprindelige konstruktion. Forholdet findes ikke at gå ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om ejendommens alder og det, der i øvrigt er anført i tilstandsrapporten. Omtalen i ejendomsmæglerens salgsmateriale og ikke gældende regler er uden betydning for selskabets dækningsforpligtelse. På baggrund af det anførte kan nævnet herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i videre omfang end sket over ejerskifteforsikringens standarddækning.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at der er enten oprindelige eller senere udførte bygningsindretninger, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, og hvor dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Nævnet kan derfor heller ikke kritisere, at selskabet ikke har givet tilsagn om dækning over ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Nævnet kan heller ikke pålægge selskabet at yde dækning efter de regler, der har været gældende for huse solgt efter 1/5 2012.

10. 83.673

Skimmelsvamp karakteriseres ikke som en træødelæggende svamp, og nævnet kan allerede derfor ikke kritisere, at selskabet ikke har ydet dækning over husforsikringens udvidede svampedækning. Det findes heller ikke i øvrigt godtgjort, at det anmeldte forhold er omfattet af husforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen