Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 85549:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til udbedringen af en anmeldt fejlkonstruktion ved kælderens forsatsvægge.

Klageren kræver reetablering af nye forsatsvægge. Herudover er klageren utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til skimmelsanering af kælderen og stueetagen, genhusning, samt størrelsen af den selskabet tilbudte erstatning for teknisk bistand og advokatbistand.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt, at dække udgifterne til fjernelse af forsatsvægge i kælderen, skimmelsanering i kælderen, genhusning for så vidt angår klagerens bademuligheder, samt dele af klagerens udgifter til teknisk bistand og advokatbistand.

Spørgsmålet om dækningen for et anmeldt skimmesvampeangreb er tidligere behandlet af nævnet den 29/5 2012 i sag nr. 81.186, hvor klageren ikke fik medhold. I sagen havde klageren krævet, at selskabet sørgede for, at ejendommens konstruktion blev æn-

dret således, at skimmelsvamp i kælderen og stueetagen undgås. Det fremgår tilstandsrapporten af 13/11 2009, der blev fremlagt for nævnet i forbindelse med sag nr. 81.186, at kælderens areal ikke indgår i boligens etageareal. Af nævnets kendelse i sag nr. 81.186 fremgår bl.a.:

"Det fremgår af sagen, at klageren overtog den omhandlede ejendom den 1/2 2010. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/11 2009. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er et enfamilieshus, der består af to bygninger: bygning A (beboelse), der er opført i 1955, og bygning B (carport), der er opført i 2006. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

'Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Huset er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Bygningen er færdigrenoveret i 2008. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er god.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
…			
	3. Yder- og indervægge 3.1 Facader/gavle	K2	Murværk ved vinduesåbninger og døråbninger mod syd har revnedannelse. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes, da revner er repareret men brudt op igen.
…			
	5. Lofter/etageadskillelser 5.4 Andet:	K1	Loftlem er utæt og uisoleret. Note: Der kan ikke konstateres skade.
	…		
	9. Bad/toilet og bryggers 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
	9.3 Fuger	K3	Der er defekte fuger i bruseniche mellem gulv og væg. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.
…			

Karakterer:
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
...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **5 år.**			
...			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Ja, ombygning/renovering af huset.**	☒	☐	☐
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Isolering af kældervægge.**	☒	☐	☐
...			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
...			
2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Se punkt 3.1**	☒	☐	☐
...			
3. Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Ja, ved trappen ned til kælderen. På ydersiden er der nedgravet fugtmembran."**	☒	☐	☐

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klageren tillige et tillæg til tilstandsrapporten i form af en SundhedsAttest dateret 13/11 2009. Heri betegnes ejendommens vedligeholdelsesstand som værende god, hvorved forstås, at der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse. Endvidere fremgår det bl.a., at kælderydervægge er isoleret inden for de sidste 10 år.
...
Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:
'6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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 amme 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.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen' på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

9. Hvilke skader dækkes ikke?

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten*, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at kuldebroerne og den konstaterede skimmelsvamp hovedsagelig må tilskrives den oprindelige konstruktion af ejendommen, og at ejendommen på dette punkt ikke adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende konstruktion. Nævnet finder det således ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende konstruktionsfejl. På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke godtgjort, at skimmelvæksten i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning."

Klageren lod et rådgivningsfirma besigtige sit hus den 21/6 og 10/7 2013. Af rapport fra rådgivningsfirmaet fremgår bl.a.:

"Bygningsgennemgang
Følgende er blevet gennemgået ved besigtigelsen

1. Visuel bygningsgennemgang
2. Fugt undersøgelse
3. Air-prøver til supplement (Skimmelundersøgelse)
4. GVS (Kote: Grundvandsspejl)
5. Undersøgelse af varmeforsyning for utæthed af … forsyning

…
Skimmelvækst
Ved besigtigelsen kunne [rådgivningsfirma] konstatere synlig skimmelvækst.
I kælderen er der konstateret synlig skimmelvækst på/i fortsatsvæggene.
På 1. sal er der konstateret skimmelvækst i hjørner samt bag ved køkkenskabene.

Skimmelanalyser
Mycometere - Air
Der er ved besigtigelserne foretaget 3 MycoMeter AIR prøver for at klarlægge, hvorvidt den synlige skimmelvækst påvirker indeklimaet i boligen.

Metode:
Der er tale om såkaldte aggressive prøver, hvor man finder skimmelindholdet i rummet ved maksimal aktivitet i rummet. Prøven udføres ved at blæse samtlige overflader i rummet for, at simulere aktivitet. Herefter trækkes en del af luften i rummet igennem et filter, hvor i eventuelle skimmelsporer vil sætte sig. Dette filter analyseres på laboratoriet efterfølgende.
NB.: Prøven viser udelukkende koncentrationen af skimmel i det givne rum.

Resultater:

1.1	Soveværelse, kælder		**5231**
1.2	Stue - alrum		**882**
2.1	Soveværelse, kælder	Kontrolprøve efter rengøring	**2314**

Aggressiv prøvetagning
A = MM-air tal ≤ 900
B = 900 < MM-air tal ≤ 1700
C = MM.-air tal> 1700

Kategori A: Lavt indhold af skimmelsvamp i luften
Kategori B: Medium indhold af skimmelsvamp i luften.
Kategori C: Højt indhold af skimmelsvamp I luften. Dette kan skyldes, at der er et skimmelsvampeproblem dvs. at der er vækst af skimmelsvamp i bygningen. Det kan dog også betyde, at der er en dårlig rengøringsstandard der kan efterlade en stor ophobning af naturligt forekommende skimmelsvampesporer der f.eks. ved aktivitet kan hvirvles op i luften

MycoMeter - Surface
Ved kontrolprøvetagningen af AIR-prøverne foretog [rådgivningsfirmaet] 2 SURFACE-prøver

Metode:
En vatpind føres over et areal på 9cm2. Vatpinden analyseres efterfølgende på vores laboratorium og herudfra findes skimmelsvampeniveauet.

Resultater:

Prøve nr.			
1	Ydervæg – skab	Køkken	**2132**
2	Ydervæg	Vaskerum, kælder	**1307**

Mindre eller lig med 25: Niveauet af skimmelsvamp ligger ikke over normalt baggrundsniveau
MM-tal =25 -450: Niveauet af skimmelsvamp ligger over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvampe
MM-tal: ≥ 450: Målingen viser massiv vækst af skimmelsvamp

Vand-/fugtindtrængning
Pga. det forhøjede vandindhold i både skillevægge og yderkældervægge, ønskes det undersøgt i hvilken Kote GVS befinder sig i.

Det har ikke været muligt, at registrerer koten for GVS i området, hvorfor den vurderes ikke værende årsag til fugtindholdet i væggene.

Varmeforsyning
En årsag til vandindtrængningen kunne evt. være et utæt rør. Derfor blev forsyningen kontaktet, som har undersøgt deres rør, men der er ikke fundet lækage omkring huset. Deres termografibilleder er vedlagt nærværende rapport.

Følgende er oplyst fra Forsyningen:

[Klagerens adresse]

I henhold til aftale har jeg her til morgen været på ovennævnte adresse for, at se om der skulle være en utæthed på FJV.

Fjernvarmestikket er et 28mm pex-rør i 77 kappe. Alene dette gør at der ikke burde være noget, med mindre der skulle være en graveskade.

Termografien viser ikke nogen tegn på, at der skulle være noget galt på adressen.

Det må derfor være noget andet, som giver fugt i kælderen.

Årsag til fugt i boligens konstruktioner
I det følgende er hovedårsagerne til fugtophobning samt tilstedeværelsen af fugt i konstruktionerne beskrevet.

1. I kælderen er der opsat forsatsvægge på indvendig side af kældermuren. Forsatsvæggene er isoleret, men der er ikke opsat dampspærre. Dvs. at grundfugt på udvendig side, som trænger ind i kældervæggen har svært ved at blive ventileret bort. Derudover er der mulighed for den relative fugtighed i, at ophobe sig i forsatsvæggene pga. manglende dampspærre.

2. Fejlmonteret terrasse mod nord. Terrassen er monteret i et stålprofil som er boltet ind i ydermuren. Regnvand har ikke mulighed for at løbe væg fra terrassen, men bliver ledt ind på stålprofilet, hvorved det ledes ind på/i muren. Dette medfører en fugtophobning i kældermuren, som også tydeligt ses på begroningen på væggen under terrassen.

3. Udvendig skalsten (pyntesten) er fastgjort på letbetonblokke, som huset er udført af. Dette er foretaget uden at letbetonblokkene er rengjort fra tidligere overfladebehandling - maling. Pga. denne opbygning, vil optrængende grundfugt have svært ved, at blive ventileret væk fra muren, og dermed blive ledt ind i boligen. Dette medfører, at lukkede områder og hjørne vil blive fugtige, og dette er vurderet, at være årsag til skimmelvæksten i hjørnerne samt bag køkkenskabene.

Konklusion
Af ovenstående MycoMeter-AIR resultater må det konkluderes, at niveauet af skimmelsporer i luften i kælderen ligger langt over det normale og acceptable. Jf. overfladeprøverne er det eftervist, at der er massiv vækst på overfladerne i kælderen.

Hovedårsagen til skimmelvæksten er vurderet til, at skyldes forsatsvæggene med manglende dampspærre på indvendig side af kældermurerne, samt forkert monteret terrasse.

Helbred
Vedvarende fugt og skimmelsvampevækst i bygninger kan give helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres.

Der kan ikke opstilles videnskabeligt fuldt underbyggede retningslinjer eller grænseværdier for, hvornår ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst giver problemer.

Ofte er det imidlertid nødvendigt at træffe beslutninger om, hvor længe man kan opholde sig i bygninger med fugt og skimmelsvamp.

Risikovurderingen vil typisk bygge på en kombination af, en vurdering af helbredsforholdene, bygningsforhold og årsagssammenhæng.

Over tid kan der udvikles allergisk og kronisk lidelse af ophold i bygninger med skimmelvækst.

Det kan derfor ikke anbefales at bruge soveværelset til ophold med det nuværende resultat, før der foreligger en plan for skimmel saneringen.

Det kan dog ikke afvises, at koncentrationen af skimmelsvampsporer i luften vil kunne nedbringes ved at holde en højere rengøringsstandard.

Klageren indbragte nærværende klage for nævnet ved klageskema af 2/1 2014. I brev af 13/12 2013 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Med henvisning til ovenstående sag, der blev afgjort i Ankenævnet for Forsikring den 30. maj 2012, skal jeg venligst anmode Ankenævnet om at genoptage sagen.

Genoptagelsen støttes på, at min klient har rekvireret en sagkyndig erklæring, der har medført, at der er kommet væsentlige nye oplysninger med stor betydning for sagen.
…
De nye oplysninger består jf. [rådgivningsfirmaets] rapport, bilag 3, i, at der dels er fugtophobning og skimmelsvamp i kælderen, dels at dette skyldes manglende dampspærrer i de opsatte forsatsvægge samt forkert monteret terrasse.

Det fremgår i øvrigt af rapporten, der er udfærdiget dels på baggrund af destruktive indgreb i forsatsvæggen, at der er målt forhøjet fugtniveau både på inder- og yderside af forsatsvæggen, samt konstateret forhøjet forekomst af skimmelsvamp på prøveudtagsstederne."

Efterfølgende fulgte korrespondance mellem parterne – herunder bl.a. brev af 4/7 2014 til nævnet hvori selskabet tilbød, at en ingeniør kunne gennemgå klagerens ejendom og foretage nye målinger.

I brev af 30/10 2014 til selskabet fra klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Som aftalt telefonisk den 28. oktober 2014 fremsendes hermed de punkter, taksator bedes tage stilling til i forbindelse med dennes gennemgang af min klients ejendom.

Nedennævnte punkter er ikke et udtryk for en begrænsning eller indsnævring af taksators undersøgelse, men blot et supplement hertil, der skal sikre, at min klients erfaringer/undersøgelser efterprøves i relation til skadesårsag mv.
Der henvises i den forbindelse til rapport af juni/juli 2013 udarbejdet af Energihuset A/S.

- Taksatoren bedes ved gennemgangen forholde sig til, hvorvidt ændringer i konstruktionen i form af indvendig efterisolering kan være årsag eller medvirkende årsag til den anmeldte skade.

  I den forbindelse bedes taksator foretage destruktive indgreb i kælderens forsatsvæg med henblik på at konstatere, om der er opsat dampspærrer, samt hvorvidt efterisoleringen/forsatsvæggen er udført på en sådan måde, at den kan være årsag eller medvirkende årsag til den anmeldte skade.

- Taksator bedes undersøge og forholde sig til, hvorvidt terrassen på ejendommens facade mod nord er monteret således, at regnvand ikke har mulighed for at løbe væk fra terrassen, men i stedet bliver ledt ind på muren via terrassens stålprofiler.

  Kan denne montering være medvirkende årsag til, at der opstår fugt og skimmelsvamp bag de monterede forsatsvægge.

- Taksator bedes undersøge og vurdere, hvorvidt de udvendige skalsten, der er fastgjort på letbetonblokke, er rengjorte fra tidligere overfladebehandling, der kan medføre, at optrængende grundfugt har svært ved at blive ledt væk fra muren og bliver ledt ind i boligen.

  Kan dette forhold være medvirkende årsag til de anmeldte skader.

Taksator bedes herudover foretage både fugt- og skimmelsvampemålinger i ejendommens kælder samt beboelseszonen."

Ved brev af 26/1 2015 har selskabet oplyst, at selskabets taksator havde besigtiget klagerens ejendom. I brev af 29/1 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Vores taksator besigtigede ejendommen den 26. november 2014.

Klagers advokat gør gældende, at vi bør tilpligtes at anerkende at opsætning af forsatvægge i kælderen udgør en dækningsberettiget skade, samt korrekt montering af terrassen.

Efter vi har haft lejlighed til at besigtige de to ovennævnte forhold, tilbyder vi klager en nedtagning af i kælderen opsatte forsatsvægge, der er konstrueret uden dampspærre.

Udbedringen består i nedtagning af forsatsvæggene, samt en reparation af væggene, så de fremstår som en kælder fra 1955, herudover dækker vi også en skimmel afrensning af væggene i kælderen.

Vi kan ikke tilbyde, at genetablere gipsvæggene, da det vil kunne medvirke til, at der igen vil komme forøget forekomst af skimmelsvamp, og idet væggene skal kunne ventilere fugt og "ånde". Det er desuden vores opfattelse, at undladelse af genetablering ikke væsentligt nedsætter kælderens værdi i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, idet kælderen ikke er godkendt til beboelse, hvilket klager via tilstandsrapporten er gjort opmærksom på.

Vi henviser således til den principielle kendelse 78.224, hvor I tilkendegav, at når skimmelsvampeangrebet er fjernet, er der ikke længere tale om en skade, hvorfor I ikke kunne pålægge selskabet at betale for en renovering af væggen.

Vi afventer således klagers accept at ovenstående, hvorefter vores taksator vil kontakte klager med henblik på indhentelse af tilbud på udbedring af skade.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at der gælder en selvrisiko på 12.000 kr.

Her får I vores syn på terrassen
Hvad angår den muligvis fejlmonteret terrasse, må vi afvise forholdet, allerede fordi den ikke er omfattet at huseftersynet, jf. vilkårenes pkt. 4,5.

Pkt. 4. Hvad er ikke omfattet af forsikringen?
Forsikringen omfatter ikke:

1) udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer,
2) markiser,
3) baldakiner,
4) antenner,
5) andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet medmindre genstanden/forholdet er dækket efter punkt 7 C eller 7 E.

Det fremgår således af købsaftalens side 8, pkt. 16, at det er en forudsætning for købets gennemførelse, at sælger sørger for, at montere terrasse.

Terrassen var således ikke monteret ved den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten. Vi finder, at klager må henvises til at rette et evt. krav mod sælgeren.

Det skal dog for god ordens skyld bemærkes, at vores taksator på baggrund af besigtigelsen oplyser, at terrassen er monteret med et U-profil fastgjort med gevindankre/klæbeankre i væggen.

Såfremt der er tale om et klæbeanker er dette indlimet i tæt forbindelse med ydervæggens poreletbetonblokke.

Terrassebrædderne er aflagt på U-profilet ved væggen.

Brædderne, som er lagt med afstand vinkelret på bygningen, har varierende afstand mellem endetræ og ydervæggen, således at fugt og vand ikke ledes direkte til muren.

Slagregn på facaden påvirker ikke denne over terrassen anderledes end hvis der ikke var terrasse. Under terrassen er direkte slagregn reduceret som følge af terrassens effekt.

Teglstenskaller og filtsning omkring og under U-profilet er uden skade. Der ses dog naturlige aftegninger/algevækst på overfladen af filtsningen, som følge af der til tider kan være fugtigt på overfladen, og udtørringen af vægoverfladen under terrassen reduceres som følge af skygge fra terrassen.

Dette påvirker dog ikke indeklimaet i kælderen, og taksator er ikke enig i rapporten fra Energihuset om dette. Uanset hvordan terrassen monteres vil der være algevækst som jævnligt skal afvaskes. Specielt på en umalet filtset overflade i skygge.

Såfremt der havde været indtrængende fugt ville teglstensskallerne og filtsningen gennem tiden - nu ca. 4 år med nogle hårde vintre - have været synligt skadet.

Indvendigt var der heller ikke synlige fugttegn omkring det aktuelle sted hvor terrassen var fastgjort.

Monteringen af terrassen har som det kan vurderes ved besigtigelsen, ingen indvirkning på forholdene ved forsatsvæggen.

Vi mener således ikke, at der er tale om en fejlkonstruktion af terrassen eller at der er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Hvad sker der nu

Vi afventer klagers accept af at vi kan iværksætte indhentelse af tilbud på nedtagning af forsatsvægge samt afrensning og fornødenreparation af de berørte vægge i kælderen."

Hertil har klagerens advokat i brev af 13/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan nu konstateres, at Topdanmark anerkender, at opsætning af kælderindervægge samt afrensning for skimmelsvamp udgør en dækningsberettiget skade.

I relation til afrensning understreges det, at en afrensning tillige skal omfatte de skimmelramte områder i sturetagen, herunder bag køkkenskabe mv.

Topdanmark afviser dog at afholde omkostninger til genetablering af kælderindervæggen med henvisning til, at der vil være en risiko for, at skimmelsvamp og fugt igen vil opstå.

Jeg skal i den forbindelse henvise til Topdanmarks forsikringsbetingelser og understrege, at en sådan betragtning ikke giver Topdanmark ret til at afvise at dække omkostningerne til en fuld skadesudbedring indeholdende genetablering.

Jeg skal naturligvis i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 9 litra I, idet klager således er klar over, at genetablering af en forsatsvæg uden dampspærrer og i strid med bygningsreglementet ikke vil kunne anerkendes af Topdanmark, såfremt dette medfører en tilsvarende skade på et senere tidspunkt.

En sådan risiko giver dog som nævnt ikke Topdanmark ret til at afvis dækning af omkostningerne til genetablering.

Jeg foreslår i den forbindelse, at der findes en løsning på, at Topdanmark udbetaler et nærmere aftalt beløb, som klager kan anvende til genetablering evt. med ny og forbedret byggemåde. En eventuel difference afholdes naturligvis af klager selv.

Ankenævnet forholder sig desuden ikke til [rådgivningsfirmaets] bekymringer om de udvendige skalstens montering, som mulig medvirkende årsag til fugtproblematikken.

***

Derudover er det klagers opfattelse, at Topdanmark i fortsættelse af anerkendelsen og i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne tillige er forpligtet til at afholde omkostninger til fraflytning, opbevaring og genhusning i den perioden udbedringen pågår.

Endvidere er det klagers opfattelse, at Topdanmark er forpligtet til at afholde klagers rimelige og nødvendige omkostninger til teknisk og juridisk bistand.

Topdanmark har siden 2. september 2013 været fuldt ud bekendt med de oplysninger, der nu danner baggrund for en anerkendelse af skaden som dækningsberettiget.

Trods fremsendelse af teknisk rapport fra [rådgivningsfirmaet] den 2. september 2013 afviste Topdanmark såvel dækning som yderligere taksatorundersøgelser, jf. mail fra Topdanmark af 17. december 2013.

Topdanmark henviste i ovennævnte mail til genoptagelse ved Ankenævnet, hvilket klager således var nødsaget til.

Nu ca. 16 måneder senere anerkender Topdanmark at udbedre skaden og dette som nævnt på baggrund af oplysninger, der hele tiden har været tilgængelige for Topdanmark.

***

På baggrund af ovenstående skal jeg således på vegne klager notere, at Topdanmark anerkender at dække skaden om end ikke i det omfang de er forpligtet til.

Jeg skal i den forbindelse anmode om, at der findes en løsning i overensstemmelse med ovenstående bemærkninger, alternativt, at Ankenævnet afsiger en kendelse på det foreliggende grundlag, således mine klienter efter et sagsforløb på ikke mindre end 4 år, får mulighed for at fortsætte sagen indenretligt, herunder med muligheden for afholdelse af syn og skøn.

Heroverfor har selskabet i brev af 16/3 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi kan konstatere, at klagers advokat gør gældende, at vi skal dække en afrensning af skimmelramte områder i stueetagen, herunder bag køkkenskabe.

Det kan vi naturligvis ikke anerkende at dække, henset til at den der tilstedeværende skimmelsvamp er konstruktionsbetinget af forhold, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet der er tale om tidstypiske konstruktioner for tilsvarende ejendomme fra 1955.

Ydervæggene er generelt med lav isoleringsværdi, men tidstypiske. Den lave isoleringsværdi medfører kuldebroer, hvilket medfører skimmelvækst, som er normalt og sædvanligt forekommende for tilsvarende ejendomme. Vi henviser også herved til Jeres kendelse 81.186 af 29. maj 2012, hvoraf fremgår af præmisserne, at I lægger til grund, at den konstaterede skimmelsvamp hovedsagligt må tilskrives den oprindelige konstruktion.

Henset til at vi ikke kan tilbyde en afrensning af stueetagen kan vi heller ikke dække udgifter til genhusning, idet der alene er tale om en kælder, der ikke er godkendt til beboelse, og idet klager allerede opholder sig og sover i stueetagen, hvorfor genhusning ikke er nødvendig.

Vi er dog bevidste om, at der mens afrensningen i kælderetagen foregår, vil det ikke være muligt for klager at benytte baderummet i kælderen, hvorfor vi naturligvis er indstillede på at opsætte en badevogn under udbedringen.

Vi fastholder, at vi alene er forpligtede til at nedtage forsatsvæggene og foretage en afrensning og reparation af væggene, men henset til at der er tale om en kælder der ikke er godkendt til beboelse, mener vi ikke at vi jf. praksis er forpligtet til at erstatte en genetablering af nye forsatsvægge, vi henviser herved til vores brev af 29. januar 2015 og Jeres kendelse 78.224.

Her får I vores syn på rådgiver og advokatomkostninger
Vi er efter omstændighederne henset til rapporten fra [rådgivningsfirmaet] indstillede på, at betale en 1/4 af udgiften til rapporten. Baggrunden herfor er at der også i rapporten behandles andre årsager til skade, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, herunder terrasse, fjernvarmerør og skalsten.

Hvad angår advokatomkostninger skal vi være indstillet på at dække 10 timer advokatomkostninger."

Nævnet udtaler:

Kælderens forsatsvægge

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til nedtagning af forsatsvægge i kælderen, der er konstrueret uden dampspærre. Derudover har selskabet anerkendt at dække udgifterne til skimmelafrensning og reparation af væggene i kælderen, så de fremstår som i en kælder fra 1955.

Klagerens advokat har i sit brev af 13/2 2015 til nævnet gjort gældende, at selskabet er forpligtet til at: "… dække omkostningerne til en fuld skadeudbedring indeholdende genetablering". Nævnet forstår dette således, at klageren kræver reetablering af forsatsvægge med isolering i kælderen, og at konstruktionen ændres således, at der ikke opstår gener i form af skimmelsvamp igen.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 13/11 2009, at bygningen var færdigrenoveret i 2008, og at sælgeren svarede ja til spørgsmålet, om der var foretaget reparationer efter fugt-, råd, og svampe- eller insektskader. Det er videre anført i tilstandsrapporten, at sælgeren dertil har oplyst: "**Ja, ved trappen ned til kælderen. På ydersiden er der nedgravet fugtmembran."**

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at kælderens indretning eller konstruktion indebærer, at forholdene skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1955, hvor ejendommen er opført. Sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet finder endvidere at måtte lægge til grund, at kælderydermuren er opført efter gængs byggeskik i 1955, at det ikke er en fejl ved kælderydermuren, og at der på grund af murens konstruktion ikke umiddelbart kan etableres forsatsvægge, uden at der opstår problemer med fugt og skimmelsvamp.

Når skimmelsvampangrebet er fjernet, er der ikke længere tale om en skade, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for en reetablering af forsatsvæggene.

Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet alene har tilbudt at dække udgifterne til nedtagning af forsatsvæggene, skimmelafrensningen samt reparationen af væggene i kælderen.

Skimmelsanering i stueetagen og teglstensskaller på facaden

Klageren kræver dækning for udgiften til skimmelsanering af stueetagen. Det fremgår af rapporten fra klagerens rådgiver, der er udarbejdet på baggrund af besigtigelser i 2013, at de udvendige teglstensskaller er årsagen til skimmelsvamp i hjørnerne og bag køkkenskabene. Følgende er bl.a. anført i rapporten: "Udvendig skalsten (pyntesten) er fastgjort på letbetonblokke, som huset er udført af. Dette er foretaget uden at letbetonblokkene er rengjort fra tidligere overfladebehandling - maling. Pga. denne opbygning, vil optrængende grundfugt have svært ved, at blive ventileret væk fra muren, og dermed blive ledt ind i boligen. Dette medfører, at lukkede områder og hjørne vil blive fugtige, og dette er vurderet, at være årsag til skimmelvæksten i hjørnerne samt bag køkkenskabene."

Selskabet har i sit brev af 16/3 2015 anført, at der er tale om tidstypiske konstruktioner for tilsvarende ejendomme fra 1955, og at ydervæggene generelt har lav isoleringsværdi med kuldebroer, hvilket medfører skimmelsvamp.

Efter en gennemgang af sagen, herunder oplysningen om, at huset oprindelig er opført af letbetonblokke, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved teglstensskallerne og ydermurene, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På det foreliggende grundlag, herunder oplysningerne i den af klageren indhentede rapport fra juli 2013, finder nævnet endvidere, at klageren ikke har bevist, at der i stuetagen var angreb af skimmelsvamp i et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i et omfang der konstituerede en skade i forsikringens forstand på overtagelsestidspunktet den 1/2 2010.

Nævnet finder desuden, at det ikke er bevist, at der er forhold, der udgør en skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Terrassen

Nævnet har ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at terrassen ikke er omfattet af huseftersynet, da den er placeret uden for ejendommen og derfor heller ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Genhusning

Da der alene er tale om dækningsberettigende forhold i kælderen, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har tilbudt klageren opsætning af en badevogn under udbedringen, men i øvrigt har afvist genhusningsdækning.

Teknisk bistand

Klagerens rådgiver har undersøgt forsatsvægge, terrassen, fjernvarmerør og skalsten/pyntesten, og har i denne forbindelse anført en række mulige årsager til fugt- og skimmelproblematikken i kælderen og i stueetagen.

Selskabet har anerkendt at dække 1/4 af udgifterne til rapporten med henvisning til, at selskabet har anerkendt forholdet med forsatsvæggene i kælderen som dækningsberettigende.

Selv om undersøgelserne af terrassen, pyntestenen og fjernvarmerøret ikke har påvist dækningsberettigende skader, finder nævnet efter en samlet vurdering, at selskabet skal betale halvdelen af udgiften til rapporten.

Advokatbistand

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at hun har krav på yderligere erstatning for udgifter til advokat ud over de 10 timers advokatarbejde, som selskabet har tilbudt.

Nævnet bemærker herved, at det fremgår af nævnets vedtægters § 20, at ingen af parterne betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal dække halvdelen af klagerens udgift til indhentelsen af rapporten fra juli 2013 fra rådgivningsfirmaet.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels