Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 87145:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skimmelsvampeangreb samt anmeldte fugtgener ved ydermuren i den forsikrede bygning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække et forhold vedrørende mangelfuldt udført murpap i ydermuren og skimmelsvamp i tilbygningen.

Den forsikrede bygning er opført i 1956 og er senere tilbygget. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/3 2007. Der er ikke oplysninger i tilstandsrapporten af relevans for sagen.

I klageskemaet af 30/12 2014 har klageren bl.a. anført:

> ”1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> Denne sag omhandler Tryg Forsikrings nægtelse af at dække skade i form af skimmelsvamp, hvilken er omfanget af ejerskifteforsikring.
>
> d. 9. oktober 2014 anmeldes en skade om skimmelsvamp til Tryg Forsikring. Skaden omfatter svampeangreb i både indvendigt og udvendigt. Omfanget er ganske voldsomt og ses tydeligt i murværk. Som dokumentation herfor fremlægges fotos som sagens bilag 1.

Skadelidte flytter ind i huset i sommeren 2007. Ved køb af huset udfærdiges tilstandsrapport, hvor der ingen bemærkninger gøres ift. dannelse af skimmelsvamp. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag 2. I 2011 viser de første tegn på skimmelsvamp sig. Indledningsvist forsøges svampen vasket grundigt bort og væggene males.

Ovenstående anstrengelser er uden effekt og angrebet stiger i omfang. Der rettes straks herefter henvendelse til Tryg Forsikring der afviser dækning. Den fulde korrespondance mellem skadelidte og Tryg Forsikring vedlægges som bilag 3.

Afvisning sker med henvisning til at skimmelsvamp er forårsaget af kuldebroer hvilket påstås tidstypisk for huse af samme art, stil og alder som skadelidtes.

Det bestrides, at man som køber af et hus må forvente skimmelsvamp i et omfang som nærværende. Særligt gøres opmærksom på, at idet forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket bør forventes ved skader i hele huset, kan det ikke være påregneligt, at skaderne ville indtræffe, eller kan betegnes som normale. Idet disse forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten fastholdes det, at samtlige skader er omfattet af ejerskifteforsikringen og Tryg Forsikring er erstatningsansvarlig jf. Forsikringsoversigt og forsikringsbetingelserne, hvilke fremlægges som bilag 4.

Endvidere gøres det gældende, at der er tale om forhold i konstruktionen hvilket medfører skaderne. Disse kontruktionsmangler var til stede ved skadelidtes overtagelse af ejendommen. Der var således en nærliggende risiko for skader da skadelidte overtog ejendommen.

Som yderligere dokumentation for, at skadelidte ikke kunne forvente ovennævnte skader, fremlægges sundhedsrapport udarbejdet af Home. Sundhedrapporten fremlægges som sagens bilag 5.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Tryg Forsikring tilpligtes at dække skader på skadelidtes ejendom beliggende … påført som følge af skimmelsvampangreb."

Dertil har selskabet i brev af 15/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Den 17. november 2014 eller mere end 7½ år efter overtagelsen anmelder vores kunde, at der er konstateret skimmelsvamp i ejendommen.

Af de foreliggende oplysninger, herunder de optagne billeder og vores taksators besigtigelser kunne det konstateres, at skimmelsvampen er mest udbredt i gulvhøjde, samt i hjørnerne. Endvidere kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres forhold af byggeteknisk karakter, der afveg fra tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således vores opfattelse, at årsagen til den konstaterede skimmelsvamp er den oprindelige konstruktion af ejendommen, herunder almindeligt forekommende kuldebroer.

Spørgsmålet er herefter om skimmelsvampen i sig selv kan være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen; men det forudsætter, at skimmelsvampen har en sådan udbredelse og intensitet på overtagelsestidspunktet, at ejendommen ikke kan anvendes som bolig.

Henset til, at vores kunde har beboet ejendommen i mere end 7½ år, inden forholdet anmeldes til os, finder vi det ikke dokumenteret, at skimmelsvampen havde en sådan udbredelse eller intensitet.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet omkring skimmelsvampen var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvilket er en forudsætning for dækningen.

Ankenævnet har tidligere taget stilling til forhold omkring skimmelsvamp, og af nyere kendelser kan vi henvise til 85.531; 85.037; 83.458; og 83.958. Kendelserne 85.831 og 85.037 vedrører ligeledes kuldebroer, og er efter vores opfattelse sammenlignelig med denne sag."

Vedlagt sit brev af 20/2 2015 til nævnet fremsendte klageren brev af 11/2 2015 fra en murermester, hvoraf fremgår:

"Vi har gennemgået huset, indvendig og udvendig der er tydelige aftegninger af skimmelsvamp, flere steder i huset.

Der er alvorlig ophobning af skimmel i de fleste rum i huset.

Det gamle hovedhus er isoleret med flamingo granulat, tilbygningen er isoleret med rockwool.

Soklen er tidstypisk betonstøbt uden isolering.

Huset er ventileret gennem ventiler i vinduerne.

Vores vurdering af årsag til skimmelsvampen er følgende ud fra de undersøgelser vi har foretaget.

Vi har udtaget murstensten ved soklen 4 steder på ejendommen Nummereret 1 til 4.

1. I værelse mod øst kan vi konstater at der er store aflejringer af mørtel i hulmuren i de 2 nederste skifter, og at pappet er meget nedbrudt og defekt, hvilket medfølger at fugten optages og vandre ind i bagmuren.

2. Ved baggang mod syd er pappet meget dårligt samt aflejringer af mørtel i de nederste skifter Det har medført at væggene indvendig er sorte, 'svamp' pga. kuldebro og fugtoptagning.

3. Ud fra køkkenet kunne vi konstaterer at pappet nedbrudt og defekt samt at der indvendig under køleskabet er et hulrum på 0.6m x 0.6 gange ca. 0.8 m i dybden meter hvor der er alvorlig skimmel.
   Rummet er og har aldrig været ventileret, og det har klart, alvorlig betydning for udbredelsen af skimmel i hele køkkenet.

   Huser er tilbygget, som vist på billeder af facaden, og det vil være relevant at tjekke op der er lavet kuldebro-sikring ved tilbygningen.

4. I tilbygningen mod vest kan vi konstatere manglende pap i facaden, som helt klart medfølger opstigende fugt samt mulighed for dannelse af svamp i de indvendige vægge.

For at udbedre skaden vil det være nødvendig at udskifte de 4-5 nederste skifter og ilægge ny op bøjet, på svejst murerpap.
Man er nødt til udskifte de løbende m. mur hvor der ikke er ilagt pap, samt Reparation af indvendig ødelagte væg og tapet.

Jeg har fra kunden modtaget alt relevant dokumention i forbindelse med sagen, som vi har gennemlæst."

Dertil har selskabet i brev af 4/3 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Generelt indeholder brevet ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret vurdering af sagen, idet det tidligere fremførte fastholdes.

At der kan konstateres mørtelrester i hulmur adskiller sig ikke fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme fra 1956, hvorfor kuldebroer opstået på grund af dette ikke adskiller sig fra ejendomme fra 1956.

Vi skal i den forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på kendelsen 83.958, hvor nævnet netop fandt at kuldebroer grundet mørtelrester i hulmur ikke var en dækningsberettigende skade.

Herudover er det ikke usædvanligt at murpap fra 1956 er nedslidt, og dermed har mistet sin funktion, hvorfor det konstaterede omkring nedslidt murpap ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Imidlertid fremgår det af udtalelsen fra håndværkeren, at der ikke skulle være murpap i tilbygningen.

Da dette er nye oplysninger har vi anmodet vores taksator, om at genbesigtige ejendommen for nærmere at konstatere, om denne del kunne udgøre en dækningsberettigende skade.

Vi vil derfor vende tilbage med kommentarer til denne del af de anmeldte forhold, når vores taksator har besigtiget ejendommen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i sit brev af 19/3 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det bestrides at mængden af mørtelrester i hulmuren ikke adskiller sig fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme fra 1956. Tryg opfordres til at dokumentere, at mængden ikke overstiger hvad man må forvente. Der skal i det hele henvises til fremlagte rapport fra Murermester … hvoraf fremgår, at der er 'store' aflejringer af mørtel i hulmuren.

Af ovenstående grunde ses kendelsen 83.958 ikke retvisende, idet forholdene i nærværende sag ikke tilsvarer hvad må forventes i en ejendom af den pågældende alder.

Tryg findes ikke at have ført bevis for at det er forventeligt, at murpap fra 1956 er nedslidt og dermed har mistet sin funktion. Det gøres i den forbindelse gældende, at blot det ikke findes usædvanligt, ikke er tilstrækkeligt til afvisning af skaden som dækningsberettiget.

Endvidere lægges det til grund, at der i tilstandsrapporten ikke er nævnt forhold omkring murpap, hvilket må forventes såfremt dette var i en stand der krævedes opmærksomhed.

I øvrigt vedlægges billeder og udtalelse fra mureren der har lavet yderligere destruktive indgreb. Dette skete efter aftale med taksatoren, … , fra forsikringsselskabet. Disse viser samme forhold, men i arealet ud for udestuen kom det frem at der ikke var nogen form for isolering. Dette i sig selv er næppe mærkeligt da der er tale om et uopvarmet rum, men der er tale om en gennemgående hulmur uden murpap i dette areal."

I brev af 25/3 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Til orientering kan vi oplyse, at ejendommen har været genbesigtiget den 13. marts 2015, og at vi har modtaget fotos og kommentarer fra vores taksator.

Forud for besigtigelsen havde vores kundes murer udtaget mursten 4 steder, de tre steder var i den oprindelige bygning; mens det fjerde sted var i tilbygningen.

Vores taksator har følgende kommentarer opdelt på de forskellige rum.

Oprindelig bygning, værelse mod øst.
Ved værelset mod øst, ses der mørtelrester i bunden af hulmuren.
Møtelresterne laver en kuldbro således, at der dannes kondens på indersiden af bagmuren og dermed giver grobund for skimmel.
Der kan måles fugt i bunden af bagmuren, hvilket er forventeligt.
Der ses ofte mørtelrester i bunden af hulmure fra denne tidsperiode og forholdet adskiller sig derfor ikke nævneværdigt fra tilsvarende huse fra den tid.

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Baggang mod syd
Murpappen er lettere defekt ved baggangen og der ses mørtelrester.
Murpappen er en tjærepap, hvilket er helt normalt for tidsperioden.
Tjærepap har en holdbarhed, der er meget ringere en nutidens bitumenpap. Dels er den ikke så rivestærk og tjæren er ikke så holdbar over for vandpåvirkning.
Det er forventeligt, at murpap der snart er 60 år gammelt, vil have aldersbetinget nedslidning og kan derfor ikke forventes, at være helt intakt.

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Køkkenet
Her er der de samme kommentarer vedrørende mørtelrester og murpap som ovenfor.

Under køleskabet, ses der et hul på 60x60 cm og det ca. 60cm dyb. Hullet er lukket med et stykke isolering og en spånplade.

Hullet er formentligt en indvendig kartoffelkælder, hvor kartofler og andre rodfrugter der ikke tåler lys ved opbevaringen har ligget, den vil således ikke være ventileret, da temperaturen skal følge jordtemperaturen.

Det er vores taksators opfattelse at, kuldebroen ved fundamentet, sammen med køkkenskabe der er placeret ved ydervæggen uden ventilering, er årsagen til, at der vil være skimmel her. Det er en velkendt problemstilling, at der ved ønsket om, at have skabe placeret ved kolde ydervægge, samtidigt inviteres til fugtmæssige problemer.
Det giver ofte skimmel til følge og det er helt normalt for den tidsperiode huset er opført i. Jeg medgiver, at hullet ikke fremmer et bedre klima, men mener, at de fugtforhold der ses, ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner opført i 1956.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Tilbygningen
Jeg har fundet byggesagen, vedrørende tilbygningen, på [kommunens hjemmeside]. Tilbygningen er opført mod vest, i 1970 og i ansøgningen skriver daværende ejer, at murerarbejdet er selvbyg. Den overdækkede terrasse er opført i 1972.
Der er hultaget i muren ved værelset mod nordvest. Der ses murpap i den ene side af hullet og ingen murpap i den anden side af hullet.

Indvendigt ses der ingen eller kun meget lidt opfugtning i værelset mod nord-vest. Ved indervæggen mod stuen, kan der måles opfugtning.
Ved den første besigtigelse, var der skimmeldannelse nederst på muren i værelset.

I stuen mod vest og udestuen mod syd-vest, kan der måles opfugtninger i den nederste del af bagmuren.

Konklusion
Vi aftalte ved besigtigelsen, at mureren skulle lave yderligere undersøgelser af hulmuren og det har vist sig, at murpappen i tilbygningen, mildest talt er tilfældigt lavet (selvbyg). At der ikke kan måles opfugtninger i værelset ved besigtigelsen, men opfugtninger i stuen lige ved siden af med samme orientering mod vest, kan jeg ikke forklare, men at der har været opfugtninger i tidens løb, bevidner skimmeldannelserne, set ved den første besigtigelse om.

Hvad angår tilbygningen, er det ikke forventeligt, at murpappen er så mangelfuldt udført og der har samtidigt vist sig fugtproblemer i den forbindelse.
Selvom der ikke kan måles nævneværdigt fugt i værelset, har der over husejers ejerperiode været opfugtninger, der har givet skimmel.

Mureren har anslået en pris på 975 kr. + moms til udbedringen af pappet, der er ca. 15 løbende meter, samt afrensning af eventuel skimmel i værelserne ved tilbygningen. I værelset er væggen malet af vores kunde, hvorfor der i stuen og udestuen kan blive tale om lidt affugtning og maling af vægge.

Vi udbeder os et tilbud på det samlede arbejde vedrørende tilbygningen.

Vedrørende den oprindelige bygning fra 1956 finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for forholdene vedrørende den oprindelige bygning.

I den forbindelse skal jeg henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at det i henhold til de almindelige bevisbyrderegler, herunder forsikringsaftalelovens § 22 er forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold."

Heroverfor har klageren i brev af 9/4 2015 til nævnet anført:

”Det bestrides på det kraftigste at man som huskøber ved overtagelse af et hus fra 1956 må påregne, at der gemt under et køleskab og først efter destruktive indgreb på bundplade og isolering kan finde en såkaldt ’kartoffelkælder’.

Tryg forsikring bekræfter i deres seneste indlæg, at skimmelsvampen i køkkenet er forårsaget af netop denne konstruktion, hvorfor der utvivlsomt er årsagssammenhæng mellem de indtrådte skader og bygningens forhold. Det anerkendes ligeledes af Tryg, at hullet ikke fremmer indeklimaet.

Grunden til at jeg kun har malet det ene værelse ved tilbygningen, er fordi min datter mangler et sted at være. Jeg har førhen prøvet at male hele huset og rense det med Rodalon. Det hjalp ikke da skimmelsvampen kom tillbage. Derfor venter jeg med at male huset indvendig, til at det udvendige af huset er blevet lavet. Jeg vedlægger nogle billeder af væggene ved hjørneværelset ved tilbygningen, efter væggene er blevet vasket og før de er blevet malet. På billedet ses det, at det er nødvendigt at udskifte tapetet.
Der er stadigvæk alvorlig ophobning af skimmel ved baggangen mod syd og køkkenet, hvilket jeg har sendt billeder af før.

Endvidere gøres det gældende, at Forsikringsaftalelovens §22 alene pålægger forsikringstager en pligt til oplysninger af sagen og at denne ikke er en bevisbyrderegel. Klager er selvfølgelig indforstået med at belyse sagen i videst muligt omfang, hvilket bekræftes at opfordringer til besigtigelse af ejendommen.”

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

”**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
Forhold, som 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, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet, at det følger af almindelige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der er forhold ved bygningen, der udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet.

"Kartoffelkælderen"

Det fremgår af brevet af 11/2 2015 fra klagerens murermester, at der er et hulrum med et areal på 0,6 m x 0,6, og som er 0,8 m dybt med "alvorlig skimmel" i køkkenet. Murermesteren har endvidere oplyst, at hulrummet har alvorlig betydning for udbredelsen af skimmel i hele køkkenet.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fejl ved ved hulrummets oprindelige konstruktion. Nævnet finder det herefter ikke bevist, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende konstruktionsfejl. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning herfor.

Klageren har i sit brev af 9/4 2015 oplyst, at "kartoffelkælderen" lå gemt under et køleskab og en "bundplade og isolering".

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at "kartoffelkælderen" på et tidspunkt er blevet dækket til med en "bundplade" og isolering. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet,

at klageren ikke har bevist, at denne ændring af konstruktionen udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Mørtelrester

Henset til brevet af 11/2 2015 fra klagerens murermester finder nævnet, at den konstaterede skimmelsvamp i et vist omfang må tilskrives kuldebroer - som følge af bl.a. mørtel- og stenrester - i hulmuren.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at omfanget af mørtelrester i hulmuren er så stort, at det har nedsat husets værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder herefter at måtte lægge til grund, at huset på dette punkt ikke adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende mure. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Murpap i tilbygningen

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække et forhold vedrørende mangelfuldt udført murpap i ydermuren og skimmelsvamp i tilbygningen.

Murpap i den oprindelige bygning

Det fremgår endvidere af brevet af 11/2 2015 fra klagerens murermester, at det er konstateret, at murpap i ydermuren er nedbrudt. Det er efter selskabets oplysninger ikke usædvanligt, at murpap i bygninger fra 1956 er nedslidt og dermed har mistet nogen af sin funktion.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at forholdene ved murpappet nedsætter bygningens værdi eller brugbar hed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1956. Nævnet finder herefter, at det ikke er bevist, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

10. 87145

Skimmelsvamp

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at forsikringen alene dækker skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Henset til oplysningerne om at klageren overtog ejendommen i 2007, og at forholdet blev anmeldt til selskabet i 2014 og ifølge klageren blev konstateret i 2011 samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelvæksten i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet i 2007. Nævnet har herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet med skimmelsvamp ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

For Marianne Højgaard Pedersen
formand

Kim Sparlund