Ankenævnet for Forsikring

Den 15. juni 2016 blev i sag nr. 88474:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

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 i GF-Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet afviser at yde forsikringsdækning for et fugt- og skimmelsvampeangreb.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb samt oplysningerne i tilstandsrapporten.

Den forsikrede bygning er opført i 1800. Forsikringen trådte i kraft den i 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/6 2006, hvoraf bl.a. fremgår:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
...			
1. Fundamenter/sokler			
...			
	1.4 Udvendige lyskasser	K3	Der er revnedannelse mellem vanger i lyskasse og fundament mod gaden.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er revner i kældergulv. Note: Revnerne vurderes uden betydning for gulvets funktion.
	2.2 Vægge	K2	Der er fugtgennemgang og -opstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder og der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt.
	2.5 Etageadskillelse	K1	Der er nedbrudt træ enkelte steder.
	2.6 Ventilation	K3	Krybekælder er ikke ventileret.

…
8 Tagkonstruktion
…

8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning mod nabohus er ikke udført byggeteknisk korrekt og er mangelfuld. Note: Udførelsen vurderes at give risiko for vand/fugtindtrængning og følgeskader herfra.

I klageskemaet af 18/9 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling …**
Min klage er, at jeg på grundlag af tilstandsrapporten … , har købt ejendommen … d. 1. aug. 2006 uden at være blevet gjort opmærksom på at ejendommen blev tilført vand udefra, og grunden (gammelt murværk) var delvist ved at falde sammen (badeværelsesgulv funderet på enkel kampsten lagt på jordlag) og i takt med rystelser i gaden.
Hus falder sammen pga. mørt murværk, fordi ejendommen er blev påført vand gennem mere end 20 år, og i en sådan grad at kalk i mørtel er forsvundet (som jeg har forstået det).

Badeværelsesgulv får gradvist mere og mere forkert fald (ringe udført reparation af tidligere fugt/ råd skade) og i takt med at mør kældermur flytter sig efter rystelser i gaden. Kælder murværk var over terræn - da den blev muret. Ydre kilde har tilført vand i et sådan omfang at skimmelsvampe angreb tidligere ikke har kunnet lade sig nedkæmpe - ved almindelig udtørring gennem almindelig, og tvungen ventilation og gennem de 8 år af i alt 9 år jeg har ejet ejendom.

Vandkilden er fundet og stoppet - da fugt indtrængning er endeligt stoppet April-Maj 2014 - med kommunes arbejder med etablering af nye fjernvarme og brugsvand rør i gaden, og med nye stikledninger til alle ejendomme.

Fugtskader og mangelfulde tidligere reparationer på ejendommen (Bjælkelag under badeværelset) mure falder løbene sammen i takt med rystelser i gaden. Rystelser der bl.a. blev tilført med nye vandrør i gaden April-Maj 2014, og etablering af ny stikledning gennem min granit sokkel, med flere sætningsskader til følge.

Rystelser får kældermur til at falde sammen, med den følge at badeværelses gulv støbt oven på bjælke lag (delvist funderet på stor granit sten, jordlag der synker, ...) får mere og mere forkert fald.
Utætte vandrør har tilført min ejendom brugsvand - i et sådan omfang - at murværk i kælderen - har mistet sin styrke.

F.eks. tidligere kældermur mod kælderen i … [naboejendommen], faldt sammen af sig selv, da jeg gravede en tidligere opfyldt kælder ud, i mit forsøg på at finde, hvor indtrængende vand - i min kælder - kom fra.

Skimmelsvamp angreb har ikke har været muligt at nedkæmpe med almindelig og tvungen ventilation, pga. konstant fugt indtrængning, hvad jeg ellers måtte kunne forvente ved køb og på grundlag af tilstandsrapport, hvor man kun skriver om almindelig fugt.

Skimmelsvampe angreb har været i et sådan omfang, at ejendommen har været uegnet til menneskelig beboelse (i 8 år længere end forventet) indtil i dag.

Forhold som tilstandsrapporten på ingen måde antyder.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Kompensation for de 8 år af de 9 år ejendommen har været uegnet for menneskelig beboelse pga skimmelsvampe angreb der ikke har været mulig at nedkæmpe pga. utætte vandrør uden for ejendommen.

Akkord på udbedring af forkert fald i badeværelses gulv, og mur under der skrider.

NB: I de 9 år har huset ikke været beboet, men konstant under renovering, men følge skader af fugt i ejendommen kommer hurtigere end renoveringen, på nær at ejendommen nu er blevet tør."

Dertil har selskabet i brev af 9/10 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der er tale om et sammenbygget ældre byhus opført i 1800 på syldsten.

Forsikringstager klager over, at han ikke er blevet gjort opmærksom på, at ejendommen blev tilført vand udefra og at gammelt murværk var ved at falde sammen, badeværelsesgulvet er funderet på enkel kampsten lagt på jordlag og i takt med rystelser fra trafik flytter dette sig.

Huset falder sammen pga mørt murværk og fordi ejendommen gennem mere end 20 år er blevet påført vand, i en sådan grad at kalk i mørtelen er forsvundet.

Badeværelsegulv får gradvist mere og mere et forkert fald, pga ringe udført reparation af tidligere fugt/rådskade og i takt med at mør kældermur flytter sig på grund af trafik.

Ifølge oplyst at forsikringstager selv er fugten stoppet i april-maj 2014, da der bliver etableret nye rør i vejen og stikledninger til alle ejendommen.

Vi har ikke tidligere fået anmeldelse om skade og har således ikke været bekendt med disse på et tidligere tidspunkt.
…
Efter modtagelsen af anmeldelse af skaderne har vor område taksator besigtiget de anmeldte forhold. Efter dennes besigtigelse blev det meddelt vor forsikringstager, at der ikke var tale om forhold og skader som var omfattet og dækket af den her tegnede ejerskifteforsikring.

Da forsikringstager ikke var tilfreds og enig med os i vores afgørelse af sagen, har vores overtaksator ligeledes foretaget besigtigelse og vurdering af de anmeldte forhold.

Begge taksatorer oplyser, at kældervægge ved besigtigelse ikke ses opfugtet, ud over hvad man kan forvente i forhold til alder og byggeskik for tilsvarende ejendomme af samme alder og byggemåde.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 2. juni 2006. jfr. Pkt. 1.4 beskriver med karakteren K3 at der er revnedannelse mellem vanger i lyskasse og fundament mod gaden. Pkt. 2.2 beskriver med karakteren K2 fugtgennemgang og fugtopstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds. I henhold til pkt. 2.6 er dette beskrevet med karakteren K3 at krybekælder ikke er ventileret.

Forsikringstager har således allerede ved købet af ejendommen i 2006 fået oplysninger om visse forhold i kælderen. Da det fremgår af tilstandsrapporten, at vægge i kælderen er

stedvis med revner, med videre forløb op i murværk. Der er fugt gennemgang og opstigning i kældervægge, samt løst afskallet puds.

Forsikringstager oplyser, at han mener årsagen er tidligere rørbrud på fjernvarme - eller brugsvandrør i vejen. Dette forhold er ikke belyst eller tilstrækkeligt sandsynliggjort. GF forsikring har ikke haft mulighed for at eftervise denne påstand, da de påståede skadevoldende rør er skiftet for lang tid siden, langt tidligere end forsikringstagers henvendelse til selskabet.

En forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen er, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4 1. pind. Det fugt der ses ved taksatorenes besigtigelse af kælderen ses beskrevet i tilstandsrapporten.

I henhold til pkt. 8.3 samt 8.11 med karakteren K3 samt almindelig udløb af materialelevetid henføres hertil. Der ses 2-3 løse sten i overkanten af murværk, årsagen hertil skyldtes måden hvorved opklodsningen af ny gulvbjælke i krybekælder er foretaget af nuværende ejer.

Øvrigt kældermurværk ses ikke skadet, ud over hvad man kan forvente på lignende ejendomme med af samme alder og vedligeholdelse.

Skimmel:
De anmeldte skimmelforekomster er ikke dokumenteret, men beror udelukkende på et postulat.

Uanset at der på sigt skulle konstateres skimmel i ejendommen, vil det ikke være unormalt, i en ejendom der har henstået ubeboet og under renovering i 7 år.

Ligesom ejendommen i dag fremstår som en ejendom under en gennemgribende renovering. Der har således også været en igangværende renovering af badeværelset, hvorfor vi ikke har haft mulighed for, at besigtige de anmeldte forhold før renovering er påbegyndt.

På opførelsestidspunktet var det ikke unormalt, at der kom fugt op i vægge med de byggetekniske metoder der blev anvendt på det tidspunkt. Disse vægge adskiller sig ikke fra andre tilsvarende intakte vægge af samme alder og konstruktion.

Det er vores opfattelse at forholdet ikke opfylder skadesdefinitionen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, idet kælderens oprindelige formål, må lægges til grund, når der skal vurderes, om en bygnings tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er ikke tale om en dækningsberettiget skade i henhold til pkt. 3.1, da der ikke er tale om fejl ved opførelsen, hvorfor skaden ikke er dækket over den her tegnede ejerskifteforsikring.

Heraf fremgår det bl.a., at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Vi må derfor fastholde vor tidligere afgørelse i sagen, der er ikke tale om forhold der kan dækkes over den her tegnede ejerskifteforsikring."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 26/10 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "… Nej min klage vedrører ikke kun 'fugt og skimmelvækst i kælder' men at murværk i kælderen har mistet sin styrke pga. vedvarende fugt angreb, og tilført hele ejendommen fugt - i et sådan omfang - at skimmelsvampe angreb i hele ejendommen, ikke har ladet sig nedkæmpe før 2015, hvor kælder er blevet tør, efter vandforsyningen april-maj 2014, har foranlediget nye rør, stikledninger til alle ejendomme.
> Min klage vedrøre at ejendommen har været tilført så meget vand/fugt, at skimmelsvampe angreb i hele ejendommen ikke har ladet sig nedkæmpe.
> …
> … kælder mur faldt sammen - af sig selv -, da jeg i min søgen efter - hvor vand kom fra - udgravede gammel grønsagskælder, der var indmuret fugtig del af min kælder.
> …
> … Der er stort set ingen fugt i kælderen i dag. Tilstandsrapporten beskriver fugt som almindelig fugt og nævner K'ere: Lyskasser, utæt kælderdør, ... Men et halvt år med konstant udluftning og efter K'erne i tilstandsrapporten var udbedret, kunne jeg konstatere at der kom vand gennem kælder mur og i en sådan grad, at skimmelsvamp i hele ejendommen ikke kunne nedkæmpes, pga. fugt optrængning og det på trods af tilført varme i kælder og fra stue radiator, samt naturlig og tvungen ventilation.
> …
> Det er lige modsat end GF's beskrivelse: Da ejendommen ikke har været beboet, er ejendommen ikke blevet tilført fugt fra mennesker, bad og vask samtidig med at ventilation har været åben konstant, hvorfor udtørring har været maksimal."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i mails og brev af 8/1, 26/1, 10/2, 23/2, og 9/3 2016.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**2 Forsikringens dækningsomfang**
> 2.1 Forsikringen omfatter
> - alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.
> 2.2 Forsikringen omfatter ikke
> - hårde hvidevarer med mindre disse er en del af bygningen, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.
>
> **3 Hvilke forhold er dækket**
> 3.1 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 også udgøre 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.

3.2 Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke
- forhold, der er anført 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 den sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler

Klageren har i klageskemaet anført, at han kræver kompensation for, at bygningen har været ubeboelig i 8 år på grund af et skimmelsvampeangreb. Han kræver desuden "akkord" for arbejdet med udbedring af forkert fald af badeværelsesgulvet og en mur, der "skrider".

Klageren har anmeldt, at der var et skimmelsvampeangreb i bygningen i en periode på 8 år, og at dette medførte, at bygningen var uegnet til menneskelig beboelse "indtil i dag". Han har endvidere oplyst, at fugt og rystelser har nedbrudt mure, og at badeværelsesgulvet får mere og mere forkert fald, der skyldes en forkert udført reparation af en rådskade og rystelser fra gaden. Badeværelsesgulvet er ifølge klageren funderet på kampesten lagt på jordlag. I sin mail af 26/10 2015 har klageren oplyst, at en mur faldt sammen, da han udgravede en gammel grøntsagskælder, og at kælderen blev tør i 2015, efter at kommunen etablerede nye stikledninger.

Selskabet har oplyst, at stikledningerne blev skiftet langt tidligere end klagerens henvendelse til selskabet, at det er sædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder, at der er fugt i væggene, og at bygningens murværk i kælder ikke ses skadet på nær 2-3 løse sten i murværket, der er forårsaget af klagerens opklodsning af en gulvbjælke. Selskabet har herudover henvist til oplysningerne i tilstandsrapporten om fugt i kælderen.

Selskabet har endvidere anført, at klageren har renoveret bygningen over en periode på 7 år, hvor den har stået ubeboet. Hvad angår badeværelset har selskabet bemærket, at badeværelset fremstod renoveret ved besigtigelsen, hvorfor det ikke har været muligt at besigtige det anmeldte.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til bemærkningerne i tilstandsrapporten om fugt mv. i kælderen og med henvisning til, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der på tidspunktet for hans overtagelse af bygningen i øvrigt var forhold ved bygningen, der udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels