Den 6. juli 2016 blev i sag nr. 89096:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende skimmelsvamp bag forsatsvægge i kælder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, dels at forholdet ikke opfylder forsikringens skadebegreb henset til bygningens alder, og dels at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1928. Klageren overtog ejendommen den 15/8 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/5 2015.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

…

5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, især ved kældertrappen. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

5.4 Indvendig beklædning	K1	Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge i kælderrum mod vest. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen."

Klageren har i skadeanmeldelse af 14/12 2015 bl.a. anført:

> **"Skaden er konstateret i**
> Beboelse.
>
> **Hvad er beskadiget og i hvilke rum?**
> Der er konstateret massiv skimmelsvamp i ydervæggen i kælderrummet mod vest, hvor der er indvendige forsatsvægge, som anmærket i tilstandsrapporten under punkt 5.4 er takseret med en K1. Det mener vi er forkert anmærket, og burde have været en UN. Dette er en alvorlig fejlregistrering, som bør dækkes af ejerskifteforsikringen.
>
> **Hvordan blev skaden opdaget?**
> Man kan se skimmel på væggene og ved panelerne i kælderrummet. Der lugter dårligt, og min mand reagerer allergisk.
>
> **Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).:**
> Medio november.
>
> **Hvilken bygningsdel er beskadiget?**
> Kælder/kryberum."

Klageren har fremlagt to entreprisetilbud, der bl.a. omfatter nedrivning af forsatsvægge, bortskaffelse af opklodset gulv, skimmelsanering af overflader, opsætning af isoleringsplader eller oppudsning samt malerarbejde. Priserne på tilbuddene er henholdsvis 104.000 kr. inkl. moms og 112.637,50 kr. inkl. moms. Sidstnævnte tilbud omfatter desuden lægning af gulvklinker.

I brev af 17/3 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Forholdet afvises den 14. december 2015 idet huset er opført i 1928, hvor huse normalt er opført uden grundfugtssikring (både mellem fundament og kælder vægge samt på ydersiden af kældervæggen).
>
> Det er herved ganske normalt at kældervæggen vil være fugtig, og at der kan forekomme skimmel. Af tilstandsrapporten fremgår: …
>
> Af hustypebeskrivelsen fremgår:

OBS-PUNKTER

Fundament/gulve	Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre "kælderlugt".
Vægge	De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament/kældergulv mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning*. På grund af det massive murværk kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning*.

Det kan således ikke vurderes, at forholdet nedsætter hverken bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, hvorfor skadebegrebet jf. pkt. 3.1 i betingelserne ikke er opfyldt.

Den 3. januar 2016 meddeler klager at hun er uenig i afgørelsen fordi hun synes at forholdet burde have haft karakteren UN i stedet for K1.

Den 4. januar 2016 meddeler selskabet at afvisningen fastholdes ud fra at forholdet er betinget af den datidige byggeskik, ejendommen er opført efter, hvor der ikke er anvendt grundfugtssikring, hvorfor selskabet ikke anser forholdet som noget der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggeskik, i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den 7. januar 2016 meddeler klager at hun har tegnet forsikringen fordi den skal dække de fejl som den byggesagkyndige laver og at sagen vil blive indbragt for Ankenævnet for Forsikring hvis ikke forsikringen dækker. Der gives en frist på 8 dage.

Samme dag meddeler selskabet at man fastholder afgørelsen fordi Husejernes Forsikring ikke finder det godtgjort, at der skulle være tale om et dækningsberettigende forhold jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne og vedhæfter tre ankenævnskendelser, som behandler lignende forhold omkring fugt og skimmelsvamp i kældre på ældre ejendomme.

Den 3. marts 2016 modtages brev fra Ankenævnet for Forsikring med kopi af ft's klage.

Det er selskabets opfattelse af sagen er behandlet i tråd med praksis på området og fastholder at fugt og skimmel i en kælder fra 1928 ikke udgør et dækningsberettigende forhold i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand. Ydermere er klager gjort opmærksom på at det ikke er usædvanligt med manglende fugtsikring og der er gjort anmærkning i tilstandsrapporten om fugtopstigning og fugtgennemtrængning samt den uhensigtsmæssige plade-/træbeklædning i kælderrum mod vest.

Det er heller ikke selskabets opfattelse at der skulle være tale om en klart forkert beskrivelse af forholdet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klager ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. betingelserne pkt. 4.
…
Der er efter selskabets opfattelse således ikke grundlag for at ændre på afgørelsen."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3. Hvad dækkes**
>
> **3.1 Forsikringen dækker**
>
> - Udbedring af skade på bygningerne.
> - Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele
>
> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
> …
> **4. Hvad dækkes ikke**
>
> **Forsikringen dækker ikke:**
>
> - Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
> - Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det påhviler efter almindelige forsikringsretlige principper forsikringstageren at bevise, at der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Klageren har anmeldt, at der er massiv skimmelsvamp i ydervæggen i kælderrum mod vest, hvor der er indvendige forsatsvægge.

Af tilstandsrapportens punkt 5.4 fremgår med karakteren K1, at der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge i kælderrum mod vest. Den bygningssagkyndige har i en note tilføjet, at der ikke er konstateret fugt i beklædningen, men at konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen. Af punkt 5.2 fremgår endvidere med karakteren K1, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, især ved kældertrappen.

Uanset, at nævnet havde fundet det ønskeligt, om selskabet havde foretaget en besigtigelse af kælderen, og på den baggrund havde truffet afgørelse i sagen, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold går væsentligt ud over, hvad hun på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med bygningens alder har kunnet forvente. Nævnet finder derfor, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, når der henses til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har lagt vægt på, at tilstandsrapportens note til punkt 5.4 oplyser om, at konstruktionen er uhensigtsmæssig, og at der kan ske fugtophobning mellem beklædning og væg. Klageren er dermed advaret mod den skademekanisme, som nævnet lægger til grund er årsag til det anmeldte forhold. Nævnet bemærker, at tilstandsrapportens karakter og beskrivelse må læses i en sammenhæng for den enkelte skaderegistrering.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er sagkyndige beskrivelser af eller oplysninger i øvrigt om omfanget af fugt og skimmelsvamp bag forsatsvægge og betydningen heraf for kælderens værdi og brugbarhed, idet det er nævnets opfattelse, at en vis fugtindtrængen og forekomst af skimmelsvamp i ældre kældre må anses for sædvanligt forekommende.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand