Ankenævnet for Forsikring

Den 29. marts 2017 blev i sag nr. 89939:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
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 (nu under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (nu under konkurs). Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt skimmelangreb på ejendommens kældervægge.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at skimmelvæksten ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1976. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2014 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/8 2014. Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger af relevans for sagens afgørelse.

Af skadeanmeldelsen af 23/7 2016 fremgår bl.a.:

Hvad er beskadiget og i hvilke rum?.....: Der kan konstateres synlig skimmel på kældervæggene, som er beklædt med væv og en ikke diffusionsåben maling. Ydermere sidder der skabe på flere af væggene som må formodes at have tilsvarende skimmel. I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til kælder. Har forsøgt afvaskning med Rodanol.
Hvordan blev skaden opdaget?.....: Synlig på væggene
Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).: 15. juli 2016

Selskabet har i brev af 8/8 2016 til klageren på baggrund af en besigtigelse den 28/7 2016 bl.a. anført:

> "**Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:**
>
> 1. Ved besigtigelsen så vi sammen på dine kældervægge.
> Væggene ses beklædt med glasvæv og hvid maling sat op på dine kælderydervægge af beton.
> Det er almindeligt forekommende, at der trænger en smule fugt gennem betonydervægge som dine, ligesom der er i andre bygninger af samme alder, byggeskik samt vedligeholdelsesstand.
> Forholdet er derfor normalt og afviger ikke væsentligt i forhold til det normale, man kan forvente i en bygning fra 1976.
> At der er sat glasfilt med maling op i kælderen, er ikke altid en god ide, men forholdet ses ofte og er ikke ulovligt at foretage.
> Ved min besigtigelse, kunne jeg ikke konstatere nogen væsentlig skimmelvækst, der afviger fra det man kan forvente i en kælder fra 1976, med denne byggeskik og vedligeholdelsesstand.
> Der er ligeledes intet lovkrav om at maling i kældre skal være diffusionsåben maling.
> Ved nærmere eftersyn af forholdet er det min klare vurdering, at forholdet ikke er i væsentlig dårligere stand end andre tilsvarende bygninger af samme alder, byggeteknik og vedligeholdelsesstand.
> Forholdet hører under den normale vedligeholdelse, man som husejer forventes selv at skulle stå for. Vedligeholdelse af tapetserede og malede overflader, hører under den normale vedligeholdelse, man som husejer selv er ansvarlig for. Ligeledes hører rengøring, herunder af overflader med en smule skimmel også under den normale og forventelige vedligeholdelse du selv er ansvarlig for.
> Såfremt du fremadrettet vil sikre bedre mulighed for ventilation på den indvendige side af din kældervægge, kan du vælge at fjerne glasfilt og maling, samt efterfølgende selv vælge, hvilken maling du vil påføre dine kældervægge. Forholdet vedrører således ikke din ejerskifteforsikring og opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng."

Af Mycometer-overfladetest foretaget af klager et ikke nærmere defineret sted på adressen den 5/9 2016 og analyseret af et testfirma den 19/9 2016 fremgår, at der er konstateret mycometertal på 493, svarende til massiv vækst at skimmelsvamp (mycometertal > 450).

Klageren har i klageskemaet af 3/10 2016 anført:

> "**Sagsfremstilling**
> Har anmeldt en skade i kælderen på den ejendom jeg overtog i december 2014. Tilstandsrapporten anfører under punktet 'kælder', at der ingen anmærkninger er til denne del af ejendommen. Dette til trods for, at der sidder væv og maling på kælder ydervægge. Der er synlig skimmel i kælderen og der er foretaget test på væg og luftbåren test, som begge viser et meget højt niveau af skimmel i kælderen. Har sendt 2 dokumenter til Husejernes forsikringsselskab som blot afviser, at skaden er dækningsberetiget da der er tale om en kælder. Der tages slet ikke saglig stilling til den fremsendte dokumentation og deres afvisning af skaden fastholdes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ser gerne, at forsikringsselskabet lever op til sine forsikringsbetingelser og afholder udgifterne til udbedring af forholdet i kælderen."

Selskabets advokat har i brev af 20/10 2016 til nævnet hertil anført:

"Sagen vedrører overfladeskimmel på ejendommens kælderydervægge med hvidmalet glasvæv.
…
Den 23. juli 2016 anmeldte Klager skaden til Selskabet. Skadesanmeldelse vedlægges som bilag D.

Den 28. juli 2016 besigtiges forholdet af Selskabets taksator.

Den 8. august 2016 fremsendes skaderapport fra Selskabet til Klager.
…
Selskabet bemærker, at Selskabets taksator ved sin besigtigelse af forholdet ikke kunne konstatere nogen væsentlig skimmelvækst i kælderen. Forholdet har således karakter af en lille mængde overfladeskimmel, som kan vaskes væk og må betegnes som faldende under bagatelgrænsen. Selskabet gør således gældende, at forholdet ikke har en karakter, der går ud over, hvad man kan forvente i tilsvarende ejendomme på samme alder, byggeskik og vedligeholdelsesstand. Jeg henviser i det hele til det vedlagte skadebrev. Selskabet bemærker samtidig, at forholdet skønnes at skyldes manglende udluftning og rengøring.

Jeg bemærker for ordens skyld, at ejendommens kælder ikke er godkendt til beboelse, og at denne således alene har status af kælder. Jeg bemærker samtidig, at skimlen ikke ødelægger ejendommen, ligesom denne ikke er trænedbrydende.

Det gøres på vegne af Selskabet gældende, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, ligesom det gøres gældende, at forholdet falder ind under Klagers almindelige og forventelige vedligeholdelse og rengøring af ejendommen som ejer heraf. I relation hertil gøres det gældende, at skimmelforekomst i sig selv ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det gøres endvidere gældende, at kondens på kolde kælderydervægge er almindeligt forekommende i ejendomme af tilsvarende alder, byggeskik og vedligeholdelsesstand som Klagers, samt at Klager ikke har formået at sandsynliggøre, at der er tale om en skade i forsikringsmæssig sammenhæng.

På baggrund af ovenstående samt med henvisning til skadebrev samt sagens korrespondance fastholder Selskabet sin afvisning i sagen."

Klageren har i mail af 30/10 2016 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"Indklagede selskab fastholder, at.:

1. Kælderen er ikke godkendt til beboelse

2. Der er ikke påvist skimmel i kælderen

Ad.1 ovenfor

Jeg henviser i det hele til min klageskrivelse og øvrige redegørelser i sagen. Efter min opfattelse fremgår følger det klart af de gældende forsikringsbestemmelser, at dette ikke er et relevant argument. Desuden anvendes kælderen ikke til beboelse, men alene opbevaring mv. og øvrig brug, der er fuldt ud foreneligt med almindelig brug af en kælder i en ejendom som vores. Præmissen fremstår fuldstændig irrelevant og uden nogen form for dokumentation i jus eller faktum. Kælderen er selvsagt en del af den ejendom der er købt i december 2014 og er indeholdt i den gældende ejerskifteforsikring.

Ad.2 ovenfor

Indklagede selskab har henvist til at jeg har bevisbyrden og bedt mig dokumentere. Det har jeg gjort med en sædvanlig testmetode.

Ved mail til indklagede selskab af 26. september 2016, se bilag D, dokumenteres en udført Mycometer test i kælderen, som angiver meget højt niveau af skimmel på væggen, se bilag E. Desuden er der udført en Settle Plate Skimmel-lufttest, der viser en høj koncentration af skimmelspore i luften og dermed risiko for, at det spreder sig til resten af beboelsen.

Det er ganske enkelt i bedste fald underlødigt, at indklagede nu henviser til at der alene dokumenteres skimmel på én konkret overflade. Og at denne blot kan rengøres. Skimmelforekomsten er jo netop et udtryk for det generelle underliggende forhold - den problematiske beklædning af vægge. Derfor er rengøring ikke en løsning. Pudsen på væggene falder af inde bag ved det opsatte væv, da kælderydervæggene ikke kan afgive fugten gennem denne diffusionslukkede overflade.

Henvisning til tilsvarende sag hos Ankenævnet for forsikring

Jeg tillader mig at henvise til en tilsvarende sag afgjort af nævnet (Kendelsesnr. 76200). I denne kendelse behandles en tilsvarende problematik med en forkert beklædning af kælderydervæggene, der medfører forhøjet fugtindhold og dermed risiko for skader på bygningsdelene. I sagen var indklagede selskab - ligesom i min sag - af den opfattelse at forholdet, i deres forsikringsbestemmelsers forstand ikke udgjorde en skade. Nævnet fandt imidlertid, at der var tale om et dækningsberettiget forhold.

Jeg anmoder nævnet om at inddrage denne kendelse i vurdering af sagen."

Selskabets advokat har i brev af 2/2 2017 til nævnet heroverfor anført:

"Taksator har oplyst, at han ved sin besigtigelse af forholdet kunne konstatere at ejendommens kælders ydervægge af beton var udført med glasvæv og at kælderens betongulv var udført med klinker. Opbygningen med glasvæv og maling af væggene er ikke altid hensigtsmæssig men ikke ulovlig ligesom der ikke er krav om anvendelse af en bestemt type maling.

Det er fortsat Selskabets opfattelse, at eventuel skimmel konstateret på overflader i ejendommens kælder ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsmæssig forstand. Forholdet vedrører alene normal og forventelig vedligeholdelse, som ikke adskiller sig væsentligt fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder, byggeskik og vedligeholdelsesmæssig stand.

Selskabet fastholder derfor at der ikke er tale om en skade i forsikringsmæssig sammenhæng hverken for forholdet vedr. væggens opbygning eller for forholdet vedr. overflade skimmel på væggen.

Selskabet bemærker at det ikke er unormalt at der trænger en smule fugt ind gennem kælderydervægge af beton og samme art som Klagers ejendom."

Af forsikringsbetingelserne (Version 4, 2014) fremgår bl.a.:

"**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.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

3.3 Dækningen er betinget af at

- forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller

- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er opført i 1976 – i december 2014. I juli 2016 anmeldte han, at der var synlig skimmelsvamp på kældervæggene. Selskabet har afvist den anmeldte skade med henvisning til, at forholdene ikke opfylder forsikringens skadebegreb. Klageren har til støtte for sit krav fremlagt en mycometertest, der viser massiv vækst (493) på en ikke nærmere defineret overflade i ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende kældre af samme

alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at skimmelvæksten i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at begrænset skimmelvækst ikke er usædvanligt i kældre af den alder, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at der ikke er fremlagt oplysninger, der godtgør, at skimmelvæksten påvirker bygningens beboelsesdel. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først konstaterede forholdet mere end halvandet år efter sin overtagelse af ejendommen.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om garantifond for skadeforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand