Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juli 2018 blev i sag nr. 90331:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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). Hun klager over selskabets afslag på dækning af flere anmeldte forhold, herunder skimmelsvamp i boligen.

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration har afvist at yde dækning med henvisning til, at kravene enten ikke er dækningsberettigende eller er anmeldt for sent.

Den forsikrede bygning er opført i 1966. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/7 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er enkelte emaljeskader på enkelte klinker.
6.3 Fuger	K3	Der er defekte fuger inden for vådzonen omkring badekar. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

6.4 Gulvafløb	K1	Afløbsskålen i gulvafløbet på badeværelse er med tæring. Note: Afløbet er ikke særligt vandbelastet, hvorfor skaden er af mindre omfang.
6.8 Andet	K1	Der er emaljeskade på badekar.

…

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

…

- yder- og indervægge/skillevægge? ☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Ydermur mod syd er bygget op på ny i 2010, fordi fugerne var utætte."

I klageskema af 5/1 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

…

Jeg har henvendt mig til min ejerskifteforsikring hos Husejernes forsikring, da jeg mener at der er en skade på mit badeværelse vedrørende at vandet der løber fra kloakken ved badekaret kommer ud ved afløbet ved håndvasken. samtidig har toilettet svært ved at rulle ud. Jeg mener at der er noget i vejen med afløbene og og den måde de er ført sammen. Der trækker vand ud i væg og gulv omkring afløb, som giver skimmelsvamp på væggen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at min ejerskifteforsikring skal dække den skade og fejl der er omkring afløbene, som giver problemer for den daglig brug. Jeg kan nærmest ikke bruge badekar og toilet på samme tid. Det må være en mangel ved huset, som jeg har købt."

Klageren har den 13/3 2017 fremsendt en rapport af 7/3 2017 til nævnet, som har videresendt rapporten til Topdanmark Administration samme dag. Nævnet lægger til grund, at klageren har udvidet sin klage for nævnet med de forhold, som behandles i rapporten, og som er skimmel i boligen, fugt i gavlvæg mod syd, manglende dampspærre i loftet, trælofter opsat under gips-pladelofter, manglende hulmursisolering og eftergivende gulv i køkkenet.

Topdanmark Administration har i brev af 22/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Ved mail af 12/9 2016 fremsender klageren skadeanmeldelse til Husejernes Forsikring, hvori klageren bl.a. anfører:

'Jeg er på ny nødt til at henvende mig til jer, da jeg igen har konstateret en skade i mit hus, som jeg overtog for 1 år siden. Den 1. september 2015.

Denne gang vil jeg anmelde fejl på afløbet i badeværelset. Vandet kan ikke løbe fra i badekaret, og så løber vandet over i afløbet under vasken når vi lukker vand ud af badekaret. Det har gjort det mere eller mindre siden jeg overtog det.

Tilmed så har toilettet svært ved at rulle ud, som har afløb lige ved siden at'.
…
Vi, Topdanmark Administration behandler alene sagen vedrørende problematikken omkring gulvafløbet i badeværelset, som blev afvist af Husejernes Forsikring ved skaderapport af 7/10 2016, fremsendt til klageren 24/11 2016.

Topdanmark Administrations taksator besigtiger forholdet den 4/9 2017. Taksator bliver oplyst af klageren, at problematikken vedrørende gulvafløbet i badeværelset er blevet udbedret af husforsikringen, og at den samlede pris for reparationen var ca. 4.500 kr.

Vi mener, at klageren ikke har sandsynliggjort en dækningsberettiget skade på overtagelsestidspunktet, for så vidt angår forholdet vedrørende afløbet i badeværelset. I vores afgørelse har vi lagt vægt på, at der ved besigtigelsen af vores taksator, ikke kunne konstateres en skade, og at klageren selv har oplyst, at forholdet på nuværende tidspunkt er udbedret af husforsikringen. Taksator kunne ved besigtigelsen måle en forhøjet fugt lige over fodlisten på væggen, hvoraf badeværelset støder op til på modsatte side.

Vi har yderligere lagt vægt på, at der ved Husejernes Forsikrings besigtigelse af forholdet den 7/10 2016, lidt over et år efter overtagelsen, ligeledes ikke var sandsynliggjort at forholdet var tilstede ved overtagelsen. Tidligere taksator fra Husejernes Forsikring vurderer derimod, at forholdet er sket efter overtagelse af ejendommen.

Vi mener desuden, at forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelsen punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne, idet der i tilstandsrapporten er en bemærkning om, at afløbsskålen i gulvafløbet på badeværelset er med tæring, og at denne bemærkning er noteret med karakteren K1. Klageren har herefter ved overtagelse af ejendommen, været opmærksom på, at der har været en problematik ved afløbskålen i badeværelset. Det er yderligere ikke unormalt, at tæring af en afløbsskål kan udvikle sig over tid, og at forholdet derved forværres og eventuelt kræver mere omfattende vedligeholdelses arbejde end hvad der var gældende på overtagelsestidspunktet.

Klageren er yderligere ved bemærkningen omkring defekte fuger inden for vådzonen omkring badekarret, blevet oplyst, at der her er risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og der kan opstå følgeskader, og at anmærkningen har fået karakteren K3. Om badeværelses placering kan vi oplyse, at badekarret støder op til samme væg hvor afløbet er placeret.

Vi mener endvidere, at forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelsen punkt 4.5 i forsikringsbetingelserne, hvoraf det fremgår, at forhold der er dækket af en anden forsikring, ikke er dækket på ejerskifteforsikringen. Klageren har oplyst, at gulvafløbet er udbedret af husforsikringen, hvorfor forholdet er dækket af anden forsikring. Klageren bør derfor kontakte husforsikringen om eventuel dækning.

Klageren har herefter ikke sandsynliggjort en skade vedrørende gulvafløbet i badeværelset, på tidspunktet for overtagelsen, som går ud over tilstandsrapportens bemærkninger, og som er dækket af ejerskifteforsikringen."

4. 90331

Klageren har i mail af 25/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg mener stadig, men billederne viser tydeligt at der er skimmelsvamp på væggene i huset, særligt i stuen og på værelser, som ikke har kontakt med badeværelset.
>
> Jeg mener stadig det er noget ejerskifteforsikringen skal dække.
>
> Top Danmark har lagt deres fokus på et slidt kloakdæksel i badeværelset, som er nævnt i tilstandsrapporten. Jeg kan ikke se hvordan et dæksel i badeværelset kan være skyld i skimmel og fugt i stuen.
>
> Lofterne er sat forkert op i hele huset, således at der er fugt mellem det nye loft og det gamle loft. Foruden er der ikke isoleret efter gældende regler i den nyopførte ende gavl mod syd fra 2010. Jeg mener at det er de forhold der giver skimmel og fugt i det meste af huset.
>
> Og indtil at der er nogen som gider og undersøge mellem lofterne og endegavlen, så finder Top Danmark ikke årsagen til skimmel og fugt. Første betingelse er at man leder det rigtige sted."

Selskabet har i brev af 10/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Klageren kræver ved sit brev af 25/10 2017, at ejerskifteforsikringen skal dække skimmelsvampen på væggene i huset. Hertil har klageren oplyst, at der efter hendes opfattelse, ses tydelig skimmelsvamp særligt i stuen og på værelser, at lofterne er sat forkert op i hele huset, og at der ikke er isoleret efter gældende regler.
>
> Vi fastholder det vi tidligere har anført. Vi mener, at vi alene kan behandle sagen vedrørende problematikken omkring gulvafløbet i badeværelset, som er blevet afvist af Husejernes Forsikring ved skaderapport fremsendt til klageren 24/11 2016
> …
> Klageren har i 2016 løbende anmeldt tre forhold til Husejernes Forsikring, forløb af sagsgangene ses skitseret nedenfor.
>
> **Skimmelsvamp**
> 1. Klageren anmelder et forhold vedrørende skimmelsvamp ved mail af 9/5 2016, til Husejernes Forsikring. Klageren anfører i hendes skadeanmeldelse, at der er tale om kraftig skimmelsvamp i soveværelse ved gulv og loft, stuen ved gulvlister og opad, samt i badeværelsesloft.
> 2. Ved mail af [10]/6 2016 fremsender Husejernes Forsikring deres **afgørelse** i sagen, hvori de afviser forholdet. I afgørelsen fra Husejernes Forsikring, har de bl.a. anført, at forholdet er forventeligt af en ejendom af denne alder, grundet kuldebroer.
> 3. Klageren fremsender mail af 13/6 2016 til Husejernes Forsikring med en **klage** over afgørelsen.
> 4. Ved mail af 16/6 2016 fremsender Husejernes Forsikring deres besvarelse af klagen til klageren, hvori de fastholder afvisningen, og henviser til, at det er almindeligt forekommende at der er kuldebroer i et hus fra 1966, og at manglende dampspærre ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> **Løsnet tapet**
> 1. Klageren anmelder et forhold vedrørende løsnet tapet ved mail af 12/9 2016, til Husejernes Forsikring

2. Ved mail af 23/9 2016, fremsender Husejernes Forsikring deres **afgørelse** i sagen, hvori det afviser forholdet.

Afløb i badeværelse

1. Ved mail af 12/9 2016, fremsender klageren skadeanmeldelse til Husejernes Forsikring omhandlende fejl på afløb i badeværelset
2. Husejernes Forsikring fremsender ved mail af 24/11 2016, deres **afgørelse** i sagen, hvori de afviser forholdet.

For så vidt angår forholdet om **skimmelsvamp**, er vi ikke i besiddelse af mails/breve fra klageren til Husejernes Forsikring efter den 13/6 2016. Klageren fremsender herefter skadeanmeldelse ved mail af 8/1 2017 til Topdanmark Administration vedrørende skimmelsvamp.

Ved mail af 24/1 2017 fremsender Topdanmark Administration mail til klageren, hvori der bl.a. er anført:

'Du har henvendt dig til os om skimmelvækst i huset. Vi kan se, at forholdet tidligere er blevet behandlet af Husejernes Forsikring.

Afviste skader kan desværre ikke genoptages i Fonden, med mindre du har fået medhold i Ankenævnet for Forsikring, indenfor de af lovgiver fastsatte frister. Vi kan derfor kun behandle skader som tidligere er afvist, hvis Husejerens Forsikring har omgjort sin afgørelse ved at dække forholdet forinden konkursen. Dette ses ikke at være tilfældet.'

Herefter fremkommer yderligere korrespondance mellem klageren og Topdanmark Administration, omhandlende spørgsmålet omkring håndtering af forholdet vedrørende skimmel.

Ved mail af 8/3 2017 fremsender Topdanmark Administration mail til klageren, hvori der bl.a. er anført:

'*<u>Vedr. skimmelvækst i beboelsen</u>*
Som du selv oplyser, har forholdet tidligere været anmeldt til Husejernes Forsikring, men afvist.
Som tidligere oplyst kan afviste skader desværre ikke genoptages i Garantifonden, med mindre du har fået medhold i Ankenævnet for Forsikring, indenfor de af lovgiver fastsatte frister. Vi kan derfor kun behandle skader som tidligere er afvist, hvis Husejerens Forsikring har omgjort sin afgørelse ved at dække forholdet forinden konkursen.'

Klageren har alene anmeldt forholdet til Husejernes Forsikring ved mail af 9/5 2016, samt til Topdanmark Administration den 8/1 2017. Det klageren anmelder ved mail af 8/1 2017 til Topdanmark Administration, samt det forhold behandlet i rapport af [bygningssagkyndig], fremsendt til Ankenævnet ved mail af 13/3 2017, ses at vedrøre samme forhold som klageren allerede har fået afgjort ved mail af [10]/6 2016 fra Husejernes Forsikring."

Til dette har klageren fremsendt mail af 21/12 2017 til nævnet, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg har hele vejen igennem påpeget at der er skjulte fejl eller mangler, der giver fugt i huset. Men forsikringen afviser bare og skylder det på mit eget forsikringsselskab.

Men til Jeres orientering er der i dag vandskade på det kolde vand i huset – vanduret løber stærkere end et hamsterhjul. Der endnu engang brud på rør, nogenlunde samme sted som sidst, hvor det kommer ud af soklen i karporten.

Nu må det da snart gå op for jer og Husejernes forsikring der er fejl og mangler der hører under ejerskifteforsikringen. Siden jeg overtog huset den 1 september har huset været fyldt med skimmel, svamp og jordfugtig lugt, og været ramt af tre forskellige vandskader.

Den tidligere ejer har haft indkørslen gravet op til nogle vandrør, og måske det er lappet eller sat forkert sammen. Det er formentlig fuld af fejl lige som at den tidligere ejer har sat gamle lofter op neden under de gamle, så der samler sig skimmel og mug mellem lofterne.

Den tidligere ejer var 'gør det selv' menneske.

Nu må det snart gå op for Jer at der er noget skjult."

Klageren har i mail af 7/2 2018 til nævnet yderligere bl.a. anført:

"Jeg har yderligere bemærkninger til min sag.

Jeg har hele vejen igennem påpeget at der er skimmelsvamp i mit hus. Der er mellem nyt og gammel loft, manglende isolering i ny ende gavl fra 2010, da den ikke lever op til bygningsreglementet for 2010.

Jeg vedhæfter endnu engang en rapport fra mit hus, udarbejdet af en bygningssagkyndig som plejer at arbejde for Husejernes forsikring.
…
Som nævnt kommer der et indslag i Kontant på DR i aften.

Det kan ikke passe at vi forbruger skal kæmpe med disse skimmelsvamp sager alene.
…
Jeg overgiver min sag til Kontant, hvis der ikke snart er hul igennem til nogen. Og jeg har ingen problemer med at udlevere alle sagens dokumenter.

Ankenævnet for forsikring må da kunne se at mit hus er fyldt med skimmelsvamp ud fra den vedhæftede rapport, og ejerskifteforsikringen vil ikke dække. Selvom der ikke er forbehold herom i forsikringen. Jeg tog ejerskifteforsikring i det selskab [ejendomsmægler] anbefalede og fik provision for. Og så kom konkursen, og så var man ligeglade med os boligejere. Så blev vi overgivet til Top Danmark, som har fået penge af regeringen til at behandle vores sager. Men pengene er ikke brugt til reelle sager, hvor der er problemer.

Som nævnt i artiklen kan vi diskutere herfra og til dommedag om skimmelsvamp er normal i gamle huse. Men det er da ikke normalt at det findes mellem to lag lofter.

Det er Ankenævnet for Forsikrings opgave at påse, at forsikringsselskaberne tager ansvar for de opgaver, som de skal, og som forbrugerne betaler dyre forsikringspræmier til."

Selskabet har i brev af 2/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi udlægger klagerens mail sådan, at hun mener, at følgende forhold er dækket i Garantifonden:
- Skimmelsvamp
- Forhold ved nyt og gammel loft
- Isolering i gavl

Hun henviser i den forbindelse til rapport af 7/3 2017.

Vi vil i det følgende knytte kommentarer til de ovennævnte punkter i relation til Garantifonden.

Skimmelsvamp i huset
Det er vores opfattelse, at dette punkt angår Husejernes Forsikrings afgørelse af 10/6 2016. Husejernes Forsikring afviste at yde forsikringsdækning, for det klageren havde anmeldt om skimmelsvamp. Det er vores opfattelse, at klageren anmeldte en generel skimmelproblematik i bygningen. Dette blev afvist af Husejernes Forsikring og senest fastholdt ved mail af 16/6 2016.

Vi bemærker hertil, at Husejernes Forsikring i sin begrundelse for afgørelsen forholder sig generelt til kuldebroer, fugtforhold og skimmelsvamp i bygninger som klagerens. Vi fremhæver følgende fra Husejernes Forsikrings afgørelse:

> 'Ved huse af denne alder er det forventeligt, at der kan forekomme kuldebroer, især ved overgang mellem ydervægge og fundament, kan der opstå mørkfarvning som følge af en kuldebro, forholdet vil især forekomme bag møbler og skabe'.

Klageren fremsatte en klage over afgørelsen til Husejernes Forsikring. Husejernes Forsikring fastholdt sin afvisning, hvilket blev meddelt klageren den 16/6 2016.

Da klageren ikke har indbragt en klage over Husejernes Forsikrings afgørelse af 10/6 2016 til Ankenævnet for Forsikring inden den 19/11 2016, er forholdet ikke rettidigt anmeldt til Garantifonden, jf. lov om Garantifonden.

Forhold ved nyt og gammelt loft
Vi lægger til grund, at dette forhold vedrører det i klagerens mail af 13/6 2016 anførte om:

> 'Desuden konstaterede taksator selv at der var fejl på loftet, da der var lavet to lofter oven på hinanden, og at det kunne skabe fugt mellem lagene'.

Hertil har Husejernes Forsikring i sin mail af 16/6 2016 til klageren bl.a. anført:

> 'Manglende dampspærre i loftkonstruktion opfylder ikke skadebegrebet i ejerskifteforsikringsmæssig sammenhæng'.

Vi mener, at dette forhold er en del af det førnævnte forhold om skimmelsvamp, og at dette forhold derfor heller ikke kan anses for at være rettidigt anmeldt.

Såfremt nævnet måtte anse klagerens mail af 13/6 2016 som en selvstændig skadeanmeldelse for et nyt forhold ved dampspærre, er det vores opfattelse, at Husejernes Forsikrings mail 16/6 2016 er at anse som en afgørelse om afvisning af dækning. Klageren har – så vidt vi er orienteret – ikke

klaget over mailen af 16/6 2016 til Husejernes Forsikring. Da klageren ikke har indbragt en klage herom for Ankenævnet for Forsikring inden den 19/11 2016, er forholdet ikke rettidigt anmeldt til Garantifonden, jf. lov om Garantifonden.

Isolering i Gavl

Om gavlen har klageren i sin mail af 13/6 2016 til Husejernes Forsikring bl.a. har anført:

> 'Under besøget af taksator konstaterer han at der er fugt i ende gavlen og at tapetet løfter sig på begge sider af vinduet. Denne gavl mod syd er tidligere bygget om, hvilket er tydelig med nyere sten. Desuden er der problemer med skimmel og dårlig lugt i skabet ud mod denne gavl.
> …
> Vi blev enige om, at der i energirapporten er hulmurs isoleret, og så kan der vel ikke være kuldebroer også??'.

Hertil har Husejernes Forsikring i sin mail af 16/6 2016 til klageren bl.a. anført:

> 'Det er korrekt at der er målt fugt i gavlvæggen mod syd, du oplyser at gavlen er er udskiftet i 2010, i tilstandsrapporten står der følgende under sælgeroplysningerne:
>
> *Ydermur mod syd er bygget op på ny i 2010, fordi fugerne var utætte.*
>
> Det er således den gamle bagmur som stadig står der, at den 5 år efter stadig er fugtig, på grund af den tidligere formur har været dårlig, er meget usandsynlig, der er ikke indikation af skimmel på væggen i stue. I tilstandsrapporten er endvidere oplyst, at der ikke er fugt eller mug/skimmel på vægge. Fugten på denne væg er ikke en følgeskade af en anden skade, fugten er formentlig grundfugt, fordi huset ikke er sikret tilstrækkeligt mod grundfugt, hvilket ikke opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringsmæssig sammenhæng.
>
> Vedrørende kuldebroer opstår disse fordi der i nogle konstruktioner ikke er lavet kuldebroesafbrydelse eks, ved sokkel og ved vindueslysninger'.

Dette forhold mener vi også, er en del af det førnævnte forhold om skimmelsvamp, og dette forhold kan derfor heller ikke kan anses for at være rettidigt anmeldt.

Såfremt nævnet måtte anse klagerens mail af 13/6 2016 som en selvstændig skadeanmeldelse for et nyt forhold ved gavlen, er det vores opfattelse, at Husejernes Forsikrings mail 16/6 2016 er at anse som en afgørelse om afvisning af dækning. Klageren har – så vidt vi er orienteret – ikke klaget over mailen af 16/6 2016 til Husejernes Forsikring. Da klageren ikke har indbragt en klage herom for Ankenævnet for Forsikring inden den 19/11 2016, er forholdet ikke rettidigt anmeldt til Garantifonden, jf. lov om Garantifonden.

Vi fastholder herefter fortsat vores afgørelse om, at klageren ikke er berettiget til dækning i Garantifonden. Vi henviser til reglerne om anmeldelse i lov om Garantifonden."

Klageren har i mail af 11/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg har ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Men jeg håber at der bliver taget hensyn til mig som forbruger. Jeg har i god tro tegnet en ejerskifteforsikring, som blev anbefalet af [ejendomsmægler] under salget. Men at forsikring er tegnet i et selskab som Gable Insurance, som har forringet de danske forbrugeres retsstilling. En sag som denne hvor forbrugeren skal kæmpe for sin ret, det er lig med Davids kamp på Goliat. Den er umulig at gøre noget ved.

Jeg har tegnet en ejerskifteforsikring der skal dække uforudsete og skjulte fejl og mangler. Mit hus er fyldt med skjulte fejl og mangler i opsatte lofter, op muret ende gavl uden isolering, skimmelsvamp og mug der relaterer sig til byggesjusk der ikke en gang opfylder bygningsreglementet på tidspunktet for opførelsen. Køkkengulv der er lagt direkte på cementgulv med 1 cm flamingo, som falder sammen foran køkkenbord hvor man står og går meget. Trægulvet er blød og gå på som en madras. Er det ikke ejerskifteforsikringens opgave at dække sådan et gulv???

Hvis ikke det er formålet med ejerskifteforsikringen, så vil jeg gerne vide hvad formålet så er."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af analyseresultat for indsendt skimmelprøve af 31/5 2016 fremgår bl.a.:

"**Analyseresultater**

Tapeaftryk suppleret af dyrkningsprøve ud

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P/T1	Soveværelse, bag skab	*Aspergillus versicolor*(>125) *Penicillium spp.*(-125)	Vækst

*Konstateret ved mikroskopi af tapeaftryk

Mycometer®Surface-test

	Prøve udtaget:	Mycometer-værdi (MV)	Kategori A	B	C
MMS1	Soveværelse, bag skab	6958			**X**

Kategori A) MV ≤ 25:
Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.

Kategori B) 25 < MV ≤ 450:
Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelsen af ældre udtørrede skimmelsvampe.

Kategori C) MV > 450:
Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultater i denne kategori males på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp."

10. 90331

Af "Rapport vedr. skimmel i huset" af 7/3 2017 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Rapport vedr. skimmel i huset.**
Undertegnet har foretaget besigtigelse af huset den 15.02.2017.

Huset er opført i 1966 ydervægge opført i gule teglsten hulmur uden isolering og bagmur som er pudset og tapetseret indvendig, lofter er isoleret med ca. 100 mm mineraluld uden dampspærre. Der er opsat nye trælofter under eksisterende gipsplade lofter.

Formål:
At undersøge årsagen til skimmelsvampe i huset, og hvad der kan gøres for at fjerne skimmelsvampene.

Grundlag for besigtigelsen den 15.02.2017:
Ejer oplyser at der ved overtagelse af huset blev alle vægge i huset malet hvid, kort tid efter indflytningen begyndte det at komme mørke pletter i soveværelset, bag sengen og ca. 10 cm ned fra loftet, i de andre rum i huset begyndte der også at komme en mørkaftegning ca 10 cm ned af ydervægge, i skabet i det værelse som vender ud mod vejen er der ligeledes mørke pletter. I stuen ved siden af dørpartiet er der mørke aftegninger, i bryggerset ved på begge sider er mørke aftegninger. I køkkenskabe er der en kraftig muggen lugt.

Gulvet i køkkenet buler og giver sig meget ved belastning.

Observationer:
Ved besigtigelsen kunne følgende konstateres:
- I bagbeklædningen af skabe i køkkenet blev der målt 16% fugt, og der er en muggen lugt i skabe.
- I bryggerset blev der målt 129 digits fugt på begge sider af døren ca. 10 cm over gulvet.
- I stue blev der målt 60 digits ved loft og ved siden af døren blev der målt 90 digits.
- I soveværelset blev der bag klædeskabet konstateret kraftig vækst af skimmelsvampe og der blev målt 65 digits i væggen. Der er tidligere taget skimmelprøver bag skabet.
- I klædeskabet i værelset mod vejen blev der konstateret skimmelsvampe, der er tidligere taget skimmelprøver i loftet.
- Ved besigtigelse af loftrummet blev der konstateret at der ikke er udført nogen form for dampspærre, og isoleringen ligget ikke helt ud til ydervæggen.
- Der er med termografi og boreprøve konstateret at der ikke er nogen isolering i hulmuren.
- Tømrer har taget et stykke gulv op og har konstateret at gulvet er et 14 mm klikgulv som ligger direkte på polystyrenplader.

Konklusion:
- Der er ikke nogen tvivl om at der er fugt i væggen bag køkkenskabe, og bagbeklædningen er op fugtet, køkkenet bør nedtages og udskiftes, vægge bør undersøges for fugt, hvis der er fugt i vægge bør det undersøges om ydervæggen er korrekt opbygget, eller fugten stammer fra tidligere skade på gavl. Gavlen er tidligere blevet udskiftet (tidligere forsikringsskade) bagmuren har måske ikke været udtørret før køkkenskabe er blevet opsat.
- I bryggerset skal skimmelsvampene på væggen på begge sider at døren afrenses, og der skal undersøges om der er massive false som danner en kuldebro som er skyld i op fugtning af vægge omkring døren, eller det er fugt som trænger ind udefra.

- Skimmelaftegningen i stuen skyldes manglende isolering i hulmuren, og manglende isolering og dampspærre i loftet, forholdet kan udbedres ved at hulmuren isoleres og dampspærre og isolering rettes til i loftet, Skimmelaftegningerne ved loftet og ved dørfalse afrenses, og vægge males. Vægge afrenses med Hysan og behandles med Protox skimmel hvor efter vægge males.
- Skimmel i soveværelset skyldes at der ikke er nogen isolering i hulmuren, hulmuren isoleres og indervægge afrenses med Hysan og behandles med Protox skimmel, hvor efter vægge males.
- I klædeskabet i værelset ud mod vejen er der konstateret skimmel i loftet, skimmelsvampe er opstået fordi der er manglende isolering og manglende dampspærre i loftet.
- Der mangler dampspærre i loftet, huset er bygget i 1966 og det var almindelig byggeskik at der blev opsat en dampspærre og i flg bygningsreglementet er der også beskrevet en dampspærre. Der er udført nedsænket lofter i hele huset, og mellem de nedsænket lofter kan der være risiko for at der er skimmel. Løsningen på problemet vil være at lofterne bliver nedtaget og der bliver opsat en tæt dampspærre i hele huset.
- I energimærket stå der, at der ved bore prøve er konstateret, at der er isolering i hulmuren, men efter min undersøgelse, har jeg konstateret ved 3 boreprøver, at der ikke er isolering i hulmuren. (den der har udført energimærket har lavet en fejl)
- Der står i bygningsreglementet fra 1961 side 65 at der fyldes normalt hulmursfyld i hulmuren, men det var ikke et krav.

…
Rapporten fra DMR viser at der er skimmelvækst i huset."

Af forsikringsbetingelserne 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.

3.2 Forsikringen dækker
- Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til Husejernes Forsikring.

…

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
- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden"

Nævnet udtaler:

Lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber blev ændret ved lov nr. 1505 af 8/12 2016. Loven trådte i kraft den 9/12 2016.

Det fremgår af § 6 a, stk. 1, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, at krav i forhold til ejerskifteforsikringer i forbindelse med Gable Insurance AG's konkurs, som ønskes dækket af Fonden, skal anmeldes til Fonden senest den 31/3 2017.

Det fremgår af lovens § 6a, stk. 2, at krav, der følger af en klage over en afgørelse truffet af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS, der er indbragt for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, anses som rettidigt anmeldt til Fonden. Tilsvarende anses klager over krav, der er blevet afvist af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS inden for de seneste 4 uger inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, og som er indbragt for Ankenævnet for Forsikring senest 4 uger efter lovens ikrafttræden, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, som rettidigt anmeldt til Fonden.

Klageren kræver dækning af flere krav hos Garantifonden. Kravene behandles særskilt i det følgende.

Afløb i badeværelse

Klageren anmeldte den 12/9 2016, at vand fra badekarret kom ovenud ved afløbsrøret fra håndvasken og opfugtede badeværelsesvæggen, og at toilettet havde svært ved at skylle ud. Husejernes Forsikring besigtigede den 7/10 2016 og henviste den 25/10 2016 klageren til at

anmelde forholdet til sin husforsikring. Selskabet afviste at yde dækning ved mail af 24/11 2016. Klagen er modtaget hos Ankenævnet for Forsikring den 6/1 2017, og Topdanmark Administration har anerkendt, at dette forhold er indbragt rettidigt for nævnet.

Klageren har fremsendt en afgørelse af 3/11 2016 fra sin husforsikring, som har afvist dækning. Topdanmark Administration besigtigede den 9/9 2017, og klageren oplyste her, at det anmeldte forhold vedrørende gulvafløbet var blevet udbedret med delvis betaling fra husforsikringen.

Topdanmark Administration har afvist, at forholdet er dækket på ejerskifteforsikringen med henvisning til, at forholdet blev anmeldt et år efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at hun ikke har sandsynliggjort en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Topdanmark Administration har endvidere henvist til tilstandsrapportens bemærkninger om, at afløbsskålen i gulvafløbet er med tæring, og at der er defekte fuger inden for vådzonen omkring badekar.

Som sagen foreligger oplyst lægger nævnet til grund, at problemet med afløbene er udbedret og løst, og at klagerens husforsikring har anerkendt en dækningsberettigende rørskade og ydet dækning. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at hun har yderligere krav for det anmeldte mod ejerskifteforsikringen. Nævnet bemærker, at en eventuel udskiftning af afløbsskålen for klagerens egen regning ikke er dækket, idet klageren i tilstandsrapporten er oplyst om, at afløbsskålen er med begyndende tæring. Nævnet bemærker endvidere, at der ikke er konstateret skader på skillevæggen som følge af opfugtning af væggen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden har afvist at yde dækning.

<u>Fugt i gavlvæg mod syd, manglende dampspærre i loftet og trælofter opsat under gipspladeloft-ter</u>

Klageren anmeldte den 9/5 2016 kraftig angreb af skimmelsvamp i boligen. Husejernes Forsikring besigtigede den 25/5 2016 og afviste dækning den 10/6 2016. Den 13/6 2016 gjorde klage-

ren i en mail selskabet opmærksom på, at der ikke var taget stilling til, at taksatoren havde konstateret fugt i endegavlen mod syd, der tidligere var bygget om, og at der var lavet to lofter oven på hinanden. Selskabet afviste ved mail af 16/6 2016, at der var dækningsberettigende skader ved gavlvæggen. Selskabet afviste også, at der var dækningsberettigende skader ved lofterne og skrev "Manglende dampspærre i loftkonstruktion opfylder ikke skadebegrebet i ejerskifteforsikringsmæssig sammenhæng".

Klageren skulle herefter have indbragt en klage for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, jævnfør § 6 a, stk. 2, 1. pkt. i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, for at kunne opnå dækning hos Garantifonden. Da klagen er indbragt den 6/1 2017, er den ikke anmeldt rettidigt til Garantifonden, og nævnet kan ikke kritisere, at Topdanmark Administration har afvist at behandle forholdene.

Manglende hulmursisolering

I sin mail af 13/6 2016 til selskabet skrev klageren, at hun og taksatoren var blevet enige om, at der var hulmursisoleret, jf. energirapporten. Selskabet har ikke imødegået dette i sin mail af 16/6 2016 til klageren. Af rapport af 7/3 2017 videresendt til Topdanmark Administration pr. mail den 13/3 2017 fremgår det, at den bygningssagkyndige ved tre boreprøver har konstateret, at der ikke er isolering i hulmuren, og at den, der har udført energimærket har lavet en fejl.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende den manglende hulmursisolering er en anmeldelse af et nyt forhold til Fonden, som er sket rettidigt, jf. § 6 a, stk. 1, i lov om en garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at den manglende hulmursisolering udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den byggesagkyndige i rapport af 7/3 2017 har oplyst, at "Der står i bygningsreglementet fra 1961 side 65 at der fyldes normalt hulmursfyld i hulmuren, men det var ikke et krav". Nævnet har endvidere lagt vægt på, at Energimærket ikke er en del af tilstandsrapporten, og at oplysninger heri ikke kan tillægges betydning i forhold til dækningen på ejerskifteforsikringen.

15. 90331

Skimmel i boligen

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge et selskab at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb i medfør af forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest beboelsesdelen nævneværdigt.

Klageren anmeldte den 9/5 2016 kraftig angreb af skimmelsvamp på ydervægge i soveværelset, stuen og ved loftet i badeværelset. Husejernes Forsikring besigtigede den 25/5 2016 og afviste dækning for skimmel den 10/6 2016. Klageren gjorde i mail af 13/6 2016 til selskabet opmærksom på, at der endvidere var problemer med skimmel og dårlig lugt i et skab ud mod sydgavl, og at der var lavet to lofter oven på hinanden, der kunne skabe fugt mellem lagene. Selskabet afviste at yde dækning herfor i mail af 16/6 2016. Rapporten af 7/3 2017, som klageren har indhentet, beskriver skimmel i de samme rum og desuden i bryggerset og et værelse. Nævnet finder, at skimmel i bryggers og værelse er en del af den generelle skimmelproblematik, som klageren anmeldte, og som selskabet afviste at yde dækning for den 10/6 2016 og 16/6 2016, og at de to rum ikke kan betragtes som nyanmeldelser.

Klageren skulle herefter have indbragt en klage for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, jf. § 6 a, stk. 2, 1. pkt. i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, for at kunne opnå dækning hos Garantifonden. Da klagen er indbragt den 6/1 2017, er den ikke anmeldt rettidigt til Garantifonden, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at Topdanmark Administration har afvist at behandle de påklagede krav.

Eftergivende gulv i køkkenet

Af rapporten af 7/3 2017, som klageren har indhentet, fremgår: "Gulvet i køkkenet buler og giver sig meget ved belastning … Tømrer har taget et stykke gulv op og har konstateret at gulvet er et 14 mm klikgulv som ligger direkte på polystyrenplader". Rapporten er fremsendt til Topdanmark Administration den 13/3 2017.

16. 90331

Køkkengulvet er dermed anmeldt rettidigt, jf. § 6 a, stk. 1, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, og nævnet finder, at Topdanmark Administration skal genoptage sagsbehandlingen for dette forholds vedkommende.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration skal genoptage sagsbehandlingen, hvad angår det anmeldte forhold ved køkkengulvet.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt