Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. maj 2018 blev i sag nr. 90684:

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 :

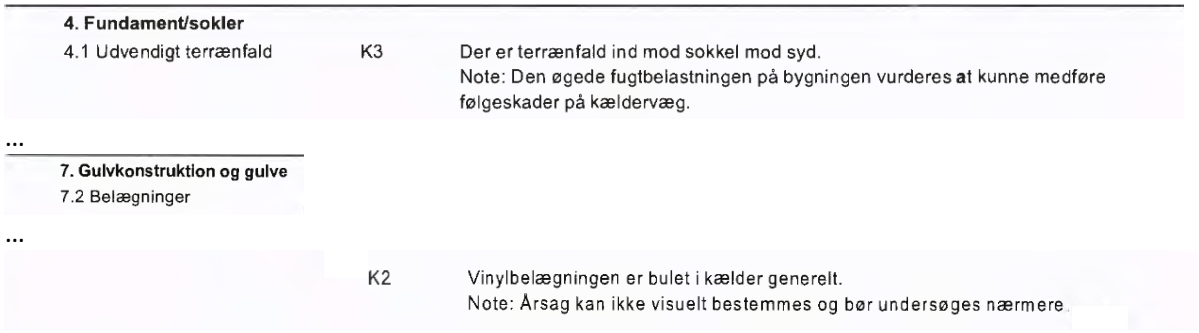
_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (nu under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (nu under konkurs). De klager ved deres advokat over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for fugt og skimmel i kælderen, og over at Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration har afvist at realitetsbehandle sagen med henvisning til tidsfristerne for rettidig klage i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber.

Topdanmark Administration har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt, at Husejernes Forsikring havde genoptaget sagsbehandlingen inden Gable Insurance AG's konkurs. Topdan-

mark Administration har derefter foretaget besigtigelse på ejendommen og har på den baggrund afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede bygning er opført i 1962. Forsikringen trådte i kraft den 12/11 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/9 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:



4. Fundament/sokler		
4.1 Udvendigt terrænfald	K3	Der er terrænfald ind mod sokkel mod syd. Note: Den øgede fugtbelastningen på bygningen vurderes at kunne medføre følgeskader på kældervæg.
...		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger		
...		
	K2	Vinylbelægningen er bulet i kælder generelt. Note: Årsag kan ikke visuelt bestemmes og bør undersøges nærmere.

Klagernes advokat har i brev af 3/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "I relation til mine klienters oprindelige skadesanmeldelse af den 19/11 2015 bemærker mine klienter, at de - som lægmænd - efter bedste evne forsøgte at beskrive den konstaterede skade.
>
> Ved de efterfølgende undersøgelser, der blev foretaget af [fugtfirma] og [byggerådgiver 1], konstateredes det imidlertid, at skaden ikke blot omfattende depotrummet i kælderen ved trappeopgang til beboelse, hvor der blev fundet mørke pletter på gulvet under linoleumsgulvet, men at der blev målt forhøjet fugt i hele kældergulvet og dele af kældervæggene. Det bemærkes, at der i kældervæggen mod syd, hvor der er terrænfald mod huset, blev målt normale fugtforhold.
>
> Det blev endvidere konstateret, at tilstandsrapporten led af fejl/mangler. På baggrund af udtalelserne fra hhv. [byggerådgiver 1], [fugtfirma] og Goritas A/S blev der derfor foretaget fornyet skadesanmeldelse til Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS."

Topdanmark Administration har i brev af 25/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Ved besigtigelsen af vores taksator kunne der konstateres følgende:
>
> Gang: Der er udlagt vinyl på spånpladegulv. Herunder er der udlagt polystyren på oprindeligt betongulv. Vægge af mursten er beklædt med træpaneler, der er malet. Spånplade er opfugtet, ligesom træpanelet er opfugtet i op til ca. 30 cm over gulv. Derover er væggene tørre. Ved udvendig kælderdør ses skimmel forneden på træpanel. Der ses herefter ingen synlig skimmel på gulv og vægge.
>
> Viktualierum: Opbygning af gulv og vægge som i gang. Vinyl, spånplade og polystyren var delvis fjernet, hvilket også var gældende for træpanel. Ingen steder kunne der iagttages synlig skimmel - heller ikke bagpå gulvspånplader og bagpå træpaneler og ydervæg. Murpap i ydervæg ses ca. 20

cm over gulv. Lettere forhøjet fugt i betongulv, betonsokkel, samt forneden på skillevægge. Muret ydervæg over murpap er tør.

Hobbyrum, nu køkken: Gulv som i gang. Træpaneler er opsat på den nederste halvdel af væggene. Fugtforhold som i gang. Ingen synlig skimmel ses.

Tørrerum: Ældre massivt trægulv, uden skader og uden vaskebrætsstruktur. Træfugtighed ca. 18 %. Træpanel på nordvendt ydervæg, eller er massive vægge malet. Vægge er opfugtet som i gang, dog er der et par steder mod vest opfugtet i op til ca. 1,5 meter over gulv. Ingen synlig skimmel. I rummet er bl.a. anbragt dobbelt seng med dyner, sofaarrangement og tv.

Fyrrum: Betongulv er malet. Lettere forhøjet fugt i gulv. Massive vægge er malet.
Svag opfugtning forneden på vægge. Ingen synlig skimmel.

Magasin: Betongulv uden maling og belægning. Vægge som i fyrrum. Fugtforhold som i fyrrum. Ingen synlig skimmel.

Badeværelse, areal taget af magasin: Fliser på betongulv. Lettere forhøjet fugt i gulv. Vægge beklædt med fliser. Lettere opfugtet på den nederste ca. 1 meter (hvilket kan være forårsaget af pkt. 6.2 på side 9 i tilstandsrapporten).

Det er taksators vurdering, at fugtforholdene i kælderen må anses for helt sædvanlige for en kælder fra 1962 og ikke går udover, hvad der kan forventes efter tilstandsrapportens bemærkninger.

Vi mener således, at forholdet vedrørende fugt i kælder, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet det ikke er sandsynliggjort, at der er forhold, som realiserer forsikringens skadebegreb som beskrevet i vilkårenes punkt 3.1 udover de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

I vores afgørelse har vi lagt vægt på, som vi også i vores brev af 3/5 2017 har anført, at det har sin formodning imod sig, at der skulle være tale om et dækningsberettiget forhold, allerede fordi, at kælderen ikke er godkendt til beboelse og er opført i 1962.

Det er helt sædvanligt for kældre fra 1962, at der sker en opfugtning grundet datidens byggeskik. Opstigende grundfugt i 1962 har således sin naturlige årsag i ejendommens oprindelige konstruktion. Vi mener herefter, at klageren ikke har sandsynliggjort en aktuel skade på overtagelsestidspunktet, som går udover tilstandsrapportens bemærkninger.

I tilstandsrapporten er anført en række forhold vedrørende kælderen. Vi mener herefter i øvrigt, at forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelsen punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne.
…
Vi mener, at klageren ikke har sandsynliggjort en aktuel skade vedrørende fugt i kælderen, på tidspunktet for overtagelsen, som går ud over tilstandsrapportens bemærkninger.

Vi har endvidere lagt vægt på, at der af klagerens forsikringsbetingelser under punkt 16 findes en undtagelse, hvoraf det fremgår, at ulovlige terrændæk konstruktioner alene er dækket såfremt skadebegrebet under punkt 3 i forsikringsbetingelserne er opfyldt.

Vi må bemærke, efter taksators besigtigelse, at der i flere af rummene ikke kunne konstateres synlig skimmel. Generelt for hele kælderen, kunne der ikke konstateres skimmel eller fugt i et omfang, der nedsætter bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

At der ved mail fra klagerens bygningsforsikring af 5/7 2016 er anført, at den generelle opfugtning af kældergulv og vægge som følge af grundfugt og manglende fugtspærre ikke er dækket på bygningsforsikringen, bekræfter vores opfattelse af, at forholdet skyldes opstigning af grundfugt, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet opstigende grundfugt er helt sædvanligt henset til ejendommens oprindelige konstruktion fra 1962.

Klageren har fået udarbejdet en fugtrapport af [fugtfirma], og denne ses vedlagt klagen. Heri er det anført, at der er konstateret fugtspærre af pap, men at der er pudset udover denne. Yderligere anfører [fugtfirma], at der i kælderkonstruktionen ved stikprøver, ikke kunne konstateres fugtspærre.

Vi må herunder bemærke, at der af Bygningsreglementet 1961, ikke findes krav til, at anvende fugtspærre under kældergulve.

Det er en forudsætning for dækning af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen, at der er tale om en følge af et dækningsberettiget forhold, som har medført en en skade i form af opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanlig for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden en dækningsberettiget skadeårsag.

Det er yderligere en forudsætning for dækning af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen, at beboelsens indeklima på overtagelsestidspunktet er påvirket af skimmel i et sådant omfang, at brugbarheden af boligen er nævneværdigt nedsat. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der i beboelsens indeklima er konstateret skimmel i et omfang, som i sig selv realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Det skal hertil bemærkes, at skimmelsvamp uden for indeklimaet, herunder som eksempelvis i kældre, krybekældre, under trægulve og i tagkonstruktioner, som udgangspunkt således ikke i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvis den er forårsaget af ejendommens oprindelige konstruktion.

Vi kan blandt andre kendelser nævne, at Ankenævnet i afgørelse 75874 netop finder, at skimmelsvampeangreb i en kælder fra 1970 i sig selv ikke udgør en skade.

Vi mener herefter, at have imødekommet klagerens krav om realitetsbehandling af sagen. Dog mener vi, at vi ikke kan imødekomme klagerens eventuelle krav om dækning for udgiften af erstatning til udbedring."

Klagernes advokat har i brev af 24/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Hertil bemærker klagerne, at det er deres, såvel som det er de bygningssagkyndige, som klagerne har haft til at bistå sig under nærværende sag, 's opfattelse, at forholdet vedrørende fugt i kælderen er *klart forkert beskrevet* i tilstandsrapporten, idet der grundlæggende i klagernes tilstands-

rapport, udarbejdet den 24/9 2015, er taget udgangspunkt i en forkert hustype (Byhus opført i perioden: ca. 1880-1930) - og ikke den hustypebeskrivelse, der retteligt burde være fulgt med tilstandsrapporten (Typehus opført i perioden ca. 1960-1976), jf. vedhæftede rapport fra [byggerådgiver 2] (bilag 7) og den tidligere fremlagte rapport, udarbejdet af bygningssagkyndig [byggerådgiver 1], dateret den 10. januar 2016 (bilag 3).
…
I relation til selskabets taksators observationer fra dennes besigtigelse af ejendommen bemærkes det, at disse adskiller sig væsentligt fra de observationer, som [byggerådgiver 2's] observationer gjorde ved hans deltagelse ved taksators besigtigelse af ejendommen.
…
På baggrunden af ovenstående nedlægges der påstand om, at selskabet skal tilpligtes at anerkende, at forholdet vedrørende fugt i kælderen udgør en dækningsberettiget skade.

Til støtte herfor gøres gældende, at forholdet vedrørende fugt i kælderen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket understøttes af såvel [byggerådgiver 1's] rapport (bilag 3) som [byggerådgiver 2's] rapport (bilag 7).

Klagerne har således ikke gennem tilstandsrapportens beskrivelser og karakter fået et retvisende billede af den ejendom, de købte, og har dermed ikke haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Klagerne er således blevet påført udbedringsudgifter lagt ud over det forventelige.

Det gøres gældende, at klagerne med rapporten fra [byggerådgiver 1] (bilag 3) har sandsynliggjort, at den aktuelle skade på overtagelsestidspunkt går ud over tilstandsrapportens bemærkninger.

I relation til de konstaterede forhold gøres det gældende, at det ved de fremlagte rapporter er dokumenteret, at der er konstateret fugt i et sådant omfang, at de konstaterede forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Afslutningsvis skal det for god ordens skyld bemærkes, at kælderen ikke anvendes til beboelse af klagerne, men alene til opbevaring."

Topdanmark Administration og klagernes advokat har udvekslet yderligere synspunkter i breve af 20/12 2017, 15/1 2018 og 16/2 2018.

Klagernes advokat har i brev af 15/1 2018 bl.a. anført:

"Det bestrides, at fugtforholdene i kælderen må anses for helt sædvanlige for en kælder fra 1962 og ikke går udover, hvad der kan forventes efter tilstandsrapportens bemærkninger:

Som tidligere anført har den hustypebeskrivelse, som der er taget udgangspunkt i i klagernes tilstandsrapport, ikke været korrekt og derfor heller ikke dækkende, idet den omhandler huse i perioden fra ca. 1881-1930.

Efter klagernes opfattelse er det af selskabet anførte synspunkt om, at der i kældre fra perioden i start 60erne 'helt sædvanligt sker opfugtning' er tendentiøst, idet 'almindelig opfugtning' ofte ikke vil give brugsmæssige problemer, *medmindre* vægge og gulve er med indvendig beklædning. Det bemærkes, at dette netop er tilfældet i nærværende sag, og at dette forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten."

Topdanmark Administration har i brev af 16/2 2018 bl.a. anført:

"Med henvisning til klagerens advokats brev af 15/1 2018 til nævnet kan vi oplyse, at vi fastholder det, vi har anført i vores forrige breve til nævnet.

Vi vil dog gerne præcisere følgende om klagerens bygnings kælder: Det er vores taksators opfattelse, at kælderens dæk og vægge er opført i overensstemmelse med almindelig gængs byggeskik i 1962 - herunder bygningsreglementet fra 1961, kapitel 7, stk. 1 og 7 som klagerens rådgiver [byggerådgiver 1] henviser til. Taksatoren har oplyst, at det på daværende tidspunkt i 1962 var normalt at anvende materialer, metoder og konstruktioner, som ikke helt var i stand til at modstå fugtpåvirkning udefra, hvorfor der kan forekomme opfugtning af kældre fra den byggeperiode. Det er vores opfattelse, at kælderen i dag kan benyttes til de formål, der er knyttet til en kælder, der er opført i 1962, og som ikke er opført til beboelse og længerevarende ophold."

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

Af rapport af 10/1 2016 udarbejdet af klagernes byggerådgiver 1 fremgår bl.a.:

"**Baggrund.**
Ejendommen er overtaget i november 2015. Blandt dokumenterne ved hushandelen forelå en tilstandsrapport nr. … af 24-09-2015, udført af [bygningssagkyndig]. Huset havde ved overtagelsen stået ubeboet i mere end 1 år.

Huset er et enfamiliehus med et bebygget areal på 121 m2 og med fuld kælder, opført 1962.

Kort efter overtagelsen blev man opmærksom på mug-lugt i kælderen.

Et fugtfirma har foretaget en foreløbig fugtmåling af kældervægge og kældergulv.

Observationer.
Der blev ved besigtigelsen foretaget stikprøver af fugten i kælderen. Der blev målt forhøjet fugt i hele kældergulvet og dele af kældervæggene.
Ved størstedelen af kældervæggene er der udført forsatsvægge. Ved nedtagning af en prøve er der fundet skimmelvækst bag forsatsvæggene.

Der er kun foretaget stikprøvevis besigtigelse af kælderen. Ved denne gennemgang er der fundet følgende mangler ved tilstandsrapporten:

<u>Hustypen er fejlagtigt angivet som byhus, opført i perioden ca. 1880-1930.</u>

Hustypen skulle have været angivet som Typehus, opført i perioden ca. 1960-1976. I denne hustypebeskrivelse er ikke medtaget forventede fejl ved en kælder.

Under pkt. 5.2, kældervægge er intet anført om forsatsvægge. Der er tydelige tegn på forhøjet fugt i forsatsvæggene.
I brancheforeningen BfBE's hvidbog er afført:
5.4 Indvendig beklædning K3 Der er konstateret fugt i vægbeklædningen i kælderen. Note: Fugt kan skyldes kondens på en uisoleret væg, eller at fugt trænger gennem ydervæggene. Fugt kan give risiko for skimmeldannelse mellem plader og væg.
Det er en fejl, at dette er overset og ikke medtaget i tilstandsrapporten.

Under pkt. 5.1 Kældergulv og 5.2 Kældervægge er intet anført om forhøjede fugtforhold.
Vægge og gulve er fuldt tilgængelige for fugtmåling. Der må være tale om et overset forhold.

Huset er opført 1962. I dette år var Bygningsreglement for Købstæderne og Landet 1961 gældende.

Af kapitel 7 fugtisolering fremgår:
Stk 1. Bygninger skal være beskyttede.
Stk 7. Alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendigt som indvendigt i konstruktionerne.

Stk. 9. Terræn langs ydervægge skal have fald bort fra disse. (Mod syd er der terrænfald mod huset, hvilket er nævnt i tilstandsrapporten. Men i kældervæggen mod syd er målt normale fugtforhold). Det er en fejl, at fugten i kældervæggene og kældergulvet ikke er medtaget i tilstandsrapporten. Der er tale om oversete forhold."

Af rapport af 18/1 2016 udarbejdet af et fugtfirma fremgår bl.a.:

"**Fugtmålingerne viser:**
Der er opfugtede indervægge samt ydervægge, ca. 30-40 cm op, samt opfugtede betongulve i hele boligen i kælderen.

Der er synligt angreb af mikrovækst på de monterede sporet plade på væggene.

Der tages følgende forbehold:
Skadeårsagen kendes ikke, men der er opfugtede plade/trægulve samt betongulve og vægge i hele kælderen.

Der er på en del af indervæggene monteret sporet træplader som beklædning, og disse er flere steder angrebet af mikrovækst, bag disse er der muret teglvægge. Der er taget en enkelt 'stikprøve', som er sendt til dyrkelse hos Goritas.

Der er boret 2 stk Ø 22 mm huller i klaplaget, det ene i værelset mellem bryggerset, samt badet. Det andet er lavet i værelset mellem køkkenet, samt entre ved trappen.

Betongulvet består af ca. 10 cm beton.

Ingen af stederne er jeg stødt på nogen form for fugtspærre i eller under betonen, umiddelbart ser det ud som om, at betonlaget er lagt direkte ovenpå sand/jord.

Ved undersøgelse af inder- og ydervægge er der konstateret en fugtspærre som er af pap, men der er pudset udover denne. Dette bevirker, at fugten transporteres uden om fugtspærren og op i væggen. Det har givet massive angreb af mikrovækst, som kan ses tydeligt.

Der er ovenpå betongulvet lagt en tynd Sundolit-plade, hvor der efterfølgende er monteret enten en træplade eller gulvbrædder. I entreen, køkkenet og det ene værelse er der lagt linoleum, som buler en del.

Anbefalede tiltag:

- Alle fodpaneler fjernes
- Alle sporet pladevægge fjernes
- Alle trægulve/linoleums gulve fjernes ink. rammerne som ligger ovenpå betongulvet inkl. og inkl. Sundoliten
- Køkkenet nedtages
- Alle el-installationer demonteres
- Vandinstallationen til køkkenet afproppes
- Trægulvet i stuen fjernes (umiddelbart er der ikke isolering under trægulvet, gulvet er forhøjet ift de øvrige gulve)
- Pudsen på alle opfugtede vægge fjernes ca. 50 cm op
- Alle betongulve enten fjernes eller der på anden måde sikres, at fugten ikke trænger op i væggene og betongulvene
- Der ligger en fugtspærre både i alle indervægge og ydervægge, men der er pudset udover denne, så fugten transporteres udover denne og videre op i væggene, dette skal sikres fremover
- Det anbefales, at undersøge alle indvendige kloakker samt de udvendige tagbrønde for brud eller forskubninger
- Når der udlægges en fugtspærre i betonen, er det vigtigt at den lægges i samme niveau som den i væggene, så fugten stoppes ved fugtspærren i væggen."

Af en analyse for skimmelsvamp af 21/1 2016 fremgår bl.a.:

"**Identifikation**

Ved den biologiske analyse af prøvematerialet kunne følgende konstateres:

Prøve nr.	Lokale / Bygningsdel	Konstaterede mikrosvampe	Vækst / bemærkninger
1	entrevæg	Cladosporium sp. Acremonium sp.	Meget vækst Vækst

Svampebeskrivelser

Cladosporium arter dominerer i de fleste analyser af udendørs luft. Slægten findes overalt, især i de klimatisk tempererede områder. Kolonierne af Cladosporium fremtræder som olivengrøn til grå grøn. De enkelte arter kan vokse ved op til 32° C. Ud over den meget almindelige forekomst udendørs, findes slægten på madvarer samt på døde celluloseholdige plantematerialer samt på papir og tekstiler. Sporene, som findes i store mængder i luften har allergifremkaldende egenskaber.

Acremonium-arter findes vidt udbredt i jord samt på planter. Kolonier kan være hvide, gule, orange, gråbrune eller gulgrønne med ofte flade, pulveragtige eller slimede overflader eller med lavt luftmycelium, der er vatagtigt eller ser sammenfiltret ud. Mest almindelig er arterne A. charticola og A. strictum, som optræder ofte ved fugtskader i bygninger. Arterne ses hyppigt på fugtige kældervægge og tapetet"

Af udateret rapport fra klagernes byggerådgiver 2 med kommentarer til Topdanmark Administrations afgørelse fremgår bl.a.:

"**Hovedpræmis**

Iflg. Topdanmark's afgørelse dateret den 25. oktober 2017 fremgår det under punkt 4, at:

Forsikringen dækker ikke:

- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Imidlertid er forholdet netop forket beskrevet idet der grundlæggende i Tilstandsrapporten tages udgangspunkt i en forket hustype. Se tidligere fremsendte bygningsrapport(udkast) ved [byggerådgiver 1] dateret 10. januar 2016. Vedlagt som bilag.

Generelt
Der var ved besigtigelsen en udpræget kælderlugt i hele kældere.

Terrænfald
Tilstandsrapporten's bemærkninger under punkt 4.1 vedr. terrænfald vurderes ikke at have indflydelse på kælderens samlede skadebillede, og de lokale målte fugtforhold understøtte tydeligt dette. I området udfor omtalte terrænfald på sydsiden af ejendommen, er fugtforholdende netop at regne som normale. Se vedlagte fugtrapport udarbejdet af [fugtfirma], dateret 18. januar 2016. Vedlagt som bilag.

Terrændæk
Dækket er overalt opfugtet og prøvetagning viser at konstruktionen er uden effektiv fugtspærre idet dækket, ved prøvestederne, ses at ligge direkte ovenpå sand/jord. Se vedlagte bygningsrapport(udkast) ved [byggerådgiver 1], om diverse krav til fugtspærre i konstruktionen, samt resultatet af prøvetagning ved [fugtfirma], dateret 18. januar 2016.

Skimmel
Det bemærkes i selskabets afgørelsen at der ikke er set synlig skimmel i alle rum i kælderen. Ved undertegnedes møde samtidig med seneste taksatormøde kunne følgende konstateres:

- Sortsværtning og anden misfarvning på vægpaneler i gang ved yderdør. Se foto.
- Køkkenrum med tydelige spor af fugt og skimmel. Se foto.
- Værelse mod nord med halvt fjernede pladebeklædninger og aftegninger af fugt og skimmel. Se foto.
- Værelse mod vest. Fugtpletter og løst tapet. Se foto.

Panelbeklædning/forsatsvægge
Det forhold at der er vægpladebeklædning i flere af kælderens rum bemærkes ikke i TR, til trods for at dette forhold normalt medføre en øget skimmelrisiko.

Sammenfatning
Det vurderes at Tilstandsrapporten på en række punkter ikke afspejler ejendommens tilstand, og at den forkert valgte hustype generelt medføre at selskabets afgørelse træffes på et forkert grundlag."

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.
…
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."

Ankenævnet *for* Forsikring

11. 90684

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1962. Klagerne overtog ejendommen den 12/11 2015 og anmeldte fugt og muglugt i kælderen til selskabet den 19/11 2015. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

I tilstandsrapportens punkt 7.2 er det anført: "Vinylbelægningen er bulet i kælderen generelt. Note: Årsag kan ikke visuelt bestemmes og bør undersøges nærmere". Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade.

Af en fugtrapport af 18/1 2016 indhentet af klagerne fremgår: "…der er opfugtede plade/trægulve samt betongulve og vægge i hele kælderen. Der er på en del af indervæggene monteret sporet træplader som beklædning, og disse er flere steder angrebet af mikrovækst, bag disse er der muret teglvægge … Betongulvet består af ca. 10 cm beton. Ingen af stederne er jeg stødt på nogen form for fugtspærre i eller under betonen, umiddelbart ser det ud som om, at betonlaget er lagt direkte ovenpå sand/jord. Ved undersøgelse af inder- og ydervægge er der konstateret en fugtspærre som er af pap, men der er pudset udover denne. Dette bevirker, at fugten transporteres uden om fugtspærren og op i væggen. Det har givet massive angreb af mikrovækst, som kan ses tydeligt". Rapporten anbefaler, at alle betongulve enten fjernes eller der på anden måde sikres, at fugten ikke trænger op i væggene og betongulvet.

Klagerne har anført, at de ikke gennem tilstandsrapportens beskrivelser har fået et retvisende billede af den ejendom, de har købt. De har henvist til, at tilstandsrapporten ikke beskriver pladebeklædningen og fugtforholdene i kælderen, og at den hustypebeskrivelse, som der er taget udgangspunkt i tilstandsrapporten, ikke har været korrekt, idet den omhandler byhuse i perioden fra ca. 1880-1930.

Topdanmark Administration har afvist at yde dækning med henvisning til, at kælderkonstruktionen ikke udgør en skade i forsikringens forstand, og til tilstandsrapportens anmærkning om gulvene med vinylbelægning.

12. 90684

Nævnet bemærker indledningsvist, at hustypebeskrivelsen ikke indgår som en del af grundlaget for selskabets tegning af forsikringen, og at det er uden betydning for selskabets dækningsforpligtelse, at tilstandsrapporten var vedlagt en forkert hustypebeskrivelse. Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapporten, som forsikringen er tegnet på baggrund af, at huset er opført i 1962.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at kælderens væg- og gulvkonstruktion afviger nævneværdigt fra sædvanlige konstruktioner i andre tilsvarende, intakte ejendomme fra 1962. Det er nævnets opfattelse, at det må anses for sædvanligt, at kældre fra den tid er udført uden fugtmembran eller anden fugtsikring bag væg og gulve og uden kapillarbrydende lag under gulvet, og at der ikke umiddelbart kan lægges tætte gulvbelægninger eller opsættes pladebeklædning uden, at der opstår problemer med fugt og skimmel. Det er endvidere nævnets opfattelse, at det var gængs håndværksmæssig udførelse i 1962 at overpudse murpappen.

Nævnet bemærker, at klagerne i tilstandsrapporten er advaret om alvorlige skader ved de vinylbelagte gulve.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at konstruktionen ikke udgør en skade i forsikringens forstand, og til anmærkningen i tilstandsrapporten.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet 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.

13. 90684

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er fugt og skimmel i kælderen, der medfører en skadelige påvirkning af indeklimaet i beboelsesrummene. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den udtagne skimmelprøve i kælderen har påvist skimmelarter, som er almindeligt forekommende udendørs.

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 :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet Topdanmark Administration i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagernes krav ved at realitetsbehandle sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand