Ankenævnet for Forsikring

Den 11. oktober 2017 blev i sag nr. 90890:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist 3 anmeldte skader på en skorsten og en indervæg.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne forbundet med reparation af et utilmuret hul mellem ydermur og indermur og skader på en indervæg i form af fugtaftegninger og skimmelsvamp, der er konstateret efter fjernelsen af nogle forsatsvægge. Endvidere kræver hun, at selskabet dækker udgiften til en korrekt afslutning af en udvendig delvist nedtaget skorsten med en betonflise.

Selskabet har afvist klagerens krav med henvisning til, at fugtaftegningerne, skimmelforekomsterne og hullet i væggen har været dækket af en forsatsvæg, at afslutningen af skorstenen ikke har medført skade, og at forholdene på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Endvidere har selskabet henvist til, at hullet i væggen kan udbedres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse, hvorfor forholdet også af denne grund ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 29/9 2015 på baggrund af tilstandsrapport af 6/8 2014. Der er ikke oplysninger i tilstandsrapporten, der har betydning for sagen.

I brev af 12/7 2017 til nævnet har selskabet blandt andet anført:

"**Vores vurdering**

I henhold til ovenstående forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 dækker Ejerskifteforsikringen aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader. Ved 'skader' forstås forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

Endvidere anføres i forsikringsbetingelserne pkt. 15, at det er en betingelse for forsikringsdækning, at 'skaden' foreligger på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

2 ½ år efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen, foretager forsikringstager en renovering af ejendommen. Under denne renovering fjernes nedsænket loft og forsatsvægge i stuen, og ved fjernelse af denne forsatsvæg konstateres et ikke tilmuret hul i bagmuren samt en ældre fugt – og skimmelforekomst af begrænset omfang bag tapet på bagmuren. Taksator har foretaget fugtmålinger, og der er ikke konstateret fugt, hvilket forsikringstager i øvrigt er enig i. Endvidere oplyser forsikringstager, at de har konstateret utilstrækkelig afslutning af udvendig skorsten, som i henhold til forsikringstagers rådgiver skal lukkes med en betonflise.

Da fugtmålingerne påviser, at der på nuværende tidspunkt ikke er fugt i væggen, konkluderes det, at der er tale om en ældre fugtskade før ændringen af tagkonstruktionen (jf. bygningstegninger tagkonstruktionen ændrer fra built-up tag til sadeltag med valmede gavle), formentlig som følge af en utæt inddækning, som er blevet udbedret i forbindelse med ændringen af tagkonstruktionen.

Ved udbedringen heraf er der dog – af uvisse årsager – opstået et ikke tilmuret areal øverst hvor pejsen har stået, og i stedet opsat en forsatsvæg, som har lukket af for hullet, og udvendigt er pejseskorsten ikke lukket helt af i toppen, idet der mangler en betonflise. Vi bemærker, at der ikke er konstateret nogen skader på bygningen som følge af manglende afslutning med betonflise.

Som anført ovenfor er der alene forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen, såfremt der er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendommen af samme alder jf. forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Endvidere skal der være tale om skader – aktuelle eller nærliggende risiko for skader – som var til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Som det fremgår af ovenstående har forsikringstagerne 2 ½ år efter deres overtagelse af ejendommen, og først efter deres renovering ved fjernelse af forsatsvæg, konstateret disse forhold.

Forholdene konstateres således alene som følge af, at forsikringstager ønsker at renovere stuen og ikke som følge af, at der har været konstateret skader på bygningen/forsatsvæggen i form af fugt, skimmel eller lignende, eller fordi brugbarheden af stuen/huset på nogen måde har været nedsat som følge heraf.

Forsikringstager har i øvrigt heller ikke fremlagt oplysninger i sagen, som påviser, at der før renoveringen og fjernelse af forsatsvæggen har været skader på bygningen eller væggen som følge heraf, eller at brugbarheden af huset/stuen i øvrigt har været nedsat som følge af disse forhold.

Vi bemærker samtidig, at fugtmålinger påviser, at området er tørt – dvs. at der er tale om en ældre fugt – og skimmelforekomst – som formentlig skyldes en tidligere utæthed, som er blevet udbedret for mere end 20 år siden i forbindelse med ændringen af tagkonstruktionen i 1996.

Forholdene har således eksisteret på denne måde i 20 år – og forsikringstager har boet i ejendommen i 2 1/2 år – uden at disse huller eller fugt/skimmelforekomsten har haft nogen betydning for anvendelsen af stuen eller huset. Stuen har fungeret fint efter hensigten med denne opsatte forsatsvæg, som har haft lukket hullet i bagmuren og ud til pejseskorstenen. Det er først efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen og alene som følge af en renovering, at forholdene konstateres.

At forsikringstager vælger at foretage en renovering og destruktivt indgreb – og derved åbner op for hullet i bagvæggen – er Ejerskifteforsikringen uvedkommende, da der alene er forsikringsdækning for 'skader', som har været til stede på tidspunktet for overtagelsen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15. Som anført ovenfor har der ikke været tale om 'skader' på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen, da de nu konstaterede forhold ikke har haft nogen betydning for stuen/bygningen eller for forsikringstagers anvendelse af huset.

På baggrund heraf må vi fastholde, at det ikke tilmurede hul på bagmur/utilstrækkelig afslutning af udvendig skorsten, samt det begrænsede omfang af ældre fugt- og skimmelforekomst ikke udgør forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder – på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen, hvorfor hverken skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 eller forsikringsbetingelserne pkt. 15 er opfyldt.

Vi medgiver, at det at efterlade et ikke tilmuret hul i en bagvæg – og formentlig manglende afslutning af udvendig skorsten – ikke er en håndværksmæssig korrekt løsning, men vi bemærker samtidig, at de fleste ejendomme har bygningsmæssige forhold, som i mere eller mindre grad ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Der er dog ikke forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen, alene fordi der konstateres bygningsmæssige forhold, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, men der er alene forsikringsdækning, såfremt forholdet har en nævneværdig betydning for bygningens brugbarhed dvs. hvis skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt, hvilket vi har afvist i henhold til ovenstående.

I relation til selve skimmelforekomsten, så kan en skimmelsanering være dækket over Ejerskifteforsikringen, såfremt skimmelforekomsten har haft en intensitet og en udbredelse, som har haft betydning for indeklimaet i beboelsesdelen i bygningen.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om en over Ejerskifteforsikringen dækningsberettigende skade.

Forsikringstager har ikke fremlagt dokumentation for, at der har været problemer med indeklimaet, medens de har boet i huset, og det er ikke muligt at afklare nu, hvor der er åbnet op til konstruktionen.

Igen skal det anføres, at forholdet – både de ikke tilmurede huller samt skimmelforekomsten af begrænset omfang – først er konstateret efter, at forsikringstagerne har fjernet forsatsvæggen i forbindelse med deres renovering, og skimmelforekomsten er således ikke konstateret, fordi der har været skader på for-satsvæggen i form af fugt eller skimmel, eller fordi den nu afdækkede skimmelforekomst har haft nævneværdig negativ betydning for brugen af huset på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, eller indtil afdækningen heraf.

På baggrund heraf må vi fastholde, at forsikringstager ikke har løftet bevisbyrden for, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 og forsikringsbetingelserne pkt. 15 er opfyldt, hvorfor vi fastholder afvisningen herfor."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives i uddrag nedenfor.

I mail af 24/3 2017 til selskabet har klageren blandt andet anført:

"Pkt. 1: Hul i bagvæggen ved gammel skorsten.
Det faktum, at der er et hul i bagvæggen, som ikke på nogen måde kan opdages ved en gennemgang af bygningen, mener du er uden betydning, fordi man blot kunne have beholdt væggen. Det må jeg sige er en pudsig argumentering i forbindelse med en ejerskifteforsikring, som dækker skjulte skader. Hvis hullet havde været synligt, havde den byggesagkyndige, som skrev tilstandsrapporten nævnt dette. Han havde sandsynligvis også nævnt, at manglen skal udbedres Som det fremgår af billederne fortsætter aftrækshullet foroven på væggen videre til højre i en smallere sprække. Dette er absolut ingen bygningsmæssig forsvarlig løsning. Murværket bør naturligvis retableres på forsvarlig vis i hele hullets bredde og i hele murens tykkelse.
Samme bemærkninger gælder naturligvis for hullet, hvor kakkelovnsrøret er fjernet. Dette vil vel de fleste med bare lidt bygningsindsigt mene skal mures forsvarligt til igen. Dette uanset om der er monteret en tynd gipsvæg eller ej.

Pkt. 2: Udvendig skorsten.
Ved nærmere inspektion ses det, at den udvendige skorsten blot er skåret ned, så den slutter under tagudhænget. Her bør der efter min mening fjernes yderliggere et lag, således at hele skorstenstoppen kan lukkes effektivt med en betonflise. Ved denne foranstaltning forhindres fygesne og blade i at blæse ind i skorstensrøret.

Pkt. 3: Skimmelsvampe.
Hvis den bygningssagkyndige ligeledes havde kendt til angrebet af skimmelsvampe, havde han helt sikkert også nævnt dette samt, at det skal fjernes på grund af sundhedsrisikoen. Helt sikkert er det, at hvis skimmelsvampen havde været synlig i det omfang den ses nu, så var huset ikke blevet solgt. At skaderne på muren ikke har nogen betydning, såfremt man retablerer forsatsvæggen, må jeg sige er en meget overfladisk vurdering fra en professionel byggesagkyndig. I nedenstående uddrag fra Bolius hjemmeside gøres der opmærksom på, at også døde sporer skal fjernes.
Selvom skimmelsvampe dør, når de tørrer ud, er det nødvendigt at fjerne angrebet helt. De indtørrede skimmelsvampe kan nemlig stadig afgive sporer, og nogle svampe dør ikke, selvom de tørrer ud. De vil genoptage væksten, hvis der igen bliver tilstrækkeligt fugtigt.
Rester af døde skimmelsvampe i støv menes også at kunne give symptomer hos mennesker, der er følsomme over for skimmelsvampe. Artiklen er fra januar 2017 og kan læses

på: https://www.bolius.dk/saadan-fierner-du-skimmelsvamp-i-din-bolig-17028/ I artiklen skrives også, at man ved afrensningen bør reducerer spredningsrisikoen mest muligt. Det kan her være nødvendigt at opsætte en skillevæg, medens arbejdet pågår.

Pkt. 4: Udbedring:
Hullet og sprækken foroven på væggen skal renses op og mures op således, at kuldebroen reduceres mest muligt.
Ved en fjernelse af skimmelsporerne skal det sikres, at sporerne ikke spredes i hele huset. Det skal sikres, at hele angrebet fjernes. Der skal sikkert fjernes en del mere, end det som p.t. allerede er frilagt.
For at sikre, at alle sporer fjernes helt, vil det sandsynligvis være nødvendigt at afrense al gammel puds ind til rene mursten. Herefter skal væggen pudses op igen og males eller tapetseres efter ejernes ønske.

Pkt. 5: Bagatelgrænse:
Om beløbet kommer til at ligge under 5000 kr. kan være svært at kalkulere, men eftersom prisen fra et håndværksfirma næppe ligger under 350,00 kr. pr. time er der kun plads til 14 timers arbejde inklusive kørsel, men eksklusive materialer. Vi har meget svært ved at se, at ovennævnte (efter vores mening) nødvendige afhjælpninger kan gøres for 5.000 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår blandt andet:

"**Forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikringen**

Følgende er anført i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen:

14. Selvrisiko og Bagatelgrænse
14.1 Selvrisiko
Forsikringen har en selvrisiko på 5.000 kr pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 50.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

14.2 Bagatelgrænse
Forhold under 5.000 kr indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet.

15. Hvad er dækning betinget af
Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

Skade
18.3
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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
I Forhold under 5.000 kr."

Nævnet har fået forelagt tegninger af huset og fotos.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren ca. 2 1/2 år efter overtagelsen af ejendommen fjernede et nedsænket loft og nogle forsatsvægge i stuen og i den forbindelse konstaterede 3 forhold, som selskabet har afvist at dække i henhold til ejerskifteforsikringen.

Utilmuret hul mellem ydermur og indermur

Mellem indermuren og ydermuren blev der konstateret et utilmuret hul. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet – hvor det var skjult af en forsatsvæg – ikke udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere har selskabet anført, at forholdet kan udbedres for under 5000 kr. og dermed er undtaget dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 19.

Nævnet lægger til grund, at forholdet kan udbedres for under 5000 kr. og finder allerede på denne baggrund ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Skader på en indervæg i form af fugtaftegninger og skimmelsvamp

Bag den fjernede forsatsvæg under et gammelt tapet har klageren konstateret et område på få kvadratmeter med fugtaftegninger og skimmelforekomst. Selskabet har udført fugtmålinger, og der er ikke konstateret problematiske fugtforhold. Selskabet har anført, at der formentligt er tale om følger efter en for længst udbedret skade på en taginddækning. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet var skjult bag en forsatsvæg, og dermed ikke udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår skimmelforekomsten har selskabet anført, at det ikke er godtgjort af klageren, at skimmelforekomsten på overtagelsestidspunktet, hvor det var

skjult bag en forsatsvæg, påvirkede indeklimaet i et omfang, der havde nævneværdig betydning for brugbarheden af beboelsesrummene.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at fugt- og skimmelforekomsterne på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet var skjult bag en forsatsvæg og dermed ikke havde kosmetisk betydning. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har bevist, at den ældre skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet, hvor det var skjult bag en forsatsvæg påvirkede indeklimaet i et omfang, der havde nævneværdig betydning for brugbarheden af beboelsesrummene.

Nævnet bemærker, at det forhold, at klageren efter overtagelsen af ejendommen har fjernet forsatsvæggene, ikke kan føre til andet resultat.

Korrekt afslutning af en udvendig skorsten

I forbindelse med, at der blev lagt nyt tag på huset i 1997, blev en skorsten til en nu nedlagt pejs delvis nedtaget, således at en del af skorstenen fortsat er synlig under tagudhænget. Klageren har anmeldt, at toppen af skorstenen lige under tagudhænget er åben, så blade og fygesne kan trænge ind i skorsten. Hun kræver derfor, at der hugges et lag mursten af foroven, så skorstenshullet kan afsluttes med en flise.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet henviser til, at forholdet ikke har medført skader på bygningen, uanset at skorstenen håndværksmæssigt ikke måtte være korrekt afsluttet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om, at forholdet, der har bestået siden 1997, har medført skader på bygningen.

8. 90890

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand