Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. april 2018 blev i sag nr. 91123:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække et anmeldt forhold af fugt og skimmel bag forsats-vægge i kælderen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb, og at der er tale om almindelig og forventelig opstigning af grundfugt i en ældre kælder.

Den forsikrede bygning er opført i 1945. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/5 2014. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 17/7 2017 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> I forbindelse med et kraftigt og længerevarende regnvejr får vi opstigende grundvand i vores kælder (søndag d. 27.12.15). Ved [skadeservicefirmas] arbejde (mandag d. 28.12.16) med at begrænse skadesomfanget opdager man, at gipsen bag dampspærren er angrebet af vækst og dette vækstangreb ikke er skadesrelateret, men af ældre dato. Da den pågældende vægkonstruktion blev opført i 2009/2010 anmelder vi samme dag fugtskaden til Frida forsikring.
>
> Den 4. januar besigtiger [skadeservicefirma] igen skaderne for at vurdere omfanget heraf, hvor det i rapporten bl.a. hedder: 'Konkurrerende skade: Grundfugt. Der er rejst forsatsvægge af gips på stål med isolering. Der er dampspærre imellem de to lag gips. Det vil sige at det bagerste lag gis er disponibelt for påvirkning af fugt og formentlig derfor angrebet af vækst. (...) Da gipsen bliver skåret under udkald kan det konstateres at der er vækst i gips og på dampspærre. Stål reglar er rustne i bunden og der er rustne skruer.'
>
> Ved besigtigelsesbesøg fra byggesagkyndig d. 22.01.16 med henblik på reetablering af kælderen konstateres det, at hverken vægkonstruktion eller isolering er opført korrekt, hvilket medfører fugtskader på isolering, gipspladder og stålskellet. Mere præcist drejer det sig om, at der mangler fugtspærre under stålskelet, dampspærren i væggen er fejlplaceret, og der er manglende afstand mellem isolering og ydermur. Det er hans vurdering at hele vægkonstruktionen skal bygges om.
>
> Efterfølgende præciserer vi over for Frida forsikring, at skadesanmeldelsen drejer sig om en fejkonstruktion i opført væg i forbindelse med en renovering af kælderen i 2009/2010. En fejlkonstruktion, der har medført fugtskader i vægkonstruktionen.
>
> D. 1. februar afviser Frida forsikring vores erstatningskrav med begrundelsen, at skader som følge af indtrængende vand ikke er dækningsberettiget. Vi gentager igen over for Frida forsikring, at skaden ikke skyldes indtrængende vand, men fejlkonstruktion af væg, hvorefter Frida forsikring genåbner sagen.
>
> Herefter sender Frida forsikring sin egen byggetekniker ud for at inspicere kælderen.
>
> Efterfølgende ringer Frida forsikring og fortæller, at de er ved at indhente tilladelse fra sælger af [klagerens adresse] for at kontakte [sælgers husforsikring], der har haft ansat [håndværker] til at lave kælderen, og på den baggrund vil Frida forsikring fremsætte krav mod [håndværker] om at lave konstruktionen om.
>
> I slutningen af maj 2016 afviser Frida forsikring imidlertid igen vores erstatningskrav. Denne gang begrundes afslaget bl.a. med, at der ikke er konstateret skader som følge af fejkonstruktionen af væggen; at der ikke findes dokumentation for renovering af kælderen og endelig at husets værdi

ikke forringes eller mister værdi grundet skaden. Efterfølgende (medio juni) gør vi igen begrundet indsigelse mod deres afgørelse.
I den efterfølgende tid må vi som forsikringstagere gentagne gange ringe til FRIDA for få information i sagen. Den ene gang får vi at vide, at der ikke er en sag, men ved nærmere eftersyn i journalen erkender Frida forsikring, at dokumenter / indsigelse ikke var læst men blot journaliseret. Den anden gang får vi at vide, at sagen nu står som hastesag, men ikke desto mindre tager det knap 6 måneder, før vi får en respons på vores indsigelse.

I starten af december 2016 modtager vi Frida forsikrings revurdering af sagen, hvori de fastholder deres afvisning af erstatningskravet. Herefter vælger vi at indsende sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Frida forsikring er erstatningspligtige i forhold til ovenfor beskrevne sag, dvs. rekonstruktion af væg i kælder."

Selskabet har i brev af 13/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må fastholde, at det anmeldte forhold ikke på nuværende tidspunkt berettiger vores kunde til erstatning for forholdet.

Vi har for omkring 1 år siden tilbudt vores kunde, at vores byggetekniske chef … kom på besøg og tog dialogen med vores kunde om skadesagen.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde, at vi har behandlet skadesagen rigtigt.
…
Vores kunde har den 28. december 2015 skriftligt anmeldt til os, at:
'Vi vil gerne anmelde en fugtskade i vores (ifølge tilstandsrapporten) tørre kælder.
Pga. lørdagens regnvejr oplevede vi i går (søndag) vand i vores bagerste kælderrum. I forbindelse med besøg fra [skadeservicefirma] (fugtmåling + fjernelse af gipsplader/rockwool – ca. 40 cm fra gulv og op) fik vi i dag at vide at der på gipspladernes bagside er spor efter mug eller svamp (Der er taget billeder af pladerne).
Medarbejderne fra [skadeservicefirma] vurderer at fugten/svampen/muggen stammer fra før vores overtagelse af huset sidste år. Ud over fugten af ældre dato er der rust på skelettet vægpladerne er monteret på'.

Fordi Husforsikringen var involveret og går forud for en Ejerskifteforsikring, oplyste vi, at vi afventede svar fra Husforsikringen.

Den 1. februar 2016 skriver vi til vores kunde, at vi mener, at der her er tale om almindelig og forventelig opstigende grundfugt i en ældre kælder.

Vores kunde vender tilbage med, at årsagen til, at der kan trænge vand ind i den ældre kælder skyldes en fejlkonstruktion og ikke at det er en ældre kælder.

Vi beder en ekstern byggetekniker besigtige og det fremgår af hans rapport, at han har bemærkninger til, hvordan de indvendige vægge er udført.

Årsagen til, at der kan trænge fugt ind i kælderen er dog:
Kælderens vægge er ikke tætte. Kældergulvet er ikke tæt og der er ikke dræn hele vejen rundt omkring huset. Kun imod nord iflg. ejers oplysning. Endvidere er der ikke udvendig fugtspærre, som ikke er atypisk for en ejendom af tilsvarende alder.

Det er således *ikke* den indvendige vægbeklædning, der er årsag til, at vand kan trænge ind*, men derimod sædvanlig indtrængende grundfugt gennem gulv og vægge i en ældre kælder, som er bygget uden de mere effektive fugtstandsende foranstaltninger*, som kom til fra år 1972.

Vi henviser fx til jeres hjemmeside under punktet godt at vide:

'Før 1972 var kravene til fugtsikring af **kældre** ikke særligt omfattende. Det er derfor normalt ikke en skade, hvis en kælder fra 1950 er fugtig, da det dengang var helt normalt at bygge kældre på den måde. Kan du bevise, at generne går langt ud over, hvad du kunne forvente i forhold til tidligere byggemåder, kan der dog alligevel være dækning. Du kan som udgangspunkt forvente mere af en kælder, der er godkendt til beboelse, end af en kælder, der ikke er godkendt til beboelse. Se eksempelvis sag 86019'.

Som oplyst så tilbød vi, at vi kunne komme forbi og tage dialogen sammen om skadesagen og de uenigheder, som der er. Imidlertid har vores kunde ikke ønsket et sådant møde:"

Klageren har i mail af 30/11 2017 fremsendt et overslag på opbygning af ny forsatsvæg i kælderen på 78.875 kr. inklusive moms.

Selskabet har i mail af 15/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Når nu vores kunde ikke dengang ønskede en dialog med vores byggetekniske chef, så foreslår vi nu i stedet for, at det er … Ingeniørsservice, der aftaler et besøg og udarbejder en rapport over situationen i kælderen, hvad angår væggene, herunder hvilken udbedring, som er den mest korrekte

Vores kunde har indhentet tilbud på en magen til forsatsvæg med dampspærren lagt bag gipspladerne. Vi er imidlertid overbevist om, at den løsning, som vores kunde har indhentet tilbud på ikke løser problemstillingen.

Vi kunne for mere end 1 år siden have haft en dialog om skadesagen, hvis vores kunder havde været indstillet på dette.

Vi betaler for denne nærmere undersøgelse foretaget af ingeniørfirmaet, selv om det var en dialog som vores byggetekniske chef selv kunne have taget med vores kunder, hvis de havde været indstillet på dette for 1 år side.

Vi venter på, at vi hører om vores kunde er indstillet på, at vi kommer i dialog om skadesagen i stedet for uenigheden."

5. 91123

Klageren har i mail af 7/3 2018 til nævnet afslået selskabets tilbud om en fornyet besigtigelse.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af skaderapport af 5/1 2016 fra et skadeservicefirma til klagerens husforsikring fremgår bl.a.:

> "**Skadeårsag**
> Indtrængende vand igennem vægge i kælder.
>
> **Konkurrerende skade:**
> Grundfugt.
> Der er rejst forsatsvægge af gips på stål med isolering. Der er dampspærre imellem de to lag gips. Det vil sige at det bagerste lag gis er disponibelt for påvirkning af fugt og formentlig derfor angrebet af vækst. Der er forsatsvægge på stort set alle vægge mod terræn.
> Der er fodlister på alle forsatsvægge og disse er også påvirket og angrebet af vækst på bagsiden.
>
> Da gipsen bliver skåret under udkald kan det konstateres at der er vækst i gips og på dampspærre. Stål reglar er rustne i bunden og der er rustne skruer.
>
> Udmåling foretaget i ikke berørt område i kælderen indikerer også at der er påvirkning af grundfugt. Der kan måles forhøjede værdier ca. 1m op på ikke berørte vægge og der kan konstateres løs puds og begyndende afskalning.
> Kælderen er dog meget pæn da den er vedligeholdt med maling og løbende rep. af vægge.
>
> Væksten er ikke skadesrelateret."

Af selskabets byggetekniske rapport af 5/3 2016 fremgår bl.a.:

> "**1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst**
> 1. Fejlkonstruktion ved opsætning af indvendig væg i kælder
> **(Er ikke beskrevet som en anmeldelse)**
>
> **2. Hvad er forholdets årsag og omfang?**
> 1. Indvendig kældervæg imod ydervæg er monteret forkert. Isolering er opsat klods på indvendig kældervæg og der er opsat stålskelet, hvor der under bundskinne ikke er udlagt fugtspærre pap eller plastfolie, der bevirker at bund af stålskinner ruster.
> …
> Der er endvidere påmonteret 2 lag gipsplade, hvor dampspærre er placeret imellem gipsplader, som er forkert fordi dampspærre skal placeres bag første lag gipsplade op imod stålskelet.
> Der kan ved besigtigelsen ligeledes konstateres, at der trænger grundfugt op igennem gulv, som bekræftes ved udarbejdet rapport fra [skadeservicefirma] 3. feb.2016. Gulv vurderes udført som for en ejendom på det opførelsestidspunkt, dvs. beton støbt direkte på jordlag.
> …
> **Årsag i øvrigt**: Kælderens vægge er ikke tætte. Kældergulvet er ikke tæt og der er ikke dræn hele vejen rundt omkring huset. Kun imod nord iflg. ejers oplysning. Endvidere er der ikke udvendig fugtspærre, som ikke er atypisk for en ejendom af tilsvarende alder.
> …

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?
Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen. Skøn over pris for udbedring.

1. Opsætning af nye vægge udført på korrekt vis, som dog ikke vil standse opstigende grundfugt og indtrængning af fugt fra oprindelig indvendig væg.

Skøn over pris for udbedring. Pris ikke indhentet."

Af selskabets mail af 25/5 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"i Ifølge de foreliggende oplysninger er huset opført i 1945 efter datidens byggeskik. Der er efter det oplyste foretaget en renovering af bl.a. husets kælder i 2009, der foreligger ikke nærmere oplysninger om omfanget af denne renovering herunder om arbejdet er udført af håndværkere og i givet fald hvilke.

Da bygningen lighed med de fleste øvrige bygninger opført før 1972 ikke er sikret mod ind- og opstigende grundvand, er der sket skader på flere af kælderetagens vægge.

I forbindelse med fastlæggelse af vandskadens omfang er det konstateres, at der i kælderen er opsat indvendig kældervæg imod ydervæg, som ikke er monteret korrekt. Således er isolering opsat klods på indvendig kældervæg og der er opsat stålskelet, hvor der under bundskinne ikke er udlagt fugtspærre pap eller plastfolie.

Der er endvidere påmonteret 2 lag gipsplade, hvor dampspærre er fejlplaceret imellem gipsplade. Således som forholdet er beskrevet af henholdsvis vores byggeteknikker …, som besigtigede kælderen 4-3-2016, og tømrerfirmaet …, er der ikke konstateret skader som følge af de beskrevne forhold ved de indvendige opsatte vægge.

Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til betingelsernes punkt 4 B udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Det er vores opfattelse af opbygningen af de opsatte vægge ikke har medført skader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende kældre i bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På det foreliggende grundlag kan vi derfor ikke imødekomme ønsket om erstatning."

Af klagerens mail af 6/6 2017 til selskabet fremgår bl.a.:

"Frida Forsikring begrunder afslaget med, at skaderne skyldes indtrængende fugt, hvilket ikke er korrekt.

I telefonisk kontakt med rådgiver ved Frida, …, blev det gjort klart, at skaderne skyldes at hverken vægkonstruktion eller isolering er opført korrekt, hvilket medfører fugtskader på isolering, gipsplader og stålskel. Mere præcist drejer det sig om, at der mangler fugtspærre under stålskelet, dampspærren i væggen er fejlplaceret, og der er manglende afstand mellem isolering og ydermur (Jf tidligere mail sendt i januar måned).

Sagen har i første behandling været afvist, da afgørelsen blev truffet på baggrund af et forkert grundlag og en forkert skadesårsag. Sagen blev efterfølgende genoptaget, da grundlaget for at oprette en sag ved ejerskifteforsikring, var skjult konstruktionsfejl, der blev opdaget grundet opstigende grundvand. Skaden skyldes ikke opstigende og / eller indtrængende fugt / grundvand.

Frida forsikring ringer og fortæller senere, at de er ved at indhente tilladelse fra sælger af [klagerens adresse] til at kontakte [sælgers husforsikring], der har haft ansat [håndværker] til at lave kælderen, og på den baggrund vil Frida Forsikring fremsætte krav til [håndværker] om at lave konstruktionen om, da der anerkendes et problem, men at det ikke er Frida men [håndværker] der skal dække. Ved at Frida Forsikring indhenter tilladelse fra sælger for at fremsætte krav mod [håndværker], kan der således ikke være tvivl om, at Frida Forsikring anerkender, at der er en konstruktionsskade i den opførte vægkonstruktion fra 2009/10.

Afgørelsen omkring afslag kommer efter, at der ikke kan findes dokumentation fra [håndværker] eller [sælgers husforsikring] på udført arbejde, hvilket er forståeligt, da firmaer lovpligtigt skal gemme faktura for udført arbejde i fem år, og kælderen blev renoveret for 6 år siden.

Et grundlag, der er anvendt i afgørelsen, er, at huset ikke forringes eller mister værdi grundet skaden. Dette er ikke korrekt, da [skadeservicefirma] og [tømrerfirma] vurderer, at kælderens gipsvægskonstruktion, (gipsplader og plastik mellemlag) er angrebet af skimmelsvamp, der kan brede sig til resten af huset.

[Tømrerfirma] har besigtiget og udarbejdet rapport over skadesomfanget, og vurderingen er, at der er tale om en fejlkonstruktion af kælderen, hvor der er overisoleret ud til væg, og damp- og fugtspærre er manglende og / eller opsat forkert.

Fridas uvildige rådgiver har besigtiget ejendommen og har bekræftet dette, dog ikke af egen faglighed, da han måtte kontakte [tømrerfirma] senere hen.

At ejendommen er opført i 1945 har intet med konstruktionsskaden at gøre, da skaden er lavet under renovering af kælderen i år 2009 / 2010, hvilket betyder, at konstruktionen er lavet 64 / 65 år senere, end huset er opført, og derfor kan et afslag ikke begrundes i husets alder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

8. 91123

> Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1945, og ifølge klageren er der omkring 2009/2010 opsat forsatsvægge på ydervæggene i kælderen. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2014, og i december 2015 kom der vand ind i et kælderrum i forbindelse med et vedvarende og kraftigt regnvejr. Som led i skadesbegrænsningen på husforsikringen blev forsatsvæggene i rummet skåret op forneden, hvorved der blev konstateret skimmel på gipsplader og dampspærre og stålreglar, der var rustne i bunden. Klageren anmeldte fejlkonstruktion af forsatsvæggene til ejerskifteforsikringen.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 5/3 2016 fremgår: "Indvendig kældervæg imod ydervæg er monteret forkert. Isolering er opsat klods på indvendig kældervæg og der er opsat stålskelet, hvor der under bundskinne ikke er udlagt fugtspærre pap eller plastfolie, der bevirker at bund af stålskinne ruster. Der er endvidere monteret 2 lag gipsplader, hvor dampspærre er placeret imellem gipsplader, som er forkert fordi dampspærre skal placeres bag første lag gipsplade op mod stålskelet … **Årsag i øvrigt:** Kælderens vægge er ikke tætte. Kældergulvet er ikke tæt og der er ikke dræn hele vejen rundt om huset. Kun imod nord ifgl. ejers oplysning. Endvidere er der ikke udvendig fugtspærre, som ikke er atypisk for en ejendom af tilsvarende alder".

Klagerens krav er en rekonstruktion af forsatsvægge. Han har anført, at fugt og skimmel ikke skyldes indtrængende fugt, men konstruktionsfejl ved de opførte vægge i kælderen. Han har endvidere anført, at kælderrummet blev renoveret i 2009/2010, hvorfor et afslag ikke kan begrundes i husets alder.

9. 91123

Selskabet har afvist at yde dækning og har over for nævnet begrundet det med, at der er tale om almindelig og forventelig opstigning af grundfugt i en ældre kælder, og at det ikke er den indvendige vægbeklædning, der er årsag til, at vand kan trænge ind. Selskabet har i tidligere svar af 25/5 2016 og 7/12 2016 til klageren afvist, at opbygningen af forsatsvæggene har medført skader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende kældre i bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at kælderens indretning eller konstruktion indebærer, at forholdene skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1945, hvor ejendommen er opført.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at den konstaterede opbygning af forsatsvæggene har medført fugt og skimmel bag væggene, der går ud over, hvad klageren måtte forvente i en kælder fra 1945.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen er opført efter gængs byggeskik i 1945 uden særlige fugtstandsede foranstaltninger, og at en sådan konstruktion efter nævnets opfattelse gør, at der ikke umiddelbart kan etableres forsatsvægge, uden at der opstår problemer med fugt og skimmel. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at kælderen ikke er boligareal, og at klageren ikke har bevist, at der er skimmel bag forsatsvæggene i et omfang, der påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nævnet har også lagt vægt på, at stålreglarne med rust ikke er bærende bygningsdele.

Nævnet finder det således ikke bevist, at der er forhold ved forsatsvæggene, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, eller som på overtagelsestidspunktet har medført nærliggende risiko for skader. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning.

10. 91123

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen

formand

Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt