Den 24. januar 2018 blev i sag nr. 91132:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
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 ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende skimmelsvamp i kælderrum.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er opført i 1968. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/11 2015.

Klageren har foretaget skadeanmeldelse den 4/1 2017. Han har siden bl.a. anført, at omfanget af skimmelsvamp skyldes, at væggene i kælderen er tapetseret med organisk materiale (hessian) og malet med ikke-diffusionsåben maling.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **5. Kældre/krybekældre/terrændæk**
> 5.2 Vægge K0 Lidt løst puds på gavlvæggen i kælderen

5.4 Indvendig beklædning	K1	Alle vægge i baren i kælderen er dækket af træpaneler Note: Træpanelvægge kan opfugtes fra ydervægs- og dækkonstruktionen. Ved eventuelt fremtidige ombygninger anbefales det derfor at fjerne disse. Ved synet måles 13 % fugt i toppen af panelerne og 14 % langs gulvet. Der måles således ingen opfugtning."

Klageren har i skadeanmeldelse af 4/1 2017 til selskabet bl.a. anført:

"I forbindelse med overtagelse 1. december 2016 af … har vi konstateret at der er skimmelsvamp i to kælderrum. De to rum er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi har haft kontakt til … der er vant til at håndtere skimmelsvamp problematikker. De oplyser at det er nødvendigt at udbedre ydermurene i de to kælderrum for at komme skimmelsvampen til livs.

Arbejdet falder i to dele:
1. udbedring af vægge – fjernelse af skimmelsvamp.
2. gennemgang af dræn og regnvandsbrønde – sikre at der ikke er utætheder så der løber vand ind i ydermure.

Vedhæftet er tilbud fra … med et estimat på hvad det vil koste at fjerne skimmelsvamp. (15.800 kr. excl. moms) + evt. arbejdsløn til en murer der skal pletpudse.

Vi har haft kontakt til Kloakmester vedr. dræn og han oplyser at det vil koste ca. 8.000 excl. moms at gennemgå drænene. Først når gennemgangen er udført ved vi om der er problemer med drænene og regnvandsbrøndene."

Af mail af 16/1 2017 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget jeres ejendom i dag den 16.01.2017, hvor I har anmeldt skimmel på ydervægge i 2 kælderværelser.

I lille værelse længst mod vest, er dele af det malede glasvæv på brystnings ydervæggen, revet løs. På ydervæggen og bagside af glasvæven, ses plamager af skimmel.

I stort værelse længst mod syd, er der nogen få steder hvor væv er åbnet op. Der ses ingen plamager af skimmel på væg eller bagside af glasvæv.

Årsagen til at der ses plamager på væggen i værelse mod vest, skyldes at kælderydervæggene mod jord fra 1968, ikke er fugtisoleret som vi kender det i dag, og at der sandsynligvis ikke har været samme varmetemperatur som i værelse mod syd.

Fugtig kælderydervægge, i kombination med ringe varme og ventilation, giver grobund for skimmel. Forholdet er normalt forkomne for kældere opført i 1968.

Forholdet er ikke dækket af jeres Ejerskifteforsikringen
Årsagen til at forholdet ikke er dækket af jeres ejerskifteforsikring, at der ingen skade er."

Klageren har i klageskemaet af 19/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Efter indflytning har vi konstateret forekomst af skimmelsvamp i kælderen. Vi mener, at omfanget af skimmelsvamp i kælderen skyldes, at væggene i kælderen er tapetseret med organisk materiale (hessian) og malet med ikke-diffusionsåben maling; et forhold forsikringsselskabet anerkender i deres afvisning af vores klage.
>
> Den byggesagkyndige burde i tilstandsrapporten have påpeget risikoen for fugtophobning og forekomst af skimmelsvamp pga. uhensigtsmæssig overfladebehandling af kældervægge i de pågældende rum (beklædning med organisk materiale og maling med ikke-diffusionsåben maling). Tilstandsrapporten påpeger, at der er risiko for fugtophobning i kælderens bar-rum, der er beklædt med træ-paneler, men ikke der hvor vi nu har konstateret af skimmelsvamp.
>
> I modstrid med forsikringsselskabet mener vi, at omfanget af skimmelsvamp er så stort at det markant forringer husets værdi – og derfor er dækningsberettiget. Hvis vi, da vi købte huset, havde vidst, at der var skimmelsvamp i kælderen i det omfang vi nu har konstateret, ville det have haft indflydelse på husets pris, fordi årsagen til denne skimmelsvamp under alle omstændigheder skal udbedres. Forekomsten af skimmelsvamp i kælderen påligger således os en stor uforudset udgift.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi ønsker, at forsikringsselskabet dækker udgifterne forbundet med at afhjælpe årsagen til omfanget af skimmelsvamp. Dette indbefatter fjernelse af hessian-tapet i to kælderrum og efterfølgende korrekt behandling af væggene så de fremstår diffusionsåbne."

I brev af 12/11 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vores kunde har købt en 10 årig Ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Forsikringen er trådt i kraft den 1. december 2016.
> …
> Der er tale om en ejendom, som er bygget uden de fugtstandsende foranstaltninger, som kendetegner nyere tiders byggerier efter år 1972. Derfor kan der forekomme opfugtning i denne ældre kælder, som er bygget fra før år 1972. En sådan fugtforekomst går ikke ud over, hvad vores kunde med rette må kunne forvente i en ældre kælder.
>
> Der er ikke tale om en kælder, der er godkendt til beboelse.
>
> Vi henviser fx til ankenævnets hjemmeside, med 'Godt at vide ....', hvor I blandt andet gør opmærksom på:
>
> > *'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.'*
>
> Vi har afvist, at erstatte det konstaterede forhold i kælderen.

Her kan I se, hvordan vi har vurderet den konkrete skadesag
Vores kunde har gjort os opmærksom på, at der ikke er nævnt noget om skimmelsvamp i kælderen i tilstandsrapporten og at de skader der er i kælderen, er opstået fordi væggene ikke kan ånde på grund af sælgers valg af overfladebehandling i form af tapet/hessian og akrylmaling. Skaderne har ikke således ikke noget med husets alder at gøre.

Dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen er bestemt ved Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (BEK nr 13 af 12/01/2012).

Det følger af bekendtgørelsen, at ejerskifteforsikringen dækker skader og fejl på huset, der udgør en nærliggende risiko for skade, som var tilstede på overtagelsestidspunktet. En dækningsberettiget skade/nærliggende risiko for skade er defineret som følgende i bekendtgørelsen.
…
Da skimmel ikke er trænedbrydende eller på anden måde skadelig for husets konstruktioner, vil dækning under ejerskifteforsikringen afhænge af, om skimmelforekomsterne relaterer til en dækningsberettiget skade, eller om de er så omfattende, at de i sig selv udgør en nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhed sammenlignet med et tilsvarende hus fra 1968 i almindelig god stand.

Fokus er med andre ord på årsagen til skimmelforekomsterne samt omfanget af skimmelforekomsterne herunder om skimmelforekomsterne er lokaliseret i husets beboelsesdel.

For at kunne opstå og gro kræver skimmel vedvarende fugt og organisk materiale, som i dette tilfælde skyldes en kombination af opstigende grundfugt ved kælderydervæggene, som ophobes bag den udførte vægbeklædning/overfladebehandling.

Da den massive kælderydervæg i sig selv udgør en kuldebroskonstruktion, vil fugtophobning desuden blive forstærket i perioder med svingende rumtemperatur.

Vores kunde har derfor til dels ret i, at skimmelforekomsterne skyldes den tætte overfladebehandling i form af overmalet hessiantapet, men omvendt vil der uanset den tætte overfladebehandlingen typisk ses skimmelforekomster/mørkfarvninger i en kælder fra 1968, da den oprindelige fugtsikring af kælderydervæggene (berapning og asfaltering) i dag er slidt og med begrænset funktion og ved opførelsen af bygningen var der ikke krav om lige så effektive fugtstandsende foranstaltninger, som vi kender det fra efter år 1972.

Ved vores besigtigelse den 16/1-2017 kan der konstateres skimmelforekomster på bagside af hessiantapet alene på kælderydervæggen mod vest.

Da skimmelforekomsterne ikke skyldes en dækningsberettiget skade eller i sig selv, ved karakter og omfang, har nogen nævneværdig betydning for ejendommens brugbarhed og dermed værdi sammenlignet med et tilsvarende hus fra 1968 i almindelig god stand, udgør de anmeldte skimmelforekomster hverken en dækningsberettiget følgeskade eller skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C.

Vi minder her om, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Der kan ikke ses fugtplamager eller andre tegn på opfugtning bag tapetet. Derfor mener vi ikke, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet med den udførte overfladebehandling af den indvendige side af kælderydervæggene.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke berettiger vores kunde til dækning fra Ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Vi henviser igen til ankenævnets hjemmeside:

> *'Du kan med andre ord ikke få erstatning, hvis huset er lidt mindre brugbart i forhold til den brugbarhed, der foreligger i et hus af tilsvarende alder. For huse af en vis alder kan eksempelvis kuldebroer, træk mv. være forhold, som ikke nedsætter brugbarheden af huset væsentligt, når* ***man sammenligner med tilsvarende huse af samme alder.*** *Et knirkende gulv eller mindre revner i gulvfliser er heller ikke nødvendigvis en skade, som nedsætter brugbarheden nævneværdigt.'*

Vi henviser også til jeres kendelse 88271 med en lignende problemstilling, hvor selskabet fik medhold. Her var der tale om en kælder fra år 1967 og hvor der var konstateret skimmelvækst i mindre omfang i kælderrum beklædt med glasvæv."

Klageren har ved mail af 15/11 2017 til nævnet fremsendt et tilbud på skimmelsanering af 15/11 2017, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vedr.: Tilbud på skimmelsanering samt opbygning i kælder.
Idet vi takker for Deres henvendelse til vort firma, fremsendes herved tilbud på skimmelsanering.

Indeholdt i tilbuddet

Forsikringssag:

- Lille rum: 2x ydervæg i alt 12 kvm. tyk filt fjernes fra væg og skimmel saneres med hysan.
- Stort rum: 2x ydervæg i alt 22,5 kvm. tyk filt fjernes og der skimmel saneres med hysan.
- Slutrengøring med Hepa13 filter.
- Pudsrep med Hydraulisk kalkmørtel på alle vægge.
- Plet spartlingen - fuldspartling - maling med Biorid 3 gange.

Pris excl. moms.: 29.430,00,-

Der vil blive udtaget 2 stk. mycometer for kvalitet sikring.

Forbehold:
Det anbefaledes ikke at sætte nye træfodpaneler op igen - hvis skal det være plast."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen
…
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.

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 ejendom er opført i 1968 og er overtaget af klageren pr. 1/12 2016.

Klageren har den 4/1 2017 anmeldt, at der er konstateret skimmelsvamp i to kælderrum. Han har anført, at omfanget af skimmelsvamp skyldes, at væggene i kælderen er tapetseret med organisk materiale (hessian) og malet med ikke-diffusionsåben maling. Han har fremlagt et udbedringstilbud af 15/11 2017, der omfatter fjernelse af filt fra ydervægge i de to rum, skimmelsanering, rengøring, pudsreparationer med kalkmørtel og maling til en samlet pris af 29.430 kr. eksklusiv moms.

Selskabets taksator har i mail af 16/1 2017 anført, at der i det lille kælderrum sås plamager af skimmel på bagside af glasvæv og på brystningsydervæg. I det store kælderrum sås ingen plamager af skimmel på bagside af glasvæg eller på væg de steder, hvor vævet var lukket op. Han anfører, at fugtige kælderydervægge i kombination med ringe varme og ventilation giver grobund for skimmel, og at forholdet er normalt forekommende for kældre opført i 1968.

Selskabet har afvist, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der forekommer skimmelsvamp i et omfang, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med kældre i tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed udgør en skade. Nævnet finder det

heller ikke bevist, at der i øvrigt er forhold ved kælderens konstruktion, som udgør en skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse og er udført i 1968, hvor der ikke er samme krav til fugtstandsende foranstaltninger som i dag. Nævnet har også lagt vægt på, at det konkrete omfang af skimmelsvamp ikke er dokumenteret nærmere, og at selskabets besigtigelseskonsulent visuelt alene kunne konstatere skimmelsvamp i det lille kælderrum. Det er nævnets opfattelse, at skimmelsvamp af et vist omfang i en kælder af pågældende alder må anses for sædvanligt forekommende og ikke kan anses for at udgøre en dækningsberettigende skade.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand