Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. oktober 2018 blev i sag nr. 91987:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1946. Klageren overtog ejendommen den 15/2 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/11 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…
Til køber:
Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.
…
1. Generelle Oplysninger
…

	Ja	Nej	Ved ikke
1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været an-	X		

vendt hertil, m.v.)?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Tag skiftet i 2006, kloak i 2006, hulmursisolering i 2008, efterisoleret indvendigt 2008, nye gulve 2009

Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	X	☐
1.3 Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Efterisolering"**	X	☐	☐

Af hustypebeskrivelsen fremgår bl.a.:

" **Murermesterhus/Bedre Byggeskik**
Opført i perioden: ca. 1910-1940
…
OBS-PUNKTER

Fundament/gulve	Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre "kælderlugt".
Vægge	De murede yder-og indervægge kan ved overgangen til fundament/kældergulv mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning*. På grund af det massive murværk kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning*.

…

Andre punkter	Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse. Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer.

…
*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelig og jævnligt rengøres."

I klageskema af 21/2 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

3. 91987

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Februar 2015 overtog vi vores hus. Huset fremstod sundt og i god stand selvom det er fra 1946. En af grundende til at vi turde købe et så gammelt hus var, at det havde fået både nyt tag og hulmursisoleret. Dog kommer der i løbet af vinteren flere mugskader i hjørnener i både stuerne, køkkenet og flere steder på første sal. Jeg skriver derfor til forsikringsselskabet december samme år. De lukker den ned med det samme og vil heller ikke engang kigge på problemet. En medarbejder svarer mig meget surt pr. telefon, at jeg ikke kan forvente at min forsikring dækket når huset er så gammel for det er noget man kan forvente. Jeg forventer ikke skimmel i alle hjørner af mit hus. Jeg fortsætter derfor klagen. Mange måneder senere svarer de igen på min mail, og sender en taksator ud, som med det samme lukker sagen for 3. eller 4. gang.
Problemet med skimmel i hjørnerne bliver større og flere."

Selskabet har i brev af 17/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Den 24/11-2014 - Klager indgår købsaftale om ejendommen … med fysisk overtagelse den 9/2-2015 (underskrevet købsaftale og tilhørende salgsopstilling fremlægges som **bilag A**). I forbindelse med handlen, som er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., tegner klager en 10 årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S på baggrund af tilstandsrapport … . Police med tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport fremlægges som henholdsvis **bilag B** og **bilag C**.

Den 29-11-2015 — Klager anmelder fugt og mørkfarvninger/skimmelforekomster nederst ved vægge, bag skabe, indvendige hushjørner samt ved døre og vinduer. Klagers skadeanmeldelse fremlægges som **bilag D**.

Den 30-11-2015 — Frida Forsikring efterspørger yderligere oplysninger til brug for behandling af skadeanmeldelsen. Selskabets mail af den 30/11- 2015 fremlægges som **bilag E**.

Den 15-12-2015 — Klager fremsender de efterspurgte oplysninger herunder yderligere billeder af de anmeldte mørkfarvninger/skimmelforekomster og påpeger manglende isolering som årsag hertil. Klagers mail samt billeder fremsendt af klager i forbindelse med skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag F**.

Den 23-12-2015 — Frida Forsikring afviser de anmeldte fugt- og skimmelforekomster med henvisning til, at de ikke nedsætter huset brugbarhed og værdi nævneværdigt sammenlignet med et alders- og typetilsvarende. Selskabets afvisning fremlægges som **bilag G**.

Den 27/12-2015 — Klager fremsender indsigelser mod afvisningen. Klagers mail af 27/12-2015 fremlægges som **bilag H**.

Den 28/12-2015 — Frida Forsikring fastholder afvisning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fejl i husets energirapport/energimærkning herunder manglende udførelse af hulmursisolering. Selskabets mail fremlægges som **bilag I**.

Den 17/11-2016 — Klager gør opmærksom på, at fugt- og skimmelforekomsterne vender tilbage. Klagers mail fremlægges som **bilag J**.

Den 10/4-2017 — Frida Forsikring foretager besigtigelse af de anmeldte skimmelforekomster ved egen besigtigelseskonsulent, der samme dag fremsender dækningsafslag til klager med henvisning til, at de pågældende skimmelforekomster skyldes sædvanlige konstruktionsbetingede kuldebroer huse fra denne tid. Mail fra selskabets besigtigelseskonsulent fremlægges som **bilag K**.

Den 21/2-2018 — Sagen påklages til Ankenævnet for Forsikring.

Frida Forsikrings opfattelse af sagen
Klagen vedrører skimmelforekomster nederst ved ydervægge, indvendige hushjørner samt i forbindelse med vindues-og dørhuller.

Den pågældende ejendom er fra 1946. Den konstruktionsmæssige opbygning af huset fremgår ikke af byggesagen på www.weblager.dk. Af tilstandsrapporten (under afsnittet 'Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring') fremgår det dog, at hovedhuset er udført med hulmur. Huse med hulmur fra denne tid blev almindeligvis udført med faste bindere samt udmuringer (massivt murværk) omkring vinduer og døre, som derved udgør en kuldebro. Ligeledes kan der ved de murede yder- og indervægge mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap) ved overgangen til fundament/kældergulv, eller også kan denne i dag være nedbrudt. Efter kolde og fugtige perioder vil man derfor almindeligvis kunne opleve mørkfarvninger/skimmelforekomster i de pågældende områder ved huset som følge af den fugt, der dannes ved kuldebroskonstruktionerne eller den fugt, der trænger op i murværket.

Disse forhold er bl.a. beskrevet i den hustypebeskrivelse, der fulgte med tilstandsrapporten.

Det er Frida Forsikrings opfattelse, at de anmeldte mørkfarvninger/skimmelforekomster - som er på mindre og nærmere afgrænsede overflade - ikke ved omfang, placering og forekomst (i forbindelse med fugtige og kolde perioder) eller på anden vis afviger nævneværdigt fra, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og gængse konstruktioner. At huset ifølge sælgers oplysninger er blevet hulmursisoleret i 2008, ændrer hverken ved husets kuldebroskonstruktioner eller den i ydervæggene optrængende fugt. Selskabet skal henvise til begrundelsen i Ankenævnets kendelse 89.472.

Klager har løbende vasket mørkfarvningerne/skimmelforekomsterne ned og har siden skadeanmeldelse hverken anført eller bevist skimmelgener for en eller flere af husets beboere siden indflytningen den 9/2-2015, ligesom klager og dennes familie i øvrigt nu har boet i huset i mere end 3 år.

Da klager i øvrigt ikke har påvist, at skimmelforekomsterne på overtagelsestidspunktet den 9/2-2015 var så omfattende, at indeklimaet i husets beboelsesdel var påvirket negativt i en sådan grad, at skimmelforekomsterne i sig selv udgjorde en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand, bør klagen efter selskabets opfattelse afvises.

At den udførte efterisolering/hulmursisolering ikke stemmer overens med sælgers oplysninger og energimærkningen for huset, kan efter selskabets opfattelse ikke føre til andet resultat."

Klageren har i mail af 18/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi syntes bare at det er bemærkelsesværdigt at man på baggrund af en artikel om bedre byggeskik, kan tage beslutning om ikke at ville dække noget som helst.
> Man sender en vurderingsmand ud, der tager et par billeder, og så smutter igen. uden reelt at tage stilling til noget som helst, men bare henviser til en artikel der omhandler huse fra 1910 - 1940.
> Dette en endda en periode hvor vores hus falder udenfor kategori, da vores hus er fra 1946??
> Der kan være sket meget på 6 år.
>
> Derud over undre det os også at de et sted skriver at der ikke er nogen der er blevet syge.
>
> **Er det sådan at der er en eller flere der skal blive syge, for at VORES forsikringsselskab dækker??**"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 10/4 2017 fra selskabets besigtigelseskonsulent til klageren fremgår bl.a.:

> "Jeg har i dag den 10.04.2017, besigtiget jeres hus, hvor I har anmeldt opfugtning af hele huset med skimmel til følge.
>
> Du oplyser at huset er efterisoleret og hulmursisoleret i 2008.
>
> Ved besigtigelsen ses der i flere hjørner ved loft, skunkvæg og kip hvor der er mindre skimmel forekomster.
>
> Forholdene skyldes kuldebroer, pga. tidens byggeskik i 1946 og/eller manglende/ringe isolering.
>
> **Forholdet er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning.**
>
> Årsagen til at ejerskifteforsikringen ikke dække er at forsikringen ikke dækker kuldebroer og eller normal byggeskik for opførelses tidspunktet.
>
> Jeg vil anbefale jer at tage kontakt til sælger og får oplyst hvem der har udført hulmurs- og tagisoleringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**4. Hvilke skader dække 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.
>
> Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt 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:

Ejendommen er opført i 1946. Klageren overtog ejendommen den 15/2 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/11 2014. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er udført med hulmur, at taget er skiftet i 2006, og at der er hulmurisoleret og efterisoleret i 2008. Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med anmeldte skimmelforekomster i ejendommen. Klageren har anført, at der i løbet af vinteren kom flere mugskader i hjørner i både stuer, køkken og flere steder på 1. salen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte mørkfarvninger/skimmelforekomster ikke afviger nævneværdigt fra, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og gængse konstruktioner. Selskabet har anført, at skimmelforekomsterne på overtagelsestidspunktet ikke var så omfattende, at indeklimaet i husets beboelsesdel var påvirket negativt i en sådan grad, at skimmelforekomsterne i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Af mail af 10/4 2017 fra selskabets besigtigelseskonsulent til klageren fremgår det blandt andet, at "ved besigtigelsen ses der i flere hjørner ved loft, skunkvæg og kip hvor der er mindre skimmelforekomster. Forholdene skyldes kuldebroer, pga. tidens byggeskik i 1946 og/eller manglende/ringe isolering".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

7. 91987

Efter en gennemgang af sagen – herunder de af parterne fremlagte fotos af forholdene – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende mugaftegninger, mørkfarvninger og skimmelforekomster er af sådan karakter og af et sådan omfang, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos, og på det forhold, at kuldebroer må anses for sædvanligt forekommende i huse fra 1946 på grund af datidens konstruktions- og isoleringsmetoder. Mug og skimmel vil derfor i et vist omfang kunne forekomme i et hus, som det klageren har købt. Det forhold, at den tidligere ejer har foretaget blandt andet hulmurisoleret og indvendig efterisoleret i 2008, indebærer ikke i sig selv, at huset skal vurderes efter de normer, som gælder for huse opført i 2008.

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.

Peter Thønnings