Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. september 2018 blev i sag nr. 92000:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom en ejerskifteforsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at dække anmeldte fugt- og skimmelsvampskader i ejendommens kælder.

Klageren overtog ejendommen den 15/4 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget den 19/12 2011. Ejendommen er opført i 1970.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

> "**2. Kældre/krybekældre/terrændæk**
> …
> 2.2 Vægge
> …
> K1 Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge i værksted mod nordøst, værelser mod syd, og værelse mod vest.
> Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen kan være uhensigtsmæssig, da der ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtopstigning mellem beklædningen og væggene."

I klageskema af 27/2 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

2. 92000

"Vi har opdaget at efterisoleringen i vores kælder ikke er lavet korrekt. Dampspærren sidder på den forkerte side, så der er fugt og skimmelsvamp da vi undersøgte bag isoleringen.
Forsikringsselskabet vil ikke dække da de mener det er nævnt i tilstandsrapporten (side 9 pkt A 2.2). Det mener vi ikke det er. Tilstandsrapporten er vedhæftet som bilag.
Det er kategoriseret som K1, og vi mener ikke at fugt og skimmelsvamp går ind under den kategori. I tilstandsrapporten er der tilføjet en note, som forsikringsselskabet mener er nok til at kunne afvise vores ønske om udbedring af skade.
Desuden er alle øvrige potentielle fugtskader anmærket som K2 eller K3 i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At få dem til at dække en udbedring af skaden"

Selskabet har i brev af 20/3 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen drejer sig om anmeldt ejerskifteskade, hvor vores forsikringstager i skadeanmeldelse angiver, at indvendig efterisolering af kælder er lavet forkert, hvilket har resulteret i fugtproblemer bag efterisoleringen samt dannelse af skimmelsvamp. Vores forsikringstager overtog ejendommen 15. april 2011. Ejendommen er fra 1970.

Efter gennemgang af skadeanmeldelse samt tilstandsrapporten har vores taksator afvist skaden i taksatorrapport af 14. februar 2018. Afvisningen skyldes, at forholdet allerede er beskrevet i tilstandsrapporten. Det fremgår således af rapportens pkt. 2.2. vægge, at 'der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge i værksted mod nordøst, værelser mod syd og værelse mod vest. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen kan være uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtopstigning mellem beklædningen og væggene.' Forholdet har fået karakteren K1, sammenholdt med note.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 4. undtages forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er vores taksators vurdering, at karakteren K1 sammenholdt med note er retvisende beskrevet på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten. På daværende tidspunkt kunne den byggesagkyndige ikke måle fugt eller andre skader. At forholdet her 7 år efter kan have ændret sig er netop beskrevet som en risiko i noten, idet konstruktionen kan være uhensigtsmæssig. Det er herunder vores taksators vurdering, at det seneste års massive nedbør sandsynligvis/muligvis har opfugtet kældervægge bag beklædning. Vi finder det således ikke bevist, at opfugtningen og skimmelsvampen har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

Forinden vores modtagelse af klagen til Ankenævnet har vores taksator den 13. marts 2018 besigtiget ejendommen, hvor beklædning var fjernet i kælderrum mod haven. Det var tydeligt, at oprindelige vægge har været opfugtet bag forsatsvægge. Opfugtningen er værst de områder, som ligger under udvendigt terræn. Forsatsvægge er isoleret med ca. 100 mm. Rockwool. Derudover

er der lavet fugtsikring/dampspærre med plasticdug. Plastic findes både på den kolde og varme side af isoleringen på væggen.

Ifølge vores taksator er der ingen god eller korrekt måde at lave denne ekstra isolerende forsatsvæg i en kælder på. Der vil således altid være risiko for, at der kan opstå fugtproblemer.

Vores taksators besigtigelse af skaden har ikke ændret ved vores tidligere vurdering af sagen. Vi fastholder således, at forholdet på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten er korrekt angivet med karakteren K1 sammenholdt med den efterfølgende note. Sagens indbringen for Ankenævnet ændrer ikke ved vores afgørelse."

Klageren har i mail af 4/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I tilstandsrapporten står der fugtopstigning, det er dette ikke. Det er også defineret som en K1. Et andet sted i rapporten er der nævnt at der er risiko for fugtindtrængning fordi der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i badeværelset. Dette er kategoriseret som en K3. Eftersom efterisoleringen kun var defineret som en K1 blev dette ikke undersøgt nærmere da vi overtog huset. Vi kunne heller ikke se hvordan fugtopstigning skulle være et problem her, specielt når gulvet (på nuværende tidspunkt er helt tørt ved fjernelse af gulvtæppe) ikke føltes fugtigt.

Formuleringen i tilstandsrapporten er vag og dækker meget bredt. Det er tyndt at Concordia kan slippe afsted med at afvise med baggrund i denne formulering.

Efterisoleringen er lavet forkert, og det ved Concordia udmærket godt. Det burde enhver taksator vide, alligevel fiskede taksator efter andre årsager til fugt i væggene, bl.a om vi havde rengjort omfangsdræn, hvilket huset ikke har. Og ender så i svaret til jer med at begrunde fugt og skimmelsvamp med 'det seneste års massive nedbør'. Det ændrer ikke på at det er lavet forkert.

En ejerskifteforsikring er noget der skal dække uforudsete ting der opdages efter overtagelse af hus, f.eks byggesjusk. I svaret giver Concordia 'det seneste års massive nedbør' skylden. Så giver det ikke meget mening at lave en 10 års forsikring. Når dampspærren er placeret forkert så vil der starte med at danne fugt stort set lige efter efterisoleringen er installeret, så der har været fugt i de vægge lige så længe som isoleringen har været der, både før og efter overtagelse af huset. Så det har ikke noget at gøre med 'det seneste års massive nedbør'. Desuden er nogle af væggene langt inde under en overdækket terrasse (4-5 meter) så de vægge er ikke udsat for nedbør og har stadig store plamager med skimmelsvamp. Kælderen har lugtet fugtig siden vi flyttede ind, og vi har gjort hvad vi kunne for at udlufte. Dette har ikke ændret sig efter det såkaldte 'seneste års massive nedbør'. Desuden argumenterer Concordia for at havde det været indenfor det første år vi havde gjort opmærksom på skaden, så kunne vi havde snakket om at de skulle betale skaden, hvorfor så tegne en forsikring der dækker 10 år, i håb om aldrig at skulle bruge den, hvis den efter deres udsagn kun ville dække skader første år efter overdragelse?

Da taksator var forbi sagde han at det var forkert lavet, og ifølge svaret fra Concordia 'er der ingen god eller korrekt måde at lave denne ekstra isolering på'. Vi har været i kontakt med en boligrådgiver som har kommet med flere løsninger, bl.a. Ytong Multipor eller Calsitherm indeklimaplade som begge er diffusionsåbne isoleringer og dermed opstår der ikke risiko for fugt i isoleringen. Taksator snakkede selv om noget lignende under besøget. Så der findes en korrekt måde at lave denne form for efterisolering."

4. 92000

Selskabet har i brev af 21/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Forsikringstager anfører, at der i den udfærdigede tilstandsrapport er angivet to forhold omkring risiko tor fugtindtrængen, hvor forholdet, som denne sag vedrører, kun er angivet med karakteren K1, mens et andet forhold omkring synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i badeværelset har fået karakteren K3. Vores forsikringstager har dog hertil glemt at tilføje, at karakteren K1 i denne sag er tilføjet noten omkring, at konstruktionen kan være uhensigtsmæssigt, og der kan ske fugtopstigning mellem beklædningen og væggene. Endvidere vil der generelt være større risiko for fugtindtrængen i et vådrum, hvilket kan være årsagen til, at det andet forhold har fået karakteren K3.
>
> Vi er ikke enige i vores forsikringstagers kommentar omkring, at formuleringen i tilstandsrapporten er vag og dækker meget bredt. Der er som bekendt netop knyttet en note til karakteren K1 omkring forholdet i denne sag, hvorfor der efter vores opfattelse ikke kan være tvivl om indholdet. Noten gengives for god ordens skyld igen: 'Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen kan være uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtopstigning mellem beklædningen og væggene'.
>
> Vores taksator har ved besigtigelsen forsøgt at finde årsagen til, at fugten først viser sig 7 år efter overtagelsen af ejendommen, hvorfor der har været spurgt ind til diverse forhold, som angivet af forsikringstager. Det skal hertil bemærkes, at vi/taksator i det seneste år har konstateret, at selv kældre, som altid for har været tørre, har oplevet problemer med fugt, netop som følge af den massive nedbør det seneste års tid.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker kun forhold, som har været tilstede ved købers overtagelse af ejendommen. Det er i denne forbindelse, at vi henviser til, at idet skaden først er konstateret og anmeldt 7 år efter overtagelsen, er det ikke bevist eller sandsynliggjort, at forholdet omkring fugt og skimmel har været tilstede ved overtagelsen.
>
> Det er korrekt, at vores taksator har orienteret forsikringslager omkring, at den konstruktion, der er i kælderen er 'uheldig', men omvendt meget almindelig. Det er ligeledes korrekt, at der i tidens løb er udviklet nye materialer/konstruktioner for denne type efterisolering. Det ændrer dog ikke ved, at vores forsikringstager er behørigt orienteret omkring forholdet i tilstandsrapporten.
>
> Vores forsikringstagers kommentarer ændrer derved ikke ved vores tidligere afgørelse i sagen, og vi afventer herefter Ankenævnets udtalelse."

Til dette har klageren fremsendt mail af 8/7 2018, hvori det bl.a. er anført:

> "Efter at have modtaget svar fra Concordia har vi følgende kommentarer.
>
> Kælderen har været fugtig siden vi overtog huset, grunden til at det først er anmeldt 7 år senere er fordi det først er nu vi har fundet problemet.
>
> Concordia skriver 'ejerskifteforsikringen dækker kun forhold som har været til stede ved købers overtagelse', det er dette eftersom det er lavet forkert med skimmelsvamp til følge. Så selvfølgelig

har det også været til stede ved overtagelsen og dermed bevist/sandsynliggjort (som de efterspørger).

Og så nævner jeg det lige igen: skal en ejerskifteforsikring ikke netop dække uforudsete ting som dette jo er. Og så er det ligegyldigt at fejlen først er fundet efter 7 år, når nu vi har dækket os ind for 10 år.

Vi synes faktisk at Concordia har behandlet denne sag ret dårligt, hvorfor har de ikke fulgt op på den, det er vel også i deres interesse at få løst dette hurtigst muligt. Det er ikke speciel god service."

Hertil har selskabet i brev af 18/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må endnu engang henvise til noten i den udfærdigede tilstandsrapport, hvoraf fremgår, at der ikke er konstateret fugt i beklædningen. Vi må derfor på ny fastholde, at der ikke er ført bevis for, at fugten har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Såfremt vores forsikringstager fastholder, at fugten har været der siden overtagelsen af huset i 2011, har vores forsikringstager udvist passivitet i forhold til at vente 7 år med at anmelde forholdet. Skaden er i så fald forældet, hvorfor vi alene al denne grund må afvise skaden."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 14/2 2018 fremgår blandt andet:

"Taksators bemærkninger:
Knap 7 år efter overtagelse konstateres der fugt i denne konstruktion. Dette sker efter et år med massiv nedbør, som sandsynligvis/muligvis har opfugtet kældervægge bag beklædning.

Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, da I overtager ejendommen.

I er blevet oplyst om, at konstruktionen er uhensigtsmæssig og at der kan ske fugtskader i konstruktionen.

Jf. tilstandsrapport har den byggesagkyndige ikke kunnet måle fugt eller andre skader umiddelbart før overtagelse.

Skadeomfang
- ikke aktuelt"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Forsikringen dækker:
- skade/skaderisici som var tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og som
- konstateres og anmeldes i forsikringstiden

4. Undtagelser fra dækning
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen, der er opført i 1970, den 15/4 2011. Ved skadeanmeldelse af 6/2 2018 anmeldte klageren til selskabet, at han havde konstateret, at efterisoleringen i ejendommens kælder nogle steder var udført med dampspærre på begge sider af isoleringen og andre steder med dampspærren placeret mellem isolering og ydervæg, hvilket er fejl. Klageren har anført, at der som følge af fejlene ved isoleringen er opstået kondensfugt med skimmelsvamp til følge mellem kælderydervæggene og efterisoleringen. Klageren har videre anført, at der ikke er tale om opstigende grundfugt, at flere af kældervæggene med skimmelsvamp er placeret 4-5 meter inde under en overdækket terrasse, samt at forholdet ikke skyldes øget nedbør i hans ejertid. Klageren har yderligere anført, at kælderen har lugtet fugtigt siden han flyttede ind, og at grunden til, at han først har anmeldt forholdet i 2018, er, at han ikke tidligere var bekendt med årsagen til fugtgenerne. Klageren har bemærket, at bemærkningen om isoleringen i kælderen i tilstandsrapporten er vag og dækker meget bredt, ikke nævner fejlisoleringen og alene angår fugtopstigning. Endvidere finder han karakteren K1 misvisende, da forholdet er alvorligere.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet er angivet med K1 i tilstandsrapporten, hvor det under pkt. 2.2. fremgår, at "der er plade/træbeklædning på kælderydervægge

i værksted mod nordøst, værelser mod syd og værelse mod vest. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen kan være uhensigtsmæssig, det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtopstigning mellem beklædningen og væggene."

Selskabet har videre anført, at forholdet først er anmeldt 7 år efter overtagelsen af forsikringen, og at øget nedbør i klagerens ejertid er en mulig årsag. Selskabet finder, at de aktuelle forhold i kælderen ligger i forlængelse af den risiko, der er beskrevet i noten i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var fugt- og skimmelsvampegener i kælderen.

Efter en gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at forholdene på overtagelsestidspunktet gik ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen er opført i 1970, at der med karakteren K1 i tilstandsrapporten er advaret om, at konstruktionen med indvendig efterisolering i en kælder erfaringsmæssigt er uhensigtsmæssig og giver risiko for fugtgener, og at klageren først har anmeldt forholdet ca. 7 år efter overtagelsen af ejendommen.

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.

Svend Bjerg Hansen