Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. august 2018 blev i sag nr. 92070:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Bygningen er opført i 1962. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 29/6 2017, og klageren har overtaget ejendommen den 1/11 2017. Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Registrering af bygningens tilstand

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	Der er begyndende mørhed/råd i træbeklædningen på den sydligste del af facaden mod vest.
	K2	Der er generelt områder med hult underlag under facadepudsen.
	K2	Der er generelt revner og reparerede revner i de pudsede facader.

Klagerens advokat har i klageskemaet af 14/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg skal hermed på vegne af mine klienter … klage over Dansk Boligforsikrings afslag på anerkendelse af skimmelsvamp i ejendommen beliggende ... Der vedlægges korrespondance med selskabet, forsikringspolice, tilstandsrapport og billeddokumentation.
> …
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Der er konstateret skimmelsvamp i huset, som hidrører fra tiden fra den tidligere ejers tid. Der er tale om en skjult mangel, som efter mine klienters opfattelse er omfattet af ejerskifteforsikringen, som bør dækkes. Mine klienter har [et barn], som i forvejen havde astma, men … tilstand er blevet forværret efter familien er flyttet ind i huset."

2. 92070

I brev af 18/4 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> **"1. Indledning**
> Sagen vedrører skimmel i beboelsen. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, da forholdet vurderes at være en følge af husets sædvanlige konstruktioner (kuldebroer).
>
> **2. Forløb**
> …
> Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 13. november 2017, at der var fundet skimmelsvamp under gulvet i et værelse, bilag B.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 27. november 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C.
>
> Klager har d. 20. december 2017 anmeldt skimmelsvamp flere steder i huset, bilag D.
>
> Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 22. december 2017, da der ikke er konstateret fejl ved bygningen, og da fugt/skimmel vurderes at være følger af sædvanlige kuldebroer.
>
> Afgørelsen er fastholdt ved e-mail af 28. februar 2018.
>
> **3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.**
> Klagers ejendom er opført i 1959-1962. Huset er opført med murede gavle og facader opført i massive letbetonblokke.
>
> I forbindelse med udskiftning af en radiator i et værelse, har klager konstateret mørke aftegninger/støv under gulvbrædderne i området omkring radiatoren. Forholdet er ikke nærmere undersøgt, men det antages, at der er tale om skimmel, samt muligvis rust fra radiatoren.
>
> Ved besigtigelsen er der registeret forhøjet fugt i fodpanelet og væggen lokalt omkring radiatoren. Forholdet vurderes at skyldes kondens som følge af kuldebroer, samt muligvis fugt fra en utæt radiator.
>
> Ved besigtigelsen blev der foretaget en grundig gennemgang af huset, og det kunne konstateres at væggene mange steder var kolde. I bryggers og soveværelse blev der også registeret fugt i skabe placeret op mod den kolde ydermur. Huset fremstod i øvrigt uden skader.
>
> Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at årsagen til den konstaterede fugt og skimmel i værelset primært må tilskrives kuldebroer. Det bemærkes også, at der er revner i det udvendige pudslag på de massive ydervægge, som kan have medført fugt i muren.
>
> Klager har fremsendt billeddokumentation til ankenævnet, som viser bagsiden af gulvbrædderne samt skimmel i hjørnet af bryggers og på bagbeklædning af skabe i hhv. bryggers og soveværelse.
>
> Billederne stammer således alle fra områder, hvor der ved besigtigelsen blev registeret kolde overflade. Ved besigtigelsen blev der dog ikke registeret skimmel. Billederne vurderes at bekræfte, at skimmelvæksten skyldes kuldebroer/kondens.

Der er ikke foretaget en egentlig skimmelundersøgelse i huset, men det vurderes at skimmelsvampen er begrænset til nogle mindre områder ved gulv i hjørnet af bryggerset, og på bagbeklædningen af skabe. Der er ikke grund til at tro, at forholdet skulle have nævneværdig betydning for husets brugbarhed. Skimmelsvampen findes på de indvendige (kolde) overflader, og vil kunne fjernes med et egnet rengøringsmiddel.

Huset er udført iht. sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, og der er ikke fundet fejl eller skader på konstruktionerne udover de revner, som ses anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 2.1 (K2).

Dansk Boligforsikring gør på baggrund af ovenstående gældende at, huset er udført iht. sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, og at skimlen er brugsrelateret, og en følge af naturligt forekommende kuldebroer."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. I selskabets besigtigelsesrapport af 28/11 2017 hedder det bl.a.:

"Anmeldt forhold:
Der er fundet skimmelsvamp et af værelserne men det er muligt også andre steder i huset. Vi er flyttet hjem og vores [barn] har astma derfor har vi brug for akut hjælp.

Beskrivelse:
Det er i et værelse ved sydvestfacaden forholdet er (foto 2-3) FT har demonteret et tæppe og skulle have skiftet en radiator, derved har de skåret gulvet op. Nedenunder finder de våd isolering og skimmel på bagsiden af gulvbrædderne (foto 4).
Der kan konstateres fugt i fodpanel og væg (foto 5-13).
Der kan konstateres en lav overfladetemperatur på både gulv og væg (foto 34-48).
Der kan konstateres højere luftfugtighed i rummet end under isolering i gulvet (foto 50-52).
Der konstateres en fugtspærre i ydervæggen (foto 6).
Ydervæggen virker til at være opbygget af porebeton både ude og inde, på tegningerne vises der en 30 cm. Hulmur.
I værelset ved siden af (foto 14, ned mod soveværelset) er der fugtigt i den nederste del af væggen (foto 15-19).
I soveværelset (som er en del af tilbygningen) måles der ikke fugt på væggen, men i skabet der står i hjørnet måles der fugt (foto 22-23).
Der konstateres samtidig en kold overflade (foto 44-45).
I bryggerset ved indgangen findes der fugt i skabet (foto 57-58) skabet står på ydervæggen.
Ved gennemgang af huset, findes den facade mod sydvest, mere fugtig og kold end alle andre.
Udvendig facade mod sydvest (foto 68) er opbygget i porebeton i de 2 værelser og en letfacade i soveværelset.

Årsag/konklusion:
…
Årsagen til fugt og skimmel i væg og gulv, vurderes til at være kuldebro på både væg og gulv, da der er målt meget lav temperatur på begge dele. Den fugt kan også stamme fra de revner der er nævnt i TR, hvis væggen, som vurderet, er en massiv porebetonvæg, kan fugten trænge ind fra facaden.

Opbygningen af væggen vurderes til at være en massiv porebeton væg, da det udvendigt tyder på at det er murede blokke (foto 69) og indvendigt er soklen bredere end muren (foto 6).

Det vurderes også til en kuldebro i soveværelset, da FT fortalte hun lige havde taget dyner ud af skabet, derved er der meget koldt inde bag ved dynerne, hvor der så dannes kondens.

Har det konstruktiv betydning af anmeldte forhold.
Der kan med tiden opstå råd og svamp, men den skimmel der ses på gulvet har ikke en konstruktiv betydning.

Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette.
Det er kommet over tid.

Vurderes det at være udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.
Ja, men ikke i overens med tegningerne.

Er der følgeskader?
Nej

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.
Ja"

Klagerens advokat har i mail af 11/1 2018 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg er ikke enig i jeres vurdering af, at skimmelsvamp ikke er omfattet af forsikringens skadesbegreb. Jeg henviser til formuleringen i pkt. 3.1. Skimmelsvamp er ikke undtaget. Jeg skal samtidig henvise til formuleringen *'… andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt …'*. Pkt. 3.1. kan derfor ikke tages til indtægt for, at skimmelsvamp ikke er omfattet forsikringen.

Ifølge mine klienters oplysninger og ud fra de billeder, som de har sendt kan man tydeligt se, at der er skimmelsvampsangreb på vægge under tapetet, under gulvkonstruktion og andre steder, som man ikke lige kan få øje på. Det ser ud til, at der er tale om et alvorligt skimmelsvampsangreb, som ikke kan forklares med, at der ikke er foretaget tilstrækkelig udluftning eller bare kan vaskes væk.

Der er tale om en alvorlig skade, som nedsætter værdien er ejendommen, som stammer fra den tidligere ejers tid, som der ved besigtigelsen ikke umiddelbart kunne konstateres. Der er intet om skimmelsvamp i tilstandsrapporten."

Selskabet har i mail af 28/2 2018 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået den fremsendte klage, men det er ikke min opfattelse, at det skulle være godtgjort, at der er fejl ved dine klienters hus, som vil kunne kræves dækket/udbedret af ejerskifteforsikringen.

5. 92070

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen den 27. november 2017. Der blev ved besigtigelsen konstateret misfarvning på bagsiden af nogle gulvbrædder der var optaget i forbindelse med udskiftning af en radiator. Det er uklart om radiatoren evt. kan have været utæt, men vores undersøgelser/fugtmålinger har ikke afdækket noget generelt fugt-/skimmelproblem i huset, og der er heller ikke konstateret fejlkonstruktioner i gulve eller ydervægge.

Huset er oprindeligt opført i 1962, og det er derfor forventeligt at sokler og ydermure er dårligt isolerede, og at der vil være kuldebroer i overgangen mellem gulve og ydervægge, samt omkring vinduer og døre. Se også herom i tilstandsrapportens hustypebeskrivelse under OBS punkter.

Det er ikke usædvanligt, at der konstateres mørkfarvning og forhøjet fugt i fodpaneler og bag større møbler, skabe m.m.

Der blev ved besigtigelsen foretaget en lang række fugtmålinger, og langt de fleste viste at gulve og vægge er normalt tørre. I gulvstrøerne hvor der var optaget gulvbrædder blev der målt en fugtprocent på 10,4 (tørt), og der er som sådan ikke tegn på en aktuel fugtskade. Mørkfarvningen på bagsiden af gulvbrædderne vurderes ikke at have praktisk betydning hverken for gulvets funktion, eller for indeklimaet i værelset.

Enkelte steder blev der registeret fugt som besigtigelseskonsulenten tilskriver kondens/kuldebroer.

Da der er tale om et ældre hus, som i forhold til moderne standarder er dårligt isoleret, er det væsentligt, at dine klienter er meget opmærksomme på at sikre god ventilation, navnlig i vintermånederne, hvor der er stor risiko for, at der kan dannes kondens på de kolde overflader.

Han oplyser også, at der kan være tale om fugt der er trukket ind i letbetonblokkene udefra. I en del af ejendommen udgøres ydervæggene af massive letbetonblokke, og det er ikke usædvanligt, at der opstår mindre revnedannelser i en mur opført i letbeton. Forholdet ses anmærket i tilstandsrapporten, og der bør ske reparation af pudslaget i disse områder, da letbetonblokke vil opsuge fugt, som trænger ind gennem revner i pudslaget.

Da ingen af ovennævnte forhold kan siges at nedsætte husets værdi eller brugbarhed set i forhold til andre tilsvarende huse fra 1962, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde at dække afrensning af skimmel eller konstruktive forbedringer med henblik på at afhjælpe kuldebroer. Dækning under ejerskifteforsikringen forudsætter, at der kan konstateres fejl ved huset, set i forhold til sædvanlig byggeskik på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Da der ikke er fundet fejl ved huset, eller fugt/skimmel i unormalt omfang, fastholder jeg vores afgørelse på den fremsendte skadeanmeldelse."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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.

6. 92070

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en 1-plansvilla uden kælder opført i 1962. Klageren har anmeldt, at der er konstateret angreb af skimmelsvamp flere steder i huset, blandt andet er der i forbindelse med udskiftning af en radiator i værelse fundet misfarvning fra skimmelsvamp på underside af trægulvet i det pågældende område. Der er også konstateret misfarvning fra skimmelsvamp i områder nederst på vægge og i skabe.

I selskabets besigtigelsesrapport af 28/11 2017 hedder det, at årsagen til fugt og skimmel i væg og gulv vurderes at være kuldebroer på både væg og gulv, idet der er målt meget lav temperatur på begge dele. Derved dannes kondens. Af bygningstegningerne fremgår det, at ydermuren mod sydvest skulle være udført med 30 cm hulmur, men besigtigelseskonsulenten vurderer, at der er tale om en massiv porebetonvæg, hvilket også betyder, at fugt kan trænge ind gennem revner i facadepuds. Disse revner er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om en skade i forsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

7. 92070

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at skimmelsvampen opstår som følge af kuldebroer ved gulv og vægge. Klageren har ikke fremlagt sagkyndige udtalelser til støtte for, at der skulle være anden årsagssammenhæng. Kuldebroer i huse af pågældende alder er efter nævnets opfattelse almindeligt forekommende, og nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerens hus på dette punkt adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende huse af pågældende alder. Nævnet finder, at klageren heller ikke i øvrigt har bevist, at huset er opført med konstruktionsfejl, som kan udgøre en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at der er tale om angreb af skimmelsvamp af en karakter, så det har nævneværdig betydning for bygningens brugbarhed. Nævnet bemærker i den forbindelse, at klageren alene har fremlagt fotos, der indikerer misfarvninger af skimmel på nærmere afgrænsede områder. Der foreligger således ikke sagkyndige udtalelser til støtte for, at skimmelvækst i huset har betydning for husets indeklima.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels