Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. november 2018 blev i sag nr. 92093:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Bygningen er opført i 1898, og forsikringen er tegnet pr. 1/5 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/10 2016.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds i begge kælderrum. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

...

8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	...	
	K3	Der er pladebeklædning med på alle ydervægge. Note: Der er risiko for fugtophobning og dermed følgeskader bag beklædningen, idet bygninger af denne alder ikke er sikret mod grundfugt.

"

Klagerens rådgiver har i et brev bilagt klageskemaet af 20/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling:**
> I forbindelse med forsikringstagers overtagelse af deres ejendom den 01.05.2017 anmelder vi på vegne af forsikringstager, at der er der konstateret massiv skimmelvækst ved nedgangen til kælderen og under trappen i huset, hovedsaligt på nordsiden af huset. Forsikringstager havde ligeledes foretaget et destruktivt indgreb i stueetagen, hvor der kunne konstateres massiv skimmelvækst inde i konstruktionen. (vedlagte billeder Bilag 2)

Der blev herefter foretaget en fællesbesigtigelse, med forsikringsselskabets besigtigelseskonsulent. Ved besigtigelsen, var der enighed omkring at skimmelforekomsten, var så massiv, at det i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringsforstand, da bygningens brugbarhed eller værdi på overtagelsestidspunktet, som følge af skimmelforekomsten nævneværdigt var nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Der var også enighed om, at det ikke var nødvendigt at foretage skimmelprøver, fordi omfanget var så massivt og synligt (Bilag 1).

Der var ligeledes enighed omkring omfanget, som vedr. den nordvendte facade på ejendommen (Bilag 5).

Besigtigelseskonsulenten gjorde dog klart, at han ikke havde en stillingsfuldmagt, til at afgive et dækningstilsagn (Bilag 1), men der var enighed omkring hvordan skaden skulle udbedres, hvis forholdet blev anerkendt af sagsbehandleren, der sad med sagen i forsikringsselskabet (Bilag 1). Det blev ved besigtigelsen aftalt, at der skulle indhentes 2 tilbud (Bilag 6 og 7) på opgaven, hvor det billigste skulle danne grundlag for forsikringstagers erstatning. Tilbuddene blev udarbejdet i forhold til det, der kunne kræves dækket af en ejerskifteforsikring og aftalt mellem undertegnet og besigtigelseskonsulenten (Bilag 5). Dette lå ikke udenfor hans stillingsfuldmagt. Opdraget i forhold til tilbudsgiverne, var alene nedtagning af forsatsvægge og skimmelafrensning, og udgifterne til istandsættelse af de oprindelige ydervægge i en egnet god kvalitet, på nordsiden af ejendommen.

Forsikringsselskabet meddeler efter besigtigelseskonsulentens gennemgang, herefter tilbage skriftligt, at de ikke vil anerkende forholdet (se vedlagt bilag 3).

Forsikringsselskabets sagsbehandler meddeler er, at forsikringstager er advaret omkring, at der kan være massiv skimmelforekomst i ejendommen, som følge af ejendommens alder og at forholdet er registreret som en K3 i tilstandsrapporten. På baggrund af den skriftlig afvisning, skriver vi følgende tilbage til forsikringsselskabet, til støtte for vores forsikringstagers sag:

Da forholdet på overtagelsesdagen allerede havde resulteret i en skade (Massiv skimmelsvamp) burde forholdet havde været beskrevet med karakteren UN. Forsikringstager er ikke på baggrund af K3 anmærkningen, blevet advaret om, at de på overtagelsesdagen vil kunne konstatere massive skimmelforekomster i konstruktionen i stueetagen og synlig skimmelforekomst, der allerede var trukket igennem konstruktionen på gipspladerne i kælderen og som vil nedsætte bygnings brugbarhed i nævneværdig grad. Der var efter fællesbesigtigelsen enighed om ved besigtigelseskonsulenten …, at der var konstateret massiv skimmelsvamp, både synligt i kælderen på gipspladerne, samt inde i konstruktionen på den nordvendte facade i stueplan.

Overfor konsulenten henviste jeg, ved besigtigelsen, til ankekendelse 88.270. I kendelse fremgår flg.: *'Flertallet finder endvidere - at måtte lægge til grund, at der inden klagerens overtagelse af bygningen var forhold vedrørende skimmelsvamp bag forsatsvæggene, der nødvendiggjorde særligt omfattende forebyggende foranstaltninger for at undgå, at der senere som sket opstod et så omfattende skimmelsvampeangreb, at bygningens brugbarhed blev nævneværdigt nedsat. Flertallet finder herefter, at skimmelsvampen i hvert fald udgjorde en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand inden klagerens overtagelse af bygningen'.*

Da vi i denne konkrete sag allerede på overtagelsesdagen havde konstateret massiv skimmelsvamp, både synligt og inde i den skjulte konstruktion på den nordvendte facade i bygningens be-

boelsesdel, finder vi, at forholdet har været, klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og burde være nævnt med karakteren UN.

Ud fra samme kendelse, blev konsulenten og jeg enige om, hvad der kunne kræves dækning for på en ejerskifteforsikring. Af samme kendelse skriver ankenævnet flg.: *'Da en reetablering af forsatsvægge på de oprindelige ydervægge fra 1892 efter alt at dømme vil resultere i nye skimmelsvampeangreb, kan flertallet ikke pålægge selskabet at dække udgifterne til at reetablere forsatsvæggene, med mindre der bliver foretaget nødvendige ændringer af den oprindelige konstruktion fra 1892. Disse ændringer er efter flertallets opfattelse ikke omfattet af forsikringsdækningen, hvorfor klageren selv må bekoste en eventuel udførelse heraf'.*

Tilbuddene, som er blevet indhentet, (Bilag 6 og 7) tager lige præcist hensyn til ankenævnets praksis, i hvad der kan kræves forsikringsdækning for og er alene i forhold til en afrensning af skimmelsvamp og en genopbygning af ydervæggene egnet god kvalitet, som på opførelsestidspunktet og der er ikke stillet krav til yderligere.

Den bygningssagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten (Bilag 8) anføre på side 9 under punkt 5.2 anmærket K1 og under punkt 8.2 anmærket K3 og registreret: *'Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds i begge kælderrum. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. Der er pladebeklædning med på alle ydervægge. Note: Der er risiko for fugtophobning og dermed følgeskader bag beklædningen, idet bygninger af denne alder ikke er sikret mod grundfugt.'* Den bygningssagkyndige skriver ikke i noten, at der er aktuel risiko for fugtophobning og massiv skimmelsvamp til følge, men alene, at der risiko for fugtophobning og ikke, at det allerede har resulteret i en skade.

Ligeledes til støtte for forsikringstager i denne sag, henvises til ankekendelse 70.765, her skriver ankenævnet *'har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten, der indikerer kritiske skader, der medfører skade på andre bygningsdele. Efter nævnets opfattelse burde den bygningssagkyndige have anvendt karakteren UN og anført, at det nærmere burde undersøges, om forholdet havde resulteret i en skade. Nævnet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at anerkende den allerede forvoldte skade.'*

Sagen bliver fremsendt til den klageansvarlige i forsikringsselskabet, som af flere omgange fastholder deres afvisning på baggrund af husets alder og at forsikringstager på baggrund af K3 anmærkningen og som følge af kendelse 89.096 er advaret om den skadesmekanisme, der ligger grund for anmeldte forhold. Efter flere skriverier senest den 18.01.2018 og telefonsamtaler, bliver vi enige med den klageansvarlige, at lade sagen behandle i Ankenævnet for Forsikring.

Vi fastholder dog, at forekomsten af den massive skimmelsvamp må anses for usædvanligt i den konkrete sag, selv hvad angår ældre bygninger. Vi er enige med forsikringsselskabet og Ankenævnets praksis, at det ikke er usædvanligt at der er en vis fugt og skimmelforekomst i f.eks. en kælder af denne årgang, fordi ejendommen ikke er sikret mod grundfugt. Det giver dog ikke mening, at en forbruger skal acceptere, eller må regne med, at bare fordi der er tale om en ældre ejendom, med en uhensigtsmæssig konstruktion, at de på overtagelsesdagen af deres hus, må acceptere massiv synlig skimmelsvamp på kældervæggenes nordside, samt massiv synlig skimmelsvamp inde i vægkonstruktionen i stueplan på nordsiden, som nedsætter bygningens brugbarhed i nævneværdig grad. K3 anmærkningen i tilstandsrapporten, samt øvrige oplysninger i tilstandsrappor-

ten, giver ikke forsikringstager den nødvendige advarsel omkring forholdet allerede var en skade, den dag de overtog ejendommen.

Da der ikke er uenighed omkring skadesomfanget og hvordan skimmelskaderne skal udbedres, er det alene spørgsmålet om, skal forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen eller ej, som vi skal bede ankenævnet tage stilling til."

I brev af 24/4 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Supplerende sagsfremstilling
Supplerende til klagers rådgivers redegørelse skal det oplyses, at klager overtog ejendommen den 1. maj 2017. Samme dag anmeldes massiv skimmelvækst ved nedgangen til kælderen og under trappen samt massiv skimmelvækst inde i konstruktionen i stuen, hvor der er foretaget et destruktivt indgreb.
…
Klager har tegnet en 10-årig efterskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S.
…
Det var den 17. maj 2017, at besigtigelseskonsulent … var på besigtigelse.

Den 14. juni 2017, fremsender rådgiveren 2 tilbud på afrensning af skimmelsvamp. I den forbindelse oplyser rådgiveren, at der ved besigtigelsen var enighed om, *'at det udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand'*. Se klagers bilag 1 side 2.

I mail af 16. juni 2017 oplyser besigtigelseskonsulent …, at der må være sket en misforståelse, hvis rådgiveren har fået opfattelsen af, at forholdet udgjorde en skade. Konsulenten præciserer, at han ikke tager stilling til om forholdet udgør en skade. Se klagers bilag 1 side 1.

Det anmeldte forhold omkring skimmelsvamp ved nedgangen til kælderen og under trappen afvises i afgørelse af 20. juni 2017.
…
2. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen
Vores kunders rådgiver har anmeldt massiv skimmelvækst ved nedgangen til kælderen og under trappen samt massiv skimmelvækst inde i konstruktionen i stueetagen.

Ejendommen er fra 1898 og kælderen er ikke godkendt til beboelse se BBR-meddelelse i bilag F.

Da vores kunder køber ejendommen fremgår det af tilstandsrapportens punkt 5.2 og med anmærkningen K1, at *'Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds i begge kælderrum. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt'*. Under punkt 8.2, som er anmærket K3 fremgår det, at *'Der er pladebeklædning med på alle ydervægge. Note: Der er risiko for fugtophobning og dermed følgeskader bag beklædningen, idet bygninger af denne alder ikke er sikret mod grundfugt'*.

Generelt omkring pladebeklædning, kan det siges at det tidligere og faktisk stadig er en almindelig anvendt metode at beklæde indersiden af ydervægge med henblik på at opnå en isolerende effekt. Konstruktionen kan dog efterfølgende vise sig uhensigtsmæssig, da den kan medføre risiko

for fugtophobning og kondensdannelse mellem plader og ydervæg. Dette er udtrykkeligt anført i tilstandsrapporten.

Når man køber et hus der er opført i 1898 må man i øvrigt på baggrund af hustypebeskrivelsen være forberedt på, at der kan være fugt specielt i kældre og den nederste del af murværket i ydermurene.

I forhold til risikoen for, at skimmel skal kunne påvirke indeklimaet, er det væsentligt at været opmærksom på, at der ikke findes grænseværdier eller sundhedsmæssige anbefalinger vedrørende skimmel, hvor der ikke samtidig konstateres fugt. Der er ikke målt fugt i stueetagen. Dertil kommer at skimmel/mørkfarvning er set bag forsatsvægge, dvs. uden for selve beboelsen. Se bilag G [SBI anvisning 204] side 86.

3. Konklusion
På baggrund af ovenstående bør klagen afvises."

Klagerens rådgiver har i brev af 11/6 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forsikringstager og rådgivers oplevelse af sagen:
Det fremgår tydeligt af vores første fremsendte sagsfremstilling i sagen, at besigtigelseskonsulenten … ikke har afgivet dækningstilsagn til anmeldte forhold.
…
I den samme mail [mail af 19/6 2017 til besigtigelseskonsulenten og sagsbehandleren] skriver jeg følgende: *'Det jeg ønskede at præcisere i mailen, var den aftale, om indhentning af tilbud på det som vi to aftalte. Jeg ønskede også at præcisere at vi havde konstateret massiv skimmelsvamp og det blev aftalt, at der ikke skulle foretages en skimmeltest'.*
…
Det må derfor præciseres at der var enighed om at forholdet udgjorde en skade ud fra en byggeteknisk vurdering af besigtigelseskonsulenten. I det omfang at besigtigelseskonsulenten ikke var enig, skulle besigtigelseskonsulenten uden unødigt ophold havde meddelt dette og samtidig meddelt, at han ikke var enig i at der var konstateret massiv skimmelsvamp og han ikke så nogen grund til at diskutere udbedringen eller omfanget samt blande sig i, at der skulle indhentes tilbud, fordi forholdet ikke var en skade.

Som jeg skriver i første sagsfremstilling, er der derfor ikke uenighed omkring skadesomfanget og hvordan skimmelskaderne skal udbedres. Spørgsmålet er om forholdet skal dækkes af ejerskifteforsikringen eller ej på baggrund af de oplysninger der fremgår af tilstandsrapporten, det er det vi skal bede ankenævnet tage stilling til."

Selskabet har i brev af 29/6 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet kan ikke tilslutte sig klagers rådgivers bemærkning om, at der ved besigtigelsen var enighed mellem besigtigelseskonsulenten og klagers rådgiver om, at det anmeldte forhold udgjorde en skade. Se klagers bilag 1, hvor konsulenten præciserer at han ikke har bemyndigelse til det."

6. 92093

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos og et udbedringstilbud, som klageren har indhentet.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/6 2017 fremgår bl.a.:

> **"Anmeldt forhold:**
> På vegne af forsikringstager anmeldes massiv skimmelvækst i forsikringstagers bolig.
>
> I forbindelse med deres overtagelse dags dato 01.05.2017 blev der konstateret massiv skimmelsvamp ved nedgangen til kælderen og under trappen i huset, hovedsagelig på nordsiden af huset. Der blev ligeledes fortaget et destruktivt indgreb i stueetage, hvor der kunne konstateres massivvækst inde i konstruktionen.
>
> Forsikringstager er ikke i tilstandsrapporten blevet advaret omkring, at forsikringstager kunne forvente massiv skimmelsvamp i store dele af konstruktionen på overtagelsestidspunktet. Massiv skimmelvækst nedsætter bygningens brugbarhed i nævneværdig grad og vi skal derfor bede ejerskifteforsikringen behandle denne anmeldelse. Jeg indstiller til, at der bliver fortaget en fællesbesigtigelse, hvor jeg vil bistå forsikringstager.
>
> **Beskrivelse**:
> Ved besigtigelse fortæller forsikringstagers rådgiver mig, at de lige efter overtagelsen opdagede skimmelsvampen i huset.
>
> Der er lavet destruktive indgreb på forsatsvægge ved nedgang til kælderen. Se foto forsatsvæg v. kældertrappen nr. 1-3.
>
> Ved gennemgangen kunne jeg konstatere, at isoleringen var fugtig på bagsiden, som vender ud til ydermuren og jeg kunne skimte misfarvninger i overfladen. Se foto forsatsvæg v. kældertrappe nr. 4-19.
>
> Væggene er opbygget på følgende måde set udefra: murværk, isolering, breddeforskalling, alukraft folie, 1 lag gips. Se foto forsatsvæg v. kældertrappe (17).
>
> Der blev fortaget fugtmåling på et af de synlige træregler i hjørnet, hvor der blev målt 8,3 %. Se foto fugtmåling nr. 1.
>
> Nede i kælderen kunne jeg konstatere at der er aftegninger på forsatsvæggene. Det er min vurdering, at det skyldes opstigende grundfugt eller at der har været vand i kælderen på et tidspunkt. Se foto kældervægge nr. 1-7.
>
> Der er også forsatsvægge oppe i entreen se foto entre nr. 3-4. her formoder rådgiveren også at der er skimmelsvamp.
>
> Ved gennemgang af facaden blev der fastlagt, at facerne er malet med KEIM maling. Se foto facader nr. 1-12.
>
> **Konklusion:**

Skimmelsvamp eller den konstaterede kondens mellem isoleringen og ydervæggen skyldes at der er opsat forsatsvægge i kælderen fra 1898. Derudover har man placeret forsatsvæggene direkte oven på kældergulvet, hvor fugten kan suges op.

Kælderen er ikke fugtsikret, hvilket er i overensstemmelse med datidens gængse byggeskik. Pga. forsatsvæggene kan grundfugten ikke ventileres bort og derfor er der risiko for at der kan opstå fugt.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: **ja**"

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.

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.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:

4.1 - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1898. Klageren har anmeldt, at der i forbindelse med overtagelsen den 1/5 2017 blev konstateret massiv skimmelsvamp ved nedgang til kælder og under trappen, hovedsageligt på nordsiden af huset. Hun har anført, at der ved et destruktivt indgreb i stueetagen kunne konstateres massiv skimmelvækst inde i konstruktionen.

I selskabets besigtigelsesnotat af 5/6 2017 hedder det, at skimmelsvamp eller den konstaterede kondens mellem isoleringen og ydervæggen skyldes, at der er opsat forsatsvægge i kælderen fra 1898. Derudover har man placeret forsatsvæggene direkte oven på kældergulvet, hvor fugten kan suges op. Kælderen er ikke fugtsikret, hvilket er i overensstemmelse med datidens gængse byggeskik. På grund af forsatsvæggene kan grundfugten ikke ventileres bort, og der er derfor risiko for, at der kan opstå fugt.

Af tilstandsrapportens punkt 5.2 fremgår det med karakteren K1, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds i begge kælderrum. I en note er det tilføjet, at det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. Af punkt 8.2 fremgår det med karakteren K3, at der er pladebeklædning med på alle ydervægge. I en note er det tilføjet, at der er risiko for fugtophobning og dermed følgeskader bag beklædningen, idet bygninger af denne alder ikke er sikret mod grundfugt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold går ud over, hvad hun på baggrund af tilstandsrapporten med rimelighed kunne forvente. Nævnet finder, at tilstandsrapportens beskrivelse ikke er klart forkert, og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at pladebeklædningerne er anmærket i tilstandsrapportens punkt 8.2 med karakteren K3, der betegner en kritisk skade, som risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Tilstandsrapporten advarer endvidere mod, at der kan ske fugtophobning og følgeskader bag beklædningen – og således skjult i konstruktionen – og klageren er derved advaret mod den skademekanisme, som ligger bag det anmeldte forhold. Nævnet finder, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens beskrivelser har haft tilstrækkelig mulighed for at kunne tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at tilstandsrapportens punkt 5.2 er anmærket, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge. Det er nævnets opfattelse, at det – selv uden

sådan advarsel herom i tilstandsrapporten – må anses for forventeligt i en kælder fra 1898, at der i et vist omfang forekommer fugtindtrængen, som kan give anledning til skimmelsvamp.

Det som klageren i øvrigt har anført, herunder at tilstandsrapporten ikke beskriver en aktuel forekomst af skimmelsvamp, 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