Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 92922:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han overtog huset den 1/1 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/5 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Kan ikke beskrives generelt*

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1870*	*1*	*144*	*0*	*56*	*200*	*0*
2	**B**	*Udhus/skur*	*-*	*1*	*9*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Facaden mod vejen har enkelte tynde revner i pudsen. Facaden på den lave del har lidt afskalninger og mindre områder hvor pudsen har sluppet underlaget. I hjørnet mod indkørslen er pudsen faldet af ved terræn.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Der er partielt fine svindrevner i soklens puds.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2. 92922

1. **Generelle oplysninger**

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
1 år og 5 mdr.

I hvilken periode har du boet på ejendommen?
siden december 2012

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 anvendt hertil, m.v.)?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Tilbygning mod nord: Ca. 1930 (som udhus/værksted/garage). Renoveret (nyt tag) og nyindrettet: 1986-1991. Tilbygning mod øst: 2008. I forbindelse med tilbygning blev det meste af huset renoveret, isoleret og ilagt gulvvarme.

...

3.2 Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?
Hvis ja, hvor?
Bryggers, nordlige hjørner, lidt fugtplettede. Intet alvorligt

...

HUSEFTERSYN **HUSTYPEBESKRIVELSE**

Ingen type valgt

I klageskema af 1/10 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"**2. Indledning**
… Klager har af flere omgange anmeldt skimmelsvampsskade i Ejendommen til TopDanmark, men Topdanmark har afvist samtlige anmeldelser og afslået dækning.

Den skade, som Klager har anmeldt til Topdanmark …, og som vedrører kraftig skimmelsvampsangreb og opfugtning i ydervæggene i Ejendommens bryggers, som følge af, at der blandt andet ikke er fri sokkelhøjde om bryggers, ligesom der er terrænfald mod bygningen ('Skaden'), er dækket af ejerskifteforsikringen tegnet hos Topdanmark.
...
3. Sagsfremstilling
...
3.1.2 Ejendommens tilstandsrapport indeholder ingen anmærkninger om Skaden
...
Af Tilstandsrapportens side 6 fremgår det, at Ejendommen er et enfamilieshus, men at hustypen ikke generelt kan beskrives. Der var derfor ikke vedlagt nogen typehusbeskrivelse til Tilstandsrapporten. Dette til trods for, at Sikkerhedsstyrelsen har defineret 35 forskellige hustyper og udarbejdet en hustypebeskrivelse for hver enkelt heraf. Den byggesagkyndige kunne f.eks. have valgt at definere Ejendommen som et Landhus 1850-1920 eller Byhus 1880-1930, da begge disse hustyper med rette kan beskrive Ejendommen. Det fremgår af begge disse typehusbeskrivelser, at:

> *'Fundamentet er ikke sikret mod bevægelser og normalt heller ikke mod opstigende grundfugt' og 'Gulve i grundplan er ofte udført på beton eller direkte på jorden og er normalt ikke sikret mod fugt nedefra.'*

Hustypebeskrivelse for henholdsvis Landhus 1850-1920 og Byhus 1880-1930, som vel og mærke ikke var del af Tilstandsrapporten, er vedlagt som Bilag 4.

Hustypebeskrivelsen var dog ikke vedlagt Tilstandsrapporten, og derfor har Klager ikke haft mulighed for at forholde sig til de specifikke risici, som er forbundet med netop denne hustype. Det skal ikke komme Klager til skade, at den bygningssagkyndige ikke definerede Ejendommen som en bestemt hustype, og derfor ikke vedlagde en konkret typehusbeskrivelse til Tilstandsrapporten, som kunne oplyse Klager om risikoen for opstigende grundfugt.

For så vidt angår den egentlige byggetekniske gennemgang, fremgår det på side 8 i Tilstandsrapporten under punktet 'Ydervægge', at:

> *'Facaden mod vejen har enkelte tynde revner i pudsen. Facaden på den lave del har lidt afskalning og mindre områder hvor pudsen har sluppet underlaget. I hjørnet mod indkørslen er pudsen faldet af ved terræn.'*

På samme side under punktet Fundament/Sokler er det anført, at:

> *'Der er partielt fine svindrevner i soklens puds.'*

Begge de beskrevne forhold var i Tilstandsrapporten kvalificeret som en K1 skade, hvilket betyder en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Klager kunne derfor på grundlag af Tilstandsrapporten lægge til grund, at disse forhold ikke var forårsaget af andre og mere alvorlige forhold.

Den bygningssagkyndige, som har udarbejdet Tilstandsrapporten, har således ved sin gennemgang af Ejendommen ikke fundet anledning til at gøre anmærkninger vedrørende den manglende frie sokkelhøjde om bryggersets vægge samt terrænfald mod bygningen. Begge disse forhold kan resultere i fugtskader og/eller skimmelsvamp. Tværtimod har den byggesagkyndige på side 10 i Tilstandsrapporten konkluderet, at:

> *'Ejendommen er om/tilbygget i 2008 og fremgår i meget god stand'*

…

3.2 Fugtproblemer med ejendommen

Allerede 6 måneder efter overtagelsen opdagede Klager de første tegn på fugt- og skimmelsangreb.

3.2.1 Første skadesanmeldelse til Topdanmark

I 2015 anmeldte Klager en skade i Ejendommens soveværelse, hvor familien konstaterede kondens og skimmelsvamp under soveværelsesvinduet.

…

Ved udgangen af 2015 afslog Topdanmark dækning over for Klager …

…

3.2.2 Vurdering fra det rådgivende ingeniørselskab …

I løbet af 2016 forværredes og spredtes skimmelsvampen til nu også at omfatte Ejendommens bryggers. Klager indhentede derfor en vurdering fra det rådgivende ingeniørselskab ... På side 4 i … rapport konkluderede ingeniør …, at:

> *'Der er konstatere(t) høj belastning af skimmelsporer og af gær og bakterier, hvilket betyder, at der er for højt fugtniveau i væggen. Årsagen til opfugtning kan ikke fastslås ud over at terrænet ligger for højt, og der dermed er risiko for at væggen opfugtes.*'

…

3.2.3 Vurdering fra … Beskikkede Bygningssagkyndige

Klager indhentede også en vurdering fra konsulenthuset …, der primært beskæftiger beskikkede bygningssagkyndige. Vurderingen fra … vedlægges som Bilag 9.

Af rapporten fra … fremgår det, at:

> *'Forsikringsselskabet TopDanmark har i Deres skadesrapport afvist skaden, hvilket er mig uforståeligt … Set ud fra min optik og ifølge Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige, burde der i tilstandsrapport(en) havde været beskrevet, at der ikke er fri sokkelhøjde om bryggers, samt der er terrænfald mod bygningen.'*

Consult-88 referer til 'Håndbog for Bygningssagkyndige', hvor det blandt andet fremgår, at:

> *'I forbindelse med undersøgelse af ydervægge bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:*
> *- Sokkelhøjder, som er så lave, at der kan være risiko for opfugtning af vægge fra terrænfugt og opsprøjt af regnvand.*
>
> *I forbindelse med undersøgelse af kældre og terrændæk bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:*
> *- Terrænforhold omkring huset, hvor overfladevand skal løbe væk fra huset*.'

Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er udarbejdet af Sikkerhedsstyrelsen og udgør arbejdsgrundlaget for beskikkede bygningssagkyndige og deres indberetning af tilstandsrapporter.

Håndbogen er obligatorisk for bygningssagkyndige, idet tilstandsrapporter altid skal udarbejdes i henhold til Håndbogens retningslinjer.

Den byggesagkyndige, der har udarbejdet Tilstandsrapporten, har derfor ikke overholdt Sikkerhedsstyrelsens krav til, hvilken information der skal medtages i en tilstandsrapport, og dette skal ikke komme Klager til skade.

3.2.4 Anden skadesanmeldelse til Topdanmark

På grundlag af rapporterne modtaget fra henholdsvis … og …. anmeldte Klager den 17. april 2017 skimmelsvamp angrebet – Skaden – for så vidt angår bryggerset …

På baggrund af besigtigelsen meddelte Topdanmark den 28. juli 2017 igen afslag på dækning af skaden …

…

3.3 Klage over Topdanmarks andet afslag af 28. juli 2017

Den 16. april 2018 indleveredes på vegne af Klager en klage til Topdanmark vedrørende dækningsafslaget af 28. juli 2017. Klagen af 16. april 2018 vedlægges som Bilag 12.

Topdanmark valgte herefter at genbesigtige Ejendommen den 25. maj 2018. På grundlag af genbesigtigelsen udarbejdede Topdanmark en skadesrapport af 19. juni 2018. Skadesrapporten er vedlagt som Bilag 13.

Af skadesrapporten fremgår det, at Topdanmark fastholdt dækningsafslaget …

…

4 Anbringender

…

For det første er skimmelsvamp ikke undtaget i Ejerskifteforsikringen, og den anmeldte Skade udgør derfor en dækningsberettiget skade …

Endelig var både den manglende frie sokkelhøjde om bryggers og terrænfaldet mod Ejendommen til stede på tidspunktet for Klagers erhvervelse af Ejendommen, uden at hverken den bygningssagkyndige eller sælger oplyste herom. Dette på trods af, at begge forhold har væsentlig betydning for vurderingen af risikoen for opfugtning i Ejendommens vægge og dermed også for vurdering af risikoen for skimmelsvamp.

…

4.7 Topdanmark skal dække Klagers omkostninger til advokat

Grundet Topdanmarks gentagne afslag på dækning har det været både rimeligt og nødvendigt for Klager at søge juridisk bistand. Topdanmark skal derfor dække Klagers omkostninger til juridisk bistand, jf. punkt 18C i Ejerskifteforsikringens standardvilkår."

Selskabet har i brev af 14/11 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kundes advokat klager på vores kundes vegne over, at vi har afvist dækning af skimmelsvamp i husets bryggers samt en række potentielle årsager til fugt og skimmel i og på ydervægge i bryggers, herunder manglende fri sokkelhøjde og terrænfald mod bygningen.

…

Her følger fakta om forsikringen og bygningen.

Der er tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning på vilkår 6616-1. Forsikringen er trådt i kraft den 1. januar 2015.

…

Hovedhuset inkl. bryggerstilbygning er i henhold til tilstandsrapportens oplysninger opført i 1870. Om bryggerstilbygningen, der jf. byggesagsarkivet og sælgeroplysninger tidligere har fungeret som værksted/udhus/garage, reelt er opført i 1870 eller senere kan dog ikke med sikkerhed konstateres.

…

Sådan har sagsforløbet været

Vores kunde anmeldte oprindeligt d. 3. december 2015, at to vinduespartier i soveværelse kondenserer meget, når der er stor temperaturforskel inde og ude, og at kondensvandet løber ned og danner skimmelsvamp på væggen.

Efter besigtigelse d. 15. december 2015 afviser taksator, …, [taksator 1] ved afgørelse af 21. december 2015 (sagens bilag 6), at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da kondensfugt og skimmel på flader i soveværelset opstår som følge af helt almindelige kuldebroer og brugeradfærd i soveværelset fra 1870.

Vi hører herefter ikke yderligere fra vores kunde vedrørende det afviste forhold i soveværelset, før vi ved anmeldelse af 17. april 2017 (sagens bilag 10) modtager oplysninger omkring, at der i forbindelse med malerbehandling i soveværelse er konstateret fugt i bryggers/entre. Vores kunde fremsender i den forbindelse ligeledes byggeteknisk undersøgelsesrapport af 14. september 2016 fra … (sagens bilag 7) samt rapport af 24. august 2016 med mikrobiologisk analyse foretaget af … (sagens bilag 8).

Efter besigtigelse d. 27. juli 2017 fremsender taksator, … [taksator 2] afgørelse af 28. juli 2017 (sagens bilag 11), hvor der afvises dækning af fugt, afskalning og skimmelsvamp på vægoverflader

ved nordvendte hjørner i bryggers. Ligeledes afvises fjernelse af forsatsvæg på vestvendt ydervæg i bryggers, da forsatsvæggen vurderes opsat på et tidspunkt, hvor det var gængs byggeskik at opsætte forsatsvægge på massive ydervægge.

Ved mail af 16. april 2018 modtager taksator 2 klage fra vores kundes advokat (sagens bilag 12), hvorefter taksator rekvirerer en ny taksator, …, [taksator 3] til besigtigelse og revurdering af sagen.

På baggrund af besigtigelse af 25. maj 2018 fremsender taksator 3 afgørelse i skaderapport af 19. juni 2018, hvor afvisningen af de påklagede forhold fastholdes på det foreliggende grundlag (sagens bilag 13).

Taksator 3 oplyser samtidig i skaderapporten, at det har været aftalt, at vores kunde skulle fremsende en tidligere udarbejdet tilstandsrapport fra 2012, da der i denne tilstandsrapport kan være oplysninger af relevans for sagen. Særligt i forhold til forsatsvæggen i bryggers, oplyser taksator 3, at såfremt forsatsvæggen kan sandsynliggøres opsat efter ca. 2009, vil forsatsvæggen i sig selv kunne udgøre som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forsatsvæggen i så fald vil være opført i strid med god byggeskik på udførelsestidspunktet. Taksator 3 oplyser på denne baggrund allerede i skadesrapporten, hvilket udbedringsomfang, der evt. vil være dækket, såfremt forsatsvæggen i sig selv sandsynliggøres udført efter ca. 2009.

Først ved mail af 15. oktober 2018 fremsender vores kundes advokat den tidligere udarbejdede tilstandsrapport fra 2012 (sagens bilag E).

På denne baggrund og da der i sælgeroplysningernes punkt 0.4 fremgår det, at der er etableret køkken/alrum og generelt foretaget ombygning og renovering af det oprindelige hus i 2006-2008, lader taksator 3 tvivlen komme vores kunder til gode, og meddeler dækningstilsagn til en fjernelse af forsatsvæggen, selvom det ikke med sikkerhed kan dokumenteres, at forsatsvæggen rent faktisk også er opsat i forbindelse med renoveringen i 2006-2008.

Udover fjernelse af forsatsvæggen dækkes ligeledes skimmelafrensning, oppudsning og maling af ydervæggen bag forsatsvæggen i henhold til taksator 3's tidligere beskrivelse i skadesrapport af 19. juni 2018 (sagens bilag 13).

Sagen er imidlertid allerede på dette tidspunkt indbragt for Ankenævnet for Forsikring, hvilket altså sker inden taksator har modtaget den efterspurgte tilstandsrapport fra 2012, som alene vores kunder kan indhente, som ejer af ejendommen.

Vurdering af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen

…

Alderen på den bygning, som bryggerset befinder sig i, er ikke endeligt fastslået, men der er efter vores opfattelse tale om en ældre tilbygning, som vores kunde på baggrund af oplysningerne om bygningens alder i tilstandsrapporten må have forventet opført samtidig med hovedhuset i 1870 eller evt. senest 1930, jf. sælgers oplysninger. Det fremgår desuden både af tegninger på byggesagsarkivet og af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at tilbygningen tidligere har været anvendt som udhus/værksted/garage og således ikke oprindeligt er opført med henblik på benyttelse til bryggers.

…

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at de konstaterede skimmelplamager, som er konstateret længe efter overtagelsen, og som relativt let kan afvaskes, er sædvanlige for tilsvarende bygninger af samme alder, og derfor ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vores kundes advokat påpeger specifikt, at forsatsvæggen mod vest, den manglende frie sokkelhøjde og terrænfald mod tilbygningen udgør mulige årsager til den konstaterede opfugtning/skimmelsvamp i bryggerset.

Forsatsvæg på den vestlige ydervæg i bryggers:
Efter fremsendelse af tilstandsrapporten fra 2012 til sandsynliggørelse af alderen på forsatsvæggen, har vores taksator accepteret nedenstående dækning til fjernelse af forsatsvæggen, jf. mail af 16. oktober 2018 …
…
Manglende fri sokkelhøjde omkring bryggers:
Henset til bygningens alder og den byggeskik, der eksisterede dengang, er det efter vores opfattelse ikke usædvanligt at bygningerne er opført med enten muret fundament eller et sylstensfundament.

Tilbygningen indeholdende bryggers udgør en sekundær tilbygning til hovedhuset, og er ikke nødvendigvis blevet opført med en konkret sokkel, som man ville gøre det i dag.

Ved taksator 3's besigtigelse kunne det ved en let udgravning udvendigt omkring bryggerset ikke konstateres om tilbygningen, som oprindeligt er opført som udhus/værksted, i det hele taget er opført med en sokkel.

Den manglende fri sokkelhøjde omkring tilbygningen, hvor bryggerset befinder sig, udgør således efter vores opfattelse ikke et forhold, som er usædvanligt for tilsvarende ældre tilbygninger, og konstruktionen uden synlig sokkel nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende tilbygninger af samme alder, jf. vilkårenes pkt. 15 C, ligesom det ikke er sandsynliggjort, at forholdet medfører en unormal opfugtning og/eller skimmelvækst på indvendig side af ydervæggen, når forsatsvæggen mod vest er fjernet.

Terrænfald mod bygningen:
Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der er lagt en brostens opkant ca. 30 cm fra den nordvendte gavl på tilbygningen med bryggers, hvor der er lagt nøddesten mellem facade og brosten. Mod tilbygningens vestvendte facade er der på et større areal udlagt ærtesten.

I hvilken omfang overfladevand fra vejen mod nord og vest evt. kan påvirke fugtniveauet i gavl/facade, i forhold til opstigende grundfugt, er svært at vurdere. Taksator oplyser dog, at det er tvivlsomt om en terrænregulering vil nedsætte fugtniveauet i ydervægge i bryggers.

Der er dog tale om en ejerskifteforsikring tegnet alene med basisdækning og ejerskifteforsikringen dækker derfor alene skader på bygningen og ikke forhold ved grunden, herunder evt. regulering af terrænfald eller terrænniveau udenfor bygningen.
…
Bristede forventninger
…

I forhold til den manglende hustypebeskrivelse i tilstandsrapporten, er det desværre heller ikke et forhold, som efter vores opfattelse kan skærpe dækningen på ejerskifteforsikringen.

Vi har naturligvis forståelse for, at vores kunder med en hustypebeskrivelse ville have været bedre forberedt på, hvilke forhold/problematikker, man sædvanligvis støder på i en ældre ejendom.

Det forhold, at vores kunde ikke har modtaget en hustypebeskrivelse, jf. oplysningerne på tilstandsrapportens side 6, medfører dog ingen forskel i vurderingen af, om de er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C, da den forsikringsmæssige skadevurdering foretages ved en sammenligning med tilsvarende bygninger af samme alder, mens vores kunders individuelle forventninger til ejendommen og viden om tilsvarende bygninger ikke har betydning for skadesvurderingen.

Hvis vores kunde eller vores kundes rådgivere mener, at den bygningssagkyndige har begået ansvarspådragende fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten har vores kunde mulighed for at rette henvendelse til den bygningssagkyndige herom, og såfremt en sådan henvendelse ikke medfører et tilfredsstillende resultat, er der mulighed for efterfølgende at klage over den bygningssagkyndige til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Advokatomkostninger og byggeteknisk rådgivning
Som det fremgår af vejledningen for klagere på Ankenævnets hjemmeside vil advokatomkostninger kun kunne anses som rimelige og nødvendige, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, såfremt Topdanmark på trods af en klage fastholder et forkert standpunkt, og at det på denne baggrund har været nødvendigt at antage en advokat i sagen.

De nuværende foretagne revurderinger har alene medført en ændring i afgørelsen for så vidt angår dækningstilsagnet til nedtagning af forsatsvæggen på den vestlige ydervæg i bryggers, og det bemærkes, at vi meddelte dette dækningstilsagn straks, da vi modtog den efterspurgte tilstandsrapport fra 2012, som sandsynliggjorde at forsatsvæggen var af nyere dato og dermed opført i strid med gængs byggeviden på udførelsestidspunktet.

På denne baggrund mener vi ikke, at vi har fastholdt et forkert standpunkt på noget tidspunkt i sagen. Vi mener derimod, at vi løbende har afgjort sagen korrekt på baggrund af de på daværende tidspunkt tilgængelige oplysninger, mens vi selv ændrede afgørelsen ved modtagelse af de nye oplysninger, som vi selv havde efterspurgt.

Selvom vi på denne baggrund ikke mener, at vores behandling af sagen har nødvendiggjort advokatbistand i forsikringsaftalelovens forstand, er vi som en hjælp til vores kunde indstillet på at refundere op til 5.000 kr. inkl. moms i advokatudgifter mod fremsendelse af fakturadokumentation herfor.

For så vidt angår vores kundes evt. byggetekniske rådgiverudgifter vil vi ligeledes gerne behandle og dække disse i rimeligt omfang, jf. vilkårenes pkt. 18 B, når vi modtager fakturadokumentation for vores kundes udgifter til henholdsvis … og ..."

Klagerens advokat har i brev af 19/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmark anfører desuden i sit høringssvar, at Klager ikke har udleveret relevante informationer (læs: tilstandsrapport fra 2012) til vurderingen af skaden på Ejendommen, på trods af Topdanmarks opfordring hertil. Dette er ikke en rimelig fremlægning af hændelsesforløbet. Klager er – og har aldrig været – i besiddelse af tilstandsrapporten fra 2012. Tilstandsrapporten fra 2012 er rekvireret af tidligere ejer af Ejendommen i forbindelse med dennes salg heraf. Klager har derfor af gode grunde heller ikke været bekendt med eksistensen af denne tilstandsrapport.

Det er først ved Topdanmarks e-mail af 11. oktober 2018 – 11 dage efter at Klager indleverede denne klage til Ankenævnet for Forsikring – at Topdanmarks taksator … oplyste Klager, hvor tidligere tilstandsrapporter kunne fremskaffes. Umiddelbart efter Klager modtog denne information indhentede og fremsendte Klager den efterspurgte tilstandsrapport for 2012 til Topdanmark, og på grundlag heraf meddelte Topdanmark delvist dækningstilsagn.
…
Vi henviser til Østre Landsrets afgørelse af 19. december 2002, (FED.2002.2980), hvor ejerskifteforsikringen – tegnet via Alm Brand – overfør køber/forsikringstager dækkede den byggesagkyndiges fejl ved tilstandsrapport (manglende orientering og sætningsskader). Ejerskifteforsikringen kunne efterfølgende rette et regreskrav mod den byggesagkyndige. Østre Landsrets dom bekræfter det fundamentale princip, at en ejerskifteforsikring dækker manglende relevante informationer i en tilstandsrapport om mangler ved en ejendom.
…
Topdanmark har indtil videre tilbudt at yde delvis dækning af Klagers omkostninger ved denne sag. Topdanmark har tilbudt at yde erstatning på DKK 5.000, men Klager har indtil videre afholdt DKK 15.000 i advokatomkostninger, ligesom der for nuværende også er ufaktureret tid hos advokaten for DKK 15.000. Det vil sige i alt DKK 30.000.

Topdanmarks tilbud om dækning af DKK 5.000 er derfor ikke tilstrækkeligt til at dække Klagers omkostninger ved denne sag. Det gøres gældende, at Topdanmark skal yde fuld dækning for Klagers advokatomkostninger, i alt DKK 30.000."

Selskabet har i brev af 25/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af taksators mail af 20. juni 2018 til vores kundes advokat, hvor skaderapporten af 19. juni 2018 (sagens bilag 13) er vedhæftet, oplyser taksator, at han ved besigtigelsen har snakket med vores kunde om at fremsende den tidligere tilstandsrapport fra 2012, da der kan være oplysningerne i denne tilstandsrapport, som kan være relevante for sagens behandling.

Både vores kunde og vores kundes advokat var således i juni 2018 gjort opmærksom på, at den tidligere tilstandsrapport fra 2012 evt. kunne indeholde oplysninger af betydning for sagens forsikringsmæssige afgørelse, og at vores kunde og advokaten var velkommen til at fremsende denne, da vi ikke som forsikringsskab har mulighed for at indhente sådanne tidligere tilstandsrapporter selv.

Vores kunde eller vores kundes advokat kunne naturligvis have spurgt taksator, hvis vores kunde eller særligt advokaten - mod forventning - måtte være i tvivl om, hvordan en tidligere tilstandsrapport indhentes.

Vi må således bestride, at det skyldes Topdanmarks forhold, at den tidligere tilstandsrapport ikke er fremsendt, før vores kunde valgte at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, og at op-

> lysningerne heri derfor først kunne inddrages i vurderingen, da vi rent faktisk modtog de efterspurgte oplysninger/tilstandsrapporten d. 15. oktober 2018.
> …
> Vores kundes advokat beskriver, at den bygningssagkyndige burde have registreret forholdene i tilstandsrapporten, men forholder sig i forhold til den manglende sokkelhøjde ikke til, at en ejerskifteforsikring ikke kan dække forhold, der ikke adskiller sig fra tilsvarende ældre bygninger, der oprindeligt er opført som værksted/udhus, og senere inddraget som bryggers.
>
> Ligeledes forholder vores kundes advokat sig i forhold til terrænfald mod bygningen ikke til, at der er tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor en evt. terrænregulering ikke kan dækkes af forsikringen, da ejerskifteforsikringen alene omfatter selve bygningerne på ejendommen, som er gennemgået i tilstandsrapporten.
> …
> Vores kunde advokat henviser ligeledes til FED.2002.2980 og oplyser, at dommen bekræfter det princip, at en ejerskifteforsikring dækker manglende relevante informationer i en tilstandsrapport om mangler ved en ejendom.
>
> Efter vores opfattelse er dommen yderst irrelevant for forsikringsmæssige vurdering af sagen, da dommen alene vedrører, om den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig for fejl i tilstandsrapporten vedrørende sætningsskader henholdsvis overfor køber af ejendommen og overfor det ejerskifteforsikringsselskab, der har meddelt dækningstilsagn i sagen. Dommen udtaler sig på ingen måde omkring, at den bygningssagkyndiges evt. erstatningsansvar realiserer en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens advokat har i kommentar af 31/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Som vi har forstået, har TopDanmark taget delvis bekræftende til genmæle for så vidt angår udbedring og reparation af skimmelskader i ejendommens bryggers, hvilket vores klient har accepteret …
>
> Tilbage udestår derfor forsat spørgsmålet om udbedring om reparation af sokkelhøjde og terrænfald, som begge kræver Ankenævnets stillingtagen."

Nævnet har også modtaget selskabets brev af 30/8 2019. Nævnet har endvidere modtaget bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget fotos af klagerens hus og plantegning. Uddrag af øvrige bilag gengives nedenfor.

Af byggeteknisk undersøgelse af 14/9 2016 fremgår bl.a.:

> "**Undersøgelsesmetoder skimmelsvampe**
> Der er udtaget materialeprøve fra væggen i bryggers, som er indsendt til analyse, da det er kendt at der let opstår skimmelvækst i gipsplader.
>
> Ved besigtigelsen oplyses det at væggen mod øst, der ses at være ramt af skimmelsvamp, er planlagt til at skulle renoveres.

Væggen mod vest der ses at være en forsatsvæg i gips med isolering.

Der foretages fugtmåling i væggene, og det kan konstateres at der kraftigt opfugtet i den lette væg mod vest, derfor udtages der en prøve på stedet, som sendes til Hussvamp Laboratoriet, i Birkerød.
…
Ved besigtigelse ude kan det konstateres at terrænet ligger over fundamentet.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse, samt på baggrund af rapport nr. …, dateret den 22. august 2016, fra Hussvamp laboratoriet i … at der er massiv skimmelsvamp plademateriale og bag plademateriale, der er giftproducerende arter tilstede i og bag konstruktionen.

Der er konstatere høj belastning af skimmelsporer og af gær og bakterier, hvilket betyder at der er for højt fugtniveau i væggen.

Årsagen til opfugtningen kan ikke fastslås ud over at terrænet ligger for højt, og der dermed er risiko for at væggen opfugtes.

Udbedring
Ude
Der bør foretages ændringer udvendigt således at terrænet ligger 150mm under overkanten af fundamentet.
Inde
Forsatsvæg bør nedrives og den oprindelige væg bør udtørres og afrenses for skimmelsvamp.
Afrensningen kan foretages mekanisk.
Efter endt udtørring kan væggen oppudses med kalkmørtel og bemales med Ægte silikat maling eller Biorid."

Af selskabets skadesrapport af 19/6 2018 fremgår bl.a.:

"Sagen har tidligere været behandlet og afgjort af taksator ... Men I er ikke tilfredse med afgørelsen. Jeres advokat har derfor indsendt en klage over afgørelsen. I den forbindelse skal jeg revurdere sagen.

Jeg var ude hos dig den 25.05.2018, hvor vi sammen så på din ejerskifteskade.
…
Vurdering af det anmeldte forhold
…
Jeg har afventet at I indsendte tilstandsrapporten som blev udarbejdet i 2012. Dette var for at se om der var yderligere oplysninger omkring den pågældende bygning der kan være relevant for sagen. Men den har jeg ikke modtaget.
…
Jf. dokumenter på weblager.dk er følgende oplyst
02.12.1919 – Plantegning over hele bygningen hvor garage fremgår. Ud fra tegningen kan det ikke præcisere om garagen er fra opførelsesåret 1870.
11.03.1960 – Plantegning hvor garage, badeværelse, fyrrum og lille toilet fremgå

04.12.1991 - Der er udstedt en byggetilladelse 13.11.1986, men ombygningen er ikke udført.
Jf. brev af 04.12.1991 har man lagt nyt tagpap på bygningen og renoveret herunder lavet nyt bade- værelse i bygningen dog ikke ændret ved afløbsforholdene. Derudover er det noteret at det er indrettet til brygger/arbejdsrum.
Der forligger dokumenter fra 2005 som er låste. Det er kun ejeren der har mulighed for at få adgang dem de dokumenter. I kan derfor gå ind og se om der ligger oplysninger der er relevante for sagen.
…
2) Fri sokkelhøjde omkring bryggers
Bygningen er fra 1870/1919, ud fra den byggeskik der var den gang, er det ikke usædvanligt at bygningerne er opført på muret- eller sylstensfundament. Bygningen har været en tilbygning til hovedhuset og er nødvendigvis ikke er blevet opført med en konkret sokkel som vi kender det i dag.
På nuværende grundlag vides det ikke om bygningen er opført med en sokkel.
…
3) Terrænfald mod bygningen
Vejen til huset går på bygningens vestvendte facade. I oplever at der samler sig vand omkring indgangen til gården ude fra vejen, på bryggersets nordvendte gavl.
….
I hvilken omfang vand fra vejen kan påvirke fugtniveauet i facaden, i forhold til opstigende grundfugt, kan umiddelbart ikke vurderes. Det er derfor tvivlsom om en terrænregulering vil nedsætte fugtniveauet i facademuren.
…
Ejerskifteforsikringen dækker … ikke evt. terræn regulering hvis der er uhensigtsmæssigt fald mod bygningen.

4) Forsatsvæg i bryggers
Det er først i 2009 at man begynder at ændre praksis på området. Der erkender man at det ikke er hensigtsmæssigt at efterisolere massive mure, som kan være påvirket af nedbør og grundfugt.
I forhold til skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C er det derfor afgørende hvornår forsatsvæggen er sat op. Hvis væggen er sat op før 2009 vurderes det ikke at forholdet adskiller sig nævneværdig i forhold til tilsvarende bygninger fra samme tid. Dette vurderes ud fra det som er konstateret ved besigtigelsen og de begrænset skimmelprøver der er fortaget.
Men hvis den er sat op efter 2009, vurderes det at det strider mod almindelig byggeskik ud fra den viden man har haft. Dette er med udgangspunkt i at der er tale om en massiv væg som er påvirket af grundfugt. Det er derfor jeg er interesseret i de oplysninger der evt. kan være i tilstandsrapporten fra 2012.
I tilstandsrapporten fra 2014 er væggen ikke kommenteret.
Har I mulighed for at indhente oplysninger over hvornår forsatsvæggen er sat op?
I tilfælde af at det kan dokumenteres at væggen er sat op efter 2009, dækker ejerskifteforsikringen forholdet på følgende måde:

- Indbygningsskabe og køleskabe tages ned
- Forsatsvæg nedtages.
- Den pudset væg skimmelsaneres
- Væggen pudses evt. op igen.
- Hvis det ønskes, kan væggen males igen med silikatmaling.
- Skabe og køleskabe remonteres.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke

- Reetablering af isolering
- Afrensning af skimmel på de øvrige vægge i bryggers, da den øvrige skimmel ikke er forårsaget af forsatsvæggen, men kan defineres som brugsrelateret."

Af forsikringsbetingelserne 6616-1 fremgår bl.a.:

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:
…
C 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/5 2015. Ejendommen er opført i 1870 og har en tilbygning, der kan være opført samtidig og senest i 1919, hvor tilbygningen fremgår af plantegning i kommunens arkiv. Tilbygningen er opført uden fri sokkelhøjde. Ifølge plantegningen anvendtes tilbygningen som garage. Tilbygningen er ifølge sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten blevet renoveret af en tidligere ejer i 1986-1991. På tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen anvendtes tilbygningen som bryggers med en forsatsvæg sat op på den vestvendte ydervæg.

Den 7/4 2017 anmeldte klageren, at der var fugtproblemer i bryggerset og vedlagde en byggeteknisk rapport og en mikrobiologisk undersøgelse. Efter at have besigtiget ejendommen den 27/7 2017 meddelte selskabet, at der var skimmelsvamp i bryggerset, og at forsatsvæggen med fordel kunne fjernes, men at selskabet ikke ydede forsikringsdækning hertil. Klagerens advokat

klagede den 16/4 2018 over selskabets afgørelse og anførte blandt andet, at ydervæggene i bryggerset blev opfugtet på grund af den manglende frie sokkelhøjde og terrænets fald mod bygningen.

Selskabet besigtigede herefter på ny den 25/5 2018 bryggerset og meddelte derefter den 19/6 2018, at det fastholdt sin afvisning af forsikringsdækning. Selskabet meddelte dog også, at hvis klageren fremsendte tilstandsrapporten udarbejdet forud for sælgerens køb af ejendommen, og det fremgik heraf, at forsatsvæggen var sat op efter 2009, hvor opsætningen ville have været anset som i strid med god byggeskik, ville selskabet dække nedtagning af forsatsvæggen og skimmelsanering af den bagvedliggende mur. Den 15/10 2018 fremsendte klagerens advokat tilstandsrapporten, hvorefter selskabet dagen efter meddelte dækningstilsagn til fjernelse af forsatsvæggen og skimmelsanering.

Tvisten for nævnet vedrører herefter, hvorvidt den manglende frie sokkelhøjde og terrænforholdene udgør dækningsberettigende skader.

Klageren har blandt andet anført, at den bygningssagkyndige ikke har nævnt i tilstandsrapporten, at der mangler fri sokkelhøjde, og at terrænet har fald mod tilbygningen. Klageren har uddybende anført, at begge forhold indebærer risiko for opfugtning af bryggersets ydervægge og dermed også for skimmelsvamp, og at det fremgår af Håndbog for bygningssagkyndige, at sokkelhøjde og terrænforhold skal indgå i undersøgelsen af ejendomme. Klageren har også anført, at den bygningssagkyndige ikke vedlagde tilstandsrapporten en hustypebeskrivelse, og at han derfor ikke kunne forholde sig til de risici, der er forbundet med ejendommen. Klageren har endvidere anført, at hans udgifter til advokat beløber sig til 30.000 kr.

Selskabet har blandt anført, at tilbygningen udgør en sekundær bygning, og at den manglende frie sokkelhøjde ikke udgør et forhold, som er usædvanligt for tilsvarende ældre tilbygninger. Selskabet har også anført, at ejerskifteforsikringens basisdækning alene dækker skader på bygningen, men ikke på grunden. Selskabet har endvidere anført, at det ændrede sin afgørelse an-

gående fugtproblemer og skimmelsvamp inde i bryggerset, da det modtog tilstandsrapporten fra 2012, som selskabet selv havde bedt om at få tilsendt, og at det derfor må anses som tilstrækkeligt at erstatte klagerens advokatudgifter med 5.000 kr.

Af byggeteknisk undersøgelse af 14/9 2016 fremgår det blandt andet, at "Årsagen til opfugtningen kan ikke fastslås ud over at terrænet ligger for højt, og der dermed er risiko for at væggen opfugtes. **Udbedring Ude** Der bør foretages ændringer udvendigt således at terrænet ligger 150mm under overkanten af fundamentet".

Af selskabets skadesrapport af 19/6 2018 fremgår det blandt andet, at "Jeg var ude hos dig den 25.05.2018, hvor vi sammen så på din ejerskifteskade … Jeg har afventet at I indsendte tilstandsrapporten som blev udarbejdet i 2012. Dette var for at se om der var yderligere oplysninger omkring den pågældende bygning der kan være relevant for sagen. Men den har jeg ikke modtaget … Jf. dokumenter på weblager.dk er følgende oplyst: 02.12.1919 – Plantegning over hele bygningen hvor garage fremgår. Ud fra tegningen kan det ikke præcisere om garagen er fra opførelsesåret 1870. 11.03.1960 – Plantegning hvor garage, badeværelse, fyrrum og lille toilet fremgår. 04.12.1991 - Der er udstedt en byggetilladelse 13.11.1986, men ombygningen er ikke udført. Jf. brev af 04.12.1991 har man lagt nyt tagpap på bygningen og renoveret herunder lavet nyt badeværelse i bygningen dog ikke ændret ved afløbsforholdene. Derudover er det noteret at det er indrettet til bryggers/arbejdsrum. Der forligger dokumenter fra 2005 som er låste. Det er kun ejeren der har mulighed for at få adgang dem de dokumenter. I kan derfor gå ind og se om der ligger oplysninger der er relevante for sagen … **2) Fri sokkelhøjde omkring bryggers** Bygningen er fra 1870/1919, ud fra den byggeskik der var den gang, er det ikke usædvanligt at bygningerne er opført på muret- eller sylstensfundament. Bygningen har været en tilbygning til hovedhuset og er nødvendigvis ikke er blevet opført med en konkret sokkel som vi kender det i dag. På nuværende grundlag vides det ikke om bygningen er opført med en sokkel".

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

16. 92922

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold om manglende fri sokkelhøjde på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15C. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at bygninger, der ikke skulle anvendes til beboelse, tidligere ofte blev opført uden at være konstrueret med henblik på at begrænse opstigende grundfugt. Nævnet finder, at der ikke kan gælde nogen anden og for klageren mere gunstig vurdering af forholdene i bryggerset (den tidligere garage) – som indgår som en integreret del af huset – med henvisning til, at denne er inddraget til beboelse formentligt omkring 1990, idet huset i det hele fremstår som et typisk hus opført i perioden 1870-1920.

Hvad angår terrænfaldet, bemærker nævnet, at klageren har tegnet en basis ejerskifteforsikring, og at denne forsikringstype ikke omfatter forhold uden for bygningen. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at give tilsagn om dækning af udgifterne til en terrænregulering.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at der ikke fulgte en hustypebeskrivelse med tilstandsrapporten – kan ikke føre til andet resultat.

<u>Advokathonorar</u>

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har godtgjort, at han har krav på dækning af advokatudgifter ud over det af selskabet tilbudte beløb på 5.000 kr.

17. 92922

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagen til nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

Svend Bjerg Hansen