Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2019 blev i sag nr. 93418:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med ekstrasikring.

I klageskema af 7/2 2019 har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> I 2009 køber vi et hus hvor vi tegner ejerskifteforsikring igennem Tryg. Da vi flytter ind oplever vi skimmel i klinke/flisefuger og hjørner på badeværelse men tolker det som værende på grund af at det er et badeværelse. Da vi så i 2017 beslutter at inddrage badeværelse til køkken/alrum kan vi konstatere at årsagen til skimmelvæksten ikke var pga. at det var et badeværelse, men det var fordi tilbygningen der blev udført i 1979 er udført forkert.
>
> Det viser sig, da vi undersøger tilbygningen, at ydervæggene er opbygget af enkeltstensmur og derved fungerer som en stor kuldebro uden isoleringsevne. Dvs. væggen er meget kold på inderside og den kolde væg medfører at der dannes skimmel på vægområderne. Dvs. ydervæggen er udført håndværksmæssigt forkert. Væggen bliver kold og giver den følgeskade skade på væggen vi observerer som skimmel. I selve byggeansøgningen i 1979 for denne tilbygning er der angivet at der burde have været udført en isoleret hulmur. Det kan vi konstatere ikke er tilfældet. Vi har dermed købt huset uden nogen mulighed for at kende til denne bygningsfejl ligesom den bygningssagkyndige heller ikke har haft nogen mulighed for at vide det, da han laver tilstandsrapport på huset i 2009.
>
> Bygningsfejlen og skaden er derfor ikke nævnt i tilstandsrapporten og er efter vores opfattelse derfor dækket af ejerskifteforsikringen. På baggrund af ovenstående kan vi ikke forstå den juridiske argumentation for forsikringsselskabets afvisning, og indberetter derfor sagen til behandling i

ankenævnet. (se vedhæftet sagskorrespondance for dialog mellem undertegnede, min rådgiver og Tryg). Vores løsningsmodeller på problemet er som vi ser det en af 2 følgende forslag:
1. Helt rive tilbygningen ned og opbygge på ny som oprindeligt ansøgt og tegnet i 1979.
2. Lave indvendig isolering og på den måde sikre en korrekt konstruktion med isolering, dampspærre og gipsvægge. (på den måde vil konstruktionen kunne udføres som det var forventet og i overensstemmelse med det ansøgte jf. bygningsreglementet på det tidspunkt. Derved undgås skimmelvækst og kold væg).

Løsning nr. 2 skønnes overslagsmæssigt at kunne udføres overslagsmæssigt 50.000 kr/ex moms. (opgaven består i afdækning, fjernelse af møbel, fodpaneler, vindues og dørlysninger, opsætning af forskalling, isolering, dampspærre og 2 lag gips, flytning af radiator/rør så væggen kan blive monteret, nyt møbel pga. mindre plads, tilhørende el-arbejde i vægge, nye vindues og dørlysninger, maling og filt, fugning, montage fodpanel rep. mv.)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at selskabet skal udbedre skaden og rette fejlen i konstruktionen så skaden ikke sker igen og igen."

Selskabet har 15/2 2019 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for skimmelsvamp konstateret bag en indbygget briks over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 3. september 2009 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 med Ekstrasikring hos os (bilag A betingelser 0702).
Forsikringen er tegnet for en 10-årig periode, og med en selvrisiko på 10.000 kr. af ethvert forhold.

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 14. juli 2009 (bilag B). Som bilag C fremlægges købsaftalen.

3.0 Kort sagsfremstilling
Den 25. december 2017 eller mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klager, at der var konstateret skimmelsvamp på en væg, samt at væggen ikke er i overensstemmelse med tegningerne (anlæggelsesbillede bilag D).

Selskabet anmodede taksator om at besigtige ejendommen, og forud for besigtigelsen indhentede selskabet byggesagsarkiv, både det oprindelige fra 1925-1930 (bilag E) og for tilbygningen i 1979 (bilag F).

Besigtigelsen fandt sted den 14. december 2017, og den 18. december 2018 udarbejdede taksatoren en rapport (bilag G taksatorrapport), (bilag H billeder fra besigtigelsen).

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 28. december 2017 et brev til klager (fremlagt som bilag 2). I dette brev meddelte selskabet, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede forsikring.

Den 3. januar 2018 rettede klager henvendelse til selskabet, idet klager ikke var enig i afgørelsen (mailen fremlagt af klager som bilag 3). Som bilag I fremlægges billede fra mailen.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 16. januar 2018 (fremlagt af klager som bilag 4).

Den 30. januar 2018 rettede klager på ny henvendelse til selskabet (fremlagt af klager som bilag 5).

Denne henvendelse besvarer selskabet den 21. februar 2018 (fremlagt af klager som bilag 6).

Den 21. august 2018 rettede klagers rådgiver henvendelse til selskabet (fremlagt af klager som bilag 7).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 4. september 2018 (fremlagt af klager som bilag 8).

Samme dag modtog selskabet en fornyet henvendelse fra klagers rådgiver (fremlagt af klager som bilag 9).

Herefter hører selskabet ikke yderligere til sagen før end den 7. januar 2019, hvor klagers rådgiver rettede henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling (klagers bilag 11).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 4. februar 2019 (klagers bilag 12). Samme dag sendte rådgiveren en mail (klagers bilag 13). Dagen efter besvarer selskabet denne henvendelse (klagers bilag 14).

Den 5. og 6. februar 2019 var der yderligere mailkorrespondance (klagers bilag 15 og 16).

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen
Der er tale om en traditionelt opført murermestervilla fra 1925 med en tilbygning som badeværelse opført i 1979.

5.0 Tilstandsrapport og købsaftale
Af sælgeroplysninger i tilstandsrapporten fremgår det blandt andet, at sælger havde ejet ejendommen i 73 år, og at der var udført badeværelse som tilbygning.

Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for sagens vurdering.

6.0 Hvad dækker forsikringen
I henhold til betingelsernes pkt. 3 dækker forsikringen en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader.

Det er en forudsætning for dækningen, at forholdet eller risikoen for skader var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

6.1 Hvad dækker Ekstrasikring
I henhold til betingelserne dækker Ekstrasikring en række specifikke forhold, som ikke er relevante i nærværende sag.

6.1 Hvad dækker forsikringen ikke
Af betingelsernes pkt. 4.2 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i forhold til offentlige forskrifter, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jfr. Afsnit 3.

7.0 Vores vurdering
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager erhvervede ejendommen den 3. september 2009.

Tilbygningen til ejendommen er opført i 1979, og er godkendt og anvendt som badeværelse i hvert fald i mere end 30 år. Der foreligger ikke dokumentation for, at tilbygningens udførelse har medført, at tilbygningen ikke kunne anvendes som badeværelse, og det er først efter klagers ændring af tilbygningen, at der konstateres og anmeldes skimmelsvamp.

Ændringen af tilbygningen bestod i, at tilbygningen blev inddraget som en del af køkken/alrummet, og der har været tale om et arbejde af en vis størrelse, der blandt andet har krævet fjernelse af væg mellem tilbygningen og køkken/alrummet.

Der foreligger ikke oplysninger om tidspunktet for denne ombygning, ligesom det af kommunens byggesagsmappe ikke fremgår, at der er søgt tilladelse til denne ombygning.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til Byggelovens bestemmelser, gælder byggeloven også for væsentlige ændringer af en bygning eller bygningsdels anvendelse.

At ændre et baderum til en del af køkken/alrummet er en væsentlig ændring af rummets anvendelse, hvorfor der burde have været søgt tilladelse til dette.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en betingelse for dækningen, at skaden eller den nærliggende risiko for skade var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Dette medfører, at ved vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade, skal der tages udgangspunkt i ejendommens udformning, herunder hvorledes de enkelte rum anvendes.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at udførelsen af tilbygningen som badeværelse har medført skade på bygningen, når tilbygningen blev anvendt som badeværelse.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at udførelsen af tilbygningen indebar en nærliggende risiko for skader, når tilbygningen blev anvendt som badeværelse.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at tilbygningen har været anvendt som badeværelse i 30 år, inden klager overtog ejendommen, samt at skimmelsvampen først konstateres og anmeldes mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen, og først efter der er foretaget ændring i anvendelsen af tilbygningen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Det er endvidere vores opfattelse, at klager efter ændringen af tilbygningen, ikke vil kunne løfte denne bevisbyrde.

I den forbindelse skal jeg henlede nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Klagers rådgiver er af den opfattelse, at tilbygningen ikke er opført i overensstemmelse med tegningerne, og at allerede af denne årsag, er forholdet omfattet af forsikringen.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.2 dækker forsikringen ikke forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i forhold til offentlige forskrifter, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jfr. Afsnit 3.

Idet forholdet på overtagelsestidspunktet ikke har medført en skade, eller indebar en nærliggende risiko for skade, hvis tilbygningen blev anvendt som baderum, vil forsikringen ikke skulle yde dækning, hvis opførelsen ikke er i overensstemmelse med offentlige forskrifter.

7.1 Kan skimmelsvampen i sig selv være dækningsberettigende skade
Skimmelsvamp kan være en dækningsberettigende skade over en ejerskifteforsikring, men det forudsætter, at skimmelsvampen havde en sådan udbredelse og intensitet på overtagelsestidspunktet, at ejendommen ikke kunne anvendes som bolig.

Henset til, at klager har beboet ejendommen i mere end 8 år inden skimmelsvampen blev anmeldt, samt at den først er anmeldt og konstateret efter ændringen af tilbygningens anvendelse, finder vi det ikke dokumenteret, at skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet havde en sådan intensitet eller udbredelse.

Sammenfattende må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning i denne sag."

Klageren har den 17/2 2019 bl.a. anført:

"Ud fra foreliggende responsum fra Tryg dateret 15-02-2019 må jeg beklageligvis konstatere at fremlæggelsen ikke er i overensstemmelse med hændelsesforløbet.

Det er kedeligt at konstatere at Tryg ikke nævner at de har forsøgt at gøre forældelse gældende og nu ønsker at der skal udtages prøvninger af skimmelforekomst, hvis omkostning langt overstiger skadesomkostningen.

Jeg forstår ikke hvorfor det er relevant at betone at skaden først anlægges i forsikringens ottende løbeår - og at jeg skal løfte en omkostningsfuld bevisbyrde.
Forsikringen er gældende i 10 år fra accept og således i kraft.

Badeværelser skal være isoleret som alle andre rum - jeg har forklaret at der er mugdannelse på væggen - herunder har jeg antaget at dette var pga. opfugtning og ikke manglende isolering.
Rummet har til orientering været velventileret.

Jeg imødeser jeres kommentarer ift hvorvidt jeg har kunnet forudse denne problematik, når jeg er ihændehaver af dokumentation som ikke stemmer overens med det skriftligt oplyste ved handlen.
Jeg står med et skimmelproblem og lader naturligvis gerne et uvildigt firma foretage kostbare prøvninger på Trygs regning.

Jeg har forsøgt at være pragmatisk og nedbringe Trygs omkostninger ved at foreslå en mindelig løsning i form af efterisolering med reduktion af beboelseskvadratmeter."

Af taksatorrapport af 18/12 2017 fremgår det bl.a.:

"**Fugt og skimmelsvamp ydermur bag fast indbygget briks.**
Den besigtigede bolig ses som et traditionelt opført murermesterhus, fra opførelsestidspunktet 1925. Det bebyggede areal i stueplan er oplyst til 80 m2.

Det anmeldte forhold omhandler dog ydermuren, i mindre tilbygning mod baghaven. I 1979 blev der opført en ca. 8 m2 stor tilbygning, der oprindelige var planlagt til et ny badeværelse.
I forbindelse med besøget, kan det konstateres at tilbygningen indgår i arealerne, til et større køkken-alrum.

Ft. overtog boligen pr. den 3. september 2009.
I hulrummet bag den indbyggede briks med opbevaringsskuffer, ses der på ydermuren omfattende forekomster af, hvad der formodes at være aktiv vækst af skimmelsvamp. Forekomster der i omfang, erfaringsmæssigt vil kunne påvirke indeklimaet i boligen.

I forbindelse med mit besøg, foretog jeg en række fugtskanninger på ydermuren, samt temperaturmålinger på ydermurens overflader. Jeg kunne i denne sammenhæng registrere meget kolde vægoverflader på ydermuren, bag den indbyggede briks. Der kunne måles en overflade temperatur ned til 8° C. Ved reference målinger på ydermuren i tilbygningen kunne der registreres en overflade temperatur på 18-19° C, ved en udendørstemperatur på 1° C.
Temperaturmålinger på overflader blev foretaget med en Trotec TP6 infrarødt termometer.

Ft oplyser under mødet, at indbygget briks er etableret af ft, efter overtagelse af boligen i 2009.

Det er min vurdering, at det anmeldte forhold vedrørende skimmelsvamp på ydermuren, skyldes kondensering af stillestående varm rumluft på de kolde ydermur overflader, i hulrummet bag indbygget briks. Det blev anbefalet ft. under mødet, at snarest muligt at demonteret den indbyggede briks, for en efterfølgende grundig rengøring af overflader ydermuren i det aktuelle område. Den indbyggede briks, bør ikke genopsættes. Der kan alternativt eksempelvis opstilles en fritstående slagbænk, hvor rumluften har mulighed for er ventileret bag møblet, hvorved at ydermuren generelt opvarmes i det aktuelle område.

Ft fremføre under mødet, at i forbindelse med etablering af dørhul til en terrassedør i tilbygningen, kunne det observeres at ydermuren fra 1979 er opført at ca. 30 cm massive letbeton blokke. De faktiske konstruktioner er derfor ikke i overensstemmelse med myndighedstegninger og beskrivelser fra opførelse af tilbygning i 1979. Projektmateriale beskriver en ydermurskonstruktion opført som en hulmur, med en teglstens formur, 75 mm mineraluldsisolering og 11 cm gasbeton bagmur.

Det er ft's holdning at den faktiske ydermurs konstruktion, begrænser brugen af boligen, idet der ikke kan møbleres med store møbler langs ydermuren.

Det er min vurdering at det anmeldte forhold bør afvises af ejerskifteforsikringen. Der forhold at ydermuren er opført som en massiv letbeton konstruktion afviger ikke nævneværdigt fra andre ydermure fra 1979, og udgøre ikke en skade på bygningen.

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen
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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen."

Nævnet har fået forelagt fotos fra ejendommen.

Ankenævnet *for* Forsikring

8. 93418

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1928 og udbygget med en tilbygning på ca. 8 m2 med badeværelse i 1979. Badeværelset er efterfølgende inddraget i et køkkenalrum.

Klageren overtog ejendommen den 3/9 2009 og har efter sin overtagelse af ejendommen i tilbygningsarealet indbygget en briks med opbevaringsskuffer op ad ydermuren.

Klageren anmeldte den 5/12 2017, at ydermuren i tilbygningen var en enkeltstensmur uden isolering, hvilket ikke var i overensstemmelse med byggeansøgningen fra 1979, hvor muren er beskrevet som en isoleret hulmur. Klageren har anført, at den manglende isolering betyder, at væggen fungerer som en kuldebro, og at der bag ved briksen var omfattende skimmelsvamp. I klagen til nævnet har klageren anført, at tilbygningen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen fungerede som badeværelse, og at han allerede ved indflytningen havde konstateret skimmelsvamp i badeværelset, men at han gik ud fra, at dette var normalt i et badeværelse.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det forhold, at muren er bygget af ca. 30 cm tykke massive letbetonblokke på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har henvist til, at konstruktionen ikke afviger nævneværdigt fra andre ydermure fra 1979, og at problemerne med skimmelsvamp først er opstået efter klagerens inddragelse af tilbygningsarealet i køkkenalrummet og efter, at han har bygget en briks op ad ydervæggen. Selskabet har endvidere anført, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i ejendommen i et omfang, der i sig selv udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at der er tale om en bygningsfejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som klageren ikke havde nogen mulighed for at kende. Bygningsfejlen bevirker, at ydervæggen bliver kold med skimmelsvamp til følge.

9. 93418

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved ydermuren i tilbygningen eller skimmelsvamp i et omfang og intensitet i beboelsesrummene i ejendommen på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter nævnets opfattelse ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, at der er forhold ved tilbygningen, der ikke er opført i overensstemmelse med byggeansøgningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at tilbygningen oprindeligt indeholdt et badeværelse, og at de aktuelle problemer med skimmelsvamp efter det oplyste i det væsentlige skyldtes kondensering af stillestående varm rumluft på den kolde ydermur i hulrummet bag briksen, som klageren har opført efter tilbygningsarealets inddragelse i køkken/alrummet.

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.

Jens Kruse Mikkelsen
formand