

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2020 blev i sag nr. 94321:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring. Han har i klageskemaet af 14/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi underskrev købsaftale på nyt hus på ... i april 2019 med overtagelse 1. juli 2019. Efter overtagelse konstaterede vi, at gulvenes trædele i husets fire værelser optager fugt og svulmer op, og at vi led af gener, der typisk skyldes skimmelsvamp. Der blev kort tid efter konstateret et omfattende skimmelsvampeangreb i hele huset, som skyldtes en vandskade, der var skete i maj 2019 – dvs. mellem købsaftalens underskrivelse og den faktiske overtagelse. [Andet selskab] meddelte ved skadesrapport, at skaden var dækket af sælgers husforsikring i TopDanmark. Efter at have rettet henvendelse til TopDanmark blev det oplyst, at man ikke kunne dække skaden, da vi ikke havde forsikring hos TopDanmark. Få dage senere meddelte TopDanmark imidlertid, at man var indstillet på at udbetale en begrænset dækning ca. 50.000 kr., som havde været reserveret til sælger ifm. anmeldelse af skaden. TopDanmark kunne dog ikke dække yderligere skader, herunder skimmelsvampeangreb mv.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udgifter til skimmelsvampesanerung, nye gulve, skabselementer i køkken, grovkøkken og badeværelse."

I brev af 1/11 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager er utilfreds med, at vi har afvist dækning for udgifterne til udskiftning af gulve i 4 værelser, skimmelfrensning, udskiftning af sokler og skabslåger mv.

Vi har afvist at dække disse udgifter, da der ikke er sket en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed på klagers ejendom i forsikringstiden. Skaderne stammer fra en begivenhed, som sælger af ejendommen har haft. Sælger har haft anmeldt forholdet, og vedkommende har fået tilkendt en erstatning for forholdet af os.

Her er fakta om den tegnede forsikring

Klager har tegnet en bygningsforsikring hos os pr. 1. juni 2019 for adressen ...

Policen indeholder dækning for brand, storm, bygningskasko, husejeransvar, svamp- og insekt, råd, skjulte rør og kabler, stikledning, udvidet vand, kosmetiske forskelle, skadedyr og husejerhjælp (bilag 1). Det er vilkårene DF 20805-1, der gælder for klagers bygningsforsikring (bilag 2).

Sådan har sagsforløbet været

Klager kontakter os telefonisk omkring den 1. september 2019, da han oplever gener ved ophold i sin nyerhvervede ejendom. Han oplyser, at han er bekendt med, at sælger har haft anmeldt forholdet over dennes bygningsforsikring hos os. Vi oplyser, at vi desværre ikke kan hjælpe ham, da der ikke er sket en skade på bygningen i forsikringstiden. Vi oplyser, at han bør kontakte sit ejerskifteforsikringsselskab eller sælger.

Klager kontakter os igen den 4. september 2019, hvor han ønsker at få anlagt og vurderet forholdet over den nytegnede bygningsforsikring.

Vi sender en afgørelse samme dag til klager, hvor vi afviser forholdet i henhold til vilkårene, da skaden ikke er sket i forsikringstiden. Vi beder ham indhente en fuldmagt fra sælger, så vi kan drøfte den tidligere sag med ham.

Klager ringer samme dag til os, hvor vi forklarer ham nærmere omkring, hvorfor vi ikke kan hjælpe ham. Vi foreslår, som et forsøg på at hjælpe ham, at vi spørger sælger, om han har i sinde at overdrage den tilkendte erstatning til klager, og om han vil give fuldmagt til, at vi drøfter den tidligere sag med klager.

Det lykkedes os at få sælger til at indvillige i at overdrage den tilkendte erstatning til klager, men han vil ikke give os fuldmagt til at drøfte sagen med klager. Dette oplyses til klager den 5. og 6. september 2019.

Den 12. september 2019 skriver klager til os igen, da han mener, at vi skal revurdere erstatningens størrelse. Vi oplyser, at han ikke kan klage over en afgørelse på sælgers forsikring, ligesom vi gør ham opmærksom på, at det alene var for at hjælpe ham, at vi har fået sælger til at overdrage erstatningen, da han ikke har krav på at få overdraget erstatningen.

Den 26. september 2019 forsøger klager at anmelde skimmelsvamp som et dækningsberettigende forhold i sig selv over bygningsforsikringen. Dette afvises, da årsagen stadig ikke er sket i forsikringstiden, ligesom skimmelsvamp ikke er dækket i sig selv, da det ikke er en trænedbrydende svamp, hvilket er et krav for dækning.

Vi udbetaler den af sælger overdragne erstatning til klager den 3. oktober 2019.

Her får I en nærmere forklaring på vores afgørelse

Vi har ved vores afgørelse lagt til grund, at det er et krav for dækning over bygningsforsikringen, at den direkte skade er opstået og konstateret i forsikringstiden. Dette fremgår af vilkårenes pkt. 3.

'3. Hvornår dækker forsikringen?

Forsikringen dækker den direkte skade opstået og konstateret i forsikringstiden. Det betyder fx, at en skade nævnt i en tilstandsrapport, som er udarbejdet i forbindelse med køb af huset, ikke er dækket af forsikringen.'

Det fremgår ligeledes af dækningsskemaet for de enkelte skadetyper under pkt. 18. 1-13, at forsikringen alene dækker den direkte skade i forsikringstiden. I denne konkrete sag er skadeårsagen sket i sælgers ejertid, da vi har modtaget en anmeldelse og behandlet sagen over sælgers bygningsforsikring. Vi vedlægger for en god ordens skyld et skadebillede fra sælgers sag i anonymiseret form (bilag 3).

Skadebilledet viser, at vi modtager anmeldelsen fra sælger den 11. marts 2019, og skadebilledet viser også, at sælger har oplyst, at skadedatoen er den 25. februar 2019. De 4 værelser, hvor klager har konstateret skader, er til information omfattet af sælgers anmeldelse til os. Vi vedlægger en besigtigelsesrapport fra vores netværkshåndværker i anonymiseret form (bilag 4).

Klager overtager sin ejendom den 1. juli 2019, og bygningsforsikringen er tegnet pr. 1. juni 2019.

Det overordnede formål med en bygningsforsikring er, at den skal hjælpe forsikringstagere med de skader, som de konstaterer løbende i forsikringstiden, hvis der vel og mærket er tale om en dækningsberettigende skadeårsag i henhold til vilkårene. Det er en ejerskifteforsikring, som regulerer skader, der er sket forud for ens overtagelse af en ejendom.

Det forhold, at sælger ikke har oplyst klager omkring skaden, ændrer desværre ikke på, at skadeårsagen ikke var sket i forsikringstiden.

På den ovennævnte baggrund er der ikke tale om en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed på klagers bygningsforsikring, da der ikke er sket en direkte skade i forsikringstiden.

Erstatningens størrelse

For en god ordens skyld skal vi indledningsvist gøre opmærksom på, at der ikke er tale om erstatning, der er givet på klagers bygningsforsikring. Der er derimod tale om en erstatning, som er blevet overdraget fra sælger af ejendommen til klager, og den er udbetalt fra sælgers bygningsforsikring.

Klager er utilfreds med den overtagne erstatnings størrelse.

Vi mener ikke, at klager kan klage over erstatningens størrelse på sælgers bygningsforsikring, da man ikke kan klage over en erstatning på en anden persons forsikring.

Vi gør opmærksom på, at klager slet ikke havde noget krav på at få overdraget erstatningen fra os, og kontakten til sælger var alene et forsøg på at hjælpe klager i den ulykkelige situation, som han var havnet i.

Det skal til information oplyses, at der er mange grunde til, at erstatningen størrelse er, som den er, men det kan vi desværre ikke gå nærmere ind i, da sælger ikke vil give os fuldmagt til at drøfte sagen med klager.

En erstatning vil helt overordnet altid tage udgangspunkt i skadebilledet på skadetidspunktet. En udvikling af skadens omfang på grund af manglende udbedring vil ikke være dækningsberettigede.

Vi kan således ikke udvide erstatningens størrelse, da der ikke er tale om en erstatning, der er givet på klagers bygningsforsikring, men der er derimod tale om en allerede tilkendt erstatning, der er overdraget fra sælgers bygningsforsikring.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi mener, at vi har truffet en korrekt afgørelse i henhold til de gældende vilkår og praksis for den tegnede bygningsforsikring.

Vi mener, at klager bør undersøge mulighederne i forhold til at få sit krav dækket af ejerskifteforsikringsselskabet eller af sælger, da vedkommende ikke har oplyst om skaden."

Klageren har i brev af 1/12 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

- "1. Den 30. april 2019 skrev vi under på en købsaftale på ejendommen på ...
2. Efter at vi flyttede ind d. 1. juli 2019, konstaterede vi, at laminatgulvene i fire værelser svulmede op som følge af fugt.
3. Naboerne fortalte, at huset havde været udsat for en vandskade i midten af maj måned. Sælger har aldrig oplyst ejendomsmægler eller os som køber om denne hændelse.
4. Vi meldte skaden til ... Ejerskifteforsikring.
5. [Ejerskifteforsikringen] udarbejdede skadesrapport d. 27. august 2019 og konkluderede, at skaden ikke er dækningsberettiget hos dem, fordi sælger ifølge [ejerskifteforsikringen] havde anmeldt vandskaden til Topdanmark, som var blevet anerkendt. [Ejerskifteforsikringen] skrev bl.a.: 'Kravet i denne forbindelse bedes derfor jf. betingelser 10 og 4.4 rettet imod Topdanmark'.
6. Som følge af [ejerskifteforsikringens] skadesrapport mv. kontaktede vi derefter Topdanmark, som imidlertid afviste vores sag.
7. Få dage senere d. 5. september 2019 meddelte Topdanmark, at selskabet desuagtet kunne betale os 50.900 kr.
8. Vi kontaktede Topdanmark på ny, idet beløbet på 50.900 kr. ikke var tilstrækkeligt til at dække skaden. Topdanmark skrev: 'Der er, som skrevet til dig af min kollega fra skadeafdelingen i går, ikke tale om et skadetilfælde, der kan dækkes af din husforsikring hos os'.
9. Topdanmark skrev endvidere: 'Vi kan desværre ikke tilbyde dig yderligere erstatning, uanset om det viser sig, at det bliver dyrere at udbedre, da der som nævnt ikke er tale om et forhold, som er

Ankenævnet for Forsikring

5.

94321

dækket af din nuværende husforsikring hos os. Vi kan derfor kun tilbyde at overføre den erstatning, som var blevet opgjort på sælgers forsikring.'

10. Vi kontaktede dernæst ... Ejerskifteforsikring, der afviste at hjælpe, da skaden allerede var anerkendt af Topdanmark, desuagtet at Topdanmark havde begrænset sin dækning til end 50.900 kr. Det har imidlertid kostet os yderligere 80.000 kr. at dække skaderne."

Selskabet har i mail af 4/12 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har modtaget klagers seneste bemærkninger, som vi ikke mener indeholder nye oplysninger til sagen, da det ikke ændrer på, at det anmeldte forhold ikke er dækket af klagers husforsikring hos os. Vi må opfordre klager til at rette henvendelse til sælger eller sin ejerskifteforsikring med sit krav."

I brev af 10/1 2020 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Som det fremgår af høringsvar af 1. december 19, har Topdanmark bragt os i en umulig situation ved at anerkende en skade og dernæst begrænse dækningen til kun 50.900,- kr. af en dokumenteret udgift på ca. 130.000,- kr. Topdanmarks manøvre har medført at vor ejerskifteforsikring ... har afvist at dække vores udgift, fordi skaden er anerkendt af Topdanmark."

Selskabet har i mail af 15/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må berigtige klager, da vi ikke har dækket skaden på klagers forsikring, og vi har alene overdraget sælgeren af ejendommens erstatning (et i forvejen fastsat pengebeløb) for at hjælpe klager. Det var ikke en erstatning, som klager havde krav på.

Vi skal ikke blande os i klagers ejerskifteforsikringssag, men det virker umiddelbart ikke korrekt, hvis klager har modtaget et afslag på dækning med den begrundelse, som klager nævner i brevet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af ejerskifteforsikringens skaderapport af 22/8 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Fugtskadede gulve i værelser og skabe/sokler i køkken/bryggers.

...

Beskrivelse og vurdering af forhold:

Der er midt i maj måned konstateret en vandskade i huset, hvor vand fra Bryggers vask er løbet over og har beskadiget gulve og skabsarrangement i køkken og bryggers.

Denne skade er anmeldt og behandlet af Topdanmark under skadenummer ... hos Topdanmark skadebehandler ... direkte nummer ...

Idet det anmeldte forhold på gulve der har deforme sokler og skabslåger, der ligeledes ses deformeret er en direkte følgeskade af denne skade kan forholdet ikke anerkendes på ejerskifteforsik-

ringen idet skadeårsagen er konstateret udenfor forsikringstiden. Kravet i denne forbindelse bedes derfor jf. betingelser 10 og 4.4 rettet imod Topdanmark.

Billeder:

Laminatgulve har deformeret sig pga. tilstedeværelsen af vand fra vandskaden.
Sokler og skabslåger i køkken er delaminerede pga. tilstedeværelsen af vand fra vandskaden.

Kan forholdet være dækket af husforsikringen eller af en garanti?

Ja, forholdet er omfattet af Topdanmark skadenummer ... som en direkte følgeskade."

Selskabet har i brev af 5/9 2019 til klageren bl.a. anført:

"Der er, som skrevet til dig af min kollega fra skadeafdelingen i går, ikke tale om en skadetilfælde, der kan dækkes af din husforsikring hos os.

Det er dog lykkedes os, at få sælger af ejendommen til at give os fuldmagt til at overdrage den erstatning, som var blevet anerkendt af os på sælgers husforsikring til at udskifte gulvene (inkl. fodlister) i de tre værelser og delvist udskifte gulvet (inkl. fodlister) i soveværelset + udskiftning af soklerne i køkken og bryggers.

Erstatningen var opgjort til 54.906,25 kr. inkl. moms. Sælger havde en selvrisiko på 3.927 kr.

Vi kan derfor i alt tilbyde at overføre 50.979,25 kr. til dig, når vi modtager en faktura på beløbet eller derover, og fakturaen relaterer til udbedringen af ovenstående gulve, fodlister og sokler.

Vi kan desværre ikke tilbyde dig yderligere erstatning, uanset om det viser sig, at det bliver dyrere at udbedre, da der som nævnt ikke er tale om et forhold, som er dækket af din nuværende husforsikring hos os. Vi kan derfor kun tilbyde at overføre den erstatning, som var blevet opgjort på sælgers forsikring."

Af skimmelrapport af 11/9 2019 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af opgave

Vi har d. 11.09.2019 udført bygningsgennemgang af ejendommen ... vedr. mistanke om skimmel-svamp i boligen. Ejer oplyser de føler ubehag ved ophold i boligen som hoste – hovedpine – vejr-trækningsproblemer – problemer med slimhinder.

Da vi ankom var der tydelige fugtproblemer på trægulve i soveværelse – værelse 1 – værelse 2 – kontor.

Vi fjernede gulvbrædder flere steder i lokalerne. Ved fjernelse af gulvbrædder kom der en stram lugt af fugt/skimmelsvamp. Efter kort tids ophold i huset bemærkede vi samme gener som ejer oplyser.

Der blev udtaget 4 stk. Mycometer skimmeltest i henholdsvis soveværelse – værelse 1 & 2 – kontor. Disse test viser over normalt niveau på et værelse og de øvrige rum vises Massiv skimmelsvamp vækst. I køkken blev der udtaget 1. stk. DNA skimmeltest i støv. Denne DNA test viser: På

Ankenævnet for Forsikring

7.

94321

baggrund af analyseresultatet vurderes det, at der er et forhøjet niveau af skimmelsvampe i bygningen.

Årsag til skimmelsvamp/fugt.

Det er os oplyst at tidligere ejer har haft en vandskade som ikke er udbedret korrekt. Nuværende ejer oplyser at de ikke var bekendt med denne vandskade ved deres overtagelse af ejendommen for ca. 3 år siden.

Udbedringsforslag:

Fjernelse af trægulve i soveværelse – værelse 1 & 2 – kontor.

Opsætning af affugter indtil normalt fugtniveau måles.

Skimmelsvamp sanering af betongulv i soveværelse – værelse 1 & 2 – kontor."

Klageren har i brev af 12/9 2019 til selskabet bl.a. anført:

"Ved rapport af 12. september 2019 har ... opgjort skadens omfang. Rapporten vedhæftes. Den fastslår, at der er en vandskade, som ikke er udbedret korrekt. Skaden har afstedkommet ødelagte gulve og et omfattende skimmelsvampeangreb. Udgifterne i forhold til udbedring af skaden kan herefter opgøres på følgende måde:

Udarbejdelse af skadesrapporten	10.368 kr.
Saneringen af fugt og skimmelskader	50.875 kr.
Nye gulve ifølge tilbud fra [REDACTED]	37.049 kr.
Vandskader på køkkenelementer (overslag)	24.000 kr.
Maling af nye fodlister, reparation af væg mv.	10.000 kr.
I alt	132.292 kr. „

Selskabet, hvor klageren har ejerskifteforsikring, har i mail af 3/10 2019 til klageren bl.a. anført:

"Tak for din mail, det fastholdes fra ... side at der alene er tale om et forhold dækket på sælgers forsikring altså kan ejerskifteforsikringen ikke behandle yderligere på skaden henset til betingelsernes stk 4.4."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvornår dækker forsikringen?

Forsikringen dækker den direkte skade opstået og konstateret i forsikringstiden. Det betyder fx, at en skade nævnt i en tilstandsrapport, som er udarbejdet i forbindelse med køb af huset, ikke er dækket af forsikringen.

...

11. Ejerskifte

...

B Forsikringen ophører ved ejerskifte. Den nye ejer er dog dækket af forsikringen i 14 dage efter ejerskiftet, hvis der ikke er aftalt anden forsikring. ..."

Ankenævnet for Forsikring

8.

94321

Nævnet udtaler:

Klageren konstaterede efter overtagelsen den 1/7 2019 af deres ejendom, at der var fugt og skimmelsvamp i laminatgulvene i fire værelser.

Selskabet har anført, at skaderne skyldes en vandskade, som sælger – der også havde husforsikring i det indklagede selskab – anmeldte til selskabet den 11/3 2019, og som sælger ikke har fået udbedret. Selskabet har anerkendt over for sælger at yde en erstatning på 50.979,25 kr. efter fradrag af selvrisiko for udskiftning af gulve mv., men erstatningsbeløbet er ikke kommet til udbetaling til sælger. Selskabet har nu anerkendt at udbetale erstatningsbeløbet til klageren i stedet, idet sælger har givet selskabet sit samtykke hertil.

Klageren har anført, at selskabet skal dække hans fulde udgift på 132.292 kr. for udbedring af skaden. Der har blandt andet skullet foretages sanering for fugt og skimmelsvamp.

Selskabet har anført, at skaden ikke er sket i forsikringstiden for klagerens husforsikring, og at der derfor ikke er dækning over klagerens forsikring. Selskabet har videre anført, at klageren ikke kan klage over erstatningens størrelse på sælgers husforsikring. Sælger har ikke givet samtykke til, at sagen kan drøftes med klageren, og selskabet vil ikke gå nærmere ind i begrundelsen for erstatningsopgørelsen på sælgers husforsikring.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet lægger til grund, at der er tale om en vandskade, som opstod i sælgers ejertid, og som sælger anmeldte til selskabet den 11/3 2019. Selskabet har fremlagt en udskrift fra sit sagssystem som bevis for sælgers anmeldelse og kopi af besigtigelsesrapporten af 15/3 2019.

Nævnet finder, at den anmeldte skade ikke er omfattet af klagerens husforsikring, da vandskaden skete, før forsikringen trådte i kraft. Klageren har ikke bevist, at der efter overtagelsen er konstateret et træødelæggende svampeangreb eller andet, som i sig selv udgør en dækningsbe-

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

94321

rettigende forsikringsbegivenhed over klagerens forsikring. Nævnet bemærker, at skimmel-svamp ikke er en træødelæggende svampetype.

Nævnet finder, at klageren ikke er berettiget til at rejse krav mod sælgers husforsikring for yderligere forsikringsdækning. Klageren er ikke sikret af sælgers husforsikring, og der foreligger ikke dokumentation for, at klageren af sælger har fået transport i sælgers eventuelle krav på yderligere dækning ud over det af selskabet anerkendte beløb på 50.979,25 kr.

Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere til klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand