

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. oktober 2020 blev i sag nr. 94685:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har en bygningsforsikring. I klageskema af 11/1 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Fugtskader i bryggers og køkken i privat udlejnings-lejlighed, hvor vi ikke har haft adgang til. Da vi opdager, at lejer ikke gør rent og vedligeholder lejemålet, beder vi lejer om straks at iværksætte det. Da det ikke sker, opsiger vi lejemålet. Lejer fraflytter lejemålet, som i den grad er vanrøgtet, den 1.11.2019. Umiddelbart efter fraflytning fjerner vi rådne og sundhedsskadelige ting fra bryggers, køkken, køleskab og fryser samt fjerner sundhedsskadelige ting og brugte engangsbleer fra værelser og toilet. Den 22.11.2019 når vi så langt med tømning og bortskaffelse, at vi kan se skaderne. Skaden blev anmeldt den 23.11.2019 og bliver i første omgang afvist, da forsikringen påstår, at vi tidligere skulle have anmeldt skaden og har undladt at begrænse skaden. Under en senere telefonsamtale med [selskabet] afvises skaden igen, nu med den begrundelse, at der ikke er svamp og råd i væggene. Det er blevet undersøgt hos Teknologisk Institut som konstaterer, at det er svamp og råd. Da der er tegnet udvidet vandskade, mener vi, at der burde være dækning, men det bliver også afvist. Den 17.12.2019 skriver vores advokat til forsikringen, men får også afslag. Vi mener ikke, at vi har undladt at begrænse skaden, som forsikringen mener, men iværksætter oprydning og rengøring, straks efter vi får adgang til lejemålet. Lejer er som bekendt beskyttet af boligens ukrænkelighed.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At få omkostningerne ved udbedringerne af køkken og bryggers dækket af forsikringen, da de er ret omfattende."

Ankenævnet for Forsikring

2.

94685

Selskabet har i brev af 3/3 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen er behandlet efter betingelserne for villaforsikring nr. 1409 og drejer sig om at vores kunde ... (i det følgende omtalt som klager), anmeldte skader på køkken og bryggers som følge af lejers misligholdelse af boligen.

Sagsforløb

Klager anmeldte den 25. november 2019 vandskade i bryggers samt køkken og oplyste, at skabe og vægge var beskadigede.

Vi fik fremsendt billeder af skaderne, som viste, at klagers lejer tydeligvis havde misligholdt huset. Det fremgik endvidere af klagers oversigt over skader, at klager allerede i sommeren 2019 henvendte sig til os, idet han havde smidt sin lejer ud og nu kunne konstatere at lejligheden var stærkt misligholdt og at der var skimmel i væggene. Vi bad i den forbindelse klager om at vende tilbage såfremt der i forbindelse med tømningen af lejligheden viste sig en reel dækningsberettigende skade.

Kunden fremsendte herefter billeder af skaderne i huset.

Ved brev af 3. december 2019 meddelte vi klager om, at det tydeligt fremgik af billederne, at lejer havde misligholdt huset og det var vores opfattelse af klager havde tilsidesat sin vedligeholdelsespligt eftersom han allerede i sommeren 2019 havde meldt at der var skimmelsvamp i huset, men ikke havde gjort noget for at begrænse skaden. Vi afviste herefter at dække skaderne på huset med henvisning til forsikringsaftalelovens § 52 hvoraf der fremgår, at den sikrede skal, når en forsikringsbegivenhed er indtrådt, eller umiddelbar fare for at dens indtræden foreligger, efter evne afværge eller begrænse skaden.

Vi anbefalede ligeledes klager om, at kravet burde rettes mod den pågældende lejer.

Klager oplyste ved mail af 12. december 2019, at de havde fået Teknologisk Institut til at se på om den svamp der var konstateret i huset og de kunne ikke udelukke, at der var tale om hvid tømmer svamp. Klager kunne ikke forstå at vi ikke ville dække når der var tegnet udvidet vand på forsikringen.

I mail af 16. december 2019, henviste vi til betingelsernes punkt 5.8 hvoraf det fremgår, at dækningen udvidet vand dækker skader som følge af udsivning fra synlige installationer. Vi gjorde ligeledes opmærksom på, at et krav for dækning var, at årsagen til vandskaden blev repareret/udbedret straks efter skaden. Ligeledes henviste vi til betingelsernes side 2, hvoraf det fremgår at man straks skal forsøge at begrænse skadens omfang.

Uanset forsikringsbetingelsernes ordlyd kan man imidlertid ikke opnå dækning for en skade, hvis man ikke overholder sin tabsbegrænsningspligt. Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 52, at den sikrede skal, når en forsikringsbegivenhed er indtrådt, eller der er umiddelbar fare for dens indtræden foreligger, efter bedste evne afværge skaden. At huset er udlejet og man som følge af dette ikke har haft adgang til huset eller har haft mulighed for at konstatere eventuelle skader, fritages man ikke fra at iagttage sin tabsbegrænsningspligt.

Vi har siden hen fastholdt vores afgørelse i forhold til kundens advokat.

Vurdering

Efter modtagelse af klagen gennem Ankenævnet, har vi på ny gennemgået sagen. Det er imidlertid fortsat vores vurdering, at vores kunde ikke har iagttaget sin vedligeholdelsespligt eller tabsbegrænsningspligt, da han ikke har anmeldt forholdet straks og intet har gjort for at begrænse skadens omfang. Det forhold at klager ikke har haft direkte adgang til ejendommen på grund af udlejning ændrer ikke på vores vurdering.

Herudover skal vi bemærke at det af forsikringsbetingelserne fremgår, at vi skal have meddelelse hvis den sikrede ejendom bruges til udlejning. Dette har klager imidlertid ikke meddelt os.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 9 – 'Generelle bestemmelser' fremgår endvidere, at retten til erstatning kan blive nedsat eller helt bortfalde, hvis der ikke gives besked om visse ændringer, som fx hvis boligen udlejes."

Nævnet har den 15/6 2020 anmodet selskabet om at dokumentere oplysningerne om, at "Det fremgik endvidere af klagers oversigt over skader, at klager allerede i sommeren 2019 henvendte sig til os, idet han havde smidt sin lejer ud og nu kunne konstatere at lejligheden var stærkt misligholdt og at der var skimmel i væggene", og at "han allerede i sommeren 2019 havde meldt at der var skimmelsvamp i huset, men ikke havde gjort noget for at begrænse skaden".

Selskabet har som svar herpå i brev af 14/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har d.d. uploadet uddrag fra vores elektroniske system hvoraf det fremgår, at kunden allerede i sommeren 2019 henvendte sig til os omkring forekomst af skimmel."

Selskabets brev er vedlagt disse skærmpoint:

```
SLUT +           Korrekt skadedato: 15-07-2019

...

Afvist: Skimmelsvamp i lejlighede
i stueetage. Ældre dame har boet der og lejlighed er meget medt
aget. Umiddelbart er det manglende vedligeholdelse.

...

Talt med ft. De har nu smidt lejer ud fordi hun er så gammel og ikke kan se nog
et. Der er skimmel i væggene og lejligheden er slet ikke vedligeholdt.
Jeg har afvist at dække, men sagt at ft må vende retur når de får det tørt hvis
der er en reel skade.
```

Til dette har klageren i brev af 16/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at jeg kontaktede Tryk i sommeren 2019, da vi havde mistanke om, at der kunne være skimmel og spurgte derfor Tryk om, hvordan vi var dækket, hvis der var skimmel. I den forbindelse blev der lavet en notits om, at jeg havde ringet.

Ankenævnet for Forsikring

4.

94685

Den 27. juni 2019 er vi i lejligheden pga. vanrøgt af lejers hunde, og samtidig konstaterede vi lejers vanrøgt af lejemålet. Det var i dette hjørne i værelset, som vist på billedet, at jeg frygtede skimmel, som jeg af gode grunde ikke kunne se, men blev mistænkelig og kontaktede derfor Tryg.

Under og bag alt dette som ses på billederne, var svampen i bryggersets, som vi først ser den 24. november 2019, hvor jeg får en besked via Messenger. I samme tidsrum konstaterer vi skimmel flere steder i lejemålet, også i hjørnet på billedet, hvor mistanken opstod. Ligeledes ser vi ikke råd og svamp i køkkenet før der er ryddet op og køkkenelementer er fjernet. Billeder er tidligere vedlagt. Umiddelbart efter vi konstaterer vanrøgt af lejemålet, skriver vores advokat til lejer."

Selskabet har herefter i brev af 3/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores tidligere afgørelse i sagen og skal ligeledes for god ordens skyld bemærke, at skimmelsvamp ikke i sig selv er en dækningsberettigende skade."

Klageren har dernæst i brev af 4/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt som Tryg Forsikring skriver i sagen i dag, og det er jeg klar over, at forsikringen ikke dækker skimmel, men, det er ikke en sag om skimmel som sagen tilsyneladende er blevet til, men en sag om råd og svamp, som Teknologisk Institut har konstateret og som Tryg Forsikring afviste blot ved at se på de fremsendte billeder."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos, herunder fotos af bryggers og køkken sendt af klageren til selskabet den 27/11 2019. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af klagerens advokats brev af 10/7 2019 til klagerens lejer fremgår bl.a.:

Undertegnede repræsenterer udlejer, [REDACTED] i anledning af ovennævnte lejeforhold.

Det er desværre i den forbindelse konstateret, at De ikke har betalt leje for juli 2019, hvilket jeg hermed skal erindre om.

Hvad værre er, er det desværre også konstateret, at lejemålet hverken renholdes eller vedligeholdes, ligesom det er konstateret, at Deres husdyr øjensynligt er blevet misrøgtede i en forfærdelig grad, hvorfor Dyreværnet tillige har aflagt Dem et besøg.

Der forefindes videodokumentation af disse dybt bekymrende forhold.

Ankenævnet for Forsikring

5.

94685

Deres manglende renholdelse og vedligeholdelse af lejemålet er af yderst alvorlig karakter, og udgør utvivlsomt vanrøgt, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra e.

Forholdet er yderligere af alvorlig betydning, da De hverken har betalt forudbetalt leje eller depositum i henhold til lejekontrakten.

Jeg skal derfor anmode Dem om at bekræfte, at De **straks** vil igangsætte den fornødne renholdelse og vedligeholdelse af lejemålet.

Såfremt den fornødne renholdelse og vedligeholdelse af lejemålet ikke er sket **inden 14 dage fra modtagelsen af nærværende påkrav**, må De være forberedt på, at lejemålet ophæves efter lejelovens § 93, stk. 1, litra e.

Jeg skal i øvrigt tillige henvise til lejelovens § 93, stk. 1, litra l, idet det forbeholdes at gøre gældende, at De har misligholdt Deres forpligtelser på en sådan måde, at der kan være tale om, at Deres fjernelse fra lejemålet er påkrævet.

Af klagerens advokats brev af 12/8 2019 til klagerens lejer fremgår bl.a.:

Da det er konstateret, at der - trods min påkravsskrivelse af 10. juli 2019 - ikke er sket den fornødne renholdelse og vedligeholdelse af lejemålet, **ophæver jeg hermed Deres lejemål** under henvisning til § 93, stk. 1, litra e, i lov om leje

Ophævelsen medfører pligt til at **fraflytte lejemålet omgående og senest 7 dage fra dato**. De bedes derfor rydde og rengøre lejemålet, og aflevere nøglerne til udlejer eller her på vores kontor **senest den 19. august 2019 kl. 12.00**.

Hvis De ikke fraflytter som anført, vil fogeden uden yderligere varsel blive bedt om at udsætte Dem af lejemålet, hvilket vil medføre omkostninger, som De skal betale.

Af klagerens anmeldelse af 23/11 2019 til selskabet fremgår bl.a.:

Hvad er der sket

Vælg en af nedenstående situationer

Råd, svamp eller insektskader

...

Hvordan er det sket

Hvad er der sket?

Vandskade i bryggers. Andmeldes sammen med vandskade i køkken.

Hvilke dele af bygningen er skadet? Fx døre,

Skabe og væge.

Ankenævnet for Forsikring

6.

94685

Af klagerens advokats brev af 17/12 2019 til selskabet fremgår bl.a.:

"Tryg er efter min opfattelse ikke berettiget til at tage udgangspunkt i, at der ikke er dækning pga. manglende overholdelse af tabsbegrænsningspligten. Udgangspunktet er klart, at der tale om en dækningsberettiget skade, men det er korrekt, at hvis ikke skadelidte opfylder sin tabsbegrænsningspligt kan en eventuel erstatning eller forsikring nedsættes eller bortfalde. Det er ligeledes korrekt, at den sikrede efter bedste evne skal afværge skaden, når en forsikringsbegivenhed er indtrådt, eller der er umiddelbar fare for dens indtræden foreligger. Men det er Tryg, der skal bevise, at min klient ikke har opfyldt tabsbegrænsningspligten og at skaden er blevet større af den grund. Denne bevisbyrde er end ikke forsøgt løftet, idet de blot har afvist at dække skaden. Jeg skal gøre opmærksom på, at min klient løbende har forsøgt at få lejer til at igangsætte den fornødne renholdelse og vedligeholdelse af lejermålet.

Da dette ikke lykkedes, påbegyndte min klient en udsættelsessag og var i den forbindelse tillige i dialog med ... Kommune om en alternativ bolig til lejer, som er en ældre og [handicappet] kvinde. Det lykkedes først ... Kommune at anvise en ny bolig pr. 1. november 2019. Min klient har således ikke haft mulighed for at iværksætte relevant tabsbegrænsning, førend der var gennemført fraflytning og i øvrigt bestrides det, at forholdet har betydning for dækningen og skadens størrelse."

Af Teknologisk Instituts rapport af 1/2 2020 til klageren fremgår bl.a.:

Analysen er gennemført fra 6. januar 2020 til 8. januar 2020.

Bygningsbiologi:2019, Analyse af biologiske angreb i bygninger

Yderligere oplysninger fremgår af bilag A.

Denne rapport udtaler sig kun om forekomst af biologiske angreb fra det undersøgte materiale og resultaterne skal derfor sammenholdes med observationer på stedet.

Det ene af de to tilsendte fodpaneler bar præg af at være overfladisk nedbrudt af almindelig råd. Vi vurderer skaden som en Rådskade jf. bilag A.

De hvidlige belægninger på fodpanelerne vurderes primært at bestå af skimmelsvampe.

Resultatet af analysen fremgår af bilag B.

...

Prøve	Prøveudtagningssted	Angreb	Vurdering
1	Fodpaneler	Almindelig råd (gråmuld) Blåsplint Kernesvampe Skimmelsvampe	Rådskade

Af forsikringsbetingelserne 1409 fremgår bl.a.:

"5.6 Insekt- og svampeskade

Forsikringen dækker skade som følge af:

- ...
- aktive angreb af svamp, der nedbryder træværk.

Ved aktiv angreb af svamp forstås en hurtig nedbrydning af trækonstruktionen i forhold til konstruktionens forventede levetid.

...

5.7 Rådskaade

Forsikringen dækker skade som følge af råd. Råd er skader på træ, der skyldes svampe og/eller bakterier, som langsomt ødelægger træet. Rådskaaden skal have betydning for træets funktions- eller bæreevne. Reparation af vinduer og døre dækkes dog uden dette krav.

...

5.8 Udvidet vandskaade

Forsikringen dækker skade som følge af:

- pludselig vandskaade efter nedbør, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og trænger ind i bygningen, fx gennem fundament, kældergulv, kældervægge og tagkonstruktioner.
- ...
- udsivning fra synlige installationer, fx radiatorer, akvarier eller beholdere.

...

Det er et krav for dækningen, at årsagen til vandskaaden repareres/udbedres straks efter skaden. Disse udgifter betales ikke af forsikringen.

...

9. Generelle bestemmelser

Hvad skal vi have besked om

Retten til erstatning kan blive nedsat eller helt bortfalde, hvis du ikke giver os besked om visse ændringer. Derfor er det vigtigt, at du giver os besked om:

...

- boligen udlejes.

...

Generelle undtagelser

Forsikringen dækker ikke skade, der direkte eller indirekte skyldes:

- forsæt eller, når du har udvist grov uagtsomhed."

Nævnet udtaler:

Klageren har bygningsforsikring og har udlejet en bolig i den forsikrede ejendom. Efter at udlejningsforholdet var ophørt, anmeldte han den 23/11 2019, at der var råd og svamp i skabe og vægge i huset, og fremsendte den 27/11 2019 fotos af bryggerset og køkkenet for at dokumentere skaderne. Selskabet afviste den 3/12 2019 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren allerede om sommeren havde meddelt selskabet, at der var skimmelsvamp i boligen, og at han efter selskabets opfattelse havde tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt ved ikke at afværge skadeudviklingen på et tidligere tidspunkt. Efter at klagerens advokat den 17/12 2019

Ankenævnet for Forsikring

8.

94685

havde fremsat indsigelse mod afvisningen blandt andet med henvisning til, at lejeren, som var ældre og handicappet, først havde fået anvist en anden bolig af kommunen pr. den 1/11 2019, fastholdt selskabet sin afgørelse den 20/12 2019.

Klageren ønsker at få omkostningerne ved udbedring af køkken og bryggers dækket af forsikringen. Klageren har anført, at "Da vi opdager, at lejer ikke gør rent og vedligeholder lejemålet, beder vi lejer om straks at iværksætte det. Da det ikke sker, opsiger vi lejemålet. Lejer fraflytter lejemålet, som i den grad er vanrøgtet, den 1.11.2019. Umiddelbart efter fraflytning fjerner vi rådne og sundhedsskadelige ting fra bryggers, køkken, køleskab og fryser, samt fjerner sundhedsskadelige ting og brugte engangsbleer fra værelser og toilet. Den 22.11.2019 når vi så langt med tømning og bortskaffelse, at vi kan se skaderne".

Klageren har uddybende anført, at "Det er korrekt, at jeg kontaktede Tryg i sommeren 2019, da vi havde mistanke om, at der kunne være skimmel og spurgte derfor Tryg om, hvordan vi var dækket, hvis der var skimmel. I den forbindelse blev der lavet en notits om, at jeg havde ringet. Den 27. juni 2019 er vi i lejligheden pga. vanrøgt af lejers hunde, og samtidig konstaterede vi lejers vanrøgt af lejemålet".

Klageren har videre anført, at "Vi mener ikke, at vi har undladt at begrænse skaden ... men iværksætter oprydning og rengøring straks efter vi får adgang til lejemålet. Lejer er som bekendt beskyttet af boligens ukrænkelighed".

Klageren har herudover anført, at Teknologisk Institut har konstateret råd og svamp, og at han er klar over, at forsikringen ikke dækker skimmelsvamp.

Selskabet har fastholdt afvisningen. Selskabet har anført, at "klager allerede i sommeren 2019 henvendte sig til os, idet han havde smidt sin lejer ud og nu kunne konstatere at lejligheden var stærkt misligholdt og at der var skimmel i væggene. Vi bad i den forbindelse klager om at vende tilbage såfremt der i forbindelse med tømningen af lejligheden viste sig en reel dækningsberet-

tigende skade", og "Kunden fremsendte herefter billeder af skaderne i huset. Ved brev af 3. december 2019 meddelte vi klager om, at det tydeligt fremgik af billederne, at lejer havde misligholdt huset og det var vores opfattelse af klager havde tilsidesat sin vedligeholdelsespligt eftersom han allerede i sommeren 2019 havde meldt, at der var skimmelsvamp i huset, men ikke havde gjort noget for at begrænse skaden".

Selskabet har også anført, at "vores kunde ikke har iagttaget ... tabsbegrænsningspligt, da han ikke har anmeldt forholdet straks og intet har gjort for at begrænse skadens omfang. Det forhold at klager ikke har haft direkte adgang til ejendommen på grund af udlejning ændrer ikke på vores vurdering".

Selskabet har herudover anført, at skimmelsvamp ikke i sig selv er en dækningsberettigende skade.

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

Tilsvarende påhviler det selskabet at bevise, at erstatningspligten for en ellers dækningsberettigende skade er bortfaldet som følge af sikredes manglende begrænsning af skaden, jf. forsikringsaftalelovens § 52. Ifølge forsikringsaftalelovens § 52 skal et forsikringsselskab ikke erstatte en skade, når forsikringskunden ved grov uagtsomhed har overtrådt sin pligt til at begrænse skaden.

Nævnet bemærker, at det fremgår af Teknologisk Instituts rapport af 1/2 2020, at der blandt andet er fundet råd i fodpanel sendt af klageren til instituttet. På grundlag heraf finder nævnet, at klageren har godtgjort, at der foreligger dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.7 om rådskaade. Nævnet har herved ikke taget stilling til, i hvilket omfang der i øvrigt måtte være tale om dækningsberettigende råd- og svampeskader mv.

Ankenævnet for Forsikring

10.

94685

Nævnet finder endvidere, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren har undladt at begrænse skaden ved grov uagtsomhed og dermed mistet sin ret til erstatning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har oplyst, at han besigtigede boligen den 27/6 2019, at klagerens advokat den 10/7 2019 fremsendte et påkrav til lejerens om, at boligen skulle renholdes og vedligeholdes, og at klagerens advokat den 12/8 2019 fremsendte ophævelse af lejemålet til lejerens. Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens advokat i brev af 17/12 2019 til selskabet har oplyst, at lejerens er en ældre og handicappet kvinde, og at kommunen først pr. den 1/11 2019 var i stand til at tildele hende en anden bolig.

Nævnet bemærker, at selskabet har anført, at "klager allerede i sommeren 2019 henvendte sig til os, idet han havde smidt sin lejer ud", hvilket ikke stemmer overens med advokatens henvendelser til lejerens, og at selskabets sagsbehandling tilsyneladende har bygget på en misforståelse om, at klageren havde sat sig i besiddelse af boligen på et tidligere tidspunkt end, hvad der var tilfældet.

Nævnet bemærker endvidere, at nævnet ikke finder, at der kan ske identifikation mellem klageren og lejerens, da lejerens hverken havde et økonomisk interessefællesskab med klageren eller havde den fulde dispositionsadgang til det lejede. Nævnet henviser herved til kendelse 89790.

Det, som selskabet i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det er uberettiget til at afvise dækning under henvisning til klagerens manglende iagttagelse af sin tabsbegrænsningspligt og genoptage

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

94685

sagsbehandlingen på dette grundlag. Eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand