

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. marts 2021 blev i sag nr. 95823:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 22/9 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Da vi flytter ind anmelder vi 3 dage efter at der er svamp i et hjørne, de sender en ud som siger at det er normalt grundet kuldebro, er ikke måles fugt og vi bare skal vaske det væk. 6 md senere er det tilbage bare i større omfang, vi anmelder igen og de siger at det ikke er samme sag da den er afsluttet og at det er normalt hvis man har møbler stående i hjørnet. Vi har intet stående i hjørnet og den person der kommer ud anden gang siger at det kan være grundet kloaksystemet (rørbrud) ikke virker da når der kommer vand ligger det sig op ad huset og synker ikke ned i brønden, hvilket vi ikke vidste da vi købte huset og angav første anmeldelse, da det havde været solskin og ingen regn i længere tid ved overtagelse, hvilket nok også er hvorfor der ikke måles fugt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Der skal checkes om der er rørbrud og derefter laves hvis der og vil have de skal betale for undersøgelse og evt udbedring af skaden."

Selskabet har i brev af 29/10 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 30. juni 2019. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DOMUS på baggrund af tilstandsrapport

Den 1. juli 2019 anmelder klager skimmelsvamp på væggen i soveværelse. FRIDA foretager besigtigelse den 15. juli 2019, hvor taksatoren kan registrere mindre område med mørkefarv-

ning/skimmel ved 2 indvendige væghjørner mod ydervæg, som ifølge taksatoren skyldes sædvanlig kuldebro, hvorfor dækning afvises. Den 22. februar 2020 genanmelder klager forholdet med henvisning til vandskade. FRIDA genbesigtiger den 16. april 2020 og kan i denne forbindelse registrere en for alderstilsvarende huse almindelig forekommende kuldebro ved indvendigt hushjørne, som efter taksatorens vurdering er årsag til mørkfarvning/skimmelforekomst samme sted. FRIDA afviser på denne baggrund forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet samt at der i øvrigt ikke er påvist forhold ved grunden som årsag til skade på huset. Klager er uenig, hvorefter sagen genbehandles af FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder dækningsafslaget. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

...

FRIDA's opfattelse af sagen

Klager kræver, at FRIDA skal dække udgifter til undersøgelse for rørbrud samt udbedring af eventuel skade. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at skimmelforekomsterne og/eller årsagen hertil er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Hvis klager har antageliggjort, at skimmelforekomsterne er dækningsberettigende og skyldes skader ved tagbrønden på overtagelsestidspunktet, påhviler det omvendt FRIDA at foretage nærmere undersøgelse af skimmelforekomster og tagbrønd.

I forbindelse med begge FRIDA's besigtigelser kan der efter ikke registreres skimmelforekomster udover de kuldebrosrelaterede mørkfarvninger/skimmelforekomster nederst ved bagvæggen, som man almindeligvis må forvente i et typetilsvarende hus fra 1967 i almindelig god stand. Der henvises til OBS Punkter vedrørende fundament/gulve under tilstandsrapportens hustypebeskrivelse for typehuse opført i perioden 1960 – 1976. Der kan ikke måles forhøjet og usædvanlig fugt i forbindelse med FRIDA's første besigtigelse 15. juli 2019. Ved FRIDA's anden besigtigelse kan der med termografikamera konstateres kuldebro ved det indvendige hushjørne (som følge af mørtelnedfald eller andet byggemateriale, der er kommet ned i hulmuren under opmuring), hvilket er kendetegnende for huse fra denne tid. Bolius-artikel om kuldebroer i huse fremlægges som **bilag F**.

Der foretages ikke fugtundersøgelse, men der kan ikke ses tegn på fugtpåvirkning fra udvendig tagbrønd ved hushjørne. Uanset at denne måtte være utæt, er det efter FRIDA's taksator usandsynligt, at denne vil give anledning til opfugtning af bagmuren grundet den vandrette fugtspærre mellem sokkel og murværk.

FRIDA har ikke udover sin skadeanmeldelser (bilag B og D) fået udført nærmere undersøgelser af skimmel- og fugtforholdene ved det indvendige hushjørne og/eller årsagen hertil.

Det er FRIDA's opfattelse, at klager ikke har påvist skimmelforekomster, som går udover hvad man almindeligvis må forvente af et alder- og typetilsvarende hus fra 1967 i almindelig god stand.

Det er ligeledes FRIDA's opfattelse, at klager i øvrigt ikke har antageliggjort, at de registrerede skimmelforekomster på overtagelsestidspunktet den 30. juni 2019 havde en skadelig indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel og dermed udgjorde en dækningsberettigende skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C. Tilsvarende er det FRIDA's opfattelse, at klager ikke har antageliggjort, at skimmelforekomsterne skyldes en dækningsberettigende skade ved tagbrønden jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21B.

Da der ikke på baggrund af FRIDA's besigtigelser og konklusionen af disse er grundlag for at foretage nærmere undersøgelser med henblik på udredning af årsagen til og omfanget af skimmelfo-

Ankenævnet for Forsikring

3.

95823

rekomsterne, skal FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke afholde udgifterne til yderligere eksterne undersøgelser.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i meddelelse af 3/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Frida skriver:

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at skimmelforekomsterne og/eller årsagen hertil er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Hvis klager har antageliggjort, at skimmelforekomsterne er dækningsberettigende og skyldes skader ved tagbrønden på overtagelsestidspunktet, påhviler det omvendt FRIDA at foretage nærmere undersøgelse af skimmelforekomster og tagbrønd.

Da der var skimmelsvamp ved overtagelse, som vi vaskede væk efter anvisning fra synsmanden og det kom igen efter der var regnvejr da vandet blev liggende op ad husmuren ved nævnte hjørne, da det ikke løb ned i brønden. Så holder vi stadig på at det er årsagen, da der ikke er skimmelsvamp i andre hjørner i huset, hvor der sjovt nok heller ikke er noget vand eller galt med at det ikke siver ned."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af notat fra taksator af 16/4 2020 fremgår bl.a.:

"Min antagelse er at der er en meget stor sandsynlighed for at skimlen skyldes kuldebro i hjørnet, hvorfor der er lavet en termografisk undersøgelse.

Som det ses på sidste foto er der en kuldebro i hjørnet, hvilket er ganske normalt forekommende på en ejendom fra 1967.

Der er ikke lavet en fugtundersøgelse idet der ligger kabler omkring og derved er der risiko for en forkert måling.

På udvendig side står der en tagbrønd, der kan være en risiko for at der er en mindre utæthed på denne, dog vil fugten herfra blive stoppet af den vandrette fugtspærre der ligger mellem sokkel og murværk.

Jeg har dog rådet ft til at få lavet en tv-inspektion for at sikre at skaden ikke forværres såfremt der er problemer med kloaksystemet.

En undersøgelse af dette bør laves fra tagbrønden og hen til hovedledningen, som ligger midt i indkørslen.

Jeg vil mene at skaden er opstået efter overtagelsen og at der kan være at kuldebroen er med til at forværre problemet som dog ikke syntes stort.

De indvendige skader er minimale og kan udføres for under 1000 kr. (afvaskning af 20 x 20 cm med rodalon eller protox).

Opdager ft efter en tv-inspektion at der er en kloakskade mener jeg at han bør tage den med sin husforsikring i Alka, da de med stor sandsynlighed kan tilbyde en lavere selvrisiko.

Samtidig mener jeg at der er stor sandsynlighed for at skaden er opstået efter overtagelsen"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

...

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen."

Klageren overtog ejendommen, som er fra 1967, den 30/6 2019 og anmeldte den 1/7 2019, at der var skimmelsvamp på væggen i soveværelset. Selskabets taksator besigtigede det anmeldte forhold den 15/7 2019 og afviste dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det anmeldte forhold skyldtes en kuldebro, som er normalt forekommende i hjørner, hvor ydervægge mødes. Senere på året bemærkede klageren, at der ved kraftigt regnvejr dannede sig en stor vandpyt uden for huset i samme hjørne, og den 22/2 2020 anmeldte klageren, at der var skimmelsvamp i soveværelset på grund af vandskade. Selskabets taksator genbesigtigede forholdet den 16/4 2020 og konstaterede, at skimlen i soveværelset med meget stor sandsynlighed skyldtes en kuldebro. Derudover konstaterede taksatoren, at der kunne være risiko for en mindre utæthed i tagbrønden ved husets hjørne, men at evt. fugt herfra ville blive stoppet af den vandrette fugtspærre mellem husets sokkel og murværk. Taksatoren rådede klageren til at få foretaget en tv-inspektion fra tagbrønden til hovedledningen.

Klageren ønsker, at selskabet skal betale for en undersøgelse for rørbrud og evt. udbedring af skaden. Klager har anført, at skaden var der ved overtagelsen af ejendommen og har blandt andet anført, at "Da der var skimmelsvamp ved overtagelsen, som vi vaskede væk efter anvisning fra synsmanden og det kom igen efter der var regnvejr, da vandet blev liggende op ad husmuren ved nævnte hjørne, da det ikke løb ned i brønden. Så holder vi stadig på, at det er årsagen, da der ikke er skimmelsvamp i andre hjørner i huset, hvor der sjovt nok heller ikke er noget vand eller galt med at det ikke siver ned".

Selskabet har afvist at foretage nærmere undersøgelser af skimmelforekomsterne og tagbrønden, da de ikke mener, at klageren har antageliggjort, at skimmelforekomsterne er dækningsberettigende og skyldes skader ved tagbrønden på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at "Det er FRIDA's opfattelse, at klager ikke har påvist skimmelforekomster, som går ud over hvad man almindeligvis må forvente af et alder- og typetilsvarende hus fra 1967 i almindelig god stand. Det er ligeledes FRIDA's opfattelse, at klager i øvrigt ikke har antageliggjort, at de registrerede skimmelforekomster på overtagelsestidspunktet den 30. juni 2019 havde en ska-

delig indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel og dermed udgjorde en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C. Tilsvarende er det FRIDA's opfattelse, at klager ikke har antageliggjort, at skimmelforekomsterne skyldes en dækningsberettigende skade ved tagbrønden jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21B".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forekomster af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at forholdet er en følge af forhold ved tagbrønden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forekomsterne af skimmelsvamp er konstateret, hvor der er en kuldebro i hjørnet af soveværelset. Nævnet har videre lagt vægt på, at kuldebroer umiddelbart over gulvniveau ved hjørner, hvor ydervægge mødes, er normalt forekommende i ejendomme af tilsvarende alder som klagerens.

Nævnet har videre lagt vægt på, at fugt fra eventuelle utætheder i tagbrønden, som det er anført af selskabet, som udgangspunkt vil blive stoppet af den vandrette fugtspærre mellem husets sokkel og murværk, og at klageren heroverfor ikke har godtgjort omstændigheder, der understøtter, at fugten skulle stamme fra en sådan eventuel utæthed.

På det foreliggende grundlag finder nævnet desuden ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at betale for en tv-inspektion af tagbrønden mv. Nævnet har noteret sig, at selskabet har oplyst klageren om, at mulige skader på ejendommens kloakker kan anmeldes til klagerens husejerforsikring.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

95823

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings