

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. april blev i sag nr. 96040:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Hun overtog ejendommen – der er opført i 1962 – den 3/7 2015. I klageskema af 3/11 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Ejer overtager huset i 2015. Bryggerset er totalrenoveret i 2007 af tidligere ejere. Ejer har konstateret skimmel under og bag hjørneskab op mod 2 ydervægge i bryggers. Da bryggerset samt skabet er en nyere installation i forbindelse med totalrenoveringen, mener ejer at udbedringen bør dækkes af ejerskifteforsikringen. Ejer mener ikke at skimmelsvamp i det omfang kan accepteres i beboelsesrum. Samtidig kunne det ikke forventes af Ejer, da bryggerset er blevet totalrenoveret i 2007.

Årsag til skaden:

- Den etableret ventilering i sokkel under hjørneskab, da bryggerset blev totalrenoveret i 2007, er ikke tilstrækkelig til at sikre en god ventilation for at undgå kondens på gulv og dermed dannelse af skimmelsvamp
- Der er mangel på varmekilde tætttere på ydervæggene

Dette er i overensstemmelse med FRIDAS yderligere iværksat undersøgelser via [håndværkstaksator] som skriver [9]: 'Der er etableret ventilering, men denne er ikke tilstrækkelig. Dertil bør der etableres varmekilde helt ud, hvor skabe pt står. Fremadrettet bør skabene være svævende frem for stående på sokkel, da ventileringen som er eksisterende aldrig vil opnå et niveau, som vil give en sund konstruktion'.

I forbindelsen med anmeldelsen af skaden til FRIDA, har FRIDA ønsket yderligere undersøgelser udført. Det har været svært for FRIDA at afgøre om fugten, som medførte skimmel, kom inde fra bryggerset eller ude fra via fundamentet. Det er i den forbindelse vigtigt at tydeliggøre, at det er FRIDA, der har bedt [håndværkstaksator] om at lave alle de undersøgelser, som FRIDA mente, der var nødvendige. Dermed er [håndværkstaksators] udtalelser uvildige af Ejers mening. Derfor forventer Ejer også, at FRIDA tager hensyn til de yderligere undersøgelser FRIDA har fået udført. Dette er ikke tydeligt i hverken den 1. eller 2. afgørelse fra FRIDA, da de begge kun refererer til den første taksatorrapport inden de yderligere undersøgelser. Denne rapport er ikke konkluderende, da den efterspørger yderligere undersøgelser (se Tabel 1 og [6])

Samtidig er det vigtig at bemærke, at FRIDAs/[håndværkstaksators], underskrevet Håndværkstaksator, i [9] tydeligt beskriver, at den måde skabene i bryggerset er sat op, aldrig vil give en sund konstruktion. Derfor mener Ejer, det er bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At skaden udbedres, så bryggers kan tages i brug, som da huset blev overtaget af ejer. Dvs. uden risiko for yderligere skimmelsvamp.

...

Skadens omfang:

Ejer har bedt en murer om at udarbejde et tilbud på at udbedre bryggerset på baggrund af anbefalingerne fra FRIDA/[håndværkstaksator] i [9] ligesom billeder af skaden er fremvist. Tilbud fra murer er vedlagt som bilag [14]. Omkostninger, til at udbedre skaden i bryggers og for at sikre det ikke udvikler sig igen, er opgjort til 81.690 ekskl. 25% moms."

Klageren har i et bilag i et bilag til klageskemaet supplerende bl.a. anført:

"Årsag til skaden:

- Den etableret ventilering i sokkel under hjørneskab, da bryggerset blev totalrenoveret i 2007, er ikke tilstrækkelig til at sikre en god ventilation for at undgå kondens på gulv og dermed dannelse af skimmelsvamp
- Der er mangel på varmekilde tættere på ydervæggene

Dette er i overensstemmelse med FRIDAs/[håndværkstaksators] beskrivelse i [9].

Ejer har ikke ændret på indretningen af bryggerset efterfølgende. Dermed var årsagen til skaden eller skaderisici til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse jf. Punkt 4 A i forsikringsbetingelserne. Samtidig har dette også et sammenfald med Punkt 4 C i forsikringsbetingelserne.

Baggrund for Ejers skadesvurdering:

Det har været svært for FRIDA at afgøre om fugten, som medførte denne betydelige skimmel, kom inde fra bryggerset pga. skabets manglende ventilation (kondens) eller ude fra via fundamentet. Ejer mener, på baggrund af nuværende situation, at kunne bevise at fugten kommer indefra (kondens) og er grundet en fejl i indretningen af bryggerset i forbindelse med totalrenoveringen i 2007:

- Siden FRIDA fik afmonteret skabet og der blev udført en rensning af skimmel, har der ikke været spor af fugt i hjørnet eller yderligere skimmel på væg. Dvs. der kunne hele sommeren 2020 ikke konstateres sommerkondens, som den FRIDAs Taksator observerede [6].

- Samtidig har Ejer fået opgravet brønd og afløbsledning ved skaden, se punkt 102 i Tabel 2. Entreprenøren har under fjernelsen af brønden og afløbsledning ikke konstateret mere fugt i jorden end normalt [17]. Dermed kan FRIDAs formodning om, at fugten under skaber (den våde plet beskrevet i [6]) er en følgeskade af betydelig opfugtning at jorden udenfor bryggerset, afvises.

Det skal tydeliggøres at årsagen til skaden og omfang af skaden ikke kun er beskrevet af ejer, men også af FRIDAs folk.

...

Når man læser udtagelserne fra FRIDA/[håndværkstaksator] [6], [9] og [11] bør ingen acceptere den mængde fugt og skimmel i det omfang, da det er sundhedsfarligt. Dette kommenteres af FRIDA i punkt 8 og punkt 9 (del af 1. afgørelse) med henvisning til at 'der ikke en skimmelprøve på indeklimaet nær overtagelsestidspunktet'. Som det er påtalt af ejer, står der ikke i betingelser, at dette skal udføres. Men FRIDA har haft rig mulighed for at få en sådan undersøgelse iværksat, hvis dette havde været deres ønske. Skimmel blev konstateret 2019-05. I 2020-01 blev det beskrevet til FRIDA, at 'Der er kraftig vækst, som er meget tydelig, når man træder ind i bryggers' [9]. Skabet blev først taget ned og skimmel fjernet i 2020-03. Dermed havde FRIDA 8 måneder til at bede om sådan en undersøgelse.

Samtidig ligger det ikke i forsikringsbetingelsen 4C, at FRIDA kun dækker hvis skaden afdækkes ved overtagelse, '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'. Ejer må antage, at de fagfolk/Håndværkstaksatorer FRIDA sender ud, kan lave en byggeteknisk vurdering. Som vist i [9] beskriver FRIDA/[håndværkstaksator] ... at '...ventileringen, som er eksisterende aldrig vil opnå et niveau, som vil give en sund konstruktion'.

Samtidig skal det siges, at Ejer har bedt om Aktindsigt hos FRIDA den 2020-04-21 efter først afgørelsen, se [12]. Heri fremgår det, at FRIDA har fremsendt 2 dokumenter. Dokumenterne er i [13]. Som det fremgår af [12] har FRIDA valgt ikke at give aktindsigt i de undersøgelser, der er lavet af afløb (TV-inspektion udført af ... men bestilt gennem [håndværkstaksator]). Ejer har efterfølgende selv bekostet at få ... til at gennemføre den samme TV-Inspektion igen (udgift 4.375 dkk inkl. moms), for at få den samme information. Ejer har herefter selv fået udskiftet brønd og kloak.

FRIDA har beklaget den sene anmeldelse af skaden i deres først afgørelsen, se punkt 2 i Tabel 3. Tidspunkt for anmeldelsen har ingen indflydelse på omkostningerne ved at udbedre skaden. Derfor mener Ejer ikke, dette bør have indflydelse på afgørelsen.

Derudover skal det bemærkes at Ejer i 2019 er blevet kontaktet af FRIDA Forsikring Agentur, om at betale yderligere 1.000 dkk for at beholde forsikringen pga. tidligere konkurs, se [2]. Ejer har accepteret at betale ekstra for at bibeholde forsikringen. Alternativt kunne han have valgt at afslutte forsikringen og få tilbagebetalt en andel af hans tidligere betaling for forsikringen. Hvis FRIDA efter 4 år mener forsikringen ikke dækker mere, bør FRIDA ikke tilbyde 10 års forsikring med udvidet dækning.

Klage via Ankeklagenævnet

Ejer har valgt at sende denne klage til Ankeklagenævnet, selv med de nye informationer omkring fugt i jorden, se yderligere punkt 102 i Tabel 2. FRIDAs seneste sagsbehandler, ..., har ikke taget hensyn til de af Ejer og dens murer fremlagte observationer fra 2020, som beskriver, der ikke er

observeret sommerkondens mere (FRIDA havde gerne kunne tjekke dette selv), ligesom de ikke tager hensyn til de af FRIDA selv indhentede oplysninger via undersøgelserne. Derudover har FRIDA i forbindelse med 2. afgørelse ikke følt det nødvendigt at besvare de udestående spørgsmål i ejers kommentering, hvor FRIDA og ejer ikke er enige. Dermed anses ingen anden vej end at klage til Ankeklagenævnet."

Selskabet har den 18/12 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 3. juli 2015. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S på baggrund af tilstandsrapport ... Police med tilhørende forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikring fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 5. maj 2019 anmelder klager svamp på ydervæg bag indbygningsskab i bryggers, hvorefter FRIDA foretager besigtigelse den 16. maj 2019. Ved besigtigelsen kan der – bag skab i bryggers – konstateres en lokal opfugtning nederst ved indvendigt hushjørne ved ydermuren, som ifølge taksatoren muligvis kan skyldes smårevner i mur og/eller utætheder ved tagbrønd lokaliseret på udvendig side af hushjørnet. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B. Taksatorrapporten er fremlagt af klager.

Den 24. maj 2019 afviser FRIDA dækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at den af taksatoren anførte årsag til opfugtningen (smårevner i ydervæg og afløb/tagbrønd) var til stede på overtagelsestidspunktet den 3. juli 2015. FRIDA's mail af den 24. maj 2019 er fremlagt af klager.

Sagen genoptages, hvorefter FRIDA iværksætter nærmere undersøgelser af årsagen til opfugtningen ved [håndværkstaksator] Forsikringsservice ([håndværkstaksator]), som bl.a. foranlediger videoinspektion af nedgravet afløbsledning for tagbrønden ved Entreprenørfirmaet ... Videoinspektionen viser flere brudte samlinger på afløbsledningen, som [entreprenørfirmaet] vurderer, er af ældre dato, men ikke årsag til opfugtningen af ydervæggen ved hushjørnet. Korrespondance mellem FRIDA og [håndværkstaksator] fremlægges som bilag C.

Den 21. april 2020 afviser FRIDA dækning – udover omkostningerne til af- og genmontering af skabe – med henvisning til, at opfugtningen ikke afviger fra, hvad man må forvente af et alderstilsvarende hus og at der i øvrigt ikke er påvist dækningsberettigende skimmelforekomster på overtagelsestidspunktet. FRIDA's afgørelse af den 21. april 2020 fremlægges som bilag D.

Klager er uenig i afgørelsen, som herefter påklages til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, der fastholder afvisningen. Afgørelsen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring. Klage af 28. september 2020 fremlægges som bilag E. Afgørelse af den 29. september 2020 fra FRIDA's kvalitets- og klageafdeling er fremlagt af klager.

FRIDA's opfattelse af sagen

Klager kræver, at FRIDA skal dække udbedring af opfugtningen ved ydervæggene, så bryggers kan tages i brug som ved overtagelsen uden risiko for yderligere skimmelsvamp.

Det må formodes, at klagers krav omfatter udbedringsarbejdet i henhold til tilbud af den 28. september 2020 fra Murermeister ..., jf. klagers bilag 14.

efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at årsagen til opfugtningen bag skab i bryggers på overtagelsestidspunktet den 3. juli 2015 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bestod i et forhold ved grunden, som via husets fundering og terrændæk havde forårsaget en skade på huset på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C og ejerskifteforsikrings udvidet dækning indledningsvis sammenholdt med pkt. B.

Indledningsvis bemærkes det, at FRIDA er enig i, at der er konstateret skimmelforekomster bag skab i bryggers (hvilket også fremgår af selskabets klagesvar af den 29. september 2020) samt at årsagen til skimmelforekomsterne skyldes fugtophobning som følge af manglende luftcirkulation.

På baggrund af egen taksators vurdering har FRIDA foretaget en nærmere undersøgelse af bl.a. afløbsledningen for den udvendige tagbrønd lokaliseret ved samme hushjørne som den registrerede opfugtning og skimmel, som ikke har givet anledning til dækning. I forlængelse af [entreprenørfirmaets] videoinspektion – hvor der kunne registreres flere brudte/forskudte samlinger ved afløbsledningen – oplyste [entreprenørfirmaet] (under telefonsamtale med skadebehandleren) således, at det ikke kan fastslås, om disse – nu udbedret – utætheder var årsagen til opfugtningen.

Sammenholdt med klagers supplerende oplysning om, at der ikke i forbindelse med den efterfølgende udbedring af tagbrønden kunne registreres opfugtet jord – som indikation på årsagssammenhæng mellem den utætte afløbsledning og fugten ved det indvendige hushjørne – samt den omstændighed, at der efter fjernelsen af skab og skimmelfrensning ikke er opstået ny opfugtning og skimmeldannelse, må det lægges til grund, at afløbsledningen ikke er årsag til opfugtningen.

I forbindelse med undersøgelserne har FRIDA dækket omkostningerne forbundet med af- og genmontering af skabet samt skimmelfrensning (Protox Hysan). FRIDA henviser til bilag D (in fine) og fremlægger faktura ... fra [håndværkstaksator] (som selskabet har afregnet med [håndværkstaksatoren] den 31. juli 2020) som bilag F.

Klagers hus er et klassisk grundmuret parcelhus færdigopført i 1962, hvor der ikke i forbindelse med sælgers gennemgribende renovering af huset i perioden fra 2006 til 2008 er ændret ved husets oprindelige ydervægskonstruktion.

Med henvisning til Hustypebeskrivelsens OBS-punkt vedrørende fundament/gulve bagerst i tilstandsrapporten, er det kendetegnende for huse fra 60'erne, at der – særligt – nederst ved hushjørner er kuldebro (som følge af nedfaldet mørtel i hulmuren i forbindelse med husets opførelse). Ligeledes er den fugtspærrende murpap mellem fundament og ydermur typisk slidt/nedbrudt og derfor med nedsat funktion i dag. Begge forhold er ensbetydende med, at der i områder med ringe eller ingen luftcirkulation – især bag møbler tilstødende ydermuren – vil ske opfugtning med deraf følgende mulighed for mørkfarvninger/skimmeldannelser på organisk materiale.

Henset til opfugtningens placering og omfang (nederst ved indvendigt hushjørne/udermur bag skab), dens manglende sammenhæng med den utætte afløbsledning samt opfugtningens udbedring alene ved fjernelse af skabet, er det FRIDA's opfattelse, at opfugtningen skyldes manglende luftcirkulation i forbindelse med sædvanlig kuldebro ved ydervæggen – eventuel i samspil med opstigende grundfugt i ydervæggen. Fremtidig opfugtning kan modvirkes ved at genmontere skab

på ben (ikke lukket sokkel) og uden bagplade eller med afstand/ventilationsspalte mod ydervæggens bagmur, hvilket kan etableres i forbindelse med genmontering af skab.

Da klager ikke har påvist en årsag til opfugtningen, som på overtagelsestidspunktet den 3. juli 2015 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på huset, da den utætte afløbsledning ikke er årsag til opfugtningen nederst i ydervæggen ved indvendigt hushjørne, og da FRIDA i øvrigt har dækket nedtagning og genmontering af skab samt skimmelafræsning med Hysan Prottox som følge af den nærmere undersøgelse, er FRIDA ikke forpligtiget til at meddele dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C eller pkt. B under den udvidet dækning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af den 10/1 2021 og den 27/1 2021. Nævnet har desuden fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives i det følgende. Af taksatorrapport dateret den 16/5 2019 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Skimmelsvamp på væg bag skab

Hvilken bygningsdel samt alder og evt. afskrivningstabel: Gulvfliser samt væg – ingen afskrivning.

...

I det åbne skab ses der at være noget skimmevækst på væggen.

...

Under skabet, i hjørnet ud mod haven, ses der at være en våd plet og det ligner at dette er årsagen til skimmel.

...

Fugtmålingen viser let forhøjet fugt i skabet og der er ikke målt under skabet, idet der ikke er plads til at foretage denne måling.

4. Vurdering af skadeårsag

Det vurderes at der er tale om noget udefrakommende fugt fra hjørnet i bryggers, hvor der er afløb udenfor. Der ses også et par smårevner udvendigt, men det bør helt klart undersøges nærmere.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Omfanget af skaden, kan først klarlægges efter en undersøgelse.

6. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Forholdet skal undersøges nærmere, før man kan klarlægge en eventuel dækning."

Af håndværkstaksators mail til selskabet og klageren dateret den 10/1 2020 fremgår bl.a.:

"For at kunne lave en grundig besigtigelse, skal højskab nedtages.

Dette igangsættes hurtigst muligt i samråd med ...

Der er ingen tvivl om, at der er nogle udfordringer med skimmel. Der er etableret ventilering, men denne er ikke tilstrækkelig. Dertil bør der etableres varmekilde helt ud, hvor skabe pt står. Frem-

adrettet bør skabene være svævende fremfor stående på sokkel, da ventileringen som er eksisterende aldrig vil opnå et niveau, som vil give en sund konstruktion.

Der er kraftig vækst, som er meget tydelig, når man træder ind i bryggers." Af tilbud på udbedring fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"Jeg har set billeder fra da skabet blev taget ned, inden der blev rensset for skimmelsvamp. Det viser tydelige udfordringer med skimmel. Derfor anbefaler jeg på det kraftigste af få udbedret situationen, så dette ikke igen opstår efter højskabet genplaceres, hvorfor jeg opfordrer dig til at genoptage kontakt til forsikringen, da skimmelsvamp af denne grad kan være sundhedsskadeligt og derfor umiddelbart bør være beretningsdækket?

Jeg kan konstatere ved gennemgang af bryggers inden udarbejdelse af tilbud, at der siden nedtagning af skab ikke er kommet ny skimmel. Du oplyste mig at det har stået 'frit' de sidste 6 måneder siden skab er nedtaget. Havde der været retableret skab, havde situationen været en anden, da luftfugtigheden om sommeren er betydelig højere og dermed hurtigere danner fugt på kolde vægge (sommerkondens).

Dermed kan det konkluderes, at den installerede ventilation, med stor sandsynlighed ikke giver den nødvendige ventilation, for at forhindre væksten af skimmel i det kolde hjørne.

At skimmel er væk er positivt ift. at opholde sig i bryggerset, men giver ikke umiddelbar anledning til 'bare' at tilbage montere hjørneskab.

Jeg ville ikke løbe den risiko at sætte højskabet op igen og så vente om der opbygges ny skimmel – for det er jeg sikker på der gør, hvis der intet andet foretages.

Skimmel i jeres bryggers kan forhindres, ved at sikre en betydelig bedre ventilation under højskabet og samtidig med, at der lægges varme længere ud mod væggen. Gulvvarme stopper 1,5 flise før eksisterende skabe (vurderet ud fra sporing af varmeledning og efter hvad du har oplyst), svarende til ca. 1m fra ydervæg.

Jeg foreslår tilmed at sokkel nedtages så der etableres åben sokkel, hvorfor der så skal nedlægges gulvfliser under skabe m.m. – jeg tror dog ikke på at jeg kan fremskaffe de eksisterende I har liggende, hvorfor jeg må foreslå jer nedlægning af nye gulvfliser i hele rummet for at opretholde ensartet samlet gulvflade i hele rummet.

For at opnå en sikker brug af bryggers er følgende tiltag nødvendige:

- Højskab i hjørnet er taget ned (ingen udgift)
- Demontering VVS installationer
- Demontering af bord og skabe under vindue
- Opbankning af fliser på gulv og nedtagning af sokler.
- Opbankning af pudslag.
- Udlægning af gulvvarme (el) i bryggers
- Tilslutning af gulvvarme
- Udlægning af nyt pudslag
- Retablering af vådrumsmembran.
- Nedlægning af nye fliser på gulv og sokkel, samlet 9½ m².

- Fugning af samme samt elastisk fugning hvor nødvendigt og påkrævet.
- Genmontering af skabe og bordplade. Skabe hænges på væg (ingen sokkel) og med afstandsliste så der er afstand mellem ydrevæg og skabe.
- Genmontering af VVS installationer
- Opbevaring af skabe og hårde hvidevarer i container (isoleret), 1 måned
- Oprydning og bortkørsel af eget affald.

NB. Du oplyste mig ved vores møde at tidligere ejer har angivet, der kun er blevet lagt gulvvarme og fliser ved en renovering foretaget i 2007. Derfor antages det at gulvvarmen ligger lige under fliserne og vil blive beskadiget ved optagelsen.

Dette beløber sig til, inkl. arbejds løn, fliser, materialer og isoleret opbevaringscontainer i 1 måned, kr. 81.690,00 ekskl. 25 % moms.

Der er ikke medregnet nye skabe, bordplade, vask m.m.

Beløb fordeler sig således:

Diverse håndværkeres arbejds løn kr. 65.725,00 ekskl. 25 % moms.

Diverse materialer hertil kr. 15.965,00 ekskl. 25 % moms."

Af udtalelse fra entreprenørfirmaet, der udbedrede regnvandsbrønden, fremgår bl.a.:

"Vi kan bekræfte at jorden ikke var mere fugtig end normalt."

Af forsikringsbetingelserne E31 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.

...

Udvidet dækning

...

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden.

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.

C Forsikringen dækker skimmelfrensning af indbo i rum, der er myndighedsgodkendt til beboelse, efter en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Dækningen gælder kun i nævnte beboelsesrum og forudsætter, at et anerkendt specialistfirma med viden inden for området, har målt massiv forekomst af skimmel. Dækningen udgør op til kr. 10.000 i alt, for afrensning og eventuel flytning/transport af indboet."

Nævnet udtaler:

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Hun overtog ejendommen – der er opført i 1962 og indvendigt renoveret i bryggerset i 2007 – den 3/7 2015. Den 5/5 2019 anmeldte klageren, at der på indersiden af ydervæggen bag skabe i husets bryggers var skimmelsvamp. Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udbedring af forholdet i overensstemmelse med tilbud fra en murer, som beløber sig til 81.690,00 kr. eksklusiv moms. Hun har anført, at selskabets håndværkstaksator har udtalt, at den eksisterende opsætning af skabene aldrig kan blive en sund konstruktion, og at forholdet derfor bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har dækket udgiften til nedtagning af bryggersskabene, afrensning af skimmelsvamp og genopsætning af skabene, men har afvist yderligere dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadebegreb. Selskabet har anført, at årsagen til forekomsten af skimmelsvamp er en kuldebro i ydervæggen og hushjørnet i kombination med utilstrækkelig ventilation bag skabene, og at kuldebroer i ydervægge er normalt forekommende i huse fra 1960'erne. Selskabet har også anført, at skimmelsvamp for fremtiden kan undgås ved at opsætte skabene på fødder i stedet for en sokkel, ved ikke at have bagbeklædning på skabene og ved, at der er luft bag skabene. Selskabet har desuden anført, at klageren ikke har bevist, at mængden af skimmelsvamp i beboelsen på overtagelsestidspunktet var af et omfang som i sig selv udgjorde en skade.

Af håndværkstaksatorens mail til selskabet og klageren dateret den 10/1 2020 fremgår det, at "For at kunne lave en grundig besigtigelse, skal højskab nedtages. Dette igangsættes hurtigst muligt i samråd med ... Der er ingen tvivl om, at der er nogle udfordringer med skimmel. Der er etableret ventilering, men denne er ikke tilstrækkelig. Dertil bør der etableres varmekilde helt ud, hvor skabe pt. står. Fremadrettet bør skabene være svævende fremfor stående på sokkel, da ventileringen som er eksisterende aldrig vil opnå et niveau, som vil give en sund konstruktion. Der er kraftig vækst, som er meget tydelig, når man træder ind i bryggers".

Af tilbud på udbedring fra klagerens murer fremgår det, at "Jeg har set billeder fra da skabet blev taget ned, inden der blev renset for skimmelsvamp. Det viser tydelige udfordringer med skimmel. Derfor anbefaler jeg på det kraftigste af få udbedret situationen, så dette ikke igen opstår efter højskabet genplaceres, hvorfor jeg opfordrer dig til at genoptage kontakt til forsikringen, da skimmelsvamp af denne grad kan være sundhedsskadeligt og derfor umiddelbart bør være beretningsdækket? Jeg kan konstatere ved gennemgang af bryggers inden udarbejdelse af tilbud, at der siden nedtagning af skab ikke er kommet ny skimmel. Du oplyste mig at det har stået 'frit' de sidste 6 måneder siden skab er nedtaget. Havde der været retableret skab, havde situationen været en anden, da luftfugtigheden om sommeren er betydelig højere og dermed hurtigere danner fugt på kolde vægge (sommerkondens). Dermed kan det konkluderes, at den installerede ventilation, med stor sandsynlighed ikke giver den nødvendige ventilation, for at forhindre væksten af skimmel i det kolde hjørne. At skimmel er væk er positivt ift. at opholde sig i bryggerset, men giver ikke umiddelbar anledning til 'bare' at tilbage montere hjørneskab. Jeg ville ikke løbe den risiko at sætte højskabet op igen og så vente om der opbygges ny skimmel – for det er jeg sikker på der gør, hvis der intet andet foretages. Skimmel i jeres bryggers kan forhindres, ved at sikre en betydelig bedre ventilation under højskabet og samtidig med, at der lægges varme længere ud mod væggen. Gulvvarme stopper 1,5 flise før eksisterende skabe (vurderet ud fra sporing af varmeledning og efter hvad du har oplyst), svarende til ca. 1m fra ydervæg. Jeg foreslår tilmed at sokkel nedtages så der etableres åben sokkel, hvorfor der så skal nedlægges gulvfliser under skabe m.m. – jeg tror dog ikke på at jeg kan fremskaffe de eksis-

sterende I har liggende, hvorfor jeg må foreslå jer nedlægning af nye gulvfliser i hele rummet for at opretholde ensartet samlet gulvflade i hele rummet. For at opnå en sikker brug af bryggers er følgende tiltag nødvendige: • Højskab i hjørnet er taget ned (ingen udgift) • Demontering VVS installationer • Demontering af bord og skabe under vindue • Opbankning af fliser på gulv og nedtagning af sokler. • Opbankning af pudslag. • Udlægning af gulvvarme (el) i bryggers • Tilslutning af gulvvarme • Udlægning af nyt pudslag • Retablering af vådrumsmembran. • Nedlægning af nye fliser på gulv og sokkel, samlet 9½ m². • Fugning af samme samt elastisk fugning hvor nødvendigt og påkrævet. • Genmontering af skabe og bordplade. Skabe hænges på væg (ingen sokkel) og med afstandsliste så der er afstand mellem ydrevæg og skabe. • Genmontering af VVS installationer • Opbevaring af skabe og hårde hvidevarer i container (isoleret), 1 måned • Oprydning og bortkørsel af eget affald. NB. Du oplyste mig ved vores møde at tidligere ejer har angivet, der kun er blevet lagt gulvvarme og fliser ved en renovering foretaget i 2007. Derfor antages det at gulvvarmen ligger lige under fliserne og vil blive beskadiget ved optagelsen. Dette beløber sig til, inkl. arbejds løn, fliser, materialer og isoleret opbevaringscontainer i 1 måned, kr. 81.690,00 ekskl. 25 % moms. Der er ikke medregnet nye skabe, bordplade, vask m.m. Beløb fordeler sig således: Diverse håndværkeres arbejds løn kr. 65.725,00 ekskl. 25 % moms. Diverse materialer hertil kr. 15.965,00 ekskl. 25 % moms".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at "**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. ...

Udvidet dækning ... A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden. 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. C Forsikringen dækker skimmelafrrensning af indbo i rum, der er myndighedsgodkendt til beboelse, efter en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Dækningen gælder kun i nævnte beboelsesrum og forudsætter, at et anerkendt specialistfirma med viden inden for området, har målt massiv forekomst af skimmel. Dækningen udgør op til kr. 10.000 i alt, for afrensning og eventuel flytning/transport af indboet".

Nævnet bemærker, at ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende kuldebroen og skimmelsvamp i bryggerset på overtagelsestidspunktet udgjorde skade

Ankenævnet for Forsikring

13.

96040

eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand. Nævnet finder videre, at forholdene ikke er dækket af forsikringens udvidede dækning. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end tilbudt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er fra 1962, og at det er almindeligt, at der i huse fra denne periode kan være kuldebroer i ydervæggene, særligt i hushjørnerne, hvilket også fremgår af OBS-punkterne for hustypebeskrivelsen i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at intensiteten og omfanget af skimmelsvamp i beboelsesarealet på overtagelsestidspunktet i sig selv udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker, at mailen fra selskabets håndværkstaksator om, at "fremadrettet bør skabene være svævende fremfor stående på sokkel, da ventileringen som er eksisterende aldrig vil opnå et niveau, som vil give en sund konstruktion" efter nævnets opfattelse ikke udgør et tilsagn om dækning. Nævnet kan derfor heller ikke på dette grundlag pålægge selskabet at yde dækning.

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.



Ankenævnet *for* Forsikring

14.

96040

Peter Thønnings