

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2021 blev i sag nr. 96251:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klage af 21/12 2020 har klageren bl.a. anført:

"PÅSTAND

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende at yde forsikringsdækning i kælderen på [ejendom], for følgende:

- demontering af gulve, forsatsvægge og fodlister samt demontering af inventar, skabe og lignende, der er angrebet af fugt og skimmel,
- afrensning af skimmelsvamp på vægge og andre angrebne overflader,
- rengøring, herunder af skimmelangrebne indbogenstande,
- reparation af kældervægge og –gulve efter demontage af forsatsvægge og gulve,
- etablering af ventilation til nedbringelse af luftfugtighed,
- etablering af varig optørring og affugtning af kældervæggene med henblik for at forhindre fornyet skimmelvækst og
- øvrige nødvendige forebyggelses- og udbedringsudgifter.

SAGSFREMSTILLING

Baggrund

1. I oktober 2017 købte vi huset beliggende på Vi overtog huset den 1. april 2018.
2. Købsaftale, tilstandsrapport og ejerskifteforsikringsaftale og –betingelser vedlægges som bilag 1 - 4.

Skaden

3. I sommeren 2018 konstaterede vi mugdannelse på vores indbo i kælderen.
4. Vi anmeldte skaden den 10. oktober 2018 til Tryg. Skadesanmeldelsen er ikke længere tilgængelig på Trygs hjemmeside, men den er blevet efterspurgt og vil blive eftersendt.

Besigtigelsen og forløbet derefter

5. Trygs taksator besigtigede skaden den 15. oktober 2018. Følgende fremgår blandt andet af besigtigelsesrapport af 22. oktober 2018 (bilag 5):

6. Ved besigtigelsen kunne der konstateres et højt fugtindhold i luften og kolde /fugtige gulvtæpper.

7. Der sås synlige gråmeleringer på flere indbogenstande, hvilket indikerer høj fugtighed og skimmelvækst i støvet.

8. Alle vægoverflader var tildækket med forsatsvægge med undtagelse af et enkelt rum.

9. Fra hultagning i en forsatsvæg foretaget af en skimmelspecialist konstaterede taksator, at konstruktionen sås udført med gipsplader monteret på træregler indbygget med isolering og en dampspærre af alukraft.

10. På dampspærren blev der konstaterede gråsorte misfarvninger, som vurderedes til at være skimmelsvamp.

11. Ligeledes sås træreglen inde i forsatsvæggen, med synlig opfugtning, misfarvning og skimmelvækst.

12. Der sås ingen synlige fugt- eller skimmelbegroninger på forsatsvæggene.

13. Fotos af væggene i ét rum samt af hultagningen vedlægges som bilag 6.

14. Efter besigtigelsen fjernede vi forsatsvæggene med henblik på at afdække skadens omfang. Her kunne vi konstatere meget mere skjult skimmelsvamp, særligt i et af rummene, som var meget angrebet. Fotos af dette rum vedlægges som bilag 7.

15. Vores rådgiver oplyste, at der var væsentlig risiko for spredning af skimmelsvamp både i kælderen men også til stueetagen, hvis vi ikke satte ind med udbedring og forebyggende foranstaltninger.

16. Ved brev 31. oktober 2018 (bilag 8) afviste Tryg forsikringsdækning. Den efterfølgende korrespondance vedlægges som bilag 9 – 12.

ANBRINGENDER

17. Skadesanmeldelsen vedrører indvendige kældervægge beklædt med forsatsvægge, som var opsat af den tidligere ejer, samt forhøjet luftfugtighed i kælderen.

18. Det anmeldte forhold er et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og/eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse. Der er tale om en dækningsberettigende skade, der var til stede på overtagelsesdagen.

19. Skadesanmeldelsen vedrører en bygningsdel, som er blevet besigtiget og beskrevet i tilstandsrapporten. Den konstaterede skimmel var bag forsatsvægge, som var en skjult og utilgængelig konstruktion.

20. Der er ingen advarsler eller omtale i øvrigt af den konstaterede skimmel bagved forsatsvægge i hverken tilstandsrapport eller forsikringsaftalen med Tryg.

21. Det samme gælder af den høje luftfugtighed.

22. Det følger af Ankenævnets praksis, at ejerskifteforsikringen må påtage sig risikoen for sådanne skjulte forhold. Det følger også af Ankenævnets praksis, at opsatte forsatsvægge forværrer den naturlige forekomst af fugt og skimmel i en kælder, og at sådanne medfører en nærliggende risiko for, at der vil opstå særlige fugt- og skimmelsvampeskader i kælderen.

Forbehold i forsikringsaftalen

23. Der er ikke taget et gyldigt forbehold i forsikringsaftalen, som undtager dækning i relation til den konkret anmeldte skade.

24. Det af Tryg citerede forbehold vedrører ikke den anmeldte skade.

25. Der findes ikke et pkt. 5.3 på s. 6 i tilstandsrapporten. Allerede derfor kan Tryg ikke påberåbe sig dækningsundtagelse i relation til den anmeldte skade.

26. Eventuelle uklarheder i forsikringsaftalen må fortolkes til vores fordel.

27. Pkt. 5.3. på s. 9 (som ikke er omfattet af forbeholdet i forsikringsaftalen) vedrører de synbare konstateringer i det ene kælderrum, hvor der ikke er forsatsvægge.

28. Den i tilstandsrapporten nævnte forekomst af skimmel i kælderen vedrører en anden væg i kælderen, som ikke er beklædt med forsatsvægge.

29. Det understøttes af Trygs brev 31. oktober 2018 (bilag 8), hvor Trygs taksator oplyser, at 'Der ses ingen synlige fugt- eller skimmelbegroninger på forsatsvæggene'.

30. Det understøttes også af, at det i tilstandsrapporten tilføjes, at der ikke blev registreret følgeskader – hvilket der gjorde for så vidt angår det anmeldte forhold, og at det alene blev klassificeret som en K1.

31. Sammenfattende skal Tryg derfor anerkende dækning som anført i påstanden."

Selskabet har den 5/1 2021 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan tilbyde dækning til fjernelse af forsatsvægge og skimmelsa-
nering i klagers kælder over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. april 2018 (købsaftale klagers bilag 1) og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 (police og betingelser klagers bilag 3 – 4).

Polisen var tegnet med følgende forbehold for dækningen:

Forsatsvægge: Forsikringen dækker ikke årsag til, følgeskader fra og fjernelse af svamp/skimmelsvamp bag forsatsvægge og cellutexplader, jf. tilstandsrapporten side 6 pkt. 5.3.

Til grund for tegningen lå en tilstandsrapport udarbejdet 31. maj 2017 (klagers bilag 2).

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 10. oktober 2018 anmeldte klager telefonisk, at der lugtede af mug fra kælderens vægge (bilag A anlæggesbillede).

Selskabet besigtigede ejendommen den 15. oktober 2018 (besigtigelsesrapport klagers bilag 5). I forbindelse med besigtigelsen optog taksatoren en række billeder, der er fremlagt af klager som bilag 6.

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 31. oktober 2018 et brev til klager, hvor selskabet dels meddelte, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, og dels henviste til, at der i policen var indsat klausul vedrørende forsatsvægge i kælderen (klagers bilag 8).

Den 31. oktober 2018 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabet, og i denne samtale meddelte klager, at han ikke var enig i afgørelsen (bilag B telefonreferat).

Samme dag sendte klager en mail til selskabet (klagers bilag 9), og med mailen fulgte en række fotos fra klager (klagers bilag 7).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 7. november 2018 (klagers bilag 10), og i denne besvarelse blev den tidligere meddelte afgørelse fastholdt.

Den 14. november 2018 rettede klager henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling (klagers bilag 11). I denne henvendelse argumenterede klager for, at handelsværdien af ejendommen skulle være nedsat, ligesom klager oplyste, at der efter klagers opfattelse skulle være behov for radonsikring af ejendommen.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 30. november 2018, hvor selskabet fastholdt de tidligere meddelte afgørelser, og henviste i relation til klausulen til nævnets kendelse nr. 90208 (bilag C).

Vedrørende argumentet om handelsværdi henviste selskabet til kendelserne 82170 (bilag D) og 74170 (bilag E).

Angående det nye forhold omkring radonsikring meddelte den klageansvarlige afdeling, at der ikke forelå dokumentation for forhøjet radon i kælderen, samt at hvis dette var tilfældet ville der

ikke være tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Selskabet fremlagde kendelse 77209 (bilag F), for at underbygge denne opfattelse.

Den 7. september 2020 eller næsten 2 år efter selskabets seneste svar modtog selskabets samarbejdspartner en henvendelse fra klager, og med denne anmodede samarbejdspartneren om kopi af sagen akter, så de kunne sendes til klager (bilag G).

Den 25. november 2020 modtog selskabet underretning fra samarbejdspartneren om, at bilagene var sendt til klager, men at der ikke var sket yderligere i sagen, hvorfor denne blev lukket (bilag H).

Klager efterlyste kopi af anmeldelsen den 22. december 2020, og samme dag meddelte selskabet, at der var tale om en telefonisk anmeldelse (bilag I mailkorrespondance).

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt opført parcelhus i 1½ plan med en kælder på 108 kvadratmeter. Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Ejendommen er opført i 1946.

5.0 Tilstandsrapporten

I tilstandsrapporten er der følgende oplysninger, der har betydning for vurderingen af sagen: Side 3 under 'Karaktersystemet': ...

6.0 Bevisbyrden

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 forsikringsselskabet er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

7.0 Vores vurdering

I klagers skrivelse til nævnet fremgår på side 1 hvilke tiltag klager kræver erstatning for over den tegnede ejerskifteforsikring.

Disse tiltag vedrører blandt andet nedtagning af forsatsvægge, skimmelfrensning, samt etablering af bedre udluftning med henblik på nedbringelse af fugten i kælderen.

Kælderen er en del af den oprindelige ejendom, og derfor opført i 1946.

Dengang opførte man kældre anderledes end man gør i dag, og man var ikke på samme måde som i dag opmærksom på fugtsikring af kældre. Dette kan skyldes, at man dengang anvendte kældrene anderledes end man gør i dag, idet de som udgangspunkt blev anvendt til opmagasinering og fyrrum.

At kældre fra den tid blev opført anderledes end kældre gør i dag fremgår ligeledes af Bolius artikel 'Generelt om kælderen' ajourført 5. august 2015, hvoraf følgende fremgår: ...

Dette medfører, at det ikke er usædvanligt, at kældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand kan forekomme fugtige, med deraf følgende risiko for skimmelsvamp.

At dette ikke er usædvanligt, underbygges yderligere af oplysningerne i tilstandsrapportens side 3, hvor der som eksempel på forhold, som ikke afviger fra hvad der er sædvanligt og derfor ikke skal nævnes i tilstandsrapporten, er anført fugt i ældre kældre.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse, jfr. tilstandsrapportens side 6, men som det fremgår af klagers bilag 6, er kælderen indrettet som et værelse til beboelse. Den er således indrettet med forsatsvægge, fodpaneler og gulvtæppe, ligesom den er møbleret.

7.1 Vedrørende klausulen.

I henhold til bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsområdet for en ejerskifteforsikring efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendomme §1 nr. 1 sidste punktum kan der på baggrund af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport tages forbehold vedrørende bestemte bygningsdele.

Henset til oplysningen i tilstandsrapportens pkt. 5.3, om at indvendige vægge mod jord er beklædt med organisk materiale, samt henset til, at kældre fra 1946 ikke kan forventes sikret mod indtrængende grundfugt, havde selskabet ved tegningen af forsikringen indsat et forbehold vedrørende årsag til, følgeskader fra og fjernelse af svamp/skimmelsvamp bag forsatsvægge og cellulatplader. Der er i klausulen netop henvist til tilstandsrapportens pkt. 5.3.

Klausulen vedrører en bestemt bygningsdel, og er begrundet i oplysningerne i tilstandsrapporten, hvorfor det fortsat er selskabets opfattelse, at klausulen er hjemlet i bekendtgørelsen.

Klager har således ved tegningen af forsikringen accepteret, at der ikke kunne forventes dækning for udbedring af skimmelsvamp bag forsatsplader.

Selskabet må derfor fastholde, at klagers krav i denne sag er undtaget i den anførte klausul.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på kendelse nr. 90208 (bilag C), hvor nævnet accepterede at en klausul vedrørende fugt bag forsatsvægge i en kælder, ligeledes omhandlede skimmelsvamp. Klausulen var ligeledes indsat på baggrund af en K1 bemærkning om forsatsvægge i kælderen.

I nærværende sag er klausulen mere udførlig end i 90208, idet den specifikt undtager fjernelse af svamp/skimmelsvamp bag forsatsvægge.

7.2 Opfylder det anmeldte definitionen på en dækningsberettigende skade

I betingelserne (bilag 4) pkt. 3.1 er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Begrebet 'bygningens værdi' relaterer sig ikke til bygningens handelsværdi, hvilket blandt andet fremgår af nævnets kendelser 82170 (bilag D) og 74170 (bilag E). I disse to kendelser forelå der en ejendomsmæglervurdering, der dokumenterede, at ejendommens handelspris var reduceret med nævneværdige beløb på grund af konkrete forhold; men nævnet fandt, at forholdene ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Som tidligere nævnt er kælderen opført i 1946, og ikke godkendt til beboelse, hvorfor den i relation til skadedefinitionen på ejerskifteforsikringen skal sammenlignes med en kælder fra 1946, der ikke er indrettet til beboelse.

Der er ikke i den foreliggende dokumentation for, at kælderen er opført anderledes end man gjorde i 1946, hvor man ikke fugtsikrede kældre, eller ikke fugtsikrede dem på samme måde, som man gør i dag.

Kælderen afviger således ikke fra tilsvarende kældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover fremgår følgende af hjemmesiden dingeo.dk:

...

Når regnvand kun langsomt trænger ned i jorden, vil jorden være meget opfugtet, hvilket henset til opbygningen af kælderen kan medføre, at der trænger fugt ind i kælderen.

Ud fra det foreliggende finder selskabet det fortsat ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ligeledes af den årsag må fastholde afvisningen af dækningen.

Selskabet vil således heller ikke kunne tilbyde dækning til nedbringelse af fugten i kælderen, som krævet af klager.

Sådanne tiltag vil være en forbedring i forhold til tilsvarende kældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket ikke er dækket over en ejerskifteforsikring.

7.3 Radon

Selvom klager ikke i klagen har fremsat krav vedrørende radon i kælderen, fastholdes det, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Der henvises i den forbindelse til argumentationen i omkring Radon i klagers bilag 12 sidste side.

8.0 Afsluttende bemærkning

Af de foreliggende oplysninger fremgår det ikke, om klager har foretaget udbedring af forholdet, hvorfor klager opfordres til at oplyse, om udbedringen har fundet sted, og i bekræftende fald, fremsende dokumentation for eventuelle omkostninger i den forbindelse.

Selskabet forbeholder sig mulighed for yderligere kommentarer, i relation til om udbedringen har fundet sted."

Klageren har den 12/1 2021 bl.a. anført:

"1. Det anførte i klagen fastholdes. Trygs svar giver anledning til følgende supplerende bemærkninger:

Relevansen af opførelsetidspunktet

2. Trygs bemærkninger om tidspunktet for kælderen opførelse kan ikke anvendes til støtte for Trygs afvisning af dækning.

3. Forsatsvæggene blev jo netop ikke opsat i 1946. Det skete først på et meget senere tidspunkt af husets tidligere ejer. Tryg opfordres til at oplyse, om Tryg bestrider dette.

4. For fuldstændighedens skyld burde Tryg også i sit citat af artiklen fra Bolius have medtaget afsnittet efter det citerede afsnit:

...

Forbeholdet i forsikringsaftalen

5. Der er ikke holdepunkter for, at forholdet i pkt. 5.3. har nogen sammenhæng med svamp, skimmel, fugt og råd bagved forsatsvæggene i kælderen.

6. Som bilag 13 fremlægges plantegning, hvor rummene i kælderen er nummereret af os.

7. Det synbare forhold, som beskrives i tilstandsrapportens pkt. 5.3. på s. 9 (som ikke er omfattet af forbeholdet i forsikringsaftalen), var i rum nr. 7 (bilag 13), hvor der ikke er forsatsvægge.

8. Dette understøttes af Trygs brev af 31. oktober 2018 (bilag 8), hvor Trygs taksator oplyser, at 'Der ses ingen synlige fugt- eller skimmelbegroninger på forsatsvæggene'.

9. Dertil kommer, at forbeholdet i forsikringsaftalen jo ikke oplyses at vedrøre forsatsvægge i kælderen. Der er også forsatsvægge i både stueplan og på første sal. Tryg kan ikke selektivt påberåbe sig forbeholdet, alt efter hvor i huset Tryg finder det fordelagtigt at anvende det.

10. Det er derfor ikke korrekt, når Tryg gør gældende, at forbeholdet vedrører en bestemt bygningsdel. Det gør det ikke.

11. Vi har ikke accepteret, at Tryg ikke ville dække det konkrete forhold. Bevisbyrden for, at det skulle være tilfældet, påhviler Tryg, og den er ikke løftet. Kendelse nr. 90208 (bilag C)

12. I kendelse nr. 90208 (bilag C), som Tryg henviser til, lagde nævnet afgørende vægt på, 1) at forbeholdet i sagen vedrørte forsatsvæggene i kælderen, og 2) at forbeholdet var konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger.

13. Ingen af disse omstændigheder er aktuelle i nærværende sag.

14. Forbeholdet i 90208 henviste konkret til det korrekte afsnit A i tilstandsrapportens pkt. 5.4, hvor der – i modsætning til denne sag – var beskrevet forhold vedrørende forsatsvægge i kælderen, som tilmed gav anledning til en K1.

15. Det er ikke tilfældet i nærværende sag. Tværtimod.

16. Trygs forbehold henviser ikke til et konkret sted i tilstandsrapporten. Dertil kommer, at det sted i tilstandsrapporten, som Tryg gør gældende at der henvises til, vedrører en anden væg end forholdet bag forsatsvæggene. Der henvises til det det anførte herom ovenfor og i klagen.

Udbedring af forholdet

17. Vi er i gang med at udbedre forholdet, som imidlertid er både omkostnings- og tidskrævende, hvilket kan henføres til Trygs afvisning af dækning i sagen.

18. Status er i dag, at alle forsatsvægge m.v. og gulvbelægninger er fjernet, og at der er sket professionel skimmelsanering i rum nr. 3.

19. Som det fremgår nedenfor, har vi betalt for fjernelse af forsatsvægge i rum nr. 3.

20. Derudover har vi selv anvendt flere weekender på selv at fjerne forsatsvægge inkl. bagvedliggende konstruktioner med råd, skimmel og svamp samt gulvbelægninger i alle de øvrige rum. Tryk er forpligtet til at dække et beløb svarende til, hvad det ville have kostet at få dem fjernet af eksterne håndværkere.

21. Kældervæggene og gulvene fremstår alle i dag 'strippet' bortset fra rum nr. 4, som er fuldt ud retableret.

22. Indtil videre har vi afholdt følgende udgifter:

- Fjernelse af forsatsvægge i rum nr. 3 (bilag 14)
- Skimmelsanering i rum nr. 3 (bilag 15):
- Afmontering af radiatorer, som sad på forsatsvægge i rum 3 og 4 (bilag 16)
- Etablering af ventilation (bilag 17)
- Drytech installation til affugtning af vægge (bilag 18)
- Byggematerialer til genopbygning af rum nr. 4 (bilag 19)
- Genopbygning af vægge i rum nr. 4 (bilag 20)
- Retablering af gulv i rum nr. 4. (bilag 21)
- Retablering af el i rum nr. 4. (bilag 22)
- Genmontering af radiator i rum nr. 4 (bilag 23)

23. Udgifterne til afmontering af radiatorer, som sad på forsatsvæggene, er omfattet af påstandens punkt 'øvrige nødvendige forebyggelses- og udbedringsudgifter'.

24. Tryks opfordring er dermed besvaret. Såfremt Tryk bestrider noget af det beskrevne eller har behov for yderligere dokumentation, bedes det oplyst."

Selskabet har den 11/2 2021 bl.a. anført:

"Alderen på kælderen

Kælderen er i henhold til kommunens byggesagsarkiv en del af den oprindelige opførelse (bilag K Byggesagsarkiv).

Det forhold, at der efterfølgende er foretaget indvendig isolering af kælderen med organisk materiale (opsat fortsatsvægge) ændrer ikke på, at kælderen som helhed skal betragtes som en kælder fra 1945.

Som anført i selskabets første indlæg blev kældre opført anderledes i 1946, og det er derfor ikke usædvanligt, at der trænger fugt ind i sådanne ældre kældre.

Netop på grund fugtindtrængningen vil selskabet, når der i tilstandsrapporten er oplysninger om forsatsvægge i ældre kældre, indsætte en klausul, som også er indsat i denne sag.

Klausulen er begrundet i oplysninger i tilstandsrapporten, idet det af pkt. 5.3 fremgår, at indvendige vægge mod jord er beklædt med organisk materiale K1.

Det fastholdes således at forholdet er omfattet af den anførte klausul.

Der var opsat forsatsvægge i samtlige rum, undtagen rum 7 på klagers tegning.

Opfylder forholdet skadebegrebet

Samtlige anbringender under selskabets pkt. 7.2 fastholdes, og der er ikke oplysninger eller anbringender i klagers indlæg, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Udbedring

Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at klager påbegyndte udbedringen af forholdet omkring november 2018, jfr. faktura for demontering af radiatorer.

I henhold til betingelsernes pkt. 8. må der ikke foretages nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer før Trug har givet tilladelse hertil.

En sådan tilladelse foreligger ikke i denne sag.

Herudover vil størstedelen af det arbejde, der er fremsendt fakturaer for, skulle betragtes som forbedring af en kælder fra 1946, hvilket ikke er omfattet af en ejerskifteforsikrings dækning."

Til dette har klageren den 2/3 2021 bl.a. anført:

"SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER

Trygs seneste svar giver alene anledning til følgende supplerende – og foreløbigt afsluttende – bemærkninger, idet det hidtil anførte fastholdes:

1. Ankenævnet kan lægge det til grund som ubestridt, at 1) de i sagen omhandlede forsatsvægge var opsat af den tidligere ejer, og at 2) forholdet i pkt. 5.3 i tilstandsrapporten om organisk vækst netop ikke vedrørte forsatsvæggene men derimod på en væg i kælderen uden forsatsvægge.

2. Tilstandsrapporten oplyser slet ikke om tilstedeværelsen af forsatsvægge i kælderen. Det er derfor ikke korrekt, når Tryg oplyser, at forholdet i pkt. 5.3. og klausulen i forsikringsaftalen skulle henhøre til forsatsvægge i kælderen.

3. Det må konkluderes, at vi ikke har været behørigt advaret om risikoen for de betydelige usynlige skader i kælderen, som vi har konstateret.

4. Udgifterne til afmontering og retablering af elinstallationer, som sad på forsatsvæggene, er omfattet af påstandens punkt 'øvrige nødvendige forebyggelses- og udbedringsudgifter'.

5. Trygs henvisning til betingelsernes pkt. 8. savner mening, idet tiltagene som bekendt først blev iværksat efter Tryg ad flere omgange havde afvist dækning og fastholdt denne afvisning.

6. En imødekommelse af vores klage vil derfor være helt i overensstemmelse med Ankenævnets praksis, navnlig afgørelserne i sagerne 86.902, 78.224, 83.975, 88.365, 89.489, 92.409 og 83.155.

7. Vi har siden indlevering af replikken iværksat udbedring af vægge og gulv i rum nr. 3 og vægge (men endnu ikke gulv) i rum nr. 5. Såfremt Tryg ønsker kopi af tilbuddene relateret hertil, kan de eftersendes. Der foreligger p.t. ikke endelige fakturaer, fordi arbejdet er igangværende."

Hertil har selskabet den 17/3 2021 bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver indlægget alene anledning til følgende kommentarer.

Klager har i indlægget henvist til en række kendelser fra nævnet, men ved en gennemgang af disse kan det konstateres, at der i kendelserne ikke er en klausul vedrørende forsatsvæggene i kælderen.

Kendelserne er således ikke sammenlignelige med nærværende sag, hvor der er indsat en klausul.

Det fastholdes at klausulen kan fastholdes og gøres gældende jfr. tidligere argumentation, samt bilag C nævnets kendelse nr. 90208, samt at alt arbejde i relation til forsatsvæggene er direkte undtaget for dækningen.

Som nævnt fastholdes det i øvrigt fremførte i sin helhed."

Af besigtigelsesrapport af 15/10 2018 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse vedr. følgende forhold:

Der er anmeldt et forhold vedrørende høj fugt og muggen lugt i kælderen.

Ft. har overtaget huset 01-04-2018

Generelt om ejendommen

Der er tale om et fritliggende parcelhus opført i 1½ plan med kælder. Huset er opført i 1946 med ydervægge som hulmure og betonstøbte kælderydervægge.

Huset er opført med et bebygget bolig areal på 128 m² og en udnyttet tagetage på 26 m² - således det samlede boligareal udgør 154 m².

Kælderen udgør 108 m².

Tilstandsrapport

I tilstandsrapporten er nedenstående relevant, i forhold til det anmeldte forhold.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

...

5.3 Indvendig isolering K1 Indvendige vægge mod jord er beklædt med organisk materiale. Note: Der blev ikke registreret følgeskader ved besigtigelsen.

Jeg hæfter mig ved, at der på forsikringspolice, er et generelt forbehold for skader som følge af cellutexplader/forsatsvægge iht. nedenstående: ...

Besigtigelsen

Husejer har observeret en tung og generende muglugt i kælderen. Ligeledes har de konstateret et højt fugtindhold i luften, og der er opstået mug-begroninger på flere af deres indbogenstande i kælderen.

Ved besigtigelsen kunne jeg ved selvsyn konstatere, et højt fugtindhold i luften og kolde /fugtige gulvtæpper. Der sås synlige gråmeleringer på flere indbogenstande, hvilket indikerer høj fugtighed og skimmelvækst i støvet.

Kælderen fremstår ellers i pæn stand, til almindelige anvendelsesformål.

Alle vægoverflader er tildækket med forsatsvægge, med undtagelse af et enkelt rum.

Husejer har fået assistance fra en håndværker, der har etableret hultagning i en forsatsvæg. Her ses konstruktionen udført med gipsplader monteret på træregler, indbygget med isolering og en dampspærre som alukraft.

På dampspærren sås gråsorte misfarvninger, som vurderes til at være skimmelsvamp. Ligeledes sås træreglen inde i forsatsvæggen, med synlig opfugtning, misfarvning og skimmelvækst. Der ses ingen synlige fugt- eller skimmelbegroninger på forsatsvæggene.

Vurdering

Jeg har forklaret, at der altid vil være risiko for indtrængen grundfugt, i tilsvarende huse med samme alder og udført med samme materialer og metoder. Derfor anbefaler vi aldrig, opsætning af forsatsvægge i kældre, idet man ikke kan holde øje med fugtniveauet inden bagved væggene.

Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og forsikringen er tilbudt med en klausul på forsikringspolice mod skader, i relation til de monterede forsatsvægge.

Husejer spurgte til, om der var andre forsikringer som dækker skimmelsvamp – fx deres indboforsikring. Til dette har jeg forklaret, at skimmelsvamp som udgangspunkt, ikke er dækket som en selvstændig skade, men dækkes kun som en følgeskade, efter en anden dækningsberettiget skade.

Husejer var ikke enig i min vurdering og forklaring, omkring klausulen på forsikringspolice.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"5. Kældre/krybekældre/terrændæk

...

5.3 Indvendig isolering K1 Indvendige vægge mod jord er beklædt med organisk materiale. Note: Der blev ikke registreret følgeskader ved besigtigelsen."

Af police fremgår bl.a.:

"SÆRLIGE BETINGELSER

Cellutexplader/

forsatsvægge

Forsikringen dækker ikke årsag til, følgeskader fra og fjernelse af svamp/skimmelsvamp bag forsatsvægge og cellutexplader, jvf. tilstandsrapporten side 6 pkt. 5.3"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et enfamilieshus fra 1946 – den 1/4 2018. Klageren anmeldte den 10/10 2018, at der var konstateret muglugt i husets kælder.

Klageren har blandt andet anført, at forbeholdet i policen ikke kan henføres til tilstandsrapportens oplysninger og derfor er ugyldigt, og at skimmelforekomsterne statuerer skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet er undtaget af et forbehold i policen, hvoraf det fremgår, at "Forsikringen dækker ikke årsag til, følgeskader fra og fjernelse af svamp/skimmelsvamp bag forsatsvægge og cellutexplader, jvf. tilstandsrapporten side 6 pkt. 5.3". Selskabet har henvist til, at fugtforholdene i kælderen ikke afviger fra, hvad der er sædvanligt fra huse fra 1946, og at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Af besigtigelsesrapport af 15/10 2018 fremgår det, at "husejer har observeret en tung og generende muglugt i kælderen. Ligeledes har de konstateret et højt fugtindhold i luften, og der er opstået mug-begroninger på flere af deres indbogenstande i kælderen. Ved besigtigelsen kunne jeg ved selvsyn konstatere, et højt fugtindhold i luften og kolde /fugtige gulvtæpper. Der sås synlige gråmeleringer på flere indbogenstande, hvilket indikerer høj fugtighed og skimmelvækst i støvet. Kælderen fremstår ellers i pæn stand, til almindelige anvendelsesformål. Alle vægoverflader er tildækket med forsatsvægge, med undtagelse af et enkelt rum. Husejer har fået assistance fra en håndværker, der har etableret hultagning i en forsatsvæg. Her ses konstruktionen udført med gipsplader monteret på træregler, indbygget med isolering og en dampspærre som alukraft. På dampspærren sås gråsorte misfarvninger, som vurderes til at være skimmelsvamp.

Ligeledes sås træreglen inde i forsatsvæggen, med synlig opfugtning, misfarvning og skimmelvækst. Der ses ingen synlige fugt- eller skimmelbegroninger på forsatsvæggene".

I tilstandsrapporten er det under punkt 5 "kældre" underpunkt 5.3 "indvendig isolering" med karakteren K1 oplyst, at "Indvendige vægge mod jord er beklædt med organisk materiale. Note: Der blev ikke registreret følgeskader ved besigtigelsen".

Hvad angår forsikringens skadebegreb, bemærker nævnet, at klageren har bevisbyrden for, at de anmeldte forhold opfylder dette.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte fugt- og skimmelsvampproblemer i kælderen forsatsvægge på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko i forsikringsbetingelsernes forstand, når der bortses fra det anførte i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsatsvæggene i kælderplanet efter nævnets opfattelse ikke i sig selv statuerer en skade, og at klageren ikke har godtgjort, at skimmelsvampforekomsterne i forsatsvæggene har haft et sådant omfang, at dette på overtagelsestidspunktet påvirkede indeklimaet i ejendommens beboelsesdel i en sådan grad, at bygningens værdi og brugbarhed var nævneværdigt nedsat.

Nævnet har også lagt vægt på, at det må anses for sædvanligt, at der i et vist omfang forekommer fugt og skimmelsvamp i en kælder af pågældende alder, idet kældergulv og kældervægge typisk er udført uden egentlig fugtsikring.

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

96251

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabet – i relation til det af klageren anmeldte forhold – endvidere har været berettiget til at påberåbe sig det indsatte forbehold i policen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet også under henvisning til forbeholdet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets forbehold er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om, at indvendige vægge mod jord er beklædt med organisk materiale, hvilket efter nævnets opfattelse må relatere til forsatsvæggene i kælderen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen