

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. februar 2022 blev i sag nr. 97254:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/9 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Bryggers var og er fyldt med skimmelsvamp i loftet vægge alle vegne. Bryggers kan kun bruges til at sætte affald ud i, da alt kommer til at lugte, trods udluftning. Tidligere ejer har skrevet under på at hun ikke havde kendskab til mug og at ydervægge var isoleret. Det er beskrevet at hus er istandsat af en bygningskonstruktør/tømrer samt maler. Forsikring mener at mit bryggers er et udhus, har prøvet at forklare at så er jeg blevet snydt i kvadratmeter pris for bolig kvm, er inkl. bryggers. Og hvis mit bryggers nu er et udhus så mangler jeg 22 kvm bolig. De mener at, da hus er fra 1959 må jeg forvente udhuset er i den stand. Men hele huset er fra 1959 og bryggers er beboelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ejerskifteforsikring dækker beboelse som står til 135 kvm på forsikring, jeg er blevet informeret via tilstandsrapport og købsaftale om at, det er istandsat af bygningskonstruktør og tidligere ejer har sat x ved at der ikke er mug/skimmelsvamp og at ydervægge er isolerede. Jeg går ud fra at man kan stole på tilstandsrapport og salgsoptilling. Og forventer at få mit bryggers lavet så jeg kan begynde at bruge mine 22 kvm som ikke er brugt siden jeg flyttede ind. Og hvis man fastholder at mit bryggers er et udhus forventer jeg erstatning for at være blevet snydt i kvm pris."

Selskabet har i brev af 23/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om afvist dækning for mug/skimmel i bryggers.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1959. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18. juni 2019 (bilag A) og tegner ejerskiftforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. november 2019 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (Bilag C).

Tilstandsrapporten

Der er ikke anmærkninger om det anmeldte forhold.

Overordnet sagsforløb

Den 11. november 2019 anmelder Klager, at der er konstateret mug/skimmel i bryggers på 22 kvm. Vi lader forholdet besigtiges af Netværkshåndværkere ... [Netværkshåndværker]. På baggrund af besigtigelsesrapport (bilag D) kan vi ikke konstatere dækningsberettigende forhold.

Herefter anmoder vi taksator, ingeniør ... om at foretage en vurdering. Taksator vurderer, at sagen er tilstrækkeligt belyst ved det foreliggende og samme dag den 13. januar 2020 afviser Taksator, at der er tale om et dækningsberettigende forhold (bilag E). Taksator konstaterer dog, at der ved vandtank er konstateret et lokalt sted med udfaldne fuger i facade, som bør udbedres. Udbedringen vil dog ikke overstige den policemæssige selvrisiko.

Den 25. januar 2020 klager Klager over afgørelsen til skadeafdelingen. Klager oplyser samtidig, at bryggersbygningen ikke er isoleret. Klages supplerende oplysninger ændrer ikke vores vurdering, som fastholdes. Herefter klages til Klageansvarlig Enhed, som heller ikke finder grundlag for at ændre afgørelse (bilagt klagen). Vi henviser til besvarelsen, som også indeholder et mere detaljeret sagsforløb.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi oplyse, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Vi har under sagen forsøgt at indhente ejendommens byggetegninger med henblik på en nærmere vurdering af konstruktionen, altså hvorledes bryggers bygningen var tiltænkt opført eller om bygningens konstruktioner i sig selv har undergået forandringer, ex. i forbindelse med ombygningsarbejder. Oplysningerne er imidlertid ikke tilgængelige.

Vi har herefter sammenholdt sagens billede materiale (bilag F) med billeder fra www.skraafoto.kortforsyningen.dk (bilag G), tilstandsrapporten (bilag A) afsnit om bygningskonstruktioner, hvor det fremgår, at såvel bygning litra A og B har muret skorsten, Energimærke (bilag H) som omtaler bryggers/udhus som uopvarmet samt ejendommens BBR-meddelelse (bilag I) som verificerer, at bryggersbygningen er registreret som udhus.

På denne baggrund er det vores klare opfattelse, at bryggersbygningen ikke godkendt som beboelsen og derfor heller ikke en del af beboelsen, men derimod et udhus, jf. BBR-meddelelsen om bygning 2 og svarende til bygning B i begge tilstandsrapporter.

Det fremgår ikke af sagens oplysninger, hvornår bygning B er opført, men vi kan dog konstatere, at bygningen figurerer på luftfoto fra 1999 på DinGeo. Derudover kan vi konstatere, at bygning A og B er med samme tagbelægning og belægningen fremstår ens på de to bygninger. Vi vurderer, at tagbelægningen er den oprindelige fra 1959. Vi lægger herefter til grund, at bygning B er fra 1959.

I 1959 blev hverken ydervægge og loft isoleret, som man gør i dag, og slet ikke et udhus. Ejendomme fra denne tid vil derfor have kuldebroer. Dette sammenholdt med, at der er tale om et uopvarmet rum, jf. Energimærket, som oplyser at udhus/bryggers er uden varmekilde, er det forventeligt, at der vil forekomme skimmel i et omfang over året, som vist i sagens billede materiale (bilag F). Den omstændighed, at der er tale om et vaskerum, som genererer yderligere fugt til rummet, vil blot forstærke risiko for mug/skimmelforekomst.

Efter Ankenævnets faste praksis for sager om skimmelsvampe i sig selv udgør en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen er det en betingelse for dækning, at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

På denne baggrund må vi konstatere, at den anmeldte skimmelforekomst ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad boligens størrelse

Vi kan konstatere, at den salgsopstilling, som Klager har fremlagt, tilstandsrapporten fra Klagers erhvervelse (bilag A, og ikke den med klagen fremlagte fra 2004) samt ejendommens BBR-meddelelse angiver, at ejendommens beboelsesareal udgør 110 m².

Det forhold, at Klager har fået forståelse af, at bygning B med sine 28 m² var en del af beboelsen er udtryk for skuffet forventninger, som ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Vi kan derfor hverken tilbyde Klager dækning til at bringe bygning B i en stand, som svarer til Klagers forventning eller en form for lovliggørelse af bygning B, således at denne kan anerkendes som den del af beboelsen.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at det fremgår af tilstandsrapportens side 6, at rigtigheden af bygningernes størrelse ikke er den bygningssagkyndiges ansvar. Ligeledes skal vi oplyse, at det er fast praksis at foretage en form for regulering af bygningens størrelse i købsaftalen, hvorfor Klager og Klagers køberrådgiver herigennem burde være informeret."

Klageren har i kommentar af 27/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikring skriver citat 'at det er en betingelse for dækning, at der er tale om et massivt skimmelangreb, som på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang som nedsætter værdien eller brugbarheden' citat slut forsikringens taksator anslog en pris på 80-100.000 kr. Så mener jeg helt klart nedsætter værdien. Og bryggers har ikke kunnet bruges til andet end skrald og starte en vaskemaskine. Der kan ikke være tøj eller andre ting, da der lugter fælt af skimmelsvamp samt er det sundhedsskadeligt at bruge rummet, og derfor er betingelser for dækning opfyldt, derud-

over har jeg fjernet et skab hvor der er hul i væggen fra brændeovn, og ut ved ikke om sælger har taget en brændeovn med? forsikring skriver selv at der IKKE er anmærkninger om det meldte forhold, så ut må konstatere at man ikke har været ærlig i tilstandsrapport, samt at sælger har sat kryds ved at der ikke er kendskab til skimmelsvamp, hvilket sælger har været klar over.

Forsikring skriver at det er ut der skal dokumentere el. sandsynliggøre at der er tale om et dækningsberigtigende forhold. Ut har inviteret forsikring ud for at se at bryggers er en del af beboelse, men forsikring er ikke mødt op. Ut har spurgt ind til hvorfor ut betaler husforsikring på 110 kvm når ut åbenbart ikke har et hus på 110 da bryggers nu er et udhus? Ut har sendt billeder af at bryggers hænger sammen med beboelse. Ut har oplyst at hvis bryggers er et udhus så er jeg blevet snydt i kvm pris da jeg har købt et hus på 110 kvm., hvilket forsikring slet ikke vil oprette sag på. Mange hilsner fra [klageren] vedlægger husforsikring hvor jeg betaler for 110 kvm hus, samt billede af at der har været brændeovn"

Klageren har i kommentar af 28/9 2021 til nævnet videre bl.a. anført:

"Forsikring ønsker dokumentation, ifølge tilstandsrapport byg A punkt 2 ydervægge ingen anmærkninger. Punkt 6 som gælder vådrum, badeværelse, toilet og bryggers. 2 x k3 på mit andet badeværelse der står intet om bryggers.

Huseftersyn punkt 5.2

Ut har ligeledes sendt beviser på at sælger har oplyst at beboelse er fuldstændig istandsat af bygningskonstruktør/tømre samt maler. 1. hvis bryggers er et udhus er jeg blevet snydt for kvm på beboelse. 2. er blevet lovet en istandsat beboelse som er lavet af en bygningskonstruktør, så der burde ikke være skimmelsvamp eller mangle isolering. Og sælger har oplyst at der ikke er kendskab til skimmelsvamp, hvilket er en stor løgn. Forsikring kalder det, at jeg har bristede forventninger, jeg vil kalde det snyd og humbug eller at man bestemt ikke har været ærlig."

Selskabet har i brev af 29/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad skadebegrebet

Indledningsvist skal vi præcisere vores vurdering af skadebegrebet i høringsvar 1, da vi kan se at vores svar ikke fremstår fuldstændigt.

På baggrund af sagens fakta om ejendommen må lægge til grund, at bryggersbygning er ejendommens litra B (carport/udhus), svarende til BBR-meddelelsens bygning B2 registret som udhus (bilag I).

Henset hertil samt det forhold, at ejendommens byggesagsoplysninger og BBR-registrering, administreres af samme myndighed fastholder vi, at bryggersbygningen ikke er godkendt som en del af beboelsen. I relation til ejerskifteforsikringen skal bryggersbygningen vurderes ud fra hvordan bygningen faktisk fremstår/er udført.

Der er under sagen ikke fremlagt dokumentation eller andet som tilkendegiver, at carport/udhus ved den ændrede anvendelse til bryggers blev udført i henhold til gældende krav til en beboelsesbygning.

Vi har ved besigtigelse konstateret, at bryggersbygningen fremstår uisoleret og uopvarmet, hvilket begrundes de aktuelle kuldebroer, jf. også de konstaterede skimmelfægtninger. Bygningen an-

vendes endvidere som vaskerum, hvilket i sig selv generer fugt, som under de faktiske forhold i sig selv vil medføre skimmelaftegninger.

Henset til disse forhold er det vores opfattelse, at de konstaterede skimmelaftegninger er almindelige og forventelige for en ejendom af denne karakter. Skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 er derfor ikke opfyldt.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi præcisere, hvis bryggersbygningen faktisk var godkendt til beboelsen eller på anden måde opfylder de krav, som var gældende til en beboelsesbygning på opførelstidspunktet, som vi formoder er 1959, er det vores opfattelse, at de konstaterede skimmelaftegninger, ligeledes er forventelige, jf. også svar fra KE (bilag klagen), hvorefter det anmeldte ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. Ankenævnets praksis for skimmel i beboelsesrum.

Ad 'værdi og brugbarhed'

Som anført ovenfor er der ikke tale om en bygning, som er godkendt til beboelse, hvorefter forventningerne til bygningen må afstemmes efter dette og tage udgangspunkt i den faktiske bygningskonstruktion.

Ejerskifteforsikringens 'værdibegreb' er ikke et økonomisk begreb, men et byggeteknisk begreb. Det forhold, at sælger har oplyst eller køber på anden måde har fået indtryk af, at bryggersbygningen var godkendt som en del af beboelsen eller i øvrigt havde gennemgået modernisering, er et forhold, som i sig selv er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Netværkshåndværkers estimat angår udbedring i form af lovliggørelse af bygning, som se af overslaget i bilag D, hvor det anføres, at der skal ske 'Afrensning af skimmel og mug. Reparation af fuger i murværk. Efterisolering af vægge og loft. Montering af varmekilde samt skabe ventilation i rummet'.

Hvis det anmeldte var udtryk for en dækningsberettigende skade, vil ejerskifteforsikringen alene kunne tilbyde afrensning af skimmel/mug og med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra j, da skimmel/mug skyldes bygningens konstruktion. Det er i øvrigt vores opfattelse, at en afrensning, som vil være en nedvaskning, jf. sagens billeder, ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko.

Ad hul i væg

Vi er ikke bekendt med om der tidligere faktisk har været monteret varmekilde i bryggersbygningen. Vi kan blot konstatere, at der ikke var varmekilde i rummet på tidspunktet for tilstandsrapportens samt Energimærkets (bilag H, side 7) udarbejdelse, da disse dokumenter ikke angiver varmekilde i bryggersbygningen.

Det viste hul er ikke tidligere anmeldt til os. På baggrund af Klagers billede anerkender vi forholdet som dækningsberettigende. Vores taksator vurderer, at udbedring vil kunne ske for omkring 1.000 – 2.000 kr. og under alle omstændigheder for et beløb, som ikke overstiger den policemæssige selvrisiko og dermed bagatelgrænsen.

Ad besigtigelse

Det er vores opfattelse, at sagen er tilstrækkelig belyst ved Netværkshåndværkeres besigtigelse, sagen billeder samt oplysninger i øvrigt.

Det forhold, at bryggersbygningen er i tilknytning til beboelsesbygningen, ændrer ikke ved bryggersbygningens byggetekniske udførelse og værdi.

Ad forsikringspræmie til husforsikringen

Præmien er fastsat på baggrund af oplysninger i BBR-meddelelsen, hvor beboelsen er registreret til 110 m² og bryggersbygningen er registreret med sin egen litrering B2 som udhus.

På den baggrund er det vores opfattelse, at præmien er fastsat korrekt.

Hvis Klager kan dokumentere eller på anden måde godtgøre, at beboelsesbygningen ikke er korrekt registreret med de 110 m² modtager vi gerne oplysningerne hvorefter vi vil vurdere om beregningsgrundlaget for husforsikringen skal ændres og med mulig refusion af overskydende præmie.

Ad oplysninger om boligen ved ejendomshandlen

For arealafvigelser henviser vi til høringsvar 1, og skal blot nævne at forholdet ikke er udtryk for dækningsberettigende skade, jf. gældende ankenævnspraksis som støttes af domspraksis.

På samme måde er sælgers oplysninger om ejendommens stand i tilstandsrapporten ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende skade og oplysningen er i sig selv ejerskifteforsikringen uvedkommende. Ejerskifteforsikringen dækker skade som defineret i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i kommentar af 1/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dejligt at forsikring nu indrømmer at der er tvivl vedr. om bryggers er beboelse eller ikke. Men nu skal vi ikke forholde os til bristede forventninger, eller hvad man tror. Vi skal forholde os til lovgivning. Og desværre er jeg ikke advokat, bygningsagkyndig, eller ejendomsmægler. Men ved at det er ulovligt at snyde folk i kvm pris. Altså at sælge et hus på 110 kvm for derefter at flytte det til et udhus. Det kan køber kræve erstatning for, og ikke bare at få refunderet for husforsikring. Og der er flere sager der er vundet i højesteret. Så igen vil jeg gerne kræve erstatning for at være snydt for kvm, hvis man fastholder at bryggers er et udhus. Denne sag ville forsikring ikke oprette, men det er deres pligt at finde ud af om det er dem selv, ejendomsmægler, eller sælger der har snydt. Og igen hvis mit bryggers er beboelse var skaden der, da jeg overtog boligen, så uanset hvor meget jeg har vasket tøj var skaden der allerede ved indflytning. Jeg har opfyldt deres betingelser om at bryggers ikke er brugbart, da alle ved at det er sundhedsskadeligt at leve i et rum med skimmelsvamp og råd. Og jeg har opfyldt betingelse at jeg ikke kan sælge hus på lige vilkår som jeg købte. Da jeg som sælger jo ikke kan lyve. Det hæfter man jo for. Ved at skrive at hus er istandsat, isoleret og at der ikke er kendskab til skimmelsvamp. Ifølge lovgivning skal man kunne stole på, at når man køber, køber et hus på 110 kvm så er der 110 kvm. hus. Og ifølge lovgivning skal køber kunne stole på at når der er oplyst at huset er istandsat af en bygningskonstruktør/tømre så skal huset være istandsat af en bygningskonstruktør/tømre, og her skulle man jo være i rigtige gode hænder da det netop er en bygningskonstruktør der har istandsat. Og ifølge lovgivning, når man bliver lovet at der ikke er kendskab til skimmelsvamp/råd så skal man kunne stole på at et rum ikke er fyldt med skimmelsvamp. Det er ulovligt at opgive urigtige oplysninger. Så jeg fastholder mit krav om at, hvis jeg er snydt for kvm kræver jeg erstatning for manglende kvm. Eller at mit bryggers bliver lavet, da man er kommet med falske oplysninger ved huskøb."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tidligere tilstandsrapport af 5/1 2004, salgsoptstilling af 31/8 2019 og BBR-meddelelse. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 18/6 2019 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Total renovering

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?

Hvis ja, hvilke?

Min mand Tømrer/ snedker/ bygningskonstruktør og jeg, Malersvend ... har klaret ombygningen

...

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

9.1

Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb?

Hvis ja, hvilke og hvor ofte?

Der har været et brud på vandrør i bryggerset, bruddet var ved indføringen under grunden og er udbedret. Røret er nu lagt op på vægen og tilsluttet vandhanerne til vask og vaskemaskine."

Af energimærket fremgår bl.a.:

"Ydervægge

HULE YDERVÆGGE

Ydervægge er udført som 30 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er efterisoleret med granulat og der er påforet ca. 30-50 mm isolering indvendigt. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ved boreprøve og oplyst af ejer.

...

Gulve

TERRÆNDÆK

Terrændæk er udført i beton og med strøgulve der er isoleret med 100 mm mineraluld mellem strøer. Under betonen er gulvet uisolaret.

Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger.

...

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

...

Ejendommen er opført i 1959 og i betragtning af dette i normal isoleringsmæssig stand.

Ankenævnet for Forsikring

8.

97254

...

Bryggersdelen / udhus regnes uopvarmet."

Af besigtigelsesrapport af 26/11 2019 fremgår bl.a.:

"Dækning: Uafklaret

Årsag til afgørelse:

Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen?

Der er skimmel og mug en del steder på vægge og loft i bryggers.

Hvor stort er omfanget?

Hele rummet er ca. 22 m².

Hvad er årsagen til skaden?

Årsagen er ukendt, men det kunne være manglende varme, ventilation samt manglende isolering i vægge og loft.

I det ene hjørne kan årsagen være manglende fuger i murværk, det er hjørnet hvor vandtanken står udvendigt.

Hvordan kan skaden repareres?

Afrensning af skimmel og mug. Reparation af fuger i murværk.

Efterisolering af vægge og loft. Montering af varmekilde samt skabe ventilation i rummet.

Hvad koster det at udbedre skaden?

Anslået pris 70-100,000 kr.

Hvad er alderen på bygningsdelen, der er skade på?

Gulv- vægge og loft er fra oprindelig tid. Altså ca. 60 år"

Af mail af 13/1 2020 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg er som taksator blevet overdraget jeres sag for videre vurdering.

Der ligger fotos i sagen, der viser stedvise områder med skimmeldannelser ved loft/væg.

Tømrer ... har tidligere været ude på ejendommen. De har meldt følgende tilbage til os:

- De kunne se en del steder med stedvis skimmeldannelse ved overgang væg/lofter i bryggers

- Årsag til skimmel ukendt – men kan være enten manglende opvarmning, manglende udluftning eller nedsat isolationsevne af konstruktionerne. Et enkelt sted kunne ses manglende fuger i murværk (hjørnet hvor vandtanken står udvendigt)

Skimmeldannelser der opstår grundet brugeradfærd (manglende opvarmning/udluftning), er ikke noget en ejerskifteforsikring går ind i.

I har også en ejendom, som oprindeligt er opført tilbage i år 1959. En sådan ældre ejendom har kuldebroer og er ikke så godt isoleret, som man bygger i dag. Derfor vil der i specielt de 'fugtige rum' (bad, bryggers etc.) – kunne opstå skimmeldannelser på de kolde vægge om vinteren, da den varme dampholdige indvendige luft, vil kunne kondensere (danne dug) på indvendig side af væg/lofter – og deraf skimmeldannelse. Desværre en forventelig skavank på en sådan ældre ejendom, som ikke er noget ejerskifteforsikringen går ind i.

Jeg ser umiddelbart kun, at I måske har en lille sag det sted, hvor [tømrerfirma] påtaler de manglende fuger i murværket. Er der direkte trukket fugt ind det pågældende sted grundet de manglende fuger – og det isoleret set har medført lokal skimmeldannelse det påtalte sted – så kan I være dækket der? Men med en selvrisiko på 5.300 kroner, ser jeg ikke umiddelbart, at vi kan komme i dækning, da der er tale om et mindre lokalt forhold.

Så jeg må derfor på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen afvise dækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Skade

18.3

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

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

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

...

Forhold under 5.300 kr."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1959 og overtaget af klageren den 1/11 2019. Hun anmeldte den 11/11 2019, at der var konstateret mug/skimmel i bryggers på 22 kvm.

Klageren har anført, at bryggerset ikke er brugbart, at der lugter fælt af skimmelsvamp, og at det er sundhedsskadeligt at bruge rummet. Hun har endvidere anført, at tidligere ejer har skrevet under på, at hun ikke havde kendskab til mug/skimmelsvamp, at ydervægge var isoleret, og at huset var istandsat af en bygningskonstruktør/tømrer samt maler. Hun har videre anført, at

Ankenævnet for Forsikring

10.

97254

bryggerset er en del af beboelsen, og at hun i modsat fald vil mangle 22 kvm bolig. Klageren kræver, at selskabet dækker en udbedring af bryggerset. Hvis det fastholdes, at bryggerset er et udhus, kræver hun erstatning for at være blevet snydt for kvm.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at den anmeldte skimmelforekomst ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Det er selskabets opfattelse, at bryggersbygningen ikke er godkendt som en del af beboelsen, men derimod er et udhus, jf. BBR-meddelelsen om bygning 2 svarende til bygning B i begge tilstandsrapporter. Selskabet har anført, at det ved besigtigelsen er konstateret, at bryggersbygningen fremstår uisoleret og uopvarmet, hvilket begrundes af de aktuelle kuldebroer, jf. også de konstaterede skimmelaftegninger. Bygningen anvendes endvidere som vaskerum, hvilket i sig selv generer fugt, som under de faktiske forhold i sig selv vil medføre skimmelaftegninger. Selv hvis bryggersbygningen var godkendt til beboelse, er det selskabets opfattelse, at de konstaterede skimmelaftegninger er forventelige. Det er i øvrigt selskabets opfattelse, at en afrensning af skimmel/mug ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko.

Selskabet har også anført, at arealafvigelser ikke er udtryk for en dækningsberettigende skade, ligesom sælgers oplysninger om ejendommens stand i tilstandsrapporten ikke i sig selv er udtryk for en dækningsberettigende skade, og oplysningen er i sig selv ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Klageren har fremlagt et foto, som viser et hul i en væg. Klageren har anført, at hun ikke er klar over, om tidligere ejer har taget en brændeovn med.

Selskabet har anerkendt hullet i væggen som dækningsberettigende. Taksator har dog oplyst, at udbedring vil kunne ske for et beløb, som ikke overstiger den policemæssige selvrisiko.

Af energimærket fremgår det, at bryggersdelen/udhus regnes som uopvarmet.

Ankenævnet for Forsikring

11.

97254

Af besigtigelsesrapport af 26/11 2019 fremgår det, at "Der er skimmel og mug en del steder på vægge og loft i bryggers. Hvor stort er omfanget? Hele rummet er ca. 22 m². Hvad er årsagen til skaden? Årsagen er ukendt, men det kunne være manglende varme, ventilation samt manglende isolering i vægge og loft. I det ene hjørne kan årsagen være manglende fuger i murværk, det er hjørnet hvor vandtanken står udvendigt. Hvordan kan skaden repareres? Afrensning af skimmel og mug. Reparation af fuger i murværk. Efterisolering af vægge og loft. Montering af varmekilde samt skabe ventilation i rummet. Hvad koster det at udbedre skaden? Anslået pris 70-100.000 kr. Hvad er alderen på bygningsdelen, der er skade på? Gulv, vægge og loft er fra oprindelig tid. Altså ca. 60 år".

Af mail af 13/1 2020 fra selskabets taksator fremgår det, at "Skimmeldannelser der opstår grundet brugeradfærd (manglende opvarmning/udluftning), er ikke noget en ejerskifteforsikring går ind i. I har også en ejendom, som oprindeligt er opført tilbage i år 1959. En sådan ældre ejendom har kuldebroer og er ikke så godt isoleret, som man bygger i dag. Derfor vil der i specielt de 'fugtige rum' (bad, bryggers etc.) – kunne opstå skimmeldannelser på de kolde vægge om vinteren, da den varme dampholdige indvendige luft, vil kunne kondensere (danne dug) på indvendig side af væg/lofter – og deraf skimmeldannelse. Desværre en forventelig skavank på en sådan ældre ejendom, som ikke er noget ejerskifteforsikringen går ind i. Jeg ser umiddelbart kun, at I måske har en lille sag det sted, hvor [tømrerfirma] påtaler de manglende fuger i murværket. Er der direkte trukket fugt ind det pågældende sted grundet de manglende fuger – og det isoleret set har medført lokal skimmeldannelse det påtalte sted – så kan I være dækket der? Men med en selvrisiko på 5.300 kroner, ser jeg ikke umiddelbart, at vi kan komme i dækning, da der er tale om et mindre lokalt forhold. Så jeg må derfor på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen afvise dækning".

Nævnet finder, at sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten ikke i forhold til ejerskifteforsikringen kan betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på.

Ligeledes kan oplysninger i salgsopstillingen ikke betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på i forhold til ejerskifteforsikringen, idet salgsopstillingen ikke er en del af tilstandsrapporten og heller ikke på anden måde indgår som en del af selskabets grundlag for at tegne ejerskifteforsikringen. Nævnet henviser til sagerne 81598 og 94433.

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

Nævnet lægger efter oplysningerne i sagen til grund, at bryggerset er fra 1959. Henset til sagens billedmateriale og ejendommens BBR-meddelelse lægger nævnet endvidere til grund, at bryggersbygningen er noteret som bygning B (carport/udhus) i tilstandsrapporten og derved ikke udgør en del af beboelsen.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag 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 skadesårsag 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 der foreligger en dækningsberettigende skadesårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten af skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1959, at isoleringsforholdene i byggeri fra dette tidspunkt sammenlignet med nutidens standard ofte er ringe, at der i datidens

byggeri hyppigt ses kuldebroer, og at bryggersdelen ikke udgør en del af beboelsen. Ligeledes fremgår det af ejendommens energimærke, at bryggersdelen regnes som uopvarmet, hvilket må anses som en medvirkende årsag til den konstaterede skimmelsvamp.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 4.1 (Udvendigt terrænfald) for bygning B med karakteren K3 fremgår, at "Der er terrænfald mod bygningen fra nord og vest. Note: Risiko for opfugtning i bygningen."

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningerne.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forekomsten af skimmelsvamp i bryggerset har nævneværdig betydning for indeklimaet i ejendommens beboelsesarealer, og at der ikke er fremlagt oplysninger, der godtgør, at bryggerset som følge af skimmelforekomsterne ikke kan anvendes efter sit formål.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for udbedring af bryggerset, herunder afrensning for skimmelsvamp.

Nævnet bemærker, at den omstændighed, at bryggersbygningen ikke er en del af ejendommens beboelsesdel, ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker videre, at det af tilstandsrapportens side 6 fremgår, at oplysning-

Ankenævnet for Forsikring

14.

97254

gerne omkring bygningernes størrelse ikke er baseret på faktisk opmåling, og at rigtigheden af arealernes størrelse ikke er den bygningssagkyndiges ansvar. Ligeledes fremgår det af bemærkningerne til punkt 5, s. 7, at "Bygninger og arealer på sekundære bygninger er ikke korrekt registreret i BBR".

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.



Svend Bjerg Hansen