

Den 30. december 2010 blev i sag nr. 77.824:

XXXXX XXXXXXXXXXXX XX
XXXXXXXX XXXXXXXXX
XXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt angreb af skimmelsvamp. Endvidere ønsker klagerne, at selskabet afholder udgifterne til alle undersøgelser af ejendommen for skimmelsvamp.

Selskabet har afvist at yde dækning bl.a. under henvisning til, at der ikke er tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1956, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/7 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/3 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Kældre/krybekældre/terrændæk
2.2 Vægge

K1

Der er nogle udblomstringer og puds-afskalninger på grund af forhøjet fugtindhold på kældervæg under sydgavl.

Note: På sydgavl er der en terrasseopbygning på en jordvold der er lagt op ad murværket.

Der burde være en fugtspærre mellem jord og murværk."

Klagerne anmeldte i marts 2009, at der var skimmelsvamp i ejendommens kælder. Selskabets bygningskonsulent besigtigede den 18/6 2009 ejendommen og udfærdigede på baggrund heraf en skaderapport af 22/6 2009. Af rapporten fremgår, at bygningskonsulenten i kælderen nordvestvendte værelse konstaterede tydelige forekomster af skimmelsvamp fra gulvniveau og ca. 25 cm op ad væggen. I et andet rum fandt han skimmelsvamp på indersiden af et køkkenskab, og der konstateredes let pudsafskalning på væggen ved den indvendige kældertrappe. Af rapporten fremgår endvidere bl.a.:

"Kan der gøres regres overfor bygningssagkyndig eller sælger?"

Nej. Ejendommen er fra 1956 og den bygningssagkyndige skal ikke i ejendomme fra den periode angive eventuelle fugtforhold som kan skyldes manglende dræn, fundamentsisolering m.v.

Sælger vurderes ikke at kunne gøres erstatningsansvarlig.

Konklusion:

Vedr. kældervægge med skimmelforekomst må det anses for sædvanligt forekommende i ejendomme fra 1956.

Der er ikke dræn eller kældervægsisolering (udvendigt), idet krav om disse fugtsikringsforanstaltninger først kom i 1962.

Det berørte kælderrum er indrettet som beboelse rent møbleringsmæssigt og møbler placeret op ad kolde, uisolerede kælderydervægge vil bringe fugt og skimmel.

Kælderen fremstår på den måde som et areal der ikke er egnet eller opført til beboelse og forholdet bør kunne afvises med henvisning til bl.a. en ankenævnskendelse. Har du sådan en ?

Vedr. bryggersskabene skal vi bemærke, at disse er opsat af fst og således ikke var til stede ved overtagelse af ejendommen. Bemærk også, at skimmelforekomsten er på den indvendige side af skabene - og særligt i vaskeskabet - hvilket heller ikke er usædvanligt når vi tager i betragtning af skabene er placeret i et fugtigt miljø.

Pudsafskalningen på kældervæg ved indvendig kældertrappe anses ikke for usædvanligt i en kælder fra 1956. Det er påregneligt."

Ved brev af 17/7 2009 afviste selskabet at yde forsikringsdækning og begrundede afgørelsen med, at skimmelsvampeangrebet ikke oversteg, hvad der var sædvanligt i ejendomme af samme alder. Selskabet bemærkede endvidere, at der i det nordvestvendte

kælderrum stod møbler op ad kælderydervæggene, selvom kælderen ikke var godkendt til beboelse.

Klagerne tog kontakt til et rådgivende ingeniørfirma, der besigtigede kælderen og den 23/9 2009 afgav tilbud på afhjælpning af skimmelsvampeangrebet. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

"M. [uvildigt ingeniørfirma] har mandag den 21.09.2009 besigtiget kælderen og har konstateret at der er et forhøjet fugtniveau, som skyldes indtrængende fugt fra fundament/kældervægge.

Det blev ligeledes konstateret, at alle overflader var malede med et ikke diffusionsåbent materiale. Dette har medført at det ikke har været mulig med en fugttransport fra ydervægge."

Klagerne sendte tilbuddet til selskabet, hvis bygningskonsulent på ny besigtigede ejendommen. Selskabet fastholdt ved brev af 8/12 2009 sin afgørelse og anførte, at ingeniørfirmaets undersøgelse var mangelfuld, da der ikke var foretaget en mycometer-test. Selskabet fandt det derfor ikke dokumenteret, at der var problemer med skimmelsvamp ud over det sædvanlige for en kælder i en ejendom fra 1956. Selskabet anførte endvidere, at ingeniørfirmaet ikke havde haft grundlag for at fastslå, at kælderen var malet med et ikke-diffusionsåbent materiale, da dette i givet fald måtte fastslås ved en laboratorieundersøgelse.

Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klagerne den 11/2 2010, fremgår bl.a.:

"Referatet af konsulentens rapport var yderst mangelfuld - ingen billeddokumentation og et helt værelse var glemt i rapporten. Vi fik et uvildigt selskab (se bilag ...) som, uden at vide at vi havde bragt sagen til ejerskifteforsikringen, pegede på 3 helt andre årsager til skimmelsvampens forekomst, nemlig:

- 1) Der er malet med ikke diffusionsåben maling
- 2) Der er opsat gipsvægge som forsatsvægge
- 3) Under gulvtæpperne er der lagt plastic.

...

Vi foreslog et kompromis, da vi godt kan forstå, at Privatsikring ikke skal betale for noget, som gør huset bedre end hvad man kan forvente af huse i den alder (her tænker vi på omfangsdræn).

...

Resultatet blev endnu et afslag, et afslag af M's [uvildigt ingeniørfirma] rapport, da der ikke var nogle videnskabelige dokumentationer for påstandene.

Vi finder det mærkeligt, at Privatsikring afviser det, da det må være i alles interesse at finde ud af, om M. [uvildigt ingeniørfirma] har ret, når de siger, at det er de 3 andre problemer, man skal fokusere på. Før M. [uvildigt ingeniørfirma] kom ud, havde vi selv foreslået, at der skulle foretages en micrometertest. Dette blev afvist, men alligevel bruger Privatsikring netop de manglende tests som argument for at afvise sagen."

Hertil har selskabet i brev af 24/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Foranlediget af nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny, men må fastholde afgørelsen. Vi lægger herved vægt på

- at der er tale om en ejendom opført i 1956 med kælder udført i beton og uden dræn
- at ejendommen er opført efter gængs byggemetode på opførelsestidspunktet
- at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorved bemærkes, at der ikke foreligger skimmelprøver, og det dermed ikke er godtgjort, at der som påstået er tale om massive skimmelangreb, hverken nu eller på overtagelsestidspunktet
- at påstanden om at der er anvendt diffusionstæt maling er udokumenteret, og at det i øvrigt er uden betydning henset til kælderkonstruktionen, idet vandtryk fra fundamenternes yderside vil finde vej gennem konstruktionen, uanset om der anvendes diffusionstæt maling eller ikke
- at fugt-/skimmelforekomsterne først er opstået 2½ år efter overtagelsen, hvorved bemærkes, at det er en forudsætning for dækning, at en skade er til stede på overtagelsestidspunktet, j fr. pkt. 4 i betingelserne for Standarddækning
- at fugt-/skimmelforekomsten må tilskrives forsikringstagerens brug af kælderen med placering af møbler op ad væggene, hvorved naturlig luftcirkulation forhindres

...

For en ordens skyld skal tilføjes, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er udblomstringer og pudeafskalninger på kældervæg under sydgavl. Dette er baggrunden for, at dette rum ikke er kommenteret i bygningskonsulentens rapport af 22.06."

Hertil bemærkede klagerne i brev modtaget af nævnet den 13/4 2010 bl.a.:

"Eftersom dette kører gennem mail og dermed ikke ankenævnet dermed ikke visuelt kan se med egne øjne hvordan tingene forholder sig, skal det pointeres at kælderen indeholder et rum hvor der står en sovesofa, og derudover et rum som bliver brugt til opmagasinering. Dette for at give et indblik i hvad privatsikring definerer som værende anvendt til beboelse. Kælderen bliver således ikke brugt til beboelse. Der er en grov fortolkning udelukkende fordi der står en gammel sovesofa.

At oplysningerne fra M. [uvildigt ingeniørfirma] er mangelfulde kan de have ret i, men nu var det jo heller ikke formålet med M.'s [uvildigt ingeniørfirma] besøg at de skulle udføre privatsikrings arbejde. De rejste nogle spørgsmål, som privatsikring ikke undersøger nærmere, men udelukkende afviser fordi de ikke er underbygget. At det ikke kan konstateres med det blotte øje, giver for mig at se blot anledning til netop at få foretaget disse test.

...

'for en god ordens skyld skal tilføjes at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er udblomstringer og pudsafskalninger på kældervæg i sydgavl' Rummet skal alligevel nævnes i sagen, da der i tilstandsrapporten gives som løsning på dette problem, at man skal fjerne den jordvold som bruges som terrasse og som ligger direkte op ad sydgavlen. Denne jord-

vold fjernede vi i løbet af det første år vi boede her, uden at det har gjort væggen bedre; tværtimod.

...

tilsyneladende føler Privatsikring sig nødsaget til at bruge argumentet med at vi først anmelder sagen på det tidspunkt. Dette er ikke ensbetydende med at den først er opstået der, blot at vi her blev opmærksomme på den, hvilket Privatsikring heller ikke ved, og derfor ikke kan konkludere hvornår skaden er opstået. Vi anmeldte sagen så snart vi blev opmærksomme på det, vi boede et år på Færøerne, og det var under en ferie, at vi blev opmærksomme på problemet. Der er nu engang en grund til at en ejerskifteforsikring varer 3 år, for hvis man skulle følge Privatsikrings argumentation, var det ikke nødvendigt, for alle sager skulle jo tilsyneladende findes ved overtagelse."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/5 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Bygningskonsulenten påpeger, at forsatsvægge af gips er sat på kælderfundamentets inderside i det rum, der betegnes som 'værelse'. Vi har til stadighed fastholdt, at dette rum ikke kan betragtes som et beboelsesrum, og det er forventeligt, at der på bagsiden af en sådan beklædning vil forekomme skimmelsvamp.

Rummet er ikke godkendt til beboelse, og udgangspunktet for kældre af den pågældende alder er, at de evt. kan anvendes til tørrekælder samt opbevaring af effekter.

For så vidt angår platen på gulvet, er denne ikke medvirkende årsag til skimmel, idet den ikke er udlagt på en måde, så den slutter tæt. Platen vil kunne fjernes uden indgreb af nogen art.

...

Bygningskonsulenten anfører, at den omstændighed, at der er fjernet en jordvold uden for en væg ikke løser det problem, der har sin årsag i, at kælderfundamentene er uisolerede, både hvad angår varme og fugt.

...

Sammenfattende pointerer bygningskonsulenten, at konstruktionen i sig selv medfører risiko for skimmelsvamp, uanset om der er forsatsvæg eller ikke. Kældervægge og -fundament er hverken beskyttet mod varmetab eller fugt, hvorfor konstruktionen stille store krav til opvarmning/ventilation, hvis skimmeldannelse skal undgås. Dette gælder især, hvor der ikke er en oliekedel som opvarmingskilde, og der dermed ikke tilføres rummet spildvarme derfra.

At forsatsvæggene i det ene rum ikke er årsag til skimmelforekomsten, illustreres af, at der er tilsvarende skimmeldannelse i andre rum, hvor der ikke er forsatsvægge."

Klagerne og selskabet har herefter fremsendt yderligere breve til nævnet til støtte for deres påstande.

Nævnet har gennemset de i sagen fremlagte fotos samt den ganske omfattende korrespondance mellem parterne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5 Hvad dækker forsikringen?"

Forsikringen dækker 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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det på baggrund af bygningskonsulentens rapport af 22/6 2009 og ingeniørfirmaets undersøgelse af ejendommen ubetænkeligt at lægge til grund, at der er tale om skimmelsvampeangreb i ejendommens kælder.

Nævnet finder imidlertid, at den konstaterede fugt og skimmelsvamp i kælderen ikke kan anses for usædvanlig i en ejendom fra 1956, hvorfor forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det bemærkes herved, at forsikringen ikke dækker fugtproblemer i kælderen, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvis kældervægge mv. er opført efter gængse byggemetoder.

På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen