621/01

Den 29. maj 2001 blev i sag nr. 53.988:

xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xx
xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen er opført i 1877, og i sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 16/4 1997. I 1998 anmeldte klagerne, at man havde konstateret fugt ved indvendige skillevægge, mug/skimmel i køkkenskab, at varmerør var lagt i Leca, samt at der var problemer med den facademaling, som de tidligere ejere havde anvendt.

Selskabet foretog besigtigelse af ejendommen, og i skrivelse af 15/9 1998 til klagerne anførte selskabet bl.a.: "**Ad 1. Fugt ved indvendige skillevægge.** Der kan ved murede skillevægge konstateres fugt ved tapetet nær gulv. Ud over, at tapet slipper vedhæftningen til væggen er der ikke konstateret øvrige skader. Ejendommen er anført

som værende opført i 1877, skillevægge er murede og det må formodes at disse er traditionelt udført uden fugtstandsende membran mellem underliggende konstruktion og selve de murede vægge. Fugt ved vægge i en ejendom fra 1877 kan ikke betragtes som en dækningsberettiget skade, idet de pågældende bygningskonstruktioner ikke afviger fra tilsvarende intakte konstruktioner, når de på opførelsestidspunktet tilgængelige materialer og byggemetoder tages i betragtning. Der er således tale om en problemstilling, der ikke afviger fra normalsituationen for skillevæggene, hvorfor forholdet - i forsikringsmæssig stand ikke kan betragtes som værende af nævneværdig betydning. Forholdet kan således ikke henføres til forsikringsbetingelserne 5042 afsnit 2, stk. 10.1 hvorefter forsikringen også omfatter *..andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.* **Ad. 2. Mug/skimmel i køkkenskab.** I køkkenskabe er der mindre aftegninger af mug/skimmel nær bagbeklædning i forevist grydeskab. Der er ikke konstateret yderligere eller anden skade ved køkkenskabe. Køkkenskabe er opstillet mod en massiv uisoleret 23 cm teglstensydervæg. At der er tegn mug på mug/skimmel i køkkenskabe der er opstillet op ad en uisoleret ydervæg er uundgåeligt. Forholdet ved køkkenskabene med forekomst af mug/skimmel vurderes ikke som et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang der henvises som under punkt 1 til forsikringsbetingelserne stk. 10.1. At ydervæggen er uisoleret kan ikke betragtes som en skade, idet der skal være tale om brud, lækager mm. ved denne som nævnt i forsikringsbetingelserne stk. 10.1 for at et forhold kan anerkendes som et forsikringsmæssig omfattet forhold. **Ad. 3. Varmerør der er lagt i Leca.** Det kan konstateres, at varmerør i gulv til radiatorer er beliggende direkte i Lecaisolering under gulve uden at rørene er isolerede. Der kan ikke konstateres skade på rør der var synlige. Ejerskifteforsikringen dækker skader som er defineret i 10.1 i betingelserne såsom brud, lækage, deformering mm. hvilket der ikke er tale om. Forsikringen dækker endvidere *..forhold der giver en nærliggende risko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlige omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.* At rørene er beliggende i Leca er ikke et forhold der vurderes at indebære en umiddelbar eller nærliggende risiko for at der vil opstå skader. Det anmeldte forhold vil derfor ikke kunne anerkendes som et af forsikringen omfattet forhold. **Ad. 4. Facadebehandling.** De har fået oplyst, at huset skulle være malet med plasticmaling som er påført uden på den underliggende behandling der er udført med kalk. Før der kan tages stilling til, hvorvidt det er en facade-

behandling der vil medføre en umiddelbar nærliggende risiko for, at der vil opstå skader, bedes De foranledige, at der fra en malermester fremsendes en vurdering af, hvilken type facademaling der er anvendt samt en bedømmelse af, hvilke konsekvenser det har at anvende denne på den oprindelige facadebehandling."

I klageskrivelsen af 7/9 2000 til nævnet har advokaten bl.a. anført: "Der er tale om følgende skader:

a. Indvendige skillevægge er fugtige oppe i halvanden meters højde.
b. Ydervægge er fugtige/våde op til ca. 1 meters højde.
c. Varmerør er udlagt direkte i Leca, hvilket ikke er lovligt, og som medfører nærliggende risiko for skader.
d. Der er revner i ydervægge og pudslaget er slået fra (løst) flere steder.
e. Køkkenskabe er fugtige og med mug/skimmel, og køkkenbordet er meget misfarvet (sort) på det punkt, hvor det har berøring med ydervægge.

Følgevirkningerne af skaderne er, at huset er meget fugtigt og skabene og lign. skal altid stå åbne, da der ellers kommer meget mug/skimmel på de ting, der opbevares i skabene. Tøj får en meget ubehagelig lugt. Mug/skimmel forekommer dog altid og der kommer hurtigt en meget dårlig lugt i huset på trods af konstant udluftning og opvarmning. Efter mine klienters opfattelse er den primære årsag til følgevirkningerne, at de tidligere ejere har malet huset med (uhensigtsmæssig) plastikmaling, hvilket medfører, at huset ikke kan 'ånde', og da der mangler dræn ved ydervægge, er det medvirkende til, at yder- og indervægge er meget fugtige. I forbindelse med etableringen af de nye betongulve i 1993/1994 er de indvendige skillevægge ikke isolerede fra grunden. I samme forbindelse er der udlagt Leca-nødder, og varmerørene ligger direkte i disse. Denne metode er ikke lovlig og var det heller ikke på tidspunktet for arbejdets udførelse, idet en sådan bygningskonstruktion giver følgeskader på jernrørene. Der er for mig at se ikke tvivl om, at ovenstående forhold burde have været sælger bekendt og uden besvær skulle have været konstateret af den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten. Af ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 10 fremgår, at begrebet 'skade' er defineret som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Efter min vurdering er det kendetegnende for de omhandlede skader, at disse i væsentlig grad nedsætter byg-

ningens brugbarhed, idet indeklimaet er usædvanlig dårligt, hvilket må antages at være den primære årsag til de opståede skader. For så vidt angår varmerørene direkte nedlagt i Leca bemærkes, at dette forhold efter min - og en af mig adspurgt teknisk rådgiver - vurdering giver nærliggende risiko for skader. Samlet set er det min vurdering, at de anførte skader er dækningsberettigede, hvorfor jeg nedlægger påstand om, at Alm. Brand skal tilpligtes at anerkende, at der er tale om dækningsberettigede skader. Den økonomiske opgørelse kan ikke foretages på nuværende tidspunkt."

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet foretaget fornyet besigtigelse på ejendommen den 15/11 2000. I mødereferat tilstillet klagernes advokat den 28/11 2000 hedder det bl.a.: "I forlængelse af møde på Deres klienters ejendom … den 15. november 2000 skal vi herved vende tilbage til sagen. Ved mødet deltog henholdsvis Deres klienter, Dem, skadekonsulent O.J. samt undertegnede. Formålet med mødet var selv at konstatere, om de i juli 1998 anmeldte forhold havde ændret sig ud over, hvad der må forventes, dels at De og undertegnede fik syn for sagen ved selv at tage bestik af forholdene. O.J. og undertegnede har efterfølgende drøftet sagen med cheftaksator H.E.S.-L., som ikke har besigtiget ejendommen, men dog har haft mulighed for at danne sig et indtryk på baggrund af fotos. Det er fortsat vores vurdering, at ingen af de anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen. For så vidt angår fugt nederst på skillevægge, kunne det konstateres, at væg mellem to stuer er den oprindelige opført på kampesten/syldsten. Derfor er det overvejende sandsynligt, at dette også er tilfældet for de øvrige skillevægge, med mindre disse er flyttet ved moderniseringen. Der er ingen tvivl om, at der sker en opfugtning af skillevæggene i større eller mindre omfang. Årsagen skal efter vores opfattelse tilskrives den byggemetode, som blev anvendt på tidspunktet for ejendommens opførelse. En konstruktion hvor der ganske enkelt ikke kan undgås opstigende grundfugt. Kampesten/syldsten anvendt i fundament ligger typisk i en relativ beskeden dybde direkte i jorden med de største sten øverst. Selve væggen er opført direkte oven på fundamentet uden nogen form for fugtspærre, som er velkendt i dag, men ukendt på opførelsestidspunktet. Dette er ensbetydende med, at jordfugt uhindret ved hårrørsvirkningen kan bevæge sig op i skillevægge eventuelt via bindemidlet (f.eks. mørtel/cement) med de konstaterbare fugtskader til følge. Fugt og kondens i køkkenskabe med deraf risiko for mugdannelse er også en direkte følge af den måde ejendommen er opført. Ydervæggene er helstensmure monteret med cellutex. Sidstnævnte har

ikke nogen større isolerende effekt, og dugpunktet flyttes derfor ikke noget videre ud i væggen. Dette har den ulempe, at den varme rumluft vil kondensere umiddelbart bagved tapetet. Det problem kan kun ændres ved at efterisolere væggene. Fugt og kondens i køkkenskabe kan sandsynligvis mindskes ved at etablere udluftning i skabene - henholdsvis hul i sokkel og bund i hvert skab. Suget fra låge eller skuffe, når de åbnes og lukkes, vil formodentlig kunne skabe den fornødne udluftning. Udvendigt kunne der flere steder konstateres fine revner i facader og enkelte steder mindre afskalninger af maling. Revnerne er for det meste ældre reparerede revner, som gendannes. Dette kan der ikke ændres ved begrundet i karakteren af det eksisterende fundament af kampesten/syldsten. Som for fundamentet under de indvendige vægge ligger randfundamentet ikke videre dybt med deraf følsomhed over for selv de mindste ændringer i jordforholdene f.eks. som følge af frost, udtørring, grundvandsændringer o.l. Nutidens fundamenter har også den fordel til forskel fra førnævnte, at de er støbt sammen. Dermed er de ikke så påvirkelige, hvis der skulle være partielt dårlig bæreevne under dele af fundamentet, som er tilfældet ved et af kampesten/syldsten. Afskalningerne er heller ikke usædvanlige på en overflade af den pågældende karakter og absolut ikke udtryk for, at overfladen ikke er diffusionsåben. Så vidt vi kunne bedømme forekom de, hvor underlaget tydeligt var repareret tidligere, og/eller hvor nedbør bliver ledt ned af væggen f.eks. fra sålbænke. I tilstandsrapporten, side 2 af 14 - Huseftersynets omfang og metode, fremgår det, at tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det er Alm. Brands opfattelse, når det tages i betragtning, at der her er tale om en bygning, hvor fundamenter og vægge er de oprindelige (ca. 120 år gamle), at disse må siges at være fuldt på højde med tilsvarende intakte fundamenter og vægge på samme alder, uagtet at væggene er udført uden fugtspærre. Dette begrundes med, at udførelsen af fugtspærre først blev almindeligt i byggeri omkring forrige århundredeskifte. Sammenfattende skal vi fastholde, at de anmeldte forhold ikke berettiger til erstatning under den tegnede ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**10. Hvilke forhold er dækket** 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens

formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejer eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at de anmeldte skader ligger ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klagerne forsikringsdækning for disse skader, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand