632/01

Den 12. november 2001 blev i sag nr. 55.275:

xxxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

1848 DiBa Forsikring A/S
Ringstedgade 40
4700 Næstved

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i 1848 DiBa Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets sagsbehandling.

Konkret ønsker klageren selskabet pålagt at anerkende, at fugt i ejendommen er en direkte følgeskade af en anmeldt og af selskabet anerkendt skade på en tagbrønd.

Selskabet har afvist at anerkende, at fugtskaderne kan henføres til den utætte tagbrønd.

Af sagens akter fremgår, at klageren erhvervede den forsikrede ejendom ultimo juni 1999. I forbindelse med handlen var der den 10/6 1999 udarbejdet SundhedsAttest, og af denne fremgår bl.a.: "**2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand** ... ☒ Vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der er reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig. ... **Registrerede skader eller tegn på skader** ...

3.1 Facader	K1	K1: Revnede elementsamlinger samt revnedannelser i brystninger. Partiel løs overfladebeskyttelse. Revner i hjørnesamlinger mod gavlmure. Niveauforskelle på elementer specielt i vestfacade.
3.2 Gavle	K1	K1: Revnede elementsamlinger samt revnede brystninger. Partielt løs overfladebeskyttelse. K3: Frilagt bærejern i element ved yderdør nord.

3.4 Indervægge	K1	Vægge i fadebur revnede. Fyrrumsvægge revnede. Vægge i sydværelse revnede.
3.7 Vægbeklædninger	K0 UN	K0: Partielt løse tapeter. UN: Misfarvet tapet på skillevæg mellem gang og køkken.
...	...	...
4.8 Fugning	K1	Utætte fuger.
4.9 Sålbænke	K3	Utætte sålbænke, hvor disse støder til false. Mindre revnedannelser i sålbænke. Pris: Materiale: 500.00. Arbejde: 1850.00. Ialt: 2350.00
5.1 Lofter/etageadskillelse	UN	Fugt i fyrrumsloft. Årsag og omfang kan ikke bestemmes uden destruktivt indgreb.
...	...	...
8.1 Tagbelægning	K1	Mindre buler i nyere tagpap indikerer fugt mellem over og underpap.
...	...	...
8.11Tagrender/tagnedløb	K3	Defekte render og nedløb. Forkert faldretning på vestrende.

...

7. Uddrag af sælgers oplysninger fra ejendommens tilstandsrapport ... **11. Sælgers supplerende oplysninger om boligens indeklimaforhold** **Ja** **Nej** ...

11.1 Er eller har der været synlige fugtproblemer i boligen? ☐ ☒ ...

11.2 Er der duft- og/eller lugtproblemer indenfor i boligen? ☐ ☒ ...

11.4 Mangler der udluftningsmuligheder fra vådrum, køkken, kælder, skunk og loftsrum? ☐ ☒ "

Af tilstandsrapporten fremgår herudover bl.a.: "**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

	IB	**KO**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**
...						
3. Yder- og indervægge		*1*	*3*			*1*

"

Endvidere fremgår det, at beboelsen blev opført i 1962, samt at vægge er opført af betonelementer.

I efteråret 1999 blev der konstateret en utæt tagbrønd, og selskabet har behandlet denne skade som en dækningsberettigende skade.

Klagerens advokat har forklaret, at klageren efter udbedring af skaden konstaterede fortsatte fugtproblemer i ejendommen, hvorfor der i samarbejde med selskabet blev udmeldt en uvildig sagkyndig fra Dansk Teknologisk Institut til at fremkomme med en vurdering af skadeårsagen.

Af rapporten fra Dansk Teknologisk Institut fremgår bl.a.: "**1. Baggrund og formål** ... **1.3 Baggrund** En fejl ved tagbrønden på hjørnet af gavl og facade har medført fugt inde i boligen. **1.4 Formål** Formålet med besigtigelsen er at undersøge, om fejlen ved tagbrønden har givet skimmelsvampe i boligen. ... **3. Vurdering** Den utætte tagbrønd har medført, at der er kommet skimmelsvamp. Der er skimmel, fordi betingelserne for skimmel er til stede. Betingelserne er ilt, fugt og organisk materiale. Ilten findes i luften. Noget fugt skyldes den opfugtning, som tagbrønden har givet og noget af fugten kommer fra fugt i rumluften, der kondenserer på de kolde flader. De kolde områder findes i hjørner, hvor flere yderflader mødes, f.eks. i hjørnet mellem gavl, facader og tag. Generelt er varmeisoleringen af de anvendte betonelementer meget svag. Fugten i fodpanelerne i gavlværelset er højere end normalt for hustypen. Om man ved bygning af huset har undladt at udføre en fugtbremse mellem fundament og ydervægselementer, så der kan ske opsugning af fugt fra terræn, er ikke undersøgt. Nar huset anvendes, opstår der husstøv, som indeholder organisk materiale. Andet organisk materiale er for eksempel pollen. Fugt kan give grobund for bakterier, skimmelsvampe og støvmider, som alle afgiver stoffer, der kan være ubehagelige eller direkte sundhedsfarlige for de personer, som er disponerede for at udvikle allergi. For at undgå skimmelsvamp i fremtiden skal der træffes foranstaltninger, som hindrer kondensfugt. Samtidig skal der foretages sanering af bygningsdele med skimmel. ... **5. Udbedringsforslag/-muligheder** I hjørnet, hvor tagbrønden har medført fugt, fjernes fodpaneler og tapet. Vægfladen renses for tapetklister og eventuel skimmel. Andre steder renses med malerrens eller tilsvarende. Mens der fjernes materiale, skal der ventileres til det fri og der skal bæres maske med filter af typen A2/P3. Lokalet skal støvsuges for løst materiale efter nedrivningen. Nyt tapet opsættes i uorganisk lim. I alle rum udføres der ventilationsåbninger i ydermuren. Åbningerne placeres nær loftet og helst over en radiator. Efter det bygningsreglement, som er gældende i dag, skal arealet af åbningen være min. 60 cm^2. Varmeisoleringen af tag og facader er meget svag. Varmeisoleringen af taget kan udføres ved, at der på den eksisterende tagpap lægges en varmeisolering, som dækkes med en ny tagbelægning. Facader og gavle bør ligeledes varmeisoleres, så temperaturen på de indvendige flader hæves. Isoleringen kan udføres indvendig, men den bedste måde består i at foretage en udvendig isolering. Leverandører af materialer til varmeisolering har anvisninger om udførelse af varmeisolering."

Der er endvidere udtaget prøve til skimmelsvampeanalyse hos Dansk Teknologisk Institut, og af analysen fremgår: "Vi har 2000-05-18 modtaget 1 aftryksplade til påvisning af mikrosvampe. Det er oplyst at prøverne er udtaget på ovennævnte adresse på glasvæv i tekøkken. ... **Resultat/konklusion** På pladen er konstateret massiv vækst af skimmelsvampene *Ulocladium sp.* og *Penicillium ps.* Resultatet tyder på kraftig opfugtning af det pågældende sted. Da vækst af skimmelsvampe kan medføre helbredsmæssige gener, er det vigtigt at fugtkilden findes og fjernes og at angrebne områder afrenses."

Selskabet har såvel den 16/10 2000 som den 1/2 2001 foretaget besigtigelser af ejendommen. I taksatorrapport af 16/10 2000 hedder det bl.a.: "Indledningsvis bemærkes, at jeg ved gennemlæsning af Teknologisk Institut's rapport, nærmest opfatter denne som en vejledning til forbedring af husets eksisterende forhold. Ved besigtigelsen konstateres i øvrigt: Fundament og sokkel er udført af svag og ringe betonkvalitet (god opsugningsevne). Ydervægge – 21 cm elementer = 5 cm beton og 16 cm grusfyldt Lecabeton, og uden nogen form for efterisolering – k-værdi = ca. 2,4 (en usædvanlig kold konstruktion). Tagkonstruktion - ligeledes betonelementer uden isolering. Husets facader og gavle er befængt med op til 2 mm gennemgående revner, i udstrækning – overkant sokkel til tagudhæng. Forsikringstager har på forespørgsel under besigtigelsen oplyst, at der ikke i hverdage er åbnet for varmen i dagtimerne. Køkken og badeværelse: Der forefindes hverken naturlig eller mekanisk ventilation - tagdækkeren har let og elegant rullet tagpappen hen over loftsventilåbningen i badeværelse. En kombination af kolde og utætte konstruktioner, skiftende temperaturer og manglende ventilation – skal give grobund for mug og skimmelsvampe. Omhandlede tagbrønd på husets sydøsthjørne: Iflg. nivellement foretaget d.d.: Husets gulve og fodpaneler 45 cm over terræn Vandspejl i tagbrønd = 120 [cm] under [terræn] Vi kan altså fastslå, at vandspejlet i tagbrønden ligger 20 cm under fundamentunderside – og at vand herfra således aldrig vil kunne påvirke husets ydervægge (kun herregårdsvand løber opad) ... Jeg tror ikke ingeniør E.J., T.I., ved sin visuelle gennemgang af huset, har inspiceret tagbrønden – brønddækslet – syntes ikke, at være lettet det sidste halve år. Jeg har forsigtigt orienteret forsikringstager om, at denne har erhvervet et af Sjællands ringeste huse (altså købt katten i sækken) – i sin nuværende stand, med sparsom opvarmning og manglende ventilation – faktisk uegnet som menneskebolig – men Forsikringstager er orienteret om udbedringsmuligheder (efterisolering m.v.) Jeg har ligeledes meddelt forsikringstager, at

vi ikke kan gøre mere i sagen."

Af taksatorrapporten af 1/2 2001 hedder det bl.a.: "Vand fra den omhandlede utætte 20 cm tagbrønd ved husets sydøsthjørne vil aldrig trænge ind i husets vægkonstruktioner, vandspejlet ligger 170 cm under husets gulve, dertil kommer, at tagbrønden i defekt tilstand, tværtimod har virket som et afledningsdræn – særdeles i Benløse jordbonitet. Jeg kan til orientering oplyse, at der her i landet findes tusindvis af huse med bl.a. stenfaskiner og sivedræn til afledning af tagvand, uden denne vandafledningsmetode har givet anledning til fugtproblemer eller skimmelsvampe i de pågældende huse."

I advokatens klageskrivelse af 21/2 2001 til nævnet har advokaten bl.a. anført, at Dansk Teknologisk Instituts rapport er klar, og at de opståede fugtproblemer kan henføres til den utætte tagbrønd, samt at der er mistanke om yderligere rørskader på ejendommen med deraf følgende massive fugtproblemer. Af skrivelsen fremgår endelig: "På baggrund af ovenstående skal jeg venligst anmode Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til, hvorvidt den pågældende skade må anses for en dækningsberettiget følgeskade af den oprindelige rørskade, alternativt om anmodning om retshjælp skal imødekommes. Endelig bedes Ankenævnet for Forsikring meddele, om det er korrekt, at 1848 DIBA Forsikring A/S kan afvise at undersøge, om der er yderligere rørskader på ejendommen."

Selskabet har med henvisning til de fremlagte taksatorrapporter fastholdt sin stillingtagen til sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**UDVIDET RØRSKADE/STIKLEDNINGS-FORSIKRING Afsnit 6 1. SKJULTE RØR** - i de forsikrede bygninger, der er opført på muret eller støbt sokkel. ... **5. FORSIKRINGEN DÆKKER:** - omkostninger til fejlfinding efter forudgående aftale med 1848 DiBaForsikring A/S reparation af utætheder og brud, som opstår i eller på de forsikrede genstande - direkte skader forårsaget af udsivning fra utætheder i skjulte rør, stik-/afløbsledninger og jordvarmeslanger - omkostninger til retablering efter en erstatningsberettiget skade."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået rapporten fra Dansk Teknologisk Institut og finder at kunne lægge til grund, at skimmelsvampangrebet hovedsageligt må henføres til det forhold, at selve bygningen er uhensigtsmæssigt opført og bl.a. har mangelfulde ventilationsforhold, og at den utætte tagbrønd således alene har været en mindre medvirkende årsag til de omfattende fugtproblemer i bygningen.

Nævnet finder endvidere, at det i SundhedsAttesten og tilstandsrapporten anførte underbygger dette. På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at anerkende fugtskaderne som dækningsberettigende følgeskader. Med samme begrundelse finder nævnet, at omkostninger til førelse af retssag mod selskabet ikke kan anses for at blive afholdt med rimelig grund. Det bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgeren har handlet groft uagtsomt/udvist svig i forbindelse med SundhedsAttestens udarbejdelse, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 2, stk. 4.

Endelig bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at foretage sig yderligere i anledning af, at klageren har en formodning om yderligere rørskader.

Som følge af det ovenfor anførte,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard