646/02

Den 27. maj 2002 blev i sag nr. 56.548:

xxxxxx xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Forsikringsselskabet
Frederiksborg Brand A/S
Huginsvej 2 B
3400 Hillerød

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Forsikringsselskabet Frederiksborg Brand A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er indtrådt en dækningsberettigende skade.

Klageren anmeldte den 22/2 2001 til selskabet, at han havde konstateret lugtgener, og at disse stammede fra et muligt mugproblem under gulvet. Klageren henviste til rapport fra Stures Mögelhundsök, et svensk firma, som på klagerens foranledning havde udarbejdet en rapport. Af denne fremgår, at mughunden havde konstateret lugtproblemer adskillige steder i huset.

Da selskabet fandt, at den svenske rapport ikke havde afsløret skader i forsikringsbetingelsernes forstand, foranledigede klageren en mikrobiel indeklimaundersøgelse foretaget af Ø. Miljø ApS. I rapport herfra dateret 3/5 2001 fremgår bl.a.: "Bygningsbeskrivelse Boligen er et parcelhus i et plan opført omkring 1970. Tagkonstruktionen er saddeltag med ca. 30° hældning. Tagbelægningen er et nyere Decra-tag. Gulvkonstruktion:

Parketgulv på strøer, ca. 200 mm hulrum fyldt med isolering, betondæk. Bemærk ingen fugtspærre eller ventilation. Ydervægskonstruktion: Gipsplade, vindpap, ca. 70 mm let træfiberplade, vindpap, muret klimaskærm (gule tegl). … Mikrobielle forhold …

Nr.	Område	Konstruktionsdel	Dyrkningssvar	Bemærkninger
1	Under skab i entré	Betondæk, under isolering	Massiv vækst*	Muglugt, ikke synlig skimmel
2	Under skab i entré	Underside af gulvbræt	Massiv vækst	
3	Kammer	Betondæk/fundament	Moderat/massiv vækst	Svag muglugt, ikke synlig skimmel
4	Opholdsstue	Betondæk/under isolering	Massiv vækst*	Ingen muglugt, ikke synlig skimmel
5	Opholdsstue	Ydervæg, yderste vindpap	Moderat vækst	Ingen muglugt, ikke synlig skimmel

Tabel 1: Mikrobielle prøver undtaget ved hjælp af aftryksplader.

*jf. dyrkningssvaret forekommer der en dominerende svampeart.

Af et dyrkningssvar ses forekomster af levedygtige svampesporer i den enkelte prøve. Dyrkningssvarene deles op i følgende kategorier:
'Ingen vækst'.

'Ringe vækst' (1-10 kolonier): En forekomst af skimmelsvampesporer, der normalt altid er acceptabel.

'Moderat vækst' (11-50 kolonier): En forekomst af skimmelsvampesporer, der kan være uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning anses forekomsten oftest for at være acceptabel.

'Massiv vækst' (over 50 kolonier): En forekomst af skimmelsvampesporer, der altid er uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning kan det være acceptabelt.

De angivne dyrkningssvar 'ingen vækst', 'ringe vækst', 'moderat vækst' og 'massiv vækst' er betegnelser, der indikerer, hvor mange skimmelsvampekolonier, der fremvokser på aftrykspladen i forbindelse med inkuberingen af pladen. Angivelsen dækker ikke over det forhold, der visuelt kan registreres på prøveudtagningsstedet. Det skal understreges, at en vurdering af forholdene ikke kun kan baseres på dyrkningssvaret, men er en samlet vurdering af dyrkningssvar, herunder svampetyper, observationer, fugtforhold og udbredelsen af skimmelsvampeforholdene. Vurdering og konklusion Gulve Det vurderes, at der er forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i entré, børneværelse

og opholdsstue, som kan påvirke indeklimaet. Årsagen til fugtproblemerne i gulvkonstruktionen kan ikke fastlægges med sikkerhed, men følgende muligheder skal nævnes:

1. Opstigende grundfugt, eventuelt periodisk forekommende
2. Fejl i gulvkonstruktionens opbygning (mangler fugtspærre og udluftning)
3. Lækage i et eller flere vandførende rør.

Det forhold at der er påvist skimmelsvampe i så spredt et omfang, tyder dog mest på opstigende grundfugt, eller fugtproblemer som følge af en forkert konstruktionsopbygning. Det må forventes, at tilsvarende problemer vil kunne påvises generelt i huset. Disse to forhold udelukker dog ikke, at der også kan være tale om en mindre rørlækage. Her tænkes primært på det mindre område midt i entreen, hvor der blev målt forhøjet fugtniveau, samt området omkring skabet i entreen, hvor muglugten er særlig markant. Det skal anbefales, at problemet undersøges nærmere, således at fugtkilden findes og elimineres inden der iværksættes afhjælpning."

Selskabet afviste i skrivelse af 29/6 2001 at yde forsikringsdækning.

Klageren har fremlagt skrivelse af 1/8 2001 fra Ø. Miljø ApS til ham, og af skrivelsen fremgår bl.a.: "Gulvkonstruktioner af den art, som findes i huset, har ikke været gængse på noget tidspunkt. Det fastholdes, at konstruktionen fejlagtigt og imod skik er udført uden fugtspærre og uden ventilation/luftcirkulation! … I brevet fra Frederiksborg Brand nævnes, at Ø. Miljø ApS ikke påviser egentlige tegn på synlige skimmelsvampe. I denne forbindelse skal den erfaring fremhæves, at der godt kan være et skimmelsvampeproblem, uden at der ses synlig vækst. Dette er blandt andet gældende for opfugtede betonoverflader, sådan som det er tilfældet i boligen. Det skal desuden bemærkes i forbindelse med vores undersøgelse i boligen, at de påviste skimmelsvampe alle er 'vandskadesvampe', og at muglugten i husets entre klart og entydigt viser, at skimmelsvampene har udmærkede vilkår i huset. Det skal tilføjes, at der i forbindelse med prøverne er fundet to aftryksprøver med en monokultur af skimmelsvampe, og en prøve hvor en særlig kedelig skimmelsvamp (*Aspergillus versicolor)* er dominerende."

I klageskrivelsen af 24/8 2001 til nævnet har klageren anført, at de konstaterede forhold er dækket af ejerskifteforsikringen.

I selskabets skrivelse af 11/10 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Ved skrivelse af 08.04.2001 (bilag 3), 29.06.2001 (bilag 8) og 20.08.2001 (bilag 10) fremsendes selskabets svar på den anmeldte skade, hvor vi bemærker, at det forekommer urealistisk, at der nu skulle være problemer med ejendommen, der er opført i 1971, der gør, at ejendommen skulle være uanvendelig i nævneværdigt omfang i forhold til det påtænkte, eller at ejendommen skulle være i en sådan stand, at den er væsentlig forringet i værdi. Selskabet henviser endvidere til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, hvoraf fremgår, at ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Selskabets påstand er, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelserne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**3 HVILKE FORHOLD ER DÆKKET** 3.1 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. - endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
De oplysninger, der er forelagt nævnet, giver ikke det tilstrækkelige grundlag for at kunne fastslå, at der i henhold til de gældende forsikringsbetingelser foreligger en dækningsberettiget skade, det være sig på grund af lugtgenerne eller på grund af svampens mulige påvirkning af helbredsforhold.

Nævnet bemærker herved, at afgørelse om dækning under de givne omstændigheder må forudsætte, at de omhandlede forhold konstateres ved en uvildig sagkyndig erklæring, f.eks. i form af syn og skøn.

5. 56.548

Efter det således anførte

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand