662/02

Den 7. april 2003 blev i sag nr. 58.454:

xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en ejendom opført i 1962.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har endvidere gjort gældende, at klagerne ikke har godtgjort, at forekomsten af skimmelsvamp var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Klagerne har i klageskrivelsen af 5/5 2002 til nævnet anført:

> "Omkring jul 2001 opdager vi, at der er opstået mug på væggen ved gulvet i soveværelset, hvor vi har placeret kassen til julepynt. Vi har gennem al den tid vi har boet i huset været plaget af, at vores tøj lugtede muggent i skabet (skabet er fast indbygget og var uden låger da vi flyttede ind - formentlig for at øge udluftningen). Da vi flyttede ind i 1997, troede vi blot at vi ikke havde været omhyggelige nok med at lufte ud og intensiverede dette kraftigt med flere timers daglig udluftning. Problemet har hele tiden været udtalt i vinterperioderne. Vi har blandt andet måtte droppe at have sko til at stå i bunden af skabet, fordi de bliver grønne af skimmel. For at afhjælpe proble-

met satte vi nogle stykker isolering op på den væg i skabet, der er ud til ydermuren. På trods af alle foranstaltninger opdagede vi til jul 2001 i bunden af skabet, (der i midten blot er gulv) at der lå en stor vandpyt, og rammen på et maleri, der stod derinde var ødelagt. … I børneværelset prøvede vi i oktober 2001 af lave et hyggested under vores datters nye høje seng og placerede en madras til at lege på under den lige op til radiatoren. Det viste sig hurtigt, at det var uladsiggørligt, for den blev både våd og muggen på undersiden i løbet af ganske kort tid. Gulvet afgav simpelthen kulde og fugt. Også derinde har vi måttet aftørre grøn skimmel …

…

Taksatoren mener problemet skyldes en kuldebro gennem soklen men medgiver mundtligt, at en del af problemet er gulvet og siger til os, at han ikke mener forsikringen dækker, fordi det skyldes forventelig og oprindelig konstruktion på bygningen. Jeg vil gerne gøre opmærksom på, at der intet står i forsikringsbetingelserne om, at dette skulle være grund til at afvise dækning af opståede skader. Tværtimod står i forsikringsbetingelsernes pkt. 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** i nævneværdigt omfang…. **Ved skade forståes endvidere tegn på mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.**' (mine fremhævelser)

Vi oplyser om, at vi da vi i 1997 renoverede gulv i badeværelse, spisestue og køkken og ilagde gulvvarme, **ingen isolering fandt!** I tilstandsrapporten (vedlagt i kopi) på huset stod, at der skulle være 75 mm isolering under gulv. **Tilstandsrapporten på vores hus var altså ikke i overensstemmelse med husets faktiske tilstand og udformning**. Taksatoren vurderer, at det stort set ingen betydning har for udviklingen af fugt og svamp, at gulvet er uisoleret. Det vil vi bestemt tillade os at betvivle sagligheden i, og **vi skal bede om at det medtages i Ankenævnets vurdering af vores sag**. … Vi er nervøse for, om problemet bliver løst ved kun at isolere væggene … Meningen med ejerskifteforsikringen må vel netop også være at dække skader, der opstår som følge af de mangler, huset måtte vise sig at have indenfor en overskuelig

periode efter købet - også i forhold til ukorrekte beskrivelser af huset i tilstandsrapporten. …

I afslaget fra forsikringen (som vi naturligvis klager over til P.S.' overordnede P.N.) er det blandt anført at s. 2: 'Alm. Brand vurderer årsagen til skimmeldannelsen skyldes **en forventelig og oprindelig konstruktion. Det er vores opfattelse at ydervæggen ikke er opfugtet i unormalt omfang, navnlig under hensyntagen til de på opførelsestidspunktet tilgængelige byggematerialer og byggemetoder,**' At tapetet forneden på væggen i soveværelset skiller fra væggen p.g.a. fugt, og hvis problemet skulle være vores høje funder sokkel, skal det tages som en naturlig følge af husets konstruktion at der dannes vandpytter på gulvet? Så synes jeg man bør anføre den slags i tilstandsrapporten, for så havde vi aldrig købt huset! Jeg skal endnu en gang gøre opmærksom på, at forsikringsbetingelserne ikke undtager 'forventelig og oprindelig konstruktion'. (undskyld mig, det kan være jeg har misforstået noget - men hvad pokker skulle der så være at forsikre?)

Der må vel ligeledes siges at være en nærliggende risiko for skader, hvis vi ikke vedligeholder nu."

I skrivelse af 11/7 2002 til nævnet har selskabet redegjort for sagen således:

"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold bestående i kuldebroer langs med ydervæggene i sove- og børneværelse. Kuldebroerne giver efter det oplyste problemer i form af forekomst af skimmel specielt i perioder med kold udeluft.

Vores skadekonsulent, P.S., har besigtiget den forsikrede ejendom i februar 2002 og har i den forbindelse registreret forekomst af skimmel som anmeldt, se i øvrigt vores brev af den 27. februar 2002 til forsikringstagerne (bilag E).

Det er skadekonsulentens vurdering, at årsagen skal tilskrives de ved opførelsen anvendte materialer og metoder samt konstruktionen med en relativ høj sokkel udført af fundablokke (uisolerede betonblokke). Konstruktionen bevirker, at soklen, der er påvirket af den omgivende luft, vil forsøge at antage samme temperatur som den omgivende luft. Derfor vil dugpunktet i kolde perioder ligge meget tæt på de indvendige

vægges overflade. Når varm fugtmættet luft slår ind på væggen, vil fugten afsættes på de kolde flader. Med tiden vil det resultere i forekomst af skimmel.

Langvarig udluftning dagligt er ikke løsningen. Derimod vil det være hensigtsmæssigt at hæve temperaturen i rummene, således at væggenes overflade har samme temperatur som indeluften. Derved flyttes dugpunktet længere ud i væggen, og fugten i den varme luft vil ikke afsættes på væggene i samme omfang, som hvis væggene er kolde.

Vores skadekonsulent konkluderer også, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10. 1,* når forholdet er forventeligt henset til de anvendte materialer og metoder samt konstruktion.

Forsikringstagerne anfører bl.a. i klagen, at det ikke fremgår af forsikringspolicen eller -betingelserne, at forsikringen undtager forhold der skyldes en forventelig og oprindelig konstruktion.

I den forbindelse skal vi henvise til det egentlige grundlag for den tegnede ejerskifteforsikring - tilstandsrapporten for ejendommen (bilag B). Heraf fremgår det på side 2 af 14 - *Huseftersynets omfang og metode, 1. afsnit:*

'*Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilsvarende intakte bygninger af samme alder.*'

Det er vores vurdering, at konstruktion er intakt henset til tilsvarende huse, hvor der ved opførelsen er anvendt samme byggematerialer og -metoder i konstruktionen. Derfor skal vi fastholde, at de konstaterede kuldebroer med deraf forekomst af skimmel ikke er et forhold, der opfylder skadedefinitionen.

Vores skadekonsulent har også anført, at det forholdsvis sene konstateringstidspunkt ca. 4 1/2 år efter overtagelsen, er udtryk for, at problemet med forekomst af skimmel er opstået i forsikringstiden og dermed undtaget jævnfør bilag A, afsnit 2. *Ejer-*

*skifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.2, hvoraf det fremgår, at dækningen er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.*

For så vidt angår det forhold, at der skulle mangle isolering under gulvene, er det korrekt, at den bygningssagkyndige ved udarbejdelse af energirapporten for ejendommen har indtastet et antal parameter til beregning af ejendommens årlige forbrug. Han har bl.a. for terrændæk anvendt det parameter, som er udtryk for 75 mm isolering. Dette kan imidlertid kun tages til udtryk for et kvalificeret gæt, idet han næppe har foretaget destruktive indgreb i gulvet for at efterprøve dette.

Den omstændighed, at rapportens oplysninger ikke svarer til fakta, er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Ejerskifteforsikringen står ikke inde for rigtigheden af de oplysninger, der fremgår af tilstands- og/eller energirapport. I øvrigt kan vi meddele, at det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement for købstæderne og landet fra 1961 ikke indeholder krav til isolering under gulve. Skulle isoleringen derfor være udeladt, er der ikke tale om et forhold, som opfylder skadedefinitionen.

Endelig skal vi påpege, at forekomst af skimmel ikke er en dækningsberettiget skade under den tegnede husforsikring, selvom den havde været udvidet med insekt- og svampeforsikring, idet skimmel ikke er en trænedbrydende svamp.

Sammenfattende skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke kan henføres til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, når årsagen er et forhold, som ikke adskiller sig fra tilsvarende intakte ejendomme af samme alder. Samtidig skal vi konkludere, at forsikringstagerne ikke har godtgjort at forekomsten af skimmel var til stede ved deres overtagelse af ejendommen."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

10.2. Dækningen er betinget af,

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og …"

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at huset er opført efter gængse byggemetoder i 1962, og at kuldebroerne skyldes den høje sokkel udført af uisolerede betonblokke. Nævnet finder under denne forudsætning ikke grundlag for at fastslå, at der i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en skade, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand