681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 59.897:

xxxxx xxxx
xxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand henset til ejendommens alder.

Klageren har anmeldt, at der er konstateret fugt i væggene, og at det er kommet nedefra.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 18/11 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af notat af 10/9 2002 anfører taksator, at tagværk/bæretømmer omkring skorsten samt murværk var opfugtet kraftigt, således at vurderingen var, at regnvand kan løbe helt ned i krybekælder via skorsten.

Efterfølgende konstaterer taksator, at han ikke ved selvsyn har konstateret, at dette er årsagen.

Ikke desto mindre benytter indklagede selskab denne begrundelse til at afvise forsikringsdækningen under henvisning til forsikringsbestemmelse nr. 5044, afsnit 2, pkt. 10, 6.pind.

Jeg mener ikke, at forsikringsselskabet kan afvise en dækning ud fra en konklusion, som selskabet end ikke selv har besigtiget og konstateret rigtigheden af.

Jeg vedlægger videre kopi af skrivelse af 23/10 2002 fra P. 'Murer' ApS, Kalundborg, hvoraf fremgår, at han anfører følgende i sidste afsnit, 'Med hensyn til fugt fra skorsten og helt ned i krybekælder vil jeg vurdere at dette forhold under ingen omstændigheder kan lade sig gøre, for det første er der ingen fugt på hele 1. salen og for det andet vil man påstå at vandet kan løbe inde i skorstenen og ca. 7 m ned under gulv og op i vægge. Dette forhold har jeg som murermester i over 20 år aldrig hørt om før.'

Der bliver endvidere meddelt afvisning på dækning under hensyntagen til, at taksator skulle have talt med en beboer i P. Allé 1 i forbindelse med en anden skade (skrivelse dateret 16/10 2002).

Denne beboer kunne fortælle, at de fugtige vægge var almindelig kendt i dette område, og hun har boet i området i ca. 50 år.

Denne oplysning bestrides, og det skal bemærkes, at min klient har kontaktet den ejendomsmægler, der solgte hende huset, og han har oplyst, at han ikke har kendskab til denne almindelige kendte oplysning.

I øvrigt kan anføres, at beboerne i P. Allé nr. 1 er ejere af et endehus, hvorved der godt kan være andre forhold, der gør sig gældende end ved et rækkehus midt i rækken af huse, svarende til min klients.

At taksator har konstateret, at der skulle være fugt på naboejendommen, P. Allé nr. 13, kan ikke begrunde en afvisning af dækningsberettiget skade på P. Allé nr. 11.

Det afgørende må være, at betingelserne i henhold til ejerskifteforsikringen er opfyldt.

Det er derfor min opfattelse, at der er sket afvisning af forsikringstager på et ufuldstændigt grundlag, og at konklusionerne ikke er fyldestgørende."

Selskabet har foretaget ny besigtigelse den 4/2 2003.

I selskabets skrivelse af 18/2 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen var, at klarlægge årsagen til de konstaterede fugtforhold på indvendige vægge og bagmur, herunder at undersøge om de tidligere foretagne foranstaltninger i form af affugtning og retablering af den oprindelige ventilation til krybekælderen, har afhjulpet forholdet.

Ejendommen, der i henhold til tilstandsrapporten, er opført i 1917, er for så vidt angår de besigtigede bygningsdele - helt traditionelt udført.

Fundamenterne er uisolerede betonfundament. Facader er målt til 29 cm. pudset murværk. Gulvkonstruktionen er udført som en krybekælderkonstruktion der er ventileret til det fri. Krybekælderen er ca. 50 cm. høj.

Ved besigtigelsen blev en del af gulvet fjernet. Klimaet i krybekælderen fremstod tørt og helt lugtfrit. Dog kunne der på indvendig side af fundamentet ved ydervæggen konstateres en vis fugtpåvirkning formentlig kondensfugt. Træfugtigheden i gulvbjælker og -brædder blev målt til 13% - en for årstiden helt normal fugtprocent. Der kunne ikke konstateres nogen form for nedbrydning af træværket. Ventilation af krybekælderen virkede tilsyneladende optimalt.

Som oplyst ved besigtigelsen vil en vis form for fugt på et uisoleret betonfundamentet - specielt ved en ydervæg - på visse dele af året ikke kunne undgås. Også en vis afsmittende effekt på tilstødende konstruktioner må på denne type ejendomme påregnes.

Det er vores vurdering, at bl.a. denne kondensfugt - på grund af den manglende ventilering af krybekælderen - har ophobet sig i murværket.

Som følge af de nu forbedrede fugtforhold, må det konkluderes, at den forøgede ventilation, der er tilvejebragt gennem en rensning af ventilationsristene og fjernelse af den isolering, der igennem en periode har lukket for ventilationen, har løst fugtproblemet.

På den baggrund kan vi ikke tilbyde erstatning ud over, hvad der allerede er ydet, idet fugtforholdende i ejendommen ikke længere adskiller sig fra tilsvarende intakte ejendomme af samme alder jvf. skadedefinitionen, forsikringsbetingelsernes 5044, afsnit 2, pkt. 9.1 andre fysiske forhold.

Med hensyn til vor drøftelse af de anvendte konstruktionsprincipper, er de i ejendommen anvendte helt normale for opførelsestidspunktet, men stiller, såfremt man vil minimere fugtpåvirkningen mest muligt, større krav til en kontinuerlig opvarmning og højere temperaturer, end ved nyere huse."

Hertil har klagerens advokat ved skrivelse af 27/2 2003 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med den nye besigtigelse af ejendommen brugte repræsentanterne for Alm. Brand A/S den samme fugtmåler til at måle fugtprocenter i væggene, som blev benyttet til at måle i træ, og resultaterne blev omregnet, da det blev udtalt, at man ikke kunne stole på resultaterne målt i pudsede vægge fra en fugtmåler, der var beregnet til at måle i træ.

Det er min klients opfattelse, at det med det dårlige måleudstyr ikke er blevet tilstrækkeligt belyst, hvorvidt der er en forhøjet fugtprocent i væggene, hvilket endvidere kan understreges af, at min klients fader har målt på de samme vægge med en fugtmåler, der er egnet til at måle på pudsede vægge.

Min klients fader kom frem til nogle fugtprocenter på over 20% og nogle over 30%."

Selskabet bemærker, at fugtmåleren alene blev anvendt på murværket for at få afgrænset fugten. Selskabet ser ingen grund til at foretage en ny måling.

Klagerens advokat har fremlagt en skitse med de forskellige opmålinger, der er foretaget af klagerens fader.

Endeligt har selskabet ved skrivelse af 4/4 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet kan supplerende til vores tidligere skrivelser oplyse, at træ er et materiale, der hurtigt ligestiller sig med omgivelserne for så vidt angår fugt. Fugtprocenten i træet vil derfor indikere fugtprocenten i omgivelserne. Der er således tale om en absolut korrekt måling fra selskabets side."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.

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, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

…

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder – bl.a. med henvisning til ejendommens alder – at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand