685/03

Den 17. november 2003 blev i sag nr. 60.528:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

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 ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for lugtgener fra skimmelsvamp og utæt skotrende, herunder et spær.

Klageren er meget utilfreds med og uforstående over for selskabets afgørelse.

Selskabet har ved skrivelse af 20/3 2003 til nævnet anført:

"Der klages over vores behandling af to anmeldte forhold bestående i henholdsvis:

1. utæt skotrende
2. lugtgener fra skimmelforekomst under gulve.

Vores vurdering, som vi i øvrigt fastholder i sin helhed, fremgår af vores korrespondance med forsikringstageren.

Ad. 1 - utæt skotrende

Jævnfør klageskemaet stiller forsikringstageren krav om at få dækket samtlige omkostninger til udskiftning af skotrender herunder et spær.

I henhold til vores korrespondance med forsikringstageren er det vores vurdering, at det kun er skotrenderne, som er et forhold, der opfylder skadedefinitionen, *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

Den omstændighed, at et spær er misfarvet som følge af længere tids opfugtning, er ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Spæret fejler, så vidt vi kan vurdere, ikke noget og vil efter udskiftning af skotrenderne udtørre uden at spærret er svækket eller på anden måde ubrugeligt til formålet.

Derfor skal vi afvise, at udgifterne til en udskiftning af spæret kan erstattes under den tegnede ejerskifteforsikring.

Samtidig skal vi fastholde, at der ikke er grundlag for at opgøre erstatningen til nyværdi. Der er nærmere redegjort herfor i vores korrespondance med forsikringstageren."

Selskabet har ved skrivelse af 16/12 2002 til klagerne redegjort for forholdet omkring de anmeldte lugtgenerne således:

"Ved vores genbesigtigelse har vi registreret følgende:

- der er ventilationsriste i soklen
- ventilationsristene er ca. 21 x 6 cm
- der findes minimum 15 ventilationsriste soklen rundt
- flertallet af ventilationsristene er placeret samme sted, som Dansk Bygningsanalyse A/S anbefaler
- soklen er i hele den oprindelige bygnings længde (havesiden) i væsentlig grad skjult af en hævet terrasse udført i Munkegårdssten (eller lignende)
- en mindre del af soklen på tilbygning er ligeledes skjult af den samme terrasse
- krybekælder under den oprindelige bygning fra 1962 giver fri adgang over alt, i og med etageadskillelsen er opført på piller fra støbt krybekældergulv til underside etageadskillelse er der ca. 65 cm
- gulvkonstruktion i tilbygning fra 1979 er ikke tilgængeligt - fra støbt krybekældergulv til underside etageadskillelse er der ca. 40 cm.

Vi har efterfølgende nøje gennemgået de af Dansk Bygningsanalyse A/S udarbejdede rapporter.

Sammenfattende er det vores vurdering, at det konstaterede forhold ikke opfylder skadedefinitionen i betingelserne for ejerskifteforsikringen, *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

Ifølge den første rapport har laboratorieanalysen af udtaget kontaktaftryk fra krybekælder under den oprindelige bygning vist moderat skimmelvækst. Det samme resultat har laboratorieanalysen af udtaget kontaktaftryk fra krybekælder under tilbygningen også vist for så vidt angår kontaktaftryk fra fjernsynsstue. Derimod har laboratorieanalysen af kontaktaftryk fra værelse 1 kun vist ringe skimmelvækst.

Begge kontaktaftryk med resultatet moderat skimmelvækst stammer fra flader, der grænser op til den del af soklen, hvor ventilationsristene er skjult af den opbyggede terrasse.

Med baggrund i både den oprindelige bygnings og tilbygningens opførelsesår samt det faktum, at der kun er konstateret moderat skimmelvækst, er det ikke godtgjort, at forholdet vil udvikle sig, hvis blot de eksisterende ventilationsriste er funktionsdueli-ge. Dette er ensbetydende med, at samtlige ventilationsriste skal holdes rensede for blade, græs o.l., samt at de skjulte på havesiden skal frilægges, sådan at deres funktion genetableres.

Sidstnævnte omlægning af dele af terrassen er ikke et forhold, der er dækket af forsikringen. Dette skyldes, at forsikringens dækningsomfang er begrænset til ejendommens bygninger, det vil sige, at forhold uden for bygningerne er undtaget, f.eks. omgivende terræn, terrasser, kloaker m.v. jævnfør betingelsernes *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt B. Forsikringens dækningsomfang.*

I henhold til rapporterne fra Dansk Bygningsanalyse A/S er der ikke behov for en egentlig skimmelsanering, og det betragter vi som et udtryk for, at selve forekomsten

af skimmelvækst i det konstaterede omfang ikke er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores vurdering af forholdet er ensbetydende med, at ejerskifteforsikringen ikke yder erstatning til den af Dansk Bygningsanalyse A/S foreslåede etablering af ventilationsriste eller terrænregulering, ligesom de afholdte udgifter for udarbejdelse af rapporterne er for egen regning."

Hertil har klager ved skrivelse af 27/3 2003 til nævnet anført:

"**Ad. 1 - utæt skotrende**

At spæret er så misfarvet, nærmest total sort, skyldes vel at skaden ikke er en nylig opstået skade, og at dette ikke har været nævnt i tilstandsrapporten. …

Med hensyn til skotrender og deres levetid, så ville det nok have været korrekt hvis disse skotrender havde siddet på et hus i centrum af København. Vi har fået oplyst at skotrender med den beliggenhed som vores hus har, ville 40 år nok være en mere passende levetid for sådanne.

…

Ad. 2 - luftgener fra skimmelforekomst under gulve

Vi har forevist Alm. Brands' svar til Dansk Bygningsanalyse.

De står totalt uforstående overfor svaret, hvorfor man er velkommen til at kontakte Dansk Bygningsanalyse for uddybende kommentarer.

Terrassen er stadigvæk 'skyld i' at flere udluftningskanaler er spæret, uanset det faktum at Alm. Brand 'ikke er ansvarlig' for forhold udenfor bygningen ?.

At Dansk Bygningsanalyse stadigvæk påpeger at såfremt krybekælderen havde været **korrekt ventileret** vil man ikke vurdere at den konstaterede mængde skimmelsporer ville kunne forårsage luftgener i opholdsrummene.

Under forudsætning af at der bliver udført korrekt ventilation af hele kryberummet, vurderer man ikke nødvendigheden af at foretage skimmelsanering.

Sluttelig pointerer Dansk Bygningsanalyse at såfremt der ikke foretages en ændring af ventilationsforholdene i krybekælderen inden for en forholdsvis kort periode, vil skimmelsvampene med overvejende sandsynlighed få tilstrækkelige gode vækstbetingelser for en betydelig udbredelse."

Endeligt har selskabet ved skrivelse af 24/6 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Videre oplyser forsikringstageren, at han er blevet fortalt, at en skotrende af den pågældende type har en anslået levetid på 40 år. Vi er helt enige i den vurdering.

Jævnfør bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 14.1.1. opgøres erstatningen som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Samme sted fremgår det, at dersom det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyntagen til denne værdiforringelse.

Vores skadekonsulent har gjort sidstnævnte gældende, idet han har vurderet, at skotrenden på skadetidspunktet var forringet med, hvad der svarer til 50 % i forhold til nyværdien. Dette harmonerer ganske godt med, hvad forsikringstageren er blevet fortalt om skotrendens levetid.

Ad. 2 - lugtgener fra skimmelforekomst under gulv

Der er ikke tilføjet sagen nye oplysninger af betydning, dog giver følgende udtalelse fra Dansk Bygningsanalyse anledning til kommentarer.

'Dansk Bygningsanalyse pointerer, at såfremt der ikke foretages en ændring af ventilationsforholdene i krybekælderen inden for en forholdsvis kort periode, vil skimmel-

svampene med overvejende sandsynlighed få tilstrækkelige gode vækstbetingelser for en betydelig udbredelse.'

Krybekælderen under den oprindelige bygning er fra 1962, og tilbygningen med tilhørende krybekælder er fra 1979. Der er os bekendt kun foretaget en ændring, som efter vores opfattelse har betydning for ventilationen under gulvene, og det er anlægning af hævet terrasse udført i sten.

Hvis ventilationen under hele huset er så ringe, som Dansk Bygningsanalyse antyder, og har været det i henholdsvis 40 og 22 år, så må vækstbetingelserne for en betydelig udbredelse have været til stede i lige så mange år. Derfor finder vi det helt oplagt, at det er terrassen, der er den udløsende faktor for forekomsten af skimmelsvamp i krybekælderkonstruktionen.

Afslutningsvis skal vi fastholde, at forholdet hverken er omfattet eller dækket af den tegnede ejerskifteforsikring. Den omstændighed, at forsikringstageren undlader at genoprette den oprindelige ventilation, hvor terrassen dækker for ventilationsristene, og forholdet derved udvikler sig, er ikke ensbetydende med, at ejerskifteforsikringen senere kan komme i betragtning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

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.

…

14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

14.1.1. Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende begivenhed.

Efter det oplyste finder nævnet ikke at kunne kritisere opgørelsen af erstatningen for skotrende.

Ad spær:

Nævnet finder det ikke sandsynliggjort af klageren, at den anmeldte misfarvning på spæret udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad skimmelsvamp:

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale udgifter til omlægningen af terrassen for at få frigjort ventilationsristene, da ejerskifteforsikringen ikke opfatter forhold uden for bygningen. Om der - efter frilægning af ventilationsristene - er behov for flere ventilationsåbninger, kan nævnet ikke afgøre.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen