689/04

Den 19. januar 2004 blev i sag nr. 60.930:

xxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

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 erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen er opført i 1908, og i sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 27/9 2001.

Klageren har tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 1/1 2002.

Klageren anmeldte til selskabet, at ejendommens vægge var opfugtede med deraf følgende forekomst af mug og skimmel på flere indvendige overflader henholdsvis i køkken, entre og badeværelse.

I selskabets skrivelse af 19/5 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Forholdet er efter det oplyste opstået og konstateret i løbet af vinteren 2002/2003. Dermed skal vi som udgangspunkt konkludere, at forholdet ikke har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

…

På side 3 af 13 i tilstandsrapporten fremgår det, at beboelsen er opført i 1908. Videre fremgår det på side 12 af 13, at der til fundament/sokkel er anvendt kampesten.

Vores bygningstaksator vurderer, at årsagen til fugtopstigningen først og fremmest skal tilskrives, at der ved opførelsen ikke er anvendt en fugtstandsende membran mellem fundament og de murede vægge. En sådan membran var på opførelsestidspunktet forholdsvis en ukendt og ikke anvendt metode til at stoppe fugtopstigningen, og den anvendte konstruktion adskiller sig således ikke fra tilsvarende huse af samme alder, hvorfor huset må anses for intakt.

I betragtning af at kampesten, der indgår i fundamentet, i sig selv har en tendens til at afgive fugt, fordi stenene 'sveder', er det helt naturligt, at fugten vil forplante sig op i husets vægge som følge af den kapillærer virkning i det bindemiddel, som kampestenene er støbt ind i.

Samtidig skal vi konkludere, at der ved opførelsen er anvendt materialer og konstruktioner, som er ensbetydende med, at isoleringen må anses for begrænset. Dette har den konsekvens, at dugpunktet ligger meget tæt på de indvendige vægoverflader, hvorfor en rimelig konstant temperatur er yderst vigtigt, idet selv små variationer vil medfører at rumluften kondenserer på overfladen. Problemet forstærkes på steder, hvor den naturlige ventilation er hæmmet, f.eks. i skabe og bagved andet indbo/inventar.

Hvis der samtidig er anvendt en tæt overfladebehandling f.eks. malede vægge vil dette medvirke til kondensering på vægge samt fugtophobning i disse, idet en diffusionstæt overflade vil hindre fugten i at trænge ud af bygningen/bygningsdelen. Mere udluftning og højere komforttemperatur vil i nogen grad kunne kompensere for dette.

…

Det er vores helt klare opfattelse, at det konstaterede forhold først og fremmest skal tilskrives de på opførelsestidspunktet tilgængelige materialer samt anvendelse af gængse metoder og anerkendte konstruktioner, men den ændrede gulvkonstruktion i stuen kan være medvirkende til problemet.

Den omstændighed at forsikringstageren har ændret gulvkonstruktionen fra en krybekælder til et terrændæk har afgørende betydning for fugtopstigningen i fundament samt yder- og skillevægge, idet en ellers fri side af fundamentet efter ændringen er dækket af den nye gulvkonstruktion (beton) med deraf manglende mulighed for udtørring fra denne side og derved kraftigere opstigning af fugt til følge.

Sammenfattende er der tale om omstændigheder, som ikke er udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor vi skal fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Afslutningsvis skal vi henvise til en analog sag, som Ankenævnet for Forsikring har behandlet en klage over og afsagt kendelse i. Det drejer sig om kendelse i sag nr. 53.988 afsagt den 29. maj 2001.

Klagen indeholder også en anmodning om besigtigelse af skimmel- og mugforekomst i køkkenskabene med henblik på at konstatere, om de er giftige eller ej. Alm. Brands bygningstaksatorer eller skadekonsulenter har ikke det apparatur, der skal til for at artsbestemme og dermed afgøre, om arten og omfanget er sundhedsskadeligt, hvorfor vi ikke kan imødekomme forsikringstagerens anmodning om en besigtigelse. I øvrigt er det vores vurdering, at forekomst af skimmel og mug i køkkenskabe kan fjernes og holdes i ave ved brug af almindelige rengøringsmidler."

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."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at de anmeldte skader ligger ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klagerne forsikringsdækning for disse skader, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand