705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.664:

xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx 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 ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i ejendommens gavl.

Det fremgår af sagens akter, at ejendommen er opført i 1877.

Af tilstandsrapporten af 16/4 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K2	Ingen gavludhæng. Risiko for opfugtning af mur. En del mindre revner i udvendig mur og sokkel. Stedvis fugeforvitring i udvendigt murværk samt flere sten med overfladeafskalning.
	3.6 Indv. vægge	K2	Stedvis opfugtning nederst på vægge."

Klageren, der overtog ejendommen pr. 1/5 2003, foretog i løbet af sommeren en gennemgribende renovering af huset. Der blev bl.a. taget gipsplader af østgavlen i soveværelset og tapet af i stuen. Væggen i soveværelset blev efterfølgende vandskuret, og efter yderligere 2-3 uger konstaterede han en fugtudtrængning på den indvendige side af gavlen ca. 60 cm i højden og 60 cm fra gulvet.

Ifølge selskabets cheftaksator var opfugtningen ophørt på tidspunktet for hans besigtigelse, men der var stadig problemer i form af en højere luftfugtighed.

På baggrund af selskabets besigtigelser ved henholdsvis en skadekonsulent og cheftaksator vurderedes det, at forholdet skyldtes opfugtet isoleringsmateriale i gavlmuren. Det er ved udkradsning af studsfuger konstateret, at isoleringsmaterialet er opfugtet. Gavlmuren er oprindeligt opført uden isolering, som var almindeligt for datidens huse. Den er siden hen efterisoleret ved indblæsning af glasuld. Fugtkoncentrationen er kun registreret et stykke op på muren. Dette er efter selskabets vurdering ensbetydende med, at opfugtningen ikke kan tilskrives grundfugt, men derimod udefra kommende vandpåvirkning af gavlmuren.

Klageren ønsker at få udbedret skaden og har i klageskrivelsen bl.a. anført:

> "Vi havde under ingen omstændigheder haft mulighed for at se dette inden købet, og der er flere ting der indikerer at det er en såkaldt skjult fejl.
> 1. Det er en gavl der vender mod øst, med ca. 3 m til næste bygning!
> 2. Fugten trænger først frem efter et stykke tid, og det var midt sommer!
> 3. Fugten har ikke umiddelbart forbindelse med hverken sokkel eller tag!
> 4. Fugerne er rimelige i netop denne gavlende.
>
> Som det er pt. er det et temmelig stort problem, da vi siden endelig indflytning pr. 010803 har været meget plaget af udpræget fugt i netop denne ende af huset. Sengetøjet, tøj i skabet, temperatur i begge rum, ja kort sagt alt hvad der har forbindelse med denne ende af ejendommen har fugtproblemer."

I selskabets skrivelse af 7/1 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er vores vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet, idet den bygningssagkyndige bemærker, at manglende gavludhæng er ensbetydende med risiko for opfugtning af mur. Sammenholdt med bemærkningerne om revner og fugeforvitring er det klart for selv en usagkyndig køber, at fugtpåvirkning af muren vil resultere i opfugtning af hele muren herunder isolering og bagmur. Risikoen for opfugtning understreges af, at den bygningssagkyndige allerede på tidspunktet for gennemgangen har registreret opfugtning nederst på vægge.

I øvrigt er det meget naturligt, at en opvarmning af værelset vil få fugten til at vandre fra væggen og ind i huset. Dette skyldes den pumpevirkning, som fremkommer ved, at kold luft tiltrækkes af varm luft.

Endelig skal vi påpege, at et højere fugtniveau end sædvanligt ikke nødvendigvis er udtryk for et fysisk forhold, der opfylder skadedefinitionen. Det er stadig en forudsætning, at det høje fugtniveau kan tilskrives et konstaterbart forhold, som afviger fra tilsvarende intakte huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Utilstrækkelig eller mangelfuld udluftning er således ikke et dækningsberettiget forhold.

Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at det højere fugtniveau skyldes et forhold, som opfylder skadedefinitionen, samt at forsikringstageren er gjort bekendt med forholdet i kraft af den udarbejdede tilstandsrapport."

Hertil har klageren i skrivelse modtaget af nævnet den 26/1 2004 bl.a. anført:

"Alm. Brand oplyser, at skaden har vist sig at afgive fugt efter nedtagning af indvendig beklædning og efterfølgende vandskuring. Det er kun delvist korrekt, da dette kun blev gjort i soveværelset! I stuen, blev der ingen beklædning taget af, og intet vandskuret!

Det er logisk, at opfugtningen var ophørt ved P.S.' besigtigelse, da vi efter behandling med fugtspærre, havde vandskuret og malet i det ene rum, og tapetseret og malet i det andet.

Det var gjort efter aftale med Alm. Brand, da dette blev opdaget i ferien, og vi skulle videre med projektet. Derfor blev der sendt billeder til forsikringen pr. e-mail.

Der bliver senere i brevet nævnt, at der er risiko for opfugtning af hele muren, grundet manglende gavludhæng. Som jeg skrev til jer tidligere, er det efter min bedste overbevisning ikke det der er galt. Så ville fugten ikke være så koncentreret!

Med hensyn til Alm. Brand deres beskrivelse af, at en opvarmning af værelset vil få fugten til at vandre, synes jeg er helt hen i vejret, da dette skete midt sommer, og det var faktisk stik modsat, med hensyn til temperaturen.

Sammenfattende skal vi konkludere, at der efter vores bedste overbevisning er en fejl i gavlen, og at vi ikke under nogen omstændigheder kunne have opdaget dette, inden overtagelse af ejendommen."

Selskabet har i skrivelse af 12/3 2004 til nævnet anført følgende:

"Det er noteret, at den indvendige beklædning kun er afmonteret i soveværelset. Dette må samtidig være ensbetydende med, at der visuelt kun er registreret opfugtning på den del af gavlen, hvor den er blotlagt.

Som nævnt i vores svar på klagen, er den sandsynlige årsag til opfugtningen udefra kommende vandpåvirkning af muren.

Forsikringstageren afviser, at forholdet skal tilskrives manglende gavludhæng. Videre konstaterer forsikringstageren, at forholdet efter hans overbevisning skyldes en fejl i gavlen, men der er ikke redegjort for, hvori fejlen i så fald skulle bestå.

Hvis problemet er kondens, havde det sandsynligvis vist sig som et generelt problem på hele muren, og det er som bekendt ikke tilfældet. Damptrykket inde i bygningen vil i øvrigt bevirke - specielt om vinteren, at kondenseringen bevæger sig ud af i muren. Om sommeren vil damptrykket i værste fald være ens inde og ude, og konden-

seringen vil i så fald ikke bevæge sig. Derimod må det forventes, at fugt i form af kondens vil fordampe ved den naturlige opvarmning af muren.

Sammenfattende skal vi konstatere, at forsikringstagerens seneste indlæg ikke ændrer ved vores vurdering af det anmeldte forhold ved gavlmuren. Derfor fastholder vi, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet er udtryk for en skade, der opfylder skadedefinitionen. Samtidig skal vi også fastholde, at en interesseret køber er advaret om risikoen for opfugtning i form af bemærkninger i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport."

Klageren fastholder sin klage og hæfter sig ved, at fugten først kom 2-3 uger efter blotlægningen i det ene rum.

Selskabet fastholder sin afgørelse og henviser bl.a. til, at klageren ikke har godtgjort, hvori fejlen ved gavlen består.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt i sagen.

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. …

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, samt årsager til og følger af disse. Af tilstandsrapporten fremgår det af side 7, punkt 3.1 og 3.6, at der ikke findes gavludhæng, at der er risiko for opfugtning af mur, at der er en del mindre revner i udvendig mur og sokkel, at der er stedvis fugeforvitring i udvendigt murværk samt flere sten med overfladeafskalning, og at der ved indvendige vægge er konstateret stedvis opfugtning nederst på vægge. Forholdene har fået karakteren K2.

Nævnet har gennemgået sagen og finder efter det oplyste, at de foreliggende skader ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt ikke - som sagen er forelagt - finder grundlag for at antage, at de anmeldte skader ligger ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann