774/07

Den 30. maj 2007 blev i sag nr. 70.426:

xxxxxx xxxxxxx xx xxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, påstår ved deres advokat selskabet tilpligtet at anerkende et angreb af skimmelsvamp på den forsikrede ejendom som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet - henset til ejendommens alder og konstruktion - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 30/4 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1900. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/10 2003.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 10/8 2005 telefonisk anmeldte, at der var konstateret svamp som følge af opstigende grundfugt. Klagerne oplyste desuden, at forholdet var blevet afvist af villaforsikringen, som er tegnet i et andet selskab end det indklagede.

Til brug for vurdering af sagen indhentede selskabet de relevante oplysninger, herunder afslaget på forsikringsdækning fra villaforsikringsselskabet. Heraf fremgik det, at der var tale om et skimmelsvampeangreb som følge af opstigende grundfugt.

Ved skrivelse af 1/9 2005 afviste selskabet, at skimmelsvampeangrebet udgjorde en dækningsberettigende skade.

Efter fornyet henvendelse fra klagernes advokat foretog selskabets taksator besigtigelse af det anmeldte forhold.

Efter modtagelse af taksatorens besigtigelsesrapport meddelte selskabet ved skrivelse af 2/1 2006, at det fastholdt afslaget på forsikringsdækning.

Klagernes advokat har over for nævnet fastholdt, at skimmelsvampeangrebet udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 12/10 2006, at ejendommen er forkert beskrevet, idet der - i modsætning til oplysningerne i det udleverede energimærke - ikke er hulmursisoleret.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at det ikke kan anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 20/12 2006 bl.a.:

> "**Argumentation**:
> Ved vores taksators besigtigelse kunne der konstateres fugt i ydervægge og i indvendig skillevæg 20-30 cm over gulvniveau i stueplan. Der kunne ikke konstateres synlig skimmelvækst på hverken ydervægge eller skillevæg, ligesom der ikke kunne konstateres løs puds bag tapet.
>
> Det kunne ved besigtigelsen ikke konstateres, om der i indvendig skillevæg er ilagt murpap mellem terrændæk og skillevæg, idet en konstatering heraf nødvendiggør destruktive indgreb.
>
> Årsagen til opfugtning i ydermuren vurderes at være kuldebroer, manglende isolering af hulmur samt regnvand fra facaden, som samler sig på den fremspringende sokkel. Det er vores vurdering, at forholdet ikke skyldes opstigende grundfugt, som antaget af vores forsikringstager ved anmeldelsen, idet der er ilagt murpap (fugtspærre).
>
> Årsagen til opfugtning af skillevæg vurderes, at være manglende isolering af gulve over krybekælderen.
>
> Det skal for god ordens skyld bemærkes, at der på opførelsestidspunktet ikke var regler/myndighedskrav til bygningers konstruktion, hvorfor det var op til den enkelte

bygherre/murermesters afgørelse, om der skulle ilægges fugtspærre i ydervægge og i indvendige skillevægge.

Det skal tillige bemærkes, at der på opførelsestidspunktet ikke var regler/myndigheds krav til isolering af ydermure og gulvkonstruktioner mod terræn/krybekældre. Der vil typisk ikke være isolering disse steder på huse af denne alder, idet isolering og varmetabsreduktion først er noget, man er blevet opmærksom på i nyere tid.

Bygningen er opført med 4-5 cm fremspringende sokkel, som overlapper nederste 1. murstensskifte med ca. 1 cm. Der er ilagt murpap under 1. skifte.
...
Når ydermure opføres med faste bindere, kan der ikke etableres opbøjet pap tre skifter op på bagmur i hulrummet for at danne fugtstandsning mellem for- og bagmur. Samtidigt vil der ved opmuringen falde mørtel ned i hulrummet. Dette mørtel fylder ofte 1-2 skifter og danner derved en kuldebro.

Den for opførelsestidspunktet gængse bygningskonstruktion og materialeanvendelse giver kun en meget begrænset isolering af ydermuren, hvilket medfører, at dugpunktet ligger meget tæt på de indvendige vægoverflader. Det er derfor vigtigt at tilstræbe en konstant rumtemperatur/overfladetemperatur, idet variationer i temperatur samt levevis (madlavning, bad, antal beboere, udluftning mv.) har betydning for, i hvilket omfang rumluft kondenserer på vægge. Problemet forstærkes, såfremt den naturlige ventilation af vægoverflader hæmmes af møbler, åbenstående døre, som dækker væggen mv.

Bygningskonstruktioner af denne type og alder, hvor krybekælderen typisk mangler isolering, medfører, at varme siver ned i den kolde krybekælder, hvorved der dannes fugt. Da skillevæggen over gulvniveau er varmere og mere tør end skillevæggen i krybekælderen, opstår der en såkaldt 'vægeeffekt', hvorved forstås, at den tørre del af skillevæggen 'suger' fugten op fra krybekælderen.
...
Der er ikke ved vores besigtigelse konstateret skimmelsvamp, og der er ikke konstateret mere fugt, end man må forvente henset til materialer og konstruktionsmetoder på opførelsestidspunktet. Der er således ikke tale om en skade, således som defineret i betingelserne for ejerskifteforsikringen.

På opførelsestidspunktet var det ikke gængs byggeskik at udføre hulmursisolering. Det forhold, at der ikke er udført hulmursisolering medfører ikke, at bygningen adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at eventuelle uoverensstemmelser mellem de faktiske forhold og oplysninger i Energimærkerapporten vedrørende hulmursisolering, er uden betydning i relation til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, da Energimærkerapporten ikke er en del af tilstandsrapporten. Vi tillader os at henvise til ankenævnskendelse nr. 65.775 for så vidt angår dette spørgsmål."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at ejendommen er opført efter gængse byggemetoder i 1900, og at de omhandlede fugtproblemer skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

På den givne foranledning bemærker nævnet, at oplysningerne i Energimærket ikke kan tillægges nogen betydning, da selskabet hverken har medvirket til udfærdigelsen heraf eller har fået denne forelagt inden afgivelsen af tilbud.

Da nævnet således ikke finder anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson