785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 70.650:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

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

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde erstatning for et anmeldt angreb af skimmelsvamp på betonklaplaget samt manglende fugtsikring under betonklaplaget. Udbedringsomkostningerne er af klagerne anslået til ca. 500.000 kr.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, dels at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, dels at det er selskabets opfattelse, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Selskabet har dog før ankenævnsbehandlingen som en forligsmæssig løsning tilbudt klageren 225.000 kr., hvilket blev afslået af klagerne.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 14/4 2000, at den forsikrede ejendom er opført i 1967. Ejendommen, der er solgt som dødsbo, blev købt af klagerne for 1.625.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 10/8 2000, og skimmelsvampeangrebet er anmeldt til selskabet i september 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Bemærkninger**

A	…		
	3.4 Indervægge		…
		UN	Tegn på grundfugt i skillevæg fra bryggers til værelser med afskallet puds og fugtspor i naborums brædder og tapet. Fugtmåling giver ikke tegn på aktuel fugt. (1)

…

Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner

Bygning	**Bygningsdel**	**Notenr. /kom.**	**Årsager/kommentarer**
…			
A	3.4 Indervægge	Note 1	Ukendt om årsag er opstigende grundfugt fra defekt fugtspærre, eller fugt fra utæthed i rør i bryggersgulv/vægge.

…

Karakter:

…

UN: Behov for yderligere undersøgelse

Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.

…

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:

Huset sælges af dødsbo, som ikke har detail-viden til besvarelse af spørgeskema. Der foreligger således ikke oplysninger om husets driftsmæssige forhold og historik.
Det anbefales derfor at lade aut. vvs-afløbs- og el-installatører gennemgå installationer."

Det fremgår af sagen, at klagerne - på baggrund af en mistanke om skimmelsvamp i ejendommen - i januar 2005 kontaktede Goritas bygningsundersøgelser med henblik på at få klarlagt, om der var tale om skimmelsvamp i gavlværelse og stue mod gavlværelse. Firmaet udførte MycoMeter-Tests, som viste skimmelsvampevækst.

Der har efterfølgende været foretaget besigtigelser af selskabets skadekonsulent samt undersøgelser fra Teknologisk Institut, uden at parterne er nået til enighed om, hvorvidt og i bekræftende fald i hvilket omfang skimmelsvampeangrebet og den konstaterede opstigende grundfugt udgør en dækningsberettigende skade i henholdsvis soveværelse samt på klaplaget i stuen og husets øvrige værelser. Selskabet har desuden ønsket at rekvirere et norsk firma til at foretage en undersøgelse af beboelsesrummene, men det har klagerne af forskellige årsager ikke ønsket at medvirke til.

Ved indbringelse af sagen for nævnet er klagerne og selskabet bl.a. uenige om følgende forhold:

- hvorvidt de anmeldte forhold kunne have været opdaget, hvis klagerne havde fulgt den bygningssagkyndiges anbefaling - og karakteren UN - i tilstandsrapporten om at få undersøgt årsagen til opstigende grundfugt.
- hvorvidt selskabet er berettiget til at afslå dækning med henvisning til de UN-markerede forhold i tilstandsrapporten
- hvorvidt forholdet i tilstandsrapporten omkring tegn på grundfugt i skillevæg er retvisende beskrevet
- hvorvidt skimmelsvampen skyldes den fugt i skillevæg, der er anført i tilstandsrapporten, eller skyldes den potentielt manglende fugtspærre i skillevæggen
- hvorvidt skimmelsvampeangrebet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade
- hvorvidt der er tale om konstruktionsbetinget fugt og skimmelsvamp i lighed med fugtige/utætte kældre i ældre bygninger.
- hvorvidt de nu konstaterede afvigelser i konstruktionen (manglende plastfolie under terrændæk, kapillarbrydende lag og indvendigt dræn) i sig selv udgør dækningsberettigende skader.
- hvorvidt der er årsagssammenhæng mellem afvigelserne i gulvkonstruktionen og en eventuelt målbar forringelse af indeklimaet
- hvorvidt skimmelsvampeforekomsten er værre end i tilsvarende huse
- hvorvidt byggeskikken i 1966 foreskriver en fugtspærre ovenpå eller under klaplaget
- hvorvidt udbedring af den manglende fugtsikring under klaplaget, som er anslået til at koste mindst 300.000 kr., nedsætter ejendommens værdi og således udgør en dækningsberettigende skade.
- hvorvidt manglerne under klaplaget er udtryk for en ringere fysisk tilstand end tilsvarende intakte bygninger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**
10.1.
Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold,

der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

10.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der til sagen afgørelse kræves en nærmere og omfattende bevisførelse bl.a. vedrørende bygningens konstruktion, herunder om bygningen er opført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement og -skik på opførelsestidspunktet. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann