780/07

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.652:

xxxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en skimmelsvampeskade.

Selskabet har afvist at afgive dækningstilsagn omfatter tilsagn om at betale opbrydning af gulv i køkken og etablering af kapillarbrydende lag.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1915, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 9/9 2005. I tilstandsrapporten er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
…		
	K3	I badeværelset er der skader ved gulvafløbet.
…		
9.4 Gulvafløb	K3	Gulvafløbet i baggangen er ført op med mørtel. Note: Afløbsskålen skal slutte tæt til gulvbelægningen."

Medio september 2005 anmeldte klageren, at der var skimmel under stuegulv. Selskabet besigtigede forholdet og kunne konstatere, at der var skimmelsvamp på

bagsiden af gulvbrædderne. Selskabet meddelte i brev af 15/12 2005 klageren, at den "anmeldte skade er omfattet af din forsikring". Selskabet rekvirerede herefter Dansk Bygningsanalyse til at foretage yderligere undersøgelser af gulvkonstruktionen i stuen. Af Dansk Bygningsanalyses rapport af 2/1 2006 fremgår:

"

SKIMMELSVAMPE på overflader	Vækst på MATERIALE	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
…			
KA3 Rum 1.6 [stuen] Vindueskarm, se foto 11		***Cladosporium spp.*** ***Penicillium spp.*** *Alternaria sp.* *Gær*	massiv
KA4 Stue i tagetage Overside af akvarium, se foto 12		***Alternaria sp.*** ***Cladosporium spp.*** *Gær* *Penicillium spp.*	massiv
KA5 Rum 1.6 Overside af plankegulv, se foto 12	Vækst	***Aspergillus versicolor*** ***Penicillium sp.*** *Cladosporium sp.*	massiv
KA6 Rum 1.6 Overside af plankegulve, se foto 14	Vækst	***Penicillium så.*** *Aspergillus versicolor* *Cladosporium sp.*	massiv
KA7 Rum 1.6 Underside af plankegulv, se foto 14	Vækst	***Aspergillus versicolor*** *Cladosporium sp.* *Penicillium sp.*	massiv
…			
KA9 Rum 1.2 [køkken] Sokkel under køkkenskab, se foto 6	synlig vækst	***Aspergillus versicolor*** ***Chaetomium globosum***	massiv

…

Skadesårsag

KA5-7

Skadesårsagen til uacceptabel opfugtning og vækst af skimmelsvampe kunne på besigtigelsestidspunktet ikke klarlægges med sikkerhed. Det er vores vurdering, at årsagen er konstruktionsbetinget, og skyldes opstigende grundfugt i gulvkonstruktionen pga. manglende kapillarbrydende lag.

…

KA-9

Skadesårsagen vurderes at være utætheder på afløbsinstallationer ved vask. Derudover skal der gøres opmærksom på, at mulig skadesårsag kan være utætheder på vandinstallationer eller utætheder ved brusekabine i rum 1.3."

Ved skrivelse af 27/1 2006 afviste selskabet forholdet som dækningsberettigende, dog således, at selskabet opfordrede klageren til at afklare, om skimmelsvampeskaden i køkkenskabet var forårsaget af utætte rør under vasken eller fra bruseafløbet i badeværelset. Dette ønskede selskabet afklaret, idet det i tilstandsrapporten dateret 9/9 2005 var angivet, at der var problemer med badet.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, idet han var af den opfattelse, at selskabet tidligere havde givet tilsagn om dækning. Selskabet har i skrivelse af 29/1 2007 til nævnet oplyst, at man efter en fornyet gennemgang af sagen var indstillet på at lade tvivlen derom komme klageren til gode, hvorefter selskabet i skrivelse af 21/2 2006 tilkendegav:

> "I henhold til behagelig telefonsamtale d.d. 20.2.2006 skal jeg hermed skriftlig bekræfte at den anmeldte skimmelsvampeskade er dækningsberettiget på din ejerskifteforsikring."

Ved skrivelse af 3/5 2006 fra selskabet til klageren er bl.a. anført:

> "I henhold til behagelige telefonsamtaler d.d. skal jeg hermed som aftalt skriftlig bekræfte det oplyste dækningsomfang.
>
> I rum 1.1, 1.4 og 1.6, se tegning fra Dansk Bygningsanalyse AS, fjernes trægulvene, der rengøres for skimmelsvamp og nye gulve etableres.
>
> I forbindelse med fjernelse af trægulvene vil det bliver undersøgt om der under undergulvene (betonlaget) er kapillarbrydende lag. Såfremt der ikke er kapillarbrydende lag vil dette blive etableret.
>
> Evt. skimmelsvamp bag bløde plader på vægge vil blive rengjort."

Selskabet har i skrivelse af 29/1 2007 til nævnet oplyst, at der i rum 1.1, 1.4 og 1.6 er udført arbejder i overensstemmelse med det i skrivelsen af 3/5 2006 angivne, herunder nyt kapillarbrydende lag. Selskabet har videre oplyst, at der er foregået afrensning af skimmelsvamp i køkkenskab, men at klageren telefonisk har oplyst, at skimmelen er kommet på ny.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal betale for ophugning af køkkengulv og etablering af kapillarbrydende lag i køkken. Klageren har henvist til, at selskabet i skrivelsen af 21/2 2006 har afgivet dækningstilsagn.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 29/1 2007 til nævnet anført:

> "Vi må bestride, at vi har givet vores kunde et løfte om at vi ville betale for at bryde gulvet op og lægge kapillarbrydende lag.
>
> Da vores kunde anmelder sagen herind, var problemet med skimmelsvamp oplyst til gulvkonstruktionen i stue, og den iværksatte undersøgelse fra Dansk Bygningsanalyse koncentrerer sig også primært om denne gulvkonstruktion.
>
> Vores breve af 15. december 2005 samt 21. februar 2006 er alene et generelt tilsagn om at skimmelen var en skade. Derimod har vi ikke givet tilsagn om hvilke udbedringsforanstaltninger der skulle foretages udover dem der nævnes i vores brev af 3. maj 2006, og her nævnes ikke noget om køkkengulve (rum 1.2.).
>
> For så vidt angår skimmelen i køkkenskabe må vi henholde os til rapporten fra Dansk Bygningsanalyse.
>
> Denne konkluderer, at skimmelen ikke vil kunne påvirke indeklimaet negativt.
>
> Hertil kommer, at vores kunde ikke har dokumenteret at køkkenets gulve i øvrigt er behæftet med en skade som defineret i forsikringsbetingelserne.
>
> Der er tale om en ældre ejendom fra en byggeperiode, hvor det ikke var sædvanligt med etablering af kapillarbrydende lag, hvorfor der i ejendomme fra denne periode vil være en øget fugtopstigning i bygningskonstruktioner.
>
> Hvis det er korrekt, at skimmelen i køkkenskabet skyldes manglende kapillarbrydende lag under køkkengulvet, hvilket vores kunde ikke har dokumenteret, er der tale om et forventeligt forhold for denne type ejendom, særligt når der henses til at der er tale om et begrænset område, som - ifølge Dansk Bygningsanalyse - ikke udgør noget indeklimamæssigt problem.
>
> Vi kan tilføje, at det efterfølgende er blevet afkræftet, at det er utætte vandinstallationer/utætheder ved brusekabine der er årsag til skimmelen.
>
> Det er vores bygningskonsulents opfattelse, at skimmelen ved køkkenskab mest sandsynligt skyldes utilstrækkelig opvarmning af rummet evt. i kombination med utilstrækkelig udluftning, og at det således er et brugerrelateret problem.
>
> Samlet set må vi således gøre gældende, at vores kunde ikke har dokumenteret at ejendommen lider af fejl i forhold til tilsvarende ejendomme fra det pågældende opførelsesår, og at vi ikke specifikt har givet tilsagn om at ville etablere kapillarbrydende lag under køkkengulvene.
>
> Til støtte for vores afgørelse henviser vi til AK 65.657 samt 60.179."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
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 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabets skrivelse af 21/2 2006 alene kan anses for et tilsagn om, at skaden er anerkendt som dækningsberettigende, mens der ikke deri ligger et tilsagn om en bestemt udbedringsmetode. Nævnet bemærker, at selskabet har bekostet en afrensning af skimmelsvamp i køkkenskab.

Nævnet finder herefter, at klageren ikke har godtgjort, at der ud over de af selskabet anerkendte og udbedrede skader er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen