785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.117:

xxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Lærerstandens Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt angreb af skimmelsvamp.

Selskabet henviser til, at der ikke er tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 5/11 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/4 2004.

Klageren anmeldte den 4/4 2005 til selskabet, at der var konstateret skimmelsvamp i bygningen. Taksator afviste sagen på husejerforsikringen, og sagen overgik derfor til behandling på ejerskifteforsikringen. Rådgivende biolog, cand. scient. J.H. fra B&V. foretog herefter en skimmelsvampundersøgelse af bygningen og anførte som følge heraf i rapport af 2/1 2006 til selskabet:

"**Resultat/konklusion**
Der blev registreret sporadisk forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i fordelingsgang og køkken.
I stuen blev der ikke registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen ved facademur.

Analyseresultatet er angivet i bilag 1, tabel 1 og 2.

Der blev registreret sporadisk forhøjet fugtighed i betondækket samt i rørkanaler. Der blev generelt ikke registreret forhøjet træfugtigheder i gulvkonstruktionen.

Det var ved besigtigelsen ikke muligt, at fastlægge årsagen til den registrerede vækst af skimmelsvampe. Vi vurderer at årsagen kan skyldes flere faktorer: Opstigende grundfugt kombineret med mangelfuld ventilation af gulvkonstruktionen. Eventuel kondensering på ikke isolerede koldtvandsrør under gulvkonstruktionen.

Vi vurderer sammenfattet at væksten af skimmelsvampe samt fugtforholdene i ejendommen ikke er meget alvorlige, men vi anbefaler, at der udføres renovering. Ved renoveringen bør gulvkonstruktionen ændres ved f.eks. udførelse af fugtspærre jf. medsendte Byg-Erfa Blade SfB (13) 98 09 24 og (13) 04 08 02. Vi skønner at mindre ændringer af gulvkonstruktionen er tilstrækkelig til, at undgå fremtidige problemer med vækst af skimmelsvampe.

Udbredelsen af fugt og skimmelsvampe i gulvkonstruktionerne blev ikke endelig bestemt ved besigtigelsen, da årsagen til de registrerede skader ikke blev endelig bestemt."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 16/2 2006 til selskabet:

"I henhold til vilkårenes pkt. 3.10 i vores ejerskifteforsikring fremgår det, at der skal være tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Bygningens brugbarhed er på nuværende tidspunkt nedsat kraftigt. Vi risikerer at blive kronisk syge pga. skimmelsvampene, alt vores tøj lugter af skimmel, og vores mad, der står i de skimmelbefængte skabe, smager af mug.

Bygningens værdi er betydeligt nedsat efter, der er fundet skimmelsvamp. Omkostningerne ved at skulle udbedre skaden må siges at være omfangsrig. Gulve og strøer i stue, fordelingsgang og forgang skal udskiftes. Hele køkkenet skal pilles ud for at kunne udskifte gulve og strøer, samt en del af skabene skal udskiftes. Herudover skal skimmelen fjernes, og der skal yderligere tiltag til for at forhindre, at skimmelen kommer tilbage. Herunder udførelse af fugtspærre og udskiftning/isolering af vandrør, som der også skrives i rapporten på side 3."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 27/2 2006 til klageren:

"Ejerskifteforsikringen dækker som bekendt skader, som defineres som fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ifølge taksator er huset bygget efter gængse byggemetoder. På det foreliggende grundlag finder vi det derfor ikke dokumenteret/sandsynliggjort, at der er fysiske forhold ved huset, der gør, at det adskiller sig i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

Dertil kommer, at B.&V. i deres rapport konkluderer, at 'væksten af skimmelsvampe samt fugtforholdene i ejendommen ikke er meget alvorlige'.

I henhold til gældende praksis er det op til jer som forsikringstagere at dokumentere/sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

På denne baggrund må vi desværre fastholde vores afgørelse meddelt ved vort brev af 4. juli 2005."

Statsaut. Ejendomsmægler MDE H.L. anførte i skrivelse af 18/8 2006 til klageren:

"Det er min vurdering at ingen køber vil købe jeres ejendom med det nuværende skimmelsvampeangreb med mindre at der gives et meget stort prisafslag i forhold til markedsprisen på en tilsvarende ejendom uden skimmelsvampeangreb. En køber vil have et afslag der mindst dækker omkostningerne til en udbedring samt et tillæg for usikkerheden for om nu det hele er væk.

Ejendommen vil fremover efter en udbedring også have en mindre værdi, da man som sælger har en oplysningspligt ved salg og at man som sælger vil være pligtig til at informere en fremtidig køber om at ejendommen har været angrebet af skimmelsvamp. Alene af den grund vil fremtidige købere helt sikkert give mindre for jeres hus end for et tilsvarende der ikke har været skimmelsvampeangrebet."

Klageren og selskabet korresponderede herefter videre om, hvorvidt det anmeldte angreb af skimmelsvamp var dækningsberettigende.

Klageren har ved skrivelse af 23/1 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække det anmeldte angreb af skimmelsvamp. Klageren har til støtte herfor anført:

"Som følge af at skimmelsvampen er et fysisk forhold i vores bygning, som forsikringen omfatter, og skaden har medført en væsentlig nedsættelse af både bygningens værdi og brugbarhed, samt at vores bygning, som følge af skaden, adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og da forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, er skaden dækningsberettiget."

Selskabet har ved skrivelse af 12/2 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"På baggrund af rapporten forespurgte vi taksator til bygningens konstruktionsforhold. Taksator oplyste, at

1) det er normalt i huse fra 1963, at koldtvandsrørene ikke er isolerede,
2) at den måde som rørene ligger på, er sædvanlig, og
3) at det er gængs byggemetode for 1963, at der udførtes udluftning via fodpaneler.

Vi henviser venligst til korrespondancen, i særdeleshed indholdet af vort brev af 11.10.2006.

Det er således vor opfattelse, at der alene kan ydes forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen, såfremt der er tale om en skade (brud, lækage m.v. eller andre fysiske forhold)

som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder. Man må således se på selve bygningen og på, om denne er opført efter gængse byggemetoder.

I denne sag er det ikke sandsynliggjort af vore medlemmer, at der er tale om en dækningsberettigende skade ved bygningen, som i øvrigt er opført efter gængse byggemetoder.

Såfremt vore medlemmer sandsynliggør, at der er tale om en 'skade' på ejendommen, forbeholder vi os ret til at vurdere, om skaden kan henføres til et af de forhold der er omtalt i tilstandsrapporten."

Klageren og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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. …"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke af klageren godtgjort, at bygningen har en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, når bygningen sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter det oplyste om skimmelsvampeangrebets omfang og udbredelse finder nævnet, at dette ikke i sig selv udgør en skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afslået at dække omkostningerne ved afhjælpning af angrebet af skimmelsvamp.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann