786/07

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.422:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx xxxx
xxxx xxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist dækning af et anmeldt angreb af skimmelsvamp..

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1966 med en tilbygning fra 1978. Ejendommen blev erhvervet af klageren den 1/8 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 1/7 2004[5].

Selskabet modtog den 25/10 2006[8] en skadeanmeldelse fra klageren. Klageren havde i denne skadeanmeldelse anført:

> "Søndag den 8. oktober opdagede vi at vi havde fået nogle belægninger på ydervæggene i stue og soveværelse der lignede skimmelsvampe. Mandag den 9. oktober snakkede vi med M.H. fra Teknologisk Institut som ville komme den 17. oktober for at kigge på vores vægge.
>
> Under hans besøg gjorde han det klart at belægningerne på vores vægge i både stue og soveværelse er skimmelsvampe. Han tog en prøve til dyrkning. Han gennemgik vores hus og i vores krybekælder fandt han ud af at dampspærre er vendt forkert. Ydermere konstaterede han at trækkanalerne til krybekælderen er utilstrækkelige og dermed er krybekælderen ikke ventileret nok. Dette medfører at dårlig lugt siver op igennem gulvene. Efter at have kigget på vores pejsestue konstaterede han at isoleringen er lavet forkert. Han fortæller os at disse ting skulle have været opdaget af den byggesagkyndige der har lavet tilstandsrapporten."

M.L.S.H. fra Teknologisk Institut, der den 17/10 2006 gennemførte en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af klagerens ejendom og anførte i rapport af 8/11 2006[9]:

"**Vurdering**
På baggrund af den udtagne MycoMeter-test, de målte fugtniveauer og den visuelle registrering i stuen og værelserne, er det vurderingen, at der forgår massiv skimmelvækst på en relativ stor del af ydervægge i huset.

Det anslås også, at der foregår periodevis skimmelvækst på krybekældergulvet som et resultat af forhøjet fugtniveau i betongulvet. En stor del af luften i huset kommer nede fra krybekælderen og dermed breder den mugne lugt fra krybekælderen sig til huset. Gulvkonstruktionen med dampspærre placeret på den kolde side af isoleringen kan give problemer med fugtophobning og skimmelvækst til følge. Fugtophobningen opstår, hvis rumluft siver ned igennem gulvkonstruktionen og kondenserer i bjælkelaget. Denne fugt kan ikke fordampe nedadtil, hvis den registrerede plastmembran på undersiden af isoleringen er udført med stor tæthed.

Det anslås, at det forhøjede fugtniveau i krybekældergulv skyldes opstigende grundfugt. Hvorvidt der er opstigende grundfugt i betonklaplaget i tilbygningen kan kun afgøres ved gennembrydning af krydsfinerpladerne. Det kan afgøres, hvorvidt der foregår skjult vækst af skimmelvækst under krydsfinerpladerne, hvis der indsendes en materialeprøve (f.eks. isolering) til undertegnede.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at skimmelvækst i bygninger kan udgøre en risiko for helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens publikation: 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger', 2005.

De konstaterede skimmelsvampebegroninger på ydervægge er et resultat af for højt fugtniveau på vægoverfladen. Det høje fugtniveau opstår, når varm fugtig rumluft kommer i kontakt med de kolde uisolerede ydervægge. Foruden fugt er tilstedeværelsen af organisk materiale også en begrænsende parameter for skimmelvækst. Skimmelvæksten på ydervæggene opstår kun i den udstrækning, at der er organisk materiale som eksempelvis tapet, tapetklister, savsmuldstapet, glasvæv og plastmaling."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 8/1 2007[13] og anførte som følge heraf:

"Teknologisk Institut har udarbejdet en rapport som viser en mycoMeter-værdi på 800.0 prøven er taget midt på nordgavlen. Det konkluderes at årsagen er et for højt fugtniveau på de 23 cm gasbetonvægge som sker når varm fugtig rumluft rammer væggen, endvidere er der mangelfuld og fejlplaceret ventilationshuller. Der er ingen boligventilation i form af spalteventiler i vinduer eller kanaler i vægge. Dette bør etableres hurtigst muligt og arbejdet er Alm. Brand uvedkommende. På den tegnede ejerskifteforsikring dækkes etablering af 5 stk. ventilationskanaler præfal placering ca. 40 cm fra hushjørner. Endvidere dækket etablering af aftrækskanal fra krybekælder.
…
Såfremt gulvkonstruktion i tilbygning mod syd er udført som tegning udviser, vil der ikke være dækning på den tegnede ejerskifteforsikring for de konstaterede fugtproblemer. Ftg. undersøger for egen regning og risiko gulvkonstruktionen og om der er skimmel på isoleringen i det nordvestlige hjørne. Alm. Brand betaler også for isolering af ca. 8 lbm. koldtvandsrør."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 18/1 2007[17] til klageren:

> "Jeg skal gøre opmærksom [på] at for at vi skal dække, er det et krav at forholdet har været tilstede ved overtagelsen af huset den 1. august 2004.
>
> Vi har anerkendt supplerende udluftning af krybekælder tillige med en aftrækskanal og isolering af nogle vandrør.
>
> Forholdet vedr. skimmelvækster på dampspærren mener jeg, er opstået efter overtagelsen på grund af nedennævnte forhold.
>
> Du har efter overtagelsen (ca. juni 2005) udstøbt krybekælder under køkken og lukket en ventil i sokkel. Der har endvidere en rørskade/vandskade i maj 2005 som I selv har repareret. I sommeren 2006 males endvidere overalt. Sælger eller jer har skiftet vinduer, men der er ingen former for rumventilation. Hvilket der bør være efter nugældende regler
>
> Bygningsreglement af 1961 og 1966 kræver bare et oplukkeligt vindue til det fri, så derfor kan vi ikke hjælpe med det evt. spalteventiler.
>
> Ydervægge er 23 cm gasbeton og det giver jo fugt/begroninger når varm rumluft rammer de kolde uisolerede ydervægge. Huset er fra 1966 og opfylder de krav bygningsreglement havde til bl.a. isolering m.v.
>
> Ved en sammenligning af tilsvarende intakt bygning af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, vil der ikke være nogen forskel på de skimmelvækster, der ville kunne måles. Er der intet der skiller sig mellem de 2 bygninger vil der ikke være dækning på ejerskifteforsikringen."

H.V.N. fra ISS Damage Control foretog den 23/1 2007[22] en yderligere undersøgelse af klagerens ejendom og anførte som følge heraf i fugtrapport af 30/1 2007[22]:

> "Det skal også bemærkes at der er udlagt plastmembran mellem isolering og underbrædder. Denne membran må anses for værende forkert placeret og er derfor den direkte årsag til at der kan konstateres mindre skimmelforekomster mellem isolering og membran, da det er her varm og kold luft mødes og kan kondensere."

Selskabet fastholdte herefter sin afgørelse ved skrivelse af 8/2 2007[23] til klageren.

Klageren har ved skrivelse af 12/3 2007[1] over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for de anmeldte forhold. Klageren har til støtte herfor anført:

> "Vi har i okt. 2006 meldt skimmelsvampeskade til Alm. Brand vi har haft mere end alm. svært ved at komme i kontakt til dem (se redegørelse). Først efter vi fik advokatbistand lykkedes det. Vi har haft Teknologisk Institut og senere ISS Skadeservice ude og tage prøver. Der er blevet fastslået af begge selskabet at det er pga. forkert placering af dampspærre at der er kommet skimmel. Vi har klaget over dækningen (Alm. Brand ville lave 5 sokkelhuller og ikke ændre ved dampspærren)."

Selskabet har ved skrivelse af 7/5 2007[2] fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Med hensyn til årsagen til væksten kan vi kun være enige med Teknologisk Institut. Det er ikke usædvanligt, at skimmelsvamp forekommer på overflader af kolde konstruktioner, som er omgivet af stillestående varmere luft, f.eks. i vindueslysninger, bag møbler o.l.
>
> Teknologisk Institut har således påvist et problem, som er almindeligt forekommende og forventeligt i en bygning som den pågældende. Det vil med andre ord sige, at forholdet ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> I henhold til bilag …, *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.* dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Videre fremgår det samme sted, at der 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.
>
> Endelig fremgår det, at manglende bygningsdele kan være en skade, og at der 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.
>
> Som skadedefinitionen er formuleret, skal den forsikrede bygnings tilstand og byggemåde holdes op mod sammenlignelige bygninger, hvorpå det skal afgøres, om det aktuelle forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed af nævneværdigt omfang, når der tages udgangspunkt i netop tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er således ikke tilstrækkeligt, at der som i det aktuelle tilfælde forekommer skimmelsvamp på væggene i beboelsesrummene, hvis forekomsten er konstruktionsbetinget. Ved konstruktionsbetinget skal forstås, at de anvendte konstruktioner og metoder ikke adskiller sig fra de på opførelses-/etableringstidspunktet alment anvendte og anerkendte.
>
> Som sagen ligger oplyst for os, har forsikringstageren ikke godtgjort, at det er en eller flere fejl ved bygningen sammenlignet med tilsvarende bygninger i gasbeton opført i 1966, der er årsag til forekomsten.
>
> Vores skadekonsulent har i øvrigt noteret sig, at forholdet først er anmeldt mere end 2 år efter forsikringstagerens overtagelse af ejendomme. I den periode har forsikringstageren bl.a. udskiftet de resterende oprindelige vinduer med dobbelt koblede rammer (bilag …) med nye termovinduer uden ventilationsspalte. Vores skadekonsulent er også gjort bekendt med, at der har været en rørskade i maj 2005, som forsikringstageren selv har forestået udbedringen af, ligesom væggene overalt er malet i sommeren 2006. Endelig har forsikringstageren udstøbt krybekælderen under køkkenet, hvorved en ventilationsrist i sokkel er lukket. Dette kan i værste fald få indflydelse på ventilationsforholdene i hele krybekælderen, idet der ved placeringen af ventilationsristene tilstræbes en optimal cirkulation mellem rummene. Forhold - i særdeleshed termovinduerne - som meget vel kan have resulteret i det høje fugtniveau i beboelsesrummene med deraf grundlag for vækst af skimmelsvamp.

Teknologisk Institut har foretaget yderligere en besigtigelse på forsikringstagerens anmodning. Denne besigtigelse har resulteret i en uddybende rapport (bilag …). Det kan udledes af rapporten, at der er tale om en visuel undersøgelse, hvor der udelukkende er foretaget fugtmålinger på diverse konstruktioner. Der er således ikke udført nye MycoMetertests, ligesom der ikke er udført aftryk for artsbestemmelse af skimmelsvampen.

I rapporten konkluderer Teknologisk Institut bl.a., at årsagen til forekomst af skimmelsvamp på væggene både skal tilskrives den i gulvkonstruktionen placerede dampspærre, som mod sædvane er placeret på den kolde side af isoleringen, og højt fugtniveau på vægoverfladerne.

Vi er ikke enige i Teknologisk Instituts delvise ændrede holdning til årsagen. Som tidligere nævnt er der ikke udført aftrykprøver nogen steder i konstruktionen, og det er således udokumenteret, at der er sammenhæng mellem den registrerede skimmelsvamp på oversiden af dampspærren og den på væggene i beboelsesrummene.

Det er korrekt, at en forkert placeret dampspærre vil medvirke til en øget fugtighed på oversiden af dampspærren og dermed teoretisk set også i beboelsesrummene. En dampspærre har til hensigt at hindre varm, fugtig rumluft i at trænge ind i konstruktionen ved diffusion eller luftstrømning. Aktuelt er der registreret skimmelsvamp/mug på oversiden af dampspærren, men gulvkonstruktionen organiske dele er ikke fugtpåvirket i unormalt omfang. Derfor skal vi påstå, at dampspærrens placering ikke har indflydelse på fugtkoncentrationen i beboelsesrummene. Det er også vores opfattelse, at et eventuelt forhøjet fugtniveau under fugtspærren ikke vil indvirke på fugtkoncentrationen i beboelsesrummene, ligesom vi tvivler på, at den mugne lugt hidrører fra krybekælderen.

Sammenfattende og i overensstemmelse med *vores brev af den 18. januar 2007* (bilag …) har vi korrekt afvist, at forholdet bestående af forekomst af skimmelsvamp på ydervægge og i gulvkonstruktion ikke er udtryk for et under ejerskifteforsikringen dækningsberettigende forhold.

Vores skadekonsulent har også vurderet om opbygningen af de anvendte gulvkonstruktioner henholdsvis i den oprindelige bygning og tilbygningen i sig selv kunne give anledning til skade i form af f.eks. trænedbrydning. I den forbindelse har vi ladet konstruktionerne undersøge af ISS Damage Control. Undersøgelse har fundet sted den 23. januar 2007, se rapport af den 30. januar 2007 (bilag …). Heraf fremgår det bl.a., at der blev målt træfugtighed i gulvstrøer på mellem 9 og 12 %, som er ganske normalt og i øvrigt udtryk for et acceptabelt niveau.

På den baggrund har vores skadekonsulent konkluderet, at konstruktionerne henset til deres udførelsestidspunkt ikke kan anses for at give nærliggende risiko for skade …"

Som følge heraf anførte klageren i skrivelse af 20/5 2007[3] til nævnet:

"Når Alm. Brand henviser til at der er udskiftet vinduer er dette naturligvis korrekt. Vi gør dog opmærksom på, at mere end halvdelen (wc, køkken, hoveddør og stue i alt 6 vinduer og 2 døre) allerede var skiftet på det tidspunkt tilstandsrapporten er lavet. Ifølge slutsedlen er der lavet aftale med sælger om, at de sidste tre vinduer skiftes til sammen slags vinduer som i resten af huset. Alm. Brand vælger selv tilbyde os forsikring på baggrund af tilstandsrapporten, derfor må udskiftningen af vinduerne være irrelevant for sagen.

Der skrives i brevet at vi har haft en rørskade, som vi selv udbedret, hvis der med dette menes at vi selv bestilte slamsuger, kloakmester/blikkenslager, murer og køkkenmand er dette korrekt. Vi har selv malet og sat lamper op etc. Denne skade er der ikke blevet spurgt ind til ej heller skadens omfang. For at gøre det helt klart fik vi 15000 kr. fra vores eget forsikringsselskab. Skaden bestod i at kloakken var stoppet så der kom vand retur op på gulvet. Der skrives at vi har lukket en trækkanal, dette er korrekt men da krybekælderen (fra flere sider) er blevet erklæret 'tør' skulle dette ikke have noget at sige.

Ydermere skriver Alm. Brand at alle vægge er malet i sommeren 2006. Det er helt forkert, da dette blev foretaget umiddelbart efter overtagelsen 2004.

På anmeldelsestidspunktet var luftfugtigheden på over 80 % og ved ISS Fugttekniks besøg var luftfugtigheden på 40 %, derfor må man antage det for værende sandsynligt at træværkets fugtighed også må have ændret sig i denne periode.

Som konklusion er det væsentlige (nemlig den forkerte dampspærre) ikke er blevet behandlet seriøst af Alm. Brand. og vi føler at vi bliver taget ved næsen af dette store firma dels fordi deres behandlingstid er urimeligt lang og forkert, hvilket ankenævnet selv har måtte sande, og dels fordi de var yderst effektive til at indkassere penge. Vi håber tilslut at Ankenævnet for Forsikring vil hjælp Alm. Brand Forsikring A/S til at leve op til deres ansvar."

Selskabet fastholdte herefter sin af afgørelse i skrivelse af 19/6 2007[4] til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne[25] fremgår bl.a.:

"**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 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 skimmelsvampeangrebet på ejendommens ydervægge ikke er godtgjort at have et omfang, således at det udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da det ikke er et forhold, der skønnes at nedsæt-

te bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

At en dampspærre er udlagt forkert, er ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Nævnet finder efter en gennemgang af sagen - herunder rapporter fra Teknologisk Institut og ISS Damage Control - at forholdet ikke kan anses for dækningsberettigende i forsikringsbetingelsernes forstand, da dampspærren har vendt forkert i 40 år og kun med mindre forekomster af skimmelsvamp til følge. Herefter finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger nærliggende risiko for skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen