790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.638:

xxx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx xxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade bestående af opfugtning og forekomst af skimmel på den indvendige side af ydervægge i værelser.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke kan anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/8 2004 overtog ejendommen, der er opført i 1957, på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 19/5 2004 og et tillæg i form af en sundhedsattest.

Den 7/11 2006 anmeldte klageren forholdet og beskrev det således:

> "I husets soveværelse er væggen som ligger sydvendt fugtig, da denne ikke kan ånde pga. der er sat isolerende flamingo på indervæggen. Problemet fremstår værst i indbygget klædeskab + i hjørnet sydvendt. Der er tydelige tegn skimmelsvamp, og det gror på tøj, tasker og lignende i skabet samt på panelerne i værelset. Dette er til stor sundhedsrisiko for os beboere i huset.
>
> I gæsteværelset som ligger ved siden af husets soveværelse og derfor i forlængelse på den sydvendte side har også tegn på fugt i husets yderste hjørne. Værelset er beklædt med cellotexplader og disse bugner ud fra væggen, højst sandsynligt pga. fugt bag pladerne. Disse problemer har været til stede fra husets overtagelse, men var ikke klar over skaden ved hu-

sets overtagelse. Disse sager er kun blevet meget værre gennem tiden og vi håber inderligt på en hurtigt proces ellers er vi bange for hvilke helbredsmæssige følger det vil få for os."

I tilstandsrapporten af 19/5 2004 er noteret:

"**Karakterskala:**
...
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.6 Ventilation	*K3*	*1*	*Ventilationsriste i sokkel til ventilation af krybekælder afblændet med lecanødder.*

...
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
…			
1	A	2.6 Ventilation	Ventilation bør forbedres væsentligt."

I den vedlagte sundhedsattest er udbedringsomkostningen for forholdet "Etablering af ventilation til krybekælder" anslået til 4.000 kr.

Ved handlens berigtigelse har klageren aftalt følgende i købsaftalen:

"**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
...
Der er aftalt mellem parterne, at sælger refunderer køberne kontant kr. 40.000,- til bl.a. isolering under stuegulv, ny vægbeklædning i soveværelse samt diverse ting jfr. tilstandsrapportens bemærkninger."

En skadekonsulent fra selskabet besigtigede den 4/12 2006 ejendommen og meddelte i skrivelse af 17/1 2007 klageren afslag på dækning både med henvisning til ejerskifteforsikringens skadedefinition og med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse i afsnit 2, punkt 10. Skadekonsulenten anførte i skrivelsen bl.a.:

"**1:**
I husets soveværelse er væggen som ligger sydvendt fugtig, problemet værst i indbygget skab, hvor der kommer skimmel på tøj og lignende.

Væggen er isoleret med flamingo.

I gæsteværelset, som er i forlængelse af soveværelset er der tegn på fugt. Væggene er her beklædt med cellotexplader som buler, højst sandsynlig ligeledes på grund af fugt.

Problemerne har været tilstedet fra husets overtagelse, og kun blevet værre med tiden.

Med hensyn til det forsikringsmæssige kan følgende oplyses.

Ad.: 1
Beboelse fra 1957 - tilstandsrapport fra 19-5-2004 - ejendom overtaget 1. august 2004

Til anmeldte forhold omkring fugtproblemer ved bagmur, er der som oplyst ved besigtigelsen tydelig tale om en kombination af facademæssige problemer ved løse og defekte fuger ved murværk, herunder revnede og løse mørtelfuger omkring vinduer og døre.

Jeres hus er fra 1957 og dermed højst sandsynlig ikke isoleret, hvilket bevirker at selv små temperaturforskelle kombineret med manglende udluftning/cirkulation af rum luft vil være nok til at skabe grundlag for skimmel og mug."

Selskabet har indhentet rapport fra Arkitektfirma J. H., som den 16. og den 22. marts 2007 har besigtiget ejendommen. Af rapporten dateret den 2/4 2007 fremgår:

"➢ I værelse kan der konstateres fugt på bagmur af ydervæg og skillevæg mellem værelse og soveværelse.

➢ Ydervæggen er 30 cm hulmur med let pladebeklædning indvendig. Pladebeklædningen er gipsplade opsat på lægter med dampspærre og 50 mm isolering imellem væg og pladebeklædning.

➢ Skillevæg er opstillet i leca og i værelse beklædt med polystyren. Samtidig er lecavæggen afgrænsning mellem værelset gulvkonstruktion og krybekælderen under soveværelset.

➢ Gulvkonstruktionen er beton afretningslag, troldtexplader, grusafretningslag, betondæk og fyldmateriale.

➢ Betondæk er støbt ud mod randfundament og har kote over udv jordterræn

➢ Før værelset blev indrettet, har det været en indvendig garage og måske vaskehus. Hvornår garagen er blevet inddraget til beboelse og badeværelse kan ikke oplyses, idet der ikke forefindes oplysninger hos kommunen. Det må konkluderes, at tidligere ejer ikke har søgt kommunen om tilladelse til inddragelse af garagen til badeværelse og værelse.

➢ Årsagen til fugtproblemet på indvendige vægge skyldes en kuldebro i randfeltet og for høj luftfugtighed i krybekælder.

➢ Ventilationshuller i fundament er delvis lukket af lecanødder, hvorfor krybekælderen ikke er tilstrækkelig ventileret, hvilket har medført aftegning af svamp på undersiden af gulvbrædderne.

- Gulvkonstruktionen er uhensigtsmæssigt opbygget. Idet underste betonlag har kontakt til randfundamentet er der skabt en kuldebro og der dannes kondens i den øvre konstruktion som diffunderer op i væggene. I lecavæggen bliver fugten i væggen bag malet tapet. l ydervæggen bliver fugten bag pladebeklædningen p.g.a. dampspærren.

- Konklusion: Fugten i væggene skønnes at være forårsaget af en uhensigtsmæssig opbygget gulvkonstruktion som ikke er isoleret fra randfundament og vurderes som en skjult skade.

- Det anses også for sandsynligt at den høje luftfugtig i krybekælderen har en forstærkende virkning til fugtproblemet i væggene.

- Det bekræftes af, at fodpanel og væg i soveværelse op til fugtskadet væg i tilstødende værelse er meget fugtig med nedbrydning i fodpanel og skimmelsvamp på væg.

- Det er samtidig uklart, om der er afbrudte kloakrør eller andet skjult i gulvkonstruktionen, som kan bidrage med fugttilførelse."

Selskabet oplyser, at det tilbød klageren genbesigtigelse af forholdet med henblik på revurdering af sagen. Hun valgte imidlertid ved skrivelse af 16/4 2007 at indbringe sagen for nævnet med påstand om dækning af udgifterne til udbedring af skaderne i de to værelser, hvor der ifølge hende er en skjult skade, der forårsager alvorlige fugtproblemer/skimmelsvamp, der ifølge klageren er direkte sundhedsskadeligt. Klageren henviser til støtte for sin påstand til, at fugten ved klagerens køb var skjult, da den tidligere ejer havde malet hen over den. Endvidere henviser hun til tidligere tilstandsrapport af 31/7 2000, som hun efter sagen påbegyndelse, via indklagede selskab, er kommet i besiddelse af, og hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.***			
	2.2 Vægge	*K3*		*En del af afskalninger og algedannelse på kældervægge.*
...				
	2.6 Ventilation	*K2*		*Der bør ske en bedre ventilation af kælderrum.*
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
...				
	3.6 Indv. vægge	*K1*		*Manglende færdiggørelse af forsatsvægge i mindre værelse med adgang fra gang (over for badeværelse), som vurderes håndværksmæssigt ikke korrekt opsat.*

	K3		*Hvor indvendige skillevægge støder ud i bagmur konstateres der i nederste del fugt. Der måles fugtprocenter mellem 35-40 %.*
	UN		*Fugtskjolder på nederste del af væg i mindre værelse.*
3.7 Vægbeklædninger	*K1*	*1*	*Løs vægbeklædning af flamingo i mindre værelse.*
			På flere steder af ydervæggene forefindes der blød pladebeklædning."

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet genbesigtiget ejendommen, og i skrivelse af 23/6 2007 fastholdt sin afgørelse. I svarskrivelse af 27/7 2007 til nævnet anfører selskabet herefter med henvisning til skrivelsen af 23/6 2007 bl.a.:

"Som det fremgår af brevet, er det fortsat vores opfattelse, at det anmeldte forhold hovedsageligt er konstruktionsbetinget, og dermed ikke dækningsberettigende. En undtagelse er imidlertid det massive murværk ved skillevæggen, som vi på baggrund af vores seneste besigtigelse har vurderet, er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Skaden er opgjort til et beløb, som ikke overstiger den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko, hvorfor den maksimale selvrisiko på 20.000 kr. i hele forsikringsperioden er nedskrevet til 15.500 kr.

Ved genbesigtigelsen har vi også registreret, at 16 m^2 påforingsvæg er nedbrudt af råd. Dette forhold opfylder i og for sig også definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men ejerskifteforsikringen undtager forhold, som er dækket af en anden forsikring, ... *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 5. pind*. Skulle en tegnet bygningsforsikring være uden svampe-, råd- og insektdækning eller med forbehold, skal vi bede forsikringstageren om at meddele os dette.

Vi skal dog bemærke, at der i henhold til *bilag ..., side 7, 'sælger oplyser'* er indgået en aftale mellem sælger og køber, som betyder, at sælger har refunderet køber 40.000 kr. kontant til bl.a. isolering under stuegulv, **ny vægbeklædning i soveværelse** (vores fremhævelse) samt diverse ting jævnfør tilstandsrapporten. Dersom der er tale om samme vægbeklædning som den, der er nedbrudt af råd, kan der naturligvis ikke opnås erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Sammenfattende skal vi konstatere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at de øvrige anmeldte fugtproblemer skal tilskrives forhold, som er udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand, ..., *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1*.

Heraf fremgår det, at forsikringen dækker 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 tidligere nævnt skal de anmeldte forhold bestående i fugtproblemer hovedsageligt tilskrives de på opførelsestidspunktet 1957 anvendte konstruktioner samt gængse og almindeligt anvendte byggemetoder og -materialer. Det er således ikke godtgjort, at bygningen adskiller sig nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand."

Til støtte for afslaget henviser selskabet endvidere i svarskrivelsen til registreringen i tilstandsrapporten og til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse i punkt 10, 1. pind. Endelig anfører selskabet i skrivelsen:

"Forsikringstageren egen rådgiver har i sin rapport dateret den 2. april 2007 ... anført, at årsagen til fugtproblemet på indvendig vægge skyldes en kuldebro i randfeltet og for høj luftfugtighed I krybekælderen. Rådgiveren skriver også, at ventilationshuller i fundamentet er delvis lukket af lecanødder, hvorfor krybekælderen ikke er tilstrækkeligt ventileret. Endelig skriver rådgiveren også, at det anses for sandsynligt, at den høje luftfugtighed i krybekælderen har en forstærkende virkning til fugtproblemet i væggene.

Med henvisning til rapporten skal vi konstatere, at ventilationen efter rådgiverens vurdering ikke er tilstrækkelig, og at dette kan være en medvirkende årsag til fugtproblemerne. I og med den manglende ventilation er registreret af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten, skal vi konkludere at de fugtproblemer, der måtte skyldes den utilstrækkelige ventilation alene af den grund er undtaget fra forsikringsdækningen.

Her ud over giver forsikringstagerens klage til ankenævnet ikke os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af det anmeldte forhold. Vi skal således fastholde, at det anmeldte forhold ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at den bygningssagkyndige har registreret et forhold, som kan være en medvirkende årsag til opfugtningen."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne 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 bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- forhold som køberen enten har fået dækket i forhold til en garanti eller har undladt at kræve i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet anfører:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der henset til husets alder ikke er tale om en skade, idet fugtproblemet som anført af selskabet hovedsagligt må tilskrives de på opførelsestidspunktet anvendte konstruktioner og byggemetoder. Endvidere finder nævnet, at klageren gennem oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet tilstrækkeligt advaret om de fugtproblemer, der skyldes den utilstrækkelige ventilation.

Nævnet kan således ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson