791/08

Den 17. marts 2008 blev i sag nr. 71.913:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist dækning af en række anmeldte skader.

Selskabet henviser til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført som kolonihavehus i 1952 og ombygget til helårsbolig i 1958. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2005 på baggrund af tilstandsrapport af 28/5 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3.0 Yder og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Revner forekommer i facader og nogen rep. er foretaget. Note: Facader er sammenbygget med sokkel.
	3.7 Vægbeklædninger	K2	Pladebeklædninger forekommer, art ukendt, men bløde plader nogle steder.
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Råd i skotrende, grundet nedskreden zink i rende.

		Revne og skade på 6-7 rygningsplader, samt begyndende nedbrydning. Revne i tagplade.
8.4 Hætter/aftræk	K2	Kondensisolering mangler på aftræk.
...		
8.10 Undertage/understrygning		Nogen nedbrydning kan forekomme, grundet tidl. utæthed fra det gamle tagpap. Note: Undertagsbrædder m.v. er af diff. art.
8.11 Ventilation	K3	Der mangler tvangsventilation i tagrum og emhætte skal tilsluttes taghætte."

Det fremgår af sagen, at klageren i skadeanmeldelse af 15/6 2006 til selskabet anførte:

"*Hvornår opdagede De skaden* (dato): *8/6-2006.*

Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
Beskrivelse*: Efter at have taget loftet ned inde i stuen og køkken. Så der er kommet luft og taget på endesiden kan tørre.*

Hvori består skaden (hvad er skaderamt): *Taget er belagt med tagpap under eternittaget. Disse brædder tagpappet er lagt på, har skimmelsvamp i træet samt på en del af tagets bærende konstruktion.*"

Besigtigelseskonsulent N.P.H.A. besigtigede herefter forholdet og anførte som følge heraf i skrivelse af 9/8 2005 til selskabet:

"**BYGNINGSMAESSIGE FORHOLD.**
Huset er oprindeligt opført i en noget mindre størrelse i 1958, og var tidligere anvendt som kolonihavehus. I de efterfølgende år er huset udvidet og ombygget, og i de seneste år anvendt som helårsbeboelse.

Huset har et bebygget areal på ca. 108 m^2 inkl. 12 m^2 havestue. Under husets sydøstlige del er der ca. 33 m^2 kælder.

Fundamenter er støbt i beton, der er krybekælder og enkelte rum med terrændæk. Facaderne er opført med 19 cm massive lecablokke, som er pudsede udvendig. Indvendig er monteret bløde fiberplader på trælister uden yderligere isolering. Skillevægge er en blanding af murede lecavægge og træskeletvægge beklædt med plademateriale.

Tagkonstruktionen er udført med ikke håndværkerfremstillede gitterspær, taghældning ca. 25 gr. På spærene er pålagt brædder og tagpap. Formentlig p.gr. af utætheder er der efterfølgende påsømmet lægter og pålagt bølgeeternitplader.

Huset er gennemgående i mindre god vedligeholdelsestilstand. Nuværende ejer er i gang med en omfattende istandsættelse og renovering. En del gulve, inventar, vægge og loftsbeklædning er under udskiftning, ligesom en del af pladebeklædningen på ydervæggene er nedtaget.

SKADEFORHOLD.
Der er anmeldt skimmelsvampe på tagbrædder og ydervægge m.v., hvilket skulle gøre huset uegnet til helårsbeboelse.
Ved besigtigelsen kunne konstateres gamle rådangreb på tagbrædder flere steder, men specielt koncentreret omkring skotrender ved sammenbygningen. Se foto nr. 4-12. Rå-

dangrebene stammer fra utætheder i det gamle paptag, og af den årsag er taget derfor forsynet med et eternittag.

Tagbrædderne er af varierende kvalitet, tykkelse omkring 16-20 mm og uden notsamlinger. Som det ses på billederne stammer en væsentlig del af brædderne fra gamle pakkasser, paller og fiskekasser.

Ud over de gamle rådangreb ses mugdannelser enkelte steder på tagbræddernes undersider. Der mangler ventilation i tagrummet, ligesom køkkenets emhætteaftræk ender i tagrummet uden tilslutning til taghætte. Se tilstandsrapporten pkt. A. 8.3, A. 8.4, A. 8. 10 og A. 8.11.

Fugtigheden i tagbrædder og tagspær måles til 8-14 %.

På vægge i badeværelse ses mug-/skimmeldannelser især på ydervæg mod sydøst. På husets øvrige ydervægge ses ikke mugdannelser i betydende omfang. Se foto nr. 13-19. Se endvidere tilstandsrapporten pkt. A.3.1, A.3.7 og A.9.2.

På de massive ydervægge måles fugtigheder op til 20 %, største fugt forekommer umiddelbart over gulv.

På de tilbageværende trægulve kunne måles 12-14 % fugtighed.

KONKLUSION.
Om der i huset findes skimmelsvampe i skadelig mængde kan ikke afgøres umiddelbart. Husets konstruktive opbygning, manglende ventilation i tagrummet samt manglende isolering medfører fugtophobninger, som kan danne gode vækstmuligheder for skimmelsvampe. På denne baggrund er det sandsynligt og påregneligt, at skimmelsvampe i væsentlig omfang findes i huset. Ejer har selv udtaget skimmelsvampeprøver, resultatet herfra vedlægges som bilag (ejer er uddannet laboratorietekniker). Skal der foretages yderligere i sagen, vil jeg foreslå, at der foretages prøveudtagninger og målinger af et autoriseret skadeservicefirma."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 17/8 2006 til klageren:

"På baggrund af det i tilstandsrapporten anmærkede omkring ejendommens konstruktive opbygning, manglende ventilation i tagrummet, samt manglende isolering, er fugtophobninger som kan danne gode vækstmuligheder for skimmelsvampe, at betragte som en følgeskade. Jeg henviser i den henseende til forsikringsbetingelsernes pkt. 4 litra 8.
...
Specifikt omkring skimmelsvampe, vil en konstatering af forekomsten heraf ikke ændre ved at dette ikke har nogen bygningskonstruktiv betydning for ejendommen ifølge fast praksis fra Ankenævnet for Forsikring.

Vi henleder i øvrigt venligst Deres opmærksomhed på, at hvis De ikke udbedrer forholdet, er der risiko for yderligere følgeskader, som i givet fald ikke vil være dækningsberettiget, under den tegnede ejerskifteforsikring.

Dansk Boligforsikring A/S beklager på det foreliggende grundlag at meddele, at forholdet ikke er dækket under Deres ejerskifteforsikring. Såfremt De har spørgsmål til vores afgørelse, er De velkommen til at kontakte undertegnede."

Dansk Bygningsanalyses bygningskonsulent S.T. foretog i november 2006 en bygningsanalyse og anførte som følge heraf i rapport af 15/11 2006:

"Der er konstateret synlig vækst/vækst af primært *Penicillum corylophilum* og *Acremonium sp.* på underbrædderne i tagrummet ved KA1-KA/TA3.

Sammensætningen af skimmelsvampesporer ved KA4 er atypisk for aftryk taget i almindeligt husstøv, idet der er konstateret forekomst af primært *Penicillum corylophilum*, hvilket tyder på, at der er sket en spredning fra vækstområdet i tagrummet f.eks. i forbindelse med fjernelse af loftet. Det er vores vurdering, at indeklimaet på besigtigelsestidspunktet må betragtes som værende forringet.
...
Skadesårsag
Årsagen til angrebet af trænedbrydende svamp i spærene ved kelpartiet skyldes utæthed i skotrenden. Det er oplyst, at skotrende på besigtigelsestidspunktet var tæt.

Årsagen til angrebet at *Penicillium corylophilum* i tagkonstruktionen er formentlig årstidsbestemt, som følge af fugtforholdene. Angrebet af *Acremonium sp*. i tagrummet kræver højere fugtighed end *Penicillium corylophilum*, hvilket kan forekomme, når tagrummet er underventileret eller som følge af utæthed i tagbelægningen.
Det er ikke unormalt, at der i tagrum kan måles massiv forekomst af skimmelsvamp."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 21/12 2006 til selskabet:

"Min klient har konstateret følgende yderligere mangler ved ejendommen:

1. Tagkonstruktionen, herunder specielt spærkonstruktionen er ikke foretaget fagmæssigt korrekt. Min klient har kontaktet håndværker med henblik på at fremkomme med en beskrivelse af årsagerne, samt fremkomme med udbedringsomkostninger hertil.

2. Min klient har konstateret vandskader i hjørnet i stuen. Der er tale om det syd/vestlige hjørne.

3. Der er konstateret fugt helt op til 1 1/2 m højde på væggen. Min klient er ikke bekendt med årsagen hertil. Jeg skal foreslå, at der sker en taksatorbesigtigelse af forholdet."

Som følge heraf besigtigede besigtigelseskonsulent L.M. ejendommen igen den 23/1 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 5/2 2007 til selskabet:

"Det kan tydeligt ses, at huset ikke oprindeligt har været opført til helårsbeboelse. Alt er gør det selv-arbejde og udført efter de forhåndenværende materialers princip.

FT var/er ved at lave en stor ombygning på ejendommen ved besigtigelsen d. 23/1. Han fortæller at han gerne vil have loft til kip, men der er lige det problem at ejendommen har gitterspær.
Stuen, gang, køkken er med nedtaget lofter.
Det er korrekt at der er brædder/(gl. tag, nu undertag) som har råd. Der er på et tidspunkt lagt eternit tag oven på.

FT gav mig nogle tegninger som har været brugt til byggeansøgning, der er ikke nogen dato på dem.

De er fra den gang man ændrede/byggede til.
Spær m.m. er lavet på samme måde som tegningerne viser, de er trods alt blevet godkendt.
Det er rigtigt, at ingen vil bygge sådan i dag, men huset har trods alt stået i mange år uden at falde sammen.
HUSK at det er oprindeligt opført som kolonihavehus.

Jeg henviser i øvrigt til tidligere udarbejdet rapport på ejendommen af N.P.H.A., som jeg er helt enig i. Jeg har ikke nogen yderlig kommentar til div. svampe.

Der er så mange anmærkninger på tagkonstruktionen, at det ikke burde komme som den store overraskelse, at der er fugt i dele af tagkonstruktionen. **2 K3. 3 K2. 2 K1.**

At der er fugt i kældre er normalt forekommende for en ejendom af den alder og opførelsesmetode."

Selskabet anførte i skrivelse af 29/3 2007 til klageren:

"**Afgørelse - Skimmelsvamp/fugtproblem**
...
På baggrund af det i tilstandsrapporten anmærkede omkring ejendommens konstruktive opbygning, manglende ventilation i tagrummet, samt manglende isolering, er fugtophobninger som kan danne gode vækstmuligheder for skimmelsvamp, at betragte som en følgeskade. Jeg henviser i den henseende til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, litra 8.
...
Specifikt omkring skimmelsvamp, vil en konstatering af forekomsten heraf, ikke ændre ved at dette ikke har nogen bygningskonstruktiv betydning for ejendommen, ifølge fast praksis fra Ankenævnet for Forsikring.

Skimmelsvamp er ikke en trænedbrydende svamp, og opstår ofte ved manglende ventilation og fugtproblemer, som ses at være behørigt anmærket i tilstandsrapporten som lå til grund for deres ejendomshandel. Dansk Boligforsikring A/S har i to omgange besigtiget forholdet, og begge konsulenter finder at de konstruktionsmæssige forhold, der kan bevirke at skimmelsvamp dannes, er behørigt og korrekt anmærket i tilstandsrapporten.
...
Afgørelse - Tagkonstruktion/Spærkonstruktion
...
Foruden oplysninger fra konsulenten skal jeg gøre Dem opmærksom på at konstruktionen ses at være godkendt på opførelsestidspunktet, hvorfor forholdet ikke ses at, være ulovligt indrettet eller i strid med forskrifter eller andet på dette tidspunkt. Ejerskifteforsikringen skal ikke opgradere ældre bygningskonstruktioner - ejendommen er opført i 1958 og dermed godt 48 år gammel, og da forholdet ses at være godkendt på opførelsestidspunktet, er det Ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Endvidere henleder jeg Deres opmærksomhed på, at der ved ejendommens opførelse, ikke ses at være et gældende bygningsreglement, som ejendommens spærkonstruktion ses at være i strid med.

Der ses samtidig ikke at være indtrådt en skade på baggrund af dette forhold, som var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.2 eller 15.1 er dermed ikke opfyldt, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S desværre ikke kan tilbyde forsikringsdækning, vedrørende dette anmeldte forhold."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 4/6 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning af de anmeldte skader.

Selskabet har i skrivelse af 29/6 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "For så vidt angår forekomsten af skimmelsvamp er det selskabets opfattelse, at dette ikke isoleret set er et dækningsberettigende forhold, idet skimmelsvamp ikke er en svampeart, som har en destruktiv indvirkning på bygningskonstruktioner. Det er endvidere selskabets opfattelse, at der i mange ældre bygningskonstruktioner vil forekomme skimmelsvamp, idet anvendelsen af varierende kvaliteter af byggematerialer i sammenhæng med varierende temperaturer og ringe udluftningsforhold udgør en væsentlig del af vækstbetingelserne for skimmelsvampe. Efter selskabets opfattelse kan enkelte af disse faktorer, eksempelvis forhold omkring manglende ventilation, i visse tilfælde være dækningsberettigende forhold under en ejerskifteforsikring, såfremt betingelserne herfor er til stede.
>
> I den konkrete sag er det selskabets opfattelse, at årsagerne til den konstaterede skimmelsvamp ikke er dækningsberettigende forhold, og at forekomsten af skimmelsvampen ikke kan karakteriseres som dækningsberettigende skader, idet bygningens brugbarhed eller værdi ikke er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Efter oplysningerne ..., fremlagt af klageren, og vores besigtigelseskonsulents vurdering ..., er ejendommen oprindeligt opført som et kolonihavehus, og har senere fået konverteret status til helårsbeboelse. På denne baggrund er det selskabets opfattelse, at forholdet omkring skimmelsvamp ikke afviger væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, som oprindeligt blev opført som kolonihavehuse.
>
> For så vidt angår de faktorer, som kan være medvirkende til dannelsen af skimmelsvamp, finder selskabet, at der i tilstandsrapportens punkt 8 vedrørende tagkonstruktionen, ..., er anmærket karakteren K3 vedrørende skotrender/inddækninger under punkt 8.3, karakteren K2 anmærket under punkt 4 vedrørende hætter/aftræk, karakteren K2 under punkt 8.10 undertage/understrygning samt karakteren K3 under punkt 8.11 om ventilation.
>
> Med disse anmærkninger er det selskabets opfattelse, at klageren forinden sin overtagelse af ejendommen blev behørigt advaret omkring væsentlige skader ved ejendommens tagkonstruktion. Disse anmærkninger kunne ikke efter selskabets opfattelse føre til en forventning om en fejlfri tagkonstruktion, men snarere til forventninger om afholdelsen af omkostninger til udbedring af betydelige skader. ...
> ...
> **Ad spærkonstruktion**
> I relation til konstruktionen af spærene i tagkonstruktionen er det selskabets opfattelse, at dette forhold ikke udgør et dækningsberettigende forhold, hverken under forsikringsbetingelsernes punkt 3 eller punkt 15.
>
> Som nævnt ovenfor blev ejendommen oprindeligt opført som et kolonihavehus, men fik senere ændret status til helårsbeboelse. I forlængelse heraf er det selskabets opfattelse, at vurderingen af om skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3 er opfyldt, skal ske i lyset heraf. Der er derfor ikke selskabets opfattelse, at den konstruktive opbygning af spærene med blandede materialer, afviger nævneværdigt fra tilsvarende ombyggede kolonihavehuse, idet ældre kolonihavehuse i almindelighed må betegnes som selvbyggeri. Selskabet bemærker endvidere, at spærkonstruktionen har holdt siden 1952/1958, uden at der på

besigtigelsestidspunkterne i 2006 og 2007 kunne konstateres skader som følge af kraftig vindpåvirkning eller snetryk. Efter selskabets opfattelse forefindes der derfor ikke en nærliggende risiko for skade ved konstruktionen.

Det er videre ikke selskabets opfattelse, at klageren har sandsynliggjort, at spærkonstruktionen var ulovlig i forsikringsbetingelsernes forstand, når der henses til opførelsesåret for ejendommen, og det formål som ejendommen oprindeligt blev opført til. Selskabet bemærker i øvrigt, ejendommen fik ændret sin status til helårsbeboelse i 1958, og at der ikke på dette tidspunkt gjaldt et landsdækkende bygningsreglement. ...
...
Ad fugt i vægge
Det er selskabets opfattelse, at der ikke er konstateret forhold ved ejendommens vægge, som afviger nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved besigtigelsen den 9. august 2006, ..., målte selskabets besigtigelseskonsulent fugtprocenten i henholdsvis de tilbageværende trægulv til at være 12-14 %, og i bunden af en massiv ydervæg en fugtprocent på 20. Resultatet af disse målinger ligger efter selskabets opfattelse ikke udover det forventelige i en tilsvarende ejendom. Forholdet nedsætter derfor ikke brugbarheden eller værdien af ejendommen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet har modtaget fotos af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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.
...
4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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.

...
- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret.

...

15. Udvidet dækning
15.1
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Ad. Skimmelsvamp:

Ejendommen blev oprindeligt opført som et kolonihavehus og senere ombygget til et helårshus. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at der er råd i skotrende grundet nedskreden zink i rende. Der er revne og skade på 6-7 rygningsplader samt begyndende nedbrydning. Derudover er der en revne i tagpladen. Dette forhold har fået karakteren K3, hvilket beskriver kritiske skader. Det fremgår herefter, at kondensisolering mangler på aftræk. Dette forhold har fået karakteren K2, hvilket beskriver en alvorlig skade. Af tilstandsrapporten fremgår tillige, at der er skade på undertagsbrædder, samt at fugtskjolder og misfarvninger forekommer. Nogen nedbrydning kan forekomme grundet tidligere utæthed fra det gamle paptag. Dette forhold har fået karakteren K2. Slutteligt fremgår det af tilstandsrapporten, at der mangler tvangsventilation i tagrum, og at emhætte skal tilsluttes taghætte. Dette forhold har fået karakteren K3.

Henset til ovenstående oplysninger i tilstandsrapporten finder nævnet, at klageren inden købet af ejendommen var behørigt advaret om tagets tilstand og måtte forvente, at disse forhold meget vel kunne have medført skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Allerede som følge heraf kan selskabets afvisning af at yde dækning som følge af skimmelsvamp ikke kritiseres.

Ad. Spærkonstruktion:

Spærkonstruktionen har holdt siden ejendommens opførelse i 1952/1958, hvorfor der ikke findes at være en nærliggende risiko for skade som følge af konstruktionen. Herefter, og da det ikke af klageren findes sandsynliggjort, at spærrernes konstruktion var ulovlig ved opførselen, kan selskabet afgørelse ikke kritiseres.

Ad. Fugt i vægge/vandskade i stue:

Resultaterne af fugtmålingerne i klagerens ejendom findes ikke at afvige fra tilsvarende bygninger af samme alder og i god vedligeholdelsesstand, hvorfor dette forhold ikke findes at være dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann