802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 72.996:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække nogle anmeldte fugtskader.

Klagerne har anmeldt fugtskader i to værelser og i husets gang. Selskabet finder, at de anmeldte skader ikke opfylder forsikringens skadedefinition, og har på denne baggrund afvist at yde forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klagerne overtog ejendommen den 20/5 2003 på baggrund af tilstandsrapport af 23/4 2003.

I bilag til klageskemaet af 26/11 2007 har klagerne bl.a. anført:

> "Vi har umiddelbart efter overtagelse af vores hus i maj/juni 2003 konstateret fugt/mug pletter i vores soveværelse i husets nordøstlige ende. Disse skader er ikke anmeldt til forsikringen før i september 2007 eftersom skaderne ikke oprindeligt var særlige synlige og kun bestod af svage pletter på tapetet, men de er efterfølgende blevet mere synlige og det på trods af nyt væv & maling på væggen. Også i et tilstødende værelse har vi kunnet konstatere fugt/mug pletter. Vi tog således kontakt til det arkitekt firma som i 2003 udarbejdede tilstandsrapporten, for at få belyst skadernes omfang, og på bygningssagkyndiges foranledning anmelder vi skaderne til vores ejerskifteforsikring.
>
> Vi har tilladt os at stille spørgsmål ved Alm. Brands afvisning af sagen da vi ikke er enige skadekonsulent B.B.'s afvisninger. Derfor også denne anmeldelse til Ankenævnet.

- Som vi har forstået skadekonsulentens afvisning af sagen, skyldes det at huset iflg. ham er bygget iht. de standarder som for et hus af denne alder er gældende. I den forbindelse oplyste han derfor at huse med denne alder, alle kunne forventes at have sådanne skader! Vi nægter at godtage denne forklaring, da vi finder det usandsynligt at alle huse i samme alder kan forventes at have fugt & mugpletter på væggene.

- Skadekonsulenten henviser til delvis tilstopning af tagbrønden udenfor soveværelse, hvilket han bruger som mulig undskyldning til indtrængen af fugt i soveværelset. Det er korrekt at der ligger slagger i tagbrønden - dog ikke mere end der stadig er frigang til regnvandet. Det faktum at en sådan tagbrønd slet ikke forefindes uden for det andet berørte værelse, mener vi udelukker konsulentens kritik. Dette blev ej heller påpeget af den bygningssagkyndige.

- Yderligere undlader han helt at besigtige det andet berørte værelse, som er beliggende umiddelbart ved siden af soveværelse, i husets sydøstlige ende og det er kun på undertegnedes foranledning at han modvilligt affotograferer det største udslag på fugtmåleren (på gavl mod øst i soveværelse - billede nr. 2 i skadekonsulentens vurdering) Det mener vi udviser en tendens til at konsulenten ikke optræder som neutral, men i stedet varetager Alm. Brands interesser, og derfor føler vi ikke at have modtaget en neutral sagsbehandling.

Vi har selv efterfølgende, i forbindelsen med nedtagning af skab i soveværelse, konstateret at pudset i soveværelsets østlige ende virker fugtigt og muggent og simpelthen falder direkte af væggen. Billede af dette vedhæftet i sagen. Vi har valgt at følge den bygningssagkyndige & murerfirmas henvisninger og fået installeret studsfugeventiler i murværket omkring det berørte område samt gennemgående udluftninger i murværket som bevirker en forbedret udluftning af rummene. I den helt store operation, men dog stadigvæk en udgift til murerfirmaet på små 23.000 kr. samt 1.875 kr. til bygningssagkyndig. En regning som vi med denne klage forventer Alm. Brand er forpligtiget til at dække under vores ejerskifteforsikring."

Ved skrivelse af 2/1 2008 til nævnet har selskabet hertil bemærket:

"Vores skadeskonsulent besigtigede ejendommen og det anmeldte forhold den 25. september 2007. Ved besigtigelsen blev de konstaterede fugtforekomster fremvist.

I gangen blev der foretaget fugtmåling i ydervæggen ved hoveddøren. Fugtmålingen viste ingen relativ fugtighed i væggen.

I soveværelset blev der foretaget fugtmålinger i facademuren mod nord samt i gavlmur mod øst. Her kunne der pletvist måles relativ fugtindhold mellem 10% og 40% i bagmure. Soveværelset fremstod møbleret med dobbeltsengens hovedgærde op mod nordgavlen. Der blev foretaget målinger flere steder på begge vægge, flere steder uden fugtudslag.

Udvendigt på samme facader var der udtaget enkelte teglsten med henblik på kontrol af facadernes opbygning på fundamentet. Herigennem kunne der konstateres udlægning af fugtspærre på overside af fundamentet samt opbøjet fugtspærre i bagmuren til ca. 3. skifte over fundamentet. Hulmuren var isoleret og isoleringen fremstod tør.

Den udførte konstruktion kunne således konstateres at være opført efter dagældende byggeskik ved anvendelse af gængse materialer og metoder.
…

Ved vores besigtigelse af ejendommen har vi ikke kunnet konstatere skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til ovenstående. Der er ikke målt fugt, der ligger ud over normaltilstanden i et tilsvarende hus af samme alder og konstruktion. De konstaterede fugtforekomster er almindeligt forekommende i de fleste huse af samme årgang, og kan henføres til generel utilstrækkelig udluftning samt møblering med skabe og andre store genstande for tæt op ad ydervægge mv., hvilket giver stillestående luft og risiko for kondensering med deraf forekommende skimmel.

Krav til friskluftsventiler til beboelsesrum og køkkener blev først indført i bygningsreglementet i 1977. Dette var således ikke et krav ved ejendommens opførelse, hvorfor konstruktionen er i overensstemmelse med de gældende regler på opførelsestidspunktet.

Ankenævnet har tidligere afsagt kendelser i lignende sager, og i den forbindelse henvises til kendelsen 65.657, hvor nævnet udtalte, at den pågældende ejendom - der ligeledes var opført i 1971 - var opført efter gængse byggemetoder. Under denne forudsætning fandt nævnet, at der ikke var grundlag for at fastslå, at der i forsikringsbetingelsernes forstand forelå en skade.

Ved besigtigelsen foretog skadeskonsulenten desuden en inspektion af et tagnedløb og en tagbrønd umiddelbart uden for hushjørne mod nordøst. Tagbrønden var tilstoppet til op over halvdelen af afløbsrøret. Dette er uhensigtsmæssigt, idet funktionen er nedsat. Mangelfuld vedligeholdelse af regnvandssystemet kan ikke udelukkes at være årsag til fugt i ejendommens ydervægge.

Henset til vores forsikringstagere har ejet ejendommen siden 20. maj 2003, kan en evt. fugt som følge af tilstoppede tagbrønde i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9, pkt. 9.2, ikke anses som værende til stede ved overtagelsen af ejendommen.

På baggrund af ovenstående er det således vores opfattelse, at vores forsikringstagere ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget skade på forsikringen. Erstatningspligten kan som følge heraf ikke anerkendes."

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/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
17. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger.

18. Erstatningsopgørelse
…
18.2. Bygning og bygningsindretninger
Erstatning for ulovlig bygning og ulovlige bygningsindretninger opgøres til den nedsættelse i kontantprisen på handelstidspunktet, som den ulovlige bygning eller de ulovlige bygningsindretninger ville have medført, såfremt de var kendt på handelstidspunktet."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at ejendommen er opført efter gængse byggemetoder i 1971.

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke grundlag for at antage, at de konstaterede fugtforhold i ejendommen går ud over, hvad der efter husets alder mv. har kunnet forventes. Nævnet finder det derfor ikke sandsynliggjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og kan følgelig ikke pålægge selskabet at yde klagerne forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand