821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.910:

xxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække en anmeldt fugt- og skimmelskade i den forsikrede ejendoms yder- og indervægge samt et forhold vedrørende efterisolering i et værelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning dels til, at konstruktionsdetaljer, der måske kan være årsag til opfugtningen, ikke adskiller sig væsentligt fra gængs metode på opførelsestidspunktet, dels til at det ikke findes godtgjort, at forholdet var til stede ved klagerens overtagelse i 1999. Endelig har selskabet anført, at det ikke findes sandsynliggjort, at de anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen, der er opført i 1800, blev overtaget af klager den 28/4 1999 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 26/10 1998.

Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten:

"**Karakter:**
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Behov for yderligere undersøgelse
Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.
…
Registrering af skader eller tegn på skader

Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…		
3.1 Facader	K1	Mindre revne i facade ved havedør, revne ved sammenbygning med læmur.
…		
3.4 Indervægge	K1	Revne i indvendig mur ved pejs.
3.6 Indvendig efterisolering		Indvendig isolering: Det forudsættes at indvendig isolering og beklædning er udført korrekt og i korrekte materialer.
…		
9.2 Vægkonstruktion	K1	Enkelte vægfliser har sluppet vedhæftning til underlaget.

…
Forsikringsoplysninger
Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser

Bygningsdel	Bemærkninger
…	
3.0 Yder- og indervægge	Hulmur med isolering: Der er ikke afgivet oplysninger om ydervæggens opbygning, men det forudsættes at ydervæggen er en hulmurskonstruktion med isolering. Der er ikke foretaget indgreb i konstruktion til bekræftelse heraf.
(*) 6.0 Gulvkonstruktion og gulve	Gulve under tæpper: Gulvkonstruktioner under faste tæpper og møbler er ikke undersøgt, faste tæpper og møbler er ikke fjernet før besigtigelsen eller under besigtigelsen."

Det fremgår af sagen, at klageren første gang henvendte sig om forholdet i august 2003, hvor selskabet har fremsendt skadeanmeldelse til klageren. Da selskabet imidlertid ikke modtog denne retur, blev sagen henlagt.

Klageren henvendte sig igen i april 2004, og selskabets skadekonsulent foretog besigtigelse, der fandt sted den 29/4 2004.

Af besigtigelsesrapport af 11/5 2004 fremgår bl.a.:

"**Ad. 1)** Fugtophobning omkring fodpanel.
…
Eksisterende muret indervæg:
Den opfugtede væg kunne muligvis være en eksisterende væg fra husets blev opført, dette ville bevirke at evt. asfalt / papbelægning mellem fundament og indervæg kunne mangle eller være nedbrudt, og fugt ville uhindret kunne trænge op.
Skulle nedbrudt eller manglende papindlæg være årsag til problemet, ville dette ikke være omfattet af forsikringen, da en sådan byggemetode var normal på opførelsestidspunkt (altså hvis indervæg er fra husets opførelsestidspunkt)

Tapetsering af eksist. indervægge:
Kunden har ligeledes nedtaget eksist. tapet, og fået opsat nyt tapet med efterfølgende maling, som skulle være ekstra vaskbar, da kunden har hunde. En sådan vaskbar maling (glans 10) ville kunne være medvirkende til at grundfugt omkring mulige eksist. gamle indervægge ikke ville kunne ventilere / komme af med fugt som før ændring.

Ifølge aftale har kunde fjernet fodpanel samt tapet et stykke op på væg, for at få vished omkring måske for diffusionstæt maling.

Ændring af gulvkonstruktion:
Kunden har for ca. 1½ år siden hugget eksist. betongulv op, og udført ny gulvopbygning som er følgende:
- fugtspærre, som er trukket op langs fundament og indervæg, afskåret v/ gulv
- 160 mm sundolite / flamingo ell. lign.
- 130 mm beton med indstøbt varmeslanger og armering
- klinker
Den udlagte fugtspærre under sundolite / flamingo er ikke en almindelig kendt løsning. Ifølge teknisk rådgiver hos sundolite kunne denne fugtspærre være medvirkende til fugtophobning i indervægge.

Da isoleringsmateriale ikke er sundolite, men en flamingo / polyethylen specielprodukt fremskaffes dokumentation for den anvendte gulvopbygning

Som aftalt hører jeg nærmer fra Dem, inden endelig konklusion tages.

Ad. 2) Ydervæg, efterisoleret med 20 mm sundolite / flamingo
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at 350 mm hulmur var efterisoleret med flamingo / sundolite ca. 20 mm

Da der ikke kan konstateres nogen skade omkring det opsatte isoleringsmateriale, er skadesdefinitionen på en skade under ejerskifteforsikringen ikke opfyldt jvf. betingelser 5045 …"

Herefter hørte selskabet ikke noget fra klager førend i april 2008, hvor klagerens advokat henvendte sig, idet han vedlagde rapport fra Teknologisk Institut. Teknologisk Institut havde den 16/4 2008 afgivet rapport på baggrund af en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse. Af vurderingen fremgår bl.a.:

"Der er konstateret opstigende grundfugt på samtlige af de undersøgte ydervægge, samt på skillevæggen mellem køkken og soveværelse. Dette kan skyldes manglende fugtspærre mellem bagmur/sokkel og skillevæg/sokkel, eller at pudsen på bagmure og skillevægge kortslutter fugtspærren de pågældende steder.

Der er endvidere konstateret massiv skimmelvækst på ydermuren i stuen samt på skillevægge bag fineren i soveværelset.

Aftrykprøven viser, at der er bygningsrelateret skimmelsvamp et sted bag fortsatsvæggen i børneværelset. MycoMeterværdien taget samme sted viser imidlertid kun kategori B på det pågældende prøvested, hvilket samlet set kan betyde, at skimmelvæksten sidder et andet sted end lige, hvor der er taget hul.

Det er Teknologisk Instituts vurdering, at der skal foretages en skimmelrenovering af samtlige ydervægskonstruktioner samt skillevæg køkken / soveværelse."

Selskabet besigtigede ejendommen den 4/6 2008 og har i besigtigelsesrapport af 11/6 2008 bl.a. anført:

"<u>Problem / årsag / konklusion:</u>
Indervæggen (pudslag) er opfugtet, samt tapet lindet fra, der har kunnet konstateres skimmelvækst i større eller mindre grad.
Rummet har ingen udluftningsventiler i ydervæg.
Rummet anvendes som soveværelse.
Senge, sengebord, skabe er alle placeret tæt op af væggen.
Vinduesrammer var nedbrudte af råd og skimmel, som skyldtes kondens

Fugtproblemer i værelset skyldtes:
- manglende udluftning
- kuldebroer mellem ydervæg-fundament-gulvkonstruktion
- værelsets funktion (soveværelse)
- møbler for tæt på inder og ydervægge
- opstigende grundfugt ved pudslag, samt ved slidt/nedbrudt papindlæg

Eksist. konstruktioner fra ca.1900, samt nye konstruktioner ca. 1979, er alle gængs byggeskik, samt udført jf. forskrifter på opførelsestidspunktet. Jeres hus adskiller sig ikke væsentligt fra et tilsvarende hus af samme alder, hvormed skadedefinitionen på en dækningsberettiget ikke er opfyldt.
…
Opfugtet murværk og forsatsvæg, skimmelvækst og skimmellugt

Fugtproblemer i værelset skyldtes:
- manglende udluftning
- kuldebroer mellem ydervæg-fundament-gulvkonstruktion
- værelsets funktion (soveværelse)
- møbler for tæt på inder og ydervægge
- opstigende grundfugt ved pudslag, samt ved slidt/nedbrudt papindlæg

Eksist. konstruktioner fra ca.1900, samt nye konstruktioner ca. 1979/2002, er alle gængs byggeskik, samt udført jf. forskrifter på opførelsestidspunktet.
Jeres hus adskiller sig ikke væsentligt fra et tilsvarende hus af samme alder, hvormed skadedefinitionen på en dækningsberettiget ikke er opfyldt."

Herefter har advokaten indbragt sagen for nævnet ved klage af 4/9 2008, idet han har nedlagt påstand om, at selskabet bliver pålagt at dække de anmeldte forhold over den tegnede ejerskifteforsikring.

Selskabet har i skrivelse af 24/11 2008 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. henvist til rapport af 11/6 2008, jf. oven for, og har herudover bl.a. anført:

"For så vidt angår førstnævnte har skadekonsulenten anført, at de konstruktionsdetaljer, som kan være årsag til opfugtningen, er udført, som det var gængs og almindeligt anerkendt på opførelses-/udførelsestidspunktet. At der forekommer opstigning af grundfugt i ydervægge som indervægge, er derfor konstruktionsbetinget, hvilket med andre ord vil sige, at det også forekommer i andre tilsvarende bygninger af samme alder, hvor der er anvendt samme gængse og anerkendte metode opførelses-/udførelsestidspunktet taget i betragtning.

Med hensyn til betingelsen om, at forholdene skal have været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, har vores skadekonsulent gjort gældende, at fugtforekomsten og dermed risikoen for skimmel meget vel kan være forværret af vedligeholdelsesarbejder og moderniseringer foretaget af køber. Vores skadekonsulent har bl.a. konstateret, at forsikringstageren indvendigt har malet med en maling, som risikerer at hæmme fugten i at diffundere ud gennem indvendige overflader. Han har også noteret sig, at dele af gulvkonstruktionen er ændret, således at der nu indgår en fugtspærre, som vil forøge fugtbelastningen, hvor den ligger op af væggene.

Sammenfattende er det vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at de anmeldte forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Den fremlagte rapport fra Teknologisk Institut ændrer ikke ved denne vurdering, hvortil vi i øvrigt skal bemærke, at de målte værdier ikke findes at være alarmerende, når det samtidig tages i betragtning, at undersøgelsen først har fundet sted tæt på 9 år efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, og at undersøgelse er udført i en bygning, som oprindeligt er opført i år 1800 men senere renoveret.

Afslutningsvis skal vi også henlede ankenævnets opmærksomhed på vores skadekonsulentens oplysninger om, at forsikringstagerens brugsmønster såsom placering af møbler og utilstrækkelig udluftning samt ikke mindst rummets anvendelse kan have stor indvirkning på forekomsten af skimmel."

Der har efterfølgende været nogen korrespondance, hvorunder advokaten på vegne sin klient har anført, at de ændringer, der er foretaget på foranledning af klager, alle er udført håndværksmæssigt korrekt, ligesom han bestrider, at den anvendte maling risikerede at hæmme fugten i at diffundere, idet der var tale om en vandbaseret maling.

Selskabet har hertil afslutningsvis anført, at advokatens påstand om, at ændringen i gulvbelægning er udført håndværksmæssigt korrekt og dermed ikke kunne anses for at være en væsentlig faktor i fugtforekomsten, ikke findes at være nærmere dokumenteret. Endvidere findes det ikke dokumenteret, hvilken maling der er anvendt på vægfladerne. Sammenfattende har selskabet konkluderet:

> "Vi skal derfor fastholde, at forholdet efter vores opfattelse skal tilskrives en kombination af de anvendte konstruktioner, materialer og metoder, som var gængse på opførelses-/udførelsestidspunktet samt brugen af boligen - eller med andre ord konstruktions- og adfærdsbetinget. Dette synspunkt findes også at harmonere med, at forholdet først er anmeldt flere år efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.
>
> I øvrigt skal vi anføre, at de lange tidsintervaller fra henholdsvis forsikringstagerens overtagelse til første anmeldelse samt fra vores første afslag på dækning til sagens genoptagelse kan tages til indtægt for, at forholdet ikke har nogen væsentlig indvirkning på bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bla.:

> "**2. Anmeldelse af skade**
> Enhver skade, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt anmeldes til Alm. Brand.
> …
> **10. Hvilke forhold er dækket**
> 10.1.
> Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.
> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> 10.2 Dækningen er betinget af
> - at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
> - at skaden konstateres og anmeldelse i forsikringstiden."

7. 74.910

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at forholdet med fugt i væggene går ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes. Endvidere finder nævnet det ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at forholdet med skimmelsvamp var til stede på overtagelsestidspunktet i 1999. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klageren forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann