823/09

Den 29. juni 2009 blev i sag nr. 74.974:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af kondensering på indersiden af vinduer, da dette medfører skimmelsvamp.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, da forholdet skyldes, at klageren ejer et meget tæt hus, hvor meget udluftning er påkrævet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1976, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 21/5 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/3 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger**
…
4. Vinduer og døre

…	Ja	Nej	?
4.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐"

Klagerens advokat anmeldte ved skrivelse af 21/11 2002 blandt andet til selskabet, at der var kondens på vinduerne. Selskabets taksator besigtigede de anmeldte forhold, hvorefter selskabet i skrivelse af 15/1 2003 til klageren anførte:

> "5. Skimmelsvampe på vinduesramme og fugt på vinduernes indvendige side
> Disse forhold minimeres ved almindelig udluftning/varmetilførsel samt aftørring af fugtige steder. Der er ikke sket en bygningsskade. Dvs. en skade der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Se vilkårenes punkt 4 A-C."

Klageren kontaktede selskabet igen den 3/12 2007, da han stadigvæk oplevede kondens på vinduerne. Et fugtteknisk selskab foretog herefter en undersøgelse af ejendommen. Som følge heraf anførte fugtteknikeren i skrivelse af 21/1 2008:

> "Fugtundersøgelse/fugtmålinger
> Forsikringstager har igennem længere tid konstateret at der opstod kondens på stort set alle vinduer og at man om morgen skulle fjerne store mængder vand fra vindueskarm.
>
> N. Fugtteknik foretog den 13.12.2007 fugtundersøgelse på stedet.
>
> Denne undersøgelse viste ved målinger i rumluften et forhøjet fugtindhold. Når man har et højt fugt/vand indhold i luften vil luften kondensere på kolde overflader. Man bliver nød til at foretage et regelmæssigt udluftningsmønster. Samt sørge for at fugtig luft fra badeværelse bliver ført ud til det fri. For at synliggøre at det er et indeklimaproblem aftalte jeg med forsikringstager at vi skulle ophænge en datalogger så vi over en måned kunne se hvordan fugtniveauet i huset var. Den 15.01.2008 blev denne logger afhentet og data viste at der til tider er et forhøjet fugtniveau i huset. I denne periode har der været dage hvor luften har kondenseret ved temperaturer på 12-14° C. Det skal nævnes at man kan måle temperaturer på ældre termoruder ned til 9° C.
>
> Man kunne overveje udskiftning til energiruder kombineret med måske et fugtstyret ventilationsanlæg. Familien havde en varmepumpe hængende i opholdstuen som man ikke brugte måske skulle man overveje at få gang i denne."

Fugtteknikeren anførte i senere skrivelse af 18/4 2008 til selskabet:

> "Jeg vil blot fremhæve at en given luft vil kunne kondensere på en kold overflade. Og termoruder fra 1995-96 må man forvente har en dårlig isoleringsevne. At det kondensere ved kanterne er der ikke noget odiøst i, man havde ikke de samme teknikker som man har i dag 2008.
>
> Når jeg i mit brev af den 21.01.2008 skriver at der til tider er et forhøjet fugtniveau skyldes det at den relative luftfugtighed svinger over hele døgnet alt efter hvordan man bruger huset."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 3/6 2008 til klageren:

> "Som sagen er oplyst, må vi desværre fastholde vores afgørelse.

Her får I en forklaring
Det er en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at det anmeldte forhold, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at skaden har været tilstede ved overtagelsen.

Hvad er en skade i ejerskifteforsikringens forstand
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade. Se venligst vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 4.B. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Skaden skal være tilstede ved overtagelsen. Se venligst vilkårenes punkt 4.A.

Vinduerne er ikke skadede eller fejlbehæftede
Vi mener ikke, at vinduerne udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, der har været tilstede ved overtagelsen, og som adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Se venligst vilkårenes punkt 4.

Termoruderne er fra 1995-96, og har herved en nedsat isoleringsevne, som følge af deres alder, og den måde vinduerne blev lavet på i 1995-96.

Vinduerne er derfor ikke fejlbehæftede eller skadede i lighed med de nye Velfac vinduer med aluminium, som I omtaler i jeres brev.

Som det oplyses af N., er der ikke noget galt med at det kondenserer ved kanterne, da dette er forventeligt i forhold til vinduernes alder.

N. oplyser desuden, at deres udtalelse om, at luftfugtigheden til tider er høj skyldes det forhold, at den relative luftfugtighed svinger over hele døgnet alt efter, hvordan man bruger huset.

Jeres fugtproblemer skyldes derfor jeres egen brug af ejendom sammenholdt med vinduernes forventelige nedsatte isoleringsevne.

Vi mener derfor ikke, at I har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, som har været tilstede ved overtagelsen.

Vi må på denne baggrund desværre fastholde, at vi ikke kan dække en udbedring af jeres vinduer.

N. oplyser, at I med fordel kan anvende den varmepumpe, der er opstat til at eliminere fugten."

Klageren har ved skrivelse af 25/10 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

"Vi flytter ind i vores hus ved udgangen af maj måned 2002. I løbet af efteråret hvor udetemperaturen falder opdager vi, at der er store problemer med fugt og kondens på ruderne og tiltagende skimmelsvamp på vinduesrammerne til følge. Taksator mener ikke dette er noget problem, og at forholdet nemt kan håndteres ved at øge udluftningen og aftørringen af vinduerne. Dette gør vi, samt investerer i en fugtsuger. Det har vi således gjort i flere år, desværre uden at problematikken på nogen måde er løst, og har i år genoptaget sagen.

Vi mener, at der som følge af det beskrevne problem er nærliggende risiko for skade, idet vi her henholder os til ejerskifteforsikringens punkt 4 B, vedr. fysiske forhold i bygningen (vinduer+rammer), der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Tilstandsrapporten beskriver intet vedr. disse problemer. Endelig bør det bemærkes, at vinduerne kun er 6-7 år gamle på overtagelsestidspunktet, og at forholdet hverken er blevet værre eller bedre i perioden fra skaden bliver rapporteret i 2002 til i dag. Vi betragtede vinduerne i huset som værende relativt nye da vi flyttede ind, og havde bestemt ingen forventning til, at vi efter køb ville stå med de beskrevne problemer.

Topdanmark begrunder deres endelige afvisning af vores klager vedr. sagen med, at problemerne skyldes vinduernes alder og den måde vi bruger boligen på. Vi står uforstående overfor denne begrundelse, idet vi bruger vores bolig på helt normal vis, hvilket indbefatter udluftning flere gange dagligt, aftørring af vinduer, brug af emhætte, tørring af tøj udenfor mv., samt at vinduerne som nævnt kun er 6-7 år gamle da vi anmelder skaden. Vi forstår naturligvis, at lidt fugt er normalt, men slet ikke i det voldsomme omfang vi står overfor i vores hus halvdelen af året.

Firmaet N. (bestilt af Topdanmark) har i 13.12.2007 undersøgt forholdene, og er kommet frem til, at problemet kan løses ved isætning af nye vinduer kombineret med mere udluftning og brug af varmepumpe."

Selskabet har ved skrivelse modtaget af nævnet den 20/11 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Vores kunde har købt en fugtsuger**
I vores kundes klage til jer er oplyst, at de har investeret i en fugtsuger. De oplyser også, at forholdet hverken er blevet værre eller bedre i den periode fra skaden blev anmeldt i 2002 og til i dag, ligesom de oplyser, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Vores tekniker oplyser, at en fugtsuger 'alt efter hvad det er for en' kan tage en del af fugten, men ikke kan bortlede fugten på samme måde som en varmepumpe.

Vores kunde oplyser at fugten i boligen ligger langt udover, hvad man normalt kan forvente sig ved ganske normal brug af boligen.

Her har N. fugtteknik skønnet at vinduerne er, som man kan forvente sig af vinduer med termoruder fra 1995 -1996. De har samtidig oplyst, at idet vores kunder har anskaffet et meget tæt hus, er det vigtigt at de sørger for tilstrækkelig fugtstyring. I den forbindelse oplyser de, at fugten kan begrænses ved brug af den varmepumpen, som er monteret i huset.

Vi ser gerne på vores afgørelse igen, hvis vi modtager dokumentation
Det fremgår af forsikringsaftalelovens pgf 22, at vores kunde har bevisbyrden for rigtigheden af det krav, han gør gældende over for selskabet.

Uanset dette har vi fået N. Fugtteknik til at vurdere forholdet.

Ud fra det af N. Fugtteknik konstateret, er der ikke en skade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Vi har i den forbindelse oplyst vores kunde, at han er velkommen til at vende tilbage over for os, hvis han kan dokumentere, at det anmeldte forhold går ud over, hvad han med rette kan forvente på grund af ejendommens alder og konstruktion, og uanset det daglige brug af ejendommen.

I det omfang vi modtager dokumentation, vil vi på ny vurdere forholdet.

Vi må desværre fastholde, at forholdet ikke er dækket af forsikringen
Vores tekniker har oplyst til os, at det er normalt - når det bliver køligt udendørs - at der kan danne sig kondens på vinduerne. Det er fordi varmluft kondensen på vinduernes kolde flade. Det er derfor ikke noget ualmindeligt i, at der sker en kondensering på vinduerne, men det er naturligvis generende for vores kunde.

N. Fugtteknik har i deres rapport fra den 21. januar 2008 og ved samtale med vores kunde forklaret, hvordan de kan minimere problemet.

N. Fugtteknik har også oplyst vores kunde, at det er helt sædvanligt, at kondensen viser sig på vinduerne på den måde som er observeret af N. Fugtteknik, og at det skyldes den måde, som vinduerne er udført på. En måde som ikke var usædvanligt på det tidspunkt, hvor vinduerne blev monteret i ejendommen.

N. Fugtteknik har ikke ved deres undersøgelse kunne konstatere fejl ved vinduerne. Forholdet med fugt er i den konkrete situation er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derfor mener vi ikke, at der er tale om en bygningsskade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen punkt 4 A-C.

Vi finder heller ikke at der er nærliggende risiko for skade og skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at der ikke ved udarbejdelse af tilstandsrapporten den 22. marts 2002 har været skade på vinduerne, ligesom der heller ikke i forbindelse med vores skadekonsulents besigtigelse og N. Fugttekniks undersøgelse i 2008 er konstateret en skade ved vinduerne.

Ud fra det oplysninger vi har i sagen, må vi fastholde, at der ikke er en bygningsskade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Det er også fortsat vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge af forhold fra før vores kundes overtagelse af ejendommen. og vi mener derfor heller ikke, at denne grund at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi skal her henvise til, at der, jf. tilstandsrapporten (bilag …) ikke var skade på vinduerne ved rapportens udarbejdelse den 22. marts 2002. Se side 5 pkt. 4. Sælger ser ikke ud til at have haft problemer i deres ejertid. Se side 9 pkt. 4.2. ligesom vores skadekonsulent og N. Fugtteknik ikke har konstateret skade på vinduerne."

Klageren anførte herefter i skrivelse modtaget af nævnet den 5/12 2008:

"Vi føler behov for at pointere følgende i denne sag:

Sagen det drejer sig om, er oprettet på Topdanmarks hjemmeside, og lyder ordret 'Fugt+skimmelsvamp i vindueskarme'. Topdanmark nævner ikke et ord om skimmelsvamp, hvilket vi finder uforståeligt.
Sagens kerne er den, at der på grund af den megen fugt allerede i 2002, hvor P.V. takserede anmeldelsen, var områder med skimmelsvamp i vinduesrammerne. P.V. afviste dengang blankt, at det var noget at tale om, men skimmelsvampen er der stadig i dag 6 år senere! Den nærliggende risiko for skade (er krystalliseret og er faktisk konstaterbar i dag) er netop skimmelsvamp med afledte effekter. Grunden til at dette skadesbillede allerede eksisterede ved overtagelsen af huset i 2002, kan forklares med, at det er et meget tæt hus vi har købt (som konkluderet af N.).

Slutteligt vil vi understrege, at fugten ikke kun sidder nederst på ruderne, at 3 gange 10 minutters udluftning dagligt ikke fjerner fugten fra vinduerne og endelig fjerner varmepumpen ej heller problemet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade eller medfører en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder således ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

7. 74.974

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen