822/09

Den 15. juni 2009 blev i sag nr. 75.084:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 hos Topdanmark Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1944, og at klageren overtog ejendommen den 15/11 2002. Den 30/6 2008 anmeldte klageren, at hun havde konstateret hvidt udslag fra muren, som i årenes løb var taget til.

Vedlagt anmeldelsen var rapport fra byggesagkyndig dateret den 13/6 2008, hvoraf uddybende fremgår:

"**2 Fugt i indervægge:**
På foranledning anmodede ejer om nærmere undersøgelse af indervægge i opholdsstue, der viste tegn på opfugtning.

Ad 2 - Tilstand
Nederste del af pudsede/malede indervægge i vestvendt opholdsstue havde ved besigtigelsen fugtaftegn nederst ved fodliste. Med fugtmåler kunne der fra fodlisten og ca. 1 m op på væggen konstateres høj fugtkoncentration på over 20 - 25 %. Se billede nr. … og ...
Nederst på pudset/malet facade mod vest og nord kunne der anes mørke aftegn, maleraf-skalning og porøs og lettere afskallet vægpuds. Se billede nr. … og ...

Ad 2 - Konklusion
Det er ikke muligt at fastslå årsagen til opfugtningen. Det må imidlertid antages, at det med stor sandsynlighed skyldes manglende murpap mellem sokkel og fundament.

Ad 2 - Forslag til afhjælpning
For at hindre opstigende grundfugt foreslås etableret et fugtstandsende lag (murpap).
Den mest sikre metode er indpresning af stålplader i horisontal lejefuge lige over fundamentet.
Alternativt kan horisontal fugtspærre tilvejebringes ved injicering af særlige væsker til imprægnering af murværket.
I forbindelse med tilbudsindhentning anbefales det at rådfører sig med specialfirmaer om valg af den mest sikre metode."

En taksator fra selskabet besigtigede den 10/7 2008 ejendommen og har i skrivelse af 14/7 2008 meddelt klageren, at forholdet ikke er dækket af forsikringen. I afslaget hedder det:

"**Derfor dækker vi ikke skaden**
Du har opdaget at der er fugt i den nederste del på indv. side af ydervæggene i stuen.
Ydermuren er formentlig opført med hulmur.
Inde. er der opsat malet Rutex (savsmuldstapet) og udvendigt er huset pudset og malet med Corner murmaling. Denne maling er meget difusionsåben. Der er derfor ikke tale om kondensdannelser pga. en for tæt udv. malerbehandling.
Forholdet er beskrevet i rapporten under pkt. 2, som er udarbejdet af B.A.
Jeg er enig med B.A. i, at det skyldes opstigende fugt fra fundamentet. Der er sikkert ikke udført et fugtstandsende lag mellem sokkel og ydermur, eller den kan være nedbrudt pga. af alder.

Forholdet ses ofte i huse fra før 1961, hvor det første bygningsreglement kom, og hvor der bl.a. blev indført krav om fugtisolering. Huset adskiller sig således ikke fra tilsvarende intakte huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi kan derfor desværre ikke tilbyde at betale erstatning for forholdet."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse, og har ved skrivelse af 17/11 2008 indbragt sagen for nævnet med påstand om etablering af noget fugtstandsende. Hun har i redegørelse vedlagt klageskemaet anført:

"Den 31/10-2002 køber jeg et hus. Der følger en meget fin tilstandsrapport med. Af samme grund køber jeg huset, og der bliver tegnet ejerskifteforsikring hos Top Danmark.

I løbet af sommeren 2003 begynder der at slå noget hvidt ud nederst på væggene i stuen, som jeg ikke forstod hvad var. Det kunne dog nemt tørres af. Maler og murer mente at det var væggene der udskilte salte.

I januar 2005 havde jeg en stormskade på taget, og det viste sig at taget var lagt forkert (Top Danmark har netop anerkendt skaden her i 2008 efter at den har været i ankenævnet).

Efter at have haft en VVS mand til at undersøge diverse vandrør, konkluderede denne at fugten måtte stamme fra taget, således at der kom vand i ydermurene. Jeg slog mig til tåls med det.

I juni 2008 havde jeg en uvildig byggesagkyndig til at se på tag og vægge, netop for at taget og følgeskader kunne udbedres helt korrekt. Denne mente at det f. eks kunne skyldes manglende murpap.

Jeg anmeldte sagen til Top Danmark, da situationen nu var ny. Faktisk havde jeg troet fugten ville stoppe når taget var udbedret. Top Danmark kom og beså skaden. Jeg fik at vide at sådan var det med huse fra 1944. Skaden havde altid været der og ville ikke blive anderledes. Det skal nævnes at huset er fra 1944, men tilbygning og totalrenovering blev lavet i 2002 - lige inden jeg overtog huset, nytapetseret og malet beige.

I tilstandsrapporten er intet nævnt om fugtproblemer, som jo bare er taget mere og mere til. Det skal nævnes at i de øvrige rum er der gulvvarme.

Jeg har netop været hos advokatvagten, som mente at der absolut var belæg for at gå videre med sagen.

Jeg ville aldrig have købt et hus med fugt, og mener det burde stå i tilstandsrapporten. I mit forrige hus kontrollerede den byggesagkyndige murerne for fugtproblemer til brug ved tilstandsrapport, og jeg selv gav diverse oplysninger, så jeg formodede at dette var almindelig procedure ved hussalg."

Selskabet har i svarskrivelse af 9/1 2009 til nævnet anført:

"**Vores kunde har anmeldt fugt i en væg.**

…

Vores skadekonsulent besigtiger ejendommen den 10. juli 2008, og kan ved besigtigelsen konstatere fugt på den indvendige side af ydervæg i en stue.

Konstruktionen er efter skadekonsulentens vurdering udført med malet rutex (savsmuldstapet) på indersiden og udvendigt er huset pudset og malet med 'Corner' murmaling, som er en meget diffusionsåben maling.

Skadekonsulenten vurderede i sin rapport, at årsagen til opfugtning er opstigende fugt fra fundamentet, der skyldes enten, at ejendommen er opført uden murpap, eller at murpappet er nedbrudt på grund af slid og ælde.

Skadekonsulenten har efterfølgende uddybet, at en tredje årsag kan være, at der i forbindelse med opmuringen er tabt spildt mørtel mv. ned i hulrummet mellem hulmurene, og at der derved nederst på murene er etableret en kuldebro, som kan være årsag til opfugtningen.

Det er skadekonsulentens opfattelse, at det er sædvanligt for et hus fra 1944, at murpappet er defekt på grund af slid og ælde, og at dette nok er den mest sandsynlige forklaring, eftersom der først nu - knap 4 år efter overtagelsen og 64 år efter opførelsen - er konstateret opfugtning.

Fugtmængden er efter skadekonsulentens vurdering i øvrigt ikke usædvanlig for en ejendom der er opført før det første bygningsreglement kom til i 1961, da der ikke før dette tidspunkt var nogen krav til fugtisolering af ejendomme.

Her kan I se, hvorfor vi ikke kan tilbyde at dække det anmeldte forhold
For at et forhold er dækket af forsikringen, skal der være tale om en skade i vilkårenes forstand, se vilkårenes punkt 4.

Det er sikrede der har bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som er dækket af forsikringen.
...
Da forholdet med opstigende grundfugt formentligt skyldes udtjent murpap, må vi desværre fastholde afgørelsen, se afgørelserne i AK 60.985, AK 69.771, AK72.771 og AK73.010.

Vi lægger vægt på at sikrede ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en skade i vilkårenes forstand, se AK 64.499 og 67.077, eller at den var til stede ved overtagelsen, se AK57.144. Vi mener derudover, at eventuel manglende fugtspærre i ydervægge ikke udgør en skade i vilkårenes forstand, se AK 67.689.

Vi venter nu på jeres afgørelse
Hvis vores kunde kommer med nyt til sagen, beder vi om lejlighed til at kommentere det."

Nævnet er blevet forelagt den i sagen vedlagte fotoserie.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at fundamentet og ydervæggene er opført efter gængse byggemetoder i 1944, og at de omhandlende fugtproblemer skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold

til ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand