832/09

Den 30. november 2009 blev i sag nr. 75.641:

xxxxxxxx xx xxxxx xxxx
xxxxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afslag på at dække omkostningerne til udbedring af skimmelsvampeskader i ejendommens gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at opfugtningen af ejendommen ikke var til stede på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen, samt at det kapillarbrydende lag ikke udgør en ulovlighed i forhold til bygningsreglementet der var gældende på opførelsestidspunktet.

Klagerne har tillige anmeldt en rørskade, til Købstædernes Forsikring, hvor de har tegnet husejerforsikring med rørskadedækning. Rørskaden menes at være én af årsagerne til opfugtningen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/4 2000 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24/11 1999. Der er i tilstandsrapporten ingen bemærkninger om det anmeldte forhold.

Klagernes advokat anmeldte den 19/11 2008 til selskabet, at klagernes ejendom havde været udsat for en fugtskade, og der derved i februar 2007 var konstateret skimmelvækst i gulvkonstruktionen. I anmeldelsen hedder det bl.a.:

> "Til dokumentation for skaden fremsender jeg kopi af rapport af 11. november 2008 udarbejdet af rådgivende ingeniør …
>
> Som det fremgår af rapporten, er ejendommen udsat for en fugtskade og dermed skimmelvækst i gulvkonstruktionen forårsaget af fire skadesårsager -
>
> - Årelang vandpåvirkning fra utætte kloaker har opfugtet terrændækket
> - Restfugt i terrændækket fra vandskaderne som følge af mangelfuld og utilstrækkelig affugtning
> - Kondensfugt som følge af overisolering af eksisterende terrændæk
> - Mangelfuld kapillarbrydende virkning i terrændækskonstruktionen som følge af grus i stedet for 200 mm ral
>
> Jeg kan tilføje, at skaden er anmeldt til Købstædernes Forsikring, i hvilket min klient har tegnet en rørskadeforsikring.
>
> Det mangelfulde kapillarbrydende lag (grus i stedet for 200 mm ral) er et forhold, som er omfattet under den tegnede ejerskifteforsikring i forsikringsselskabet Alm. Brand.
>
> Som det fremgår af den udarbejdede rapport af 11. november 2008 omtaler tilstandsrapport ikke det omtalte forhold."

Klagerne har af rådgivende ingeniør fået udarbejdet en rapport dateret 11/11 2008 vedrørende skimmelsvampeproblemerne i ejendommen. Vedrørende årsagen til fugt og skimmelsvamp konkluderer rapporten:

> "Årsagen til fugt og skimmelsvamp
> Samlet set vurderes det, at fugtskaden, og dermed skimmelvæksten, i gulvkonstruktionen er forårsaget af vand og fugt i en kombination af flere og følgende faktorer:
> - årelang vandpåvirkning fra utætte kloakker har opfugtet terrændækket
> - restfugt i terrændækket fra vandskaderne som følge af mangelfuld og utilstrækkelig affugtning
> - kondensfugt som følge af overisolering af eksisterende terrændæk
> - mangelfuld kapillarbrydende virkning i terrændækskonstruktionen som følge af grus i stedet for 200 mm ral.
>
> Som nævnt ovenfor vurderer vi, at omfanget af fugtskaden og skimmelvæksten er dybt uacceptabelt og gælder hele terrændækskonstruktionen i ejendommen.
>
> De skadede kloakker har med stor sandsynlighed været et problem igennem mange år, især er det påfaldende at stort set samtlige 40 meter kloak lækkede vand.
>
> Både ved nybyggeri og ved renovering skal byggetekniske og fugttekniske vilkår være opfyldt inden der udlægges trægulv, og vi henviser til Gulvbranchens Gulvfakta (GSO), se bilag … og Bygningers fugtisolering, SBI-anvisning 178, se bilag ...

Der foreligger ingen skriftlig dokumentation på affugtningen eller kontrol af fugtforhold i terrændækket inden det nuværende trægulv er udlagt. Det er derfor vores vurdering, at trægulvet er udlagt uden kontrol af gulvkonstruktionen, og må betragtes som en alvorlig fejl og mangel fra entreprenørens side.

Overisoleringen, den opstigende grundfugt og vand/fugt fra kloakkerne kan også forklare de opfugtede yder- og indervægge.

Ejendomme bygget i 1970'erne blev erfaringsmæssigt bygget uden isolering under det støbte terrændæk. Ved udskiftning af trægulvene må disse terrændæk derfor ikke isoleres med mere end 50-75 mm uden forudgående særlige fugttekniske foranstaltninger. En traditionel plastfolie på 0,2 mm anses ikke for en særlig fugtteknisk foranstaltning. Ved udskiftningen af trægulvene er isoleringstykkelsen hævet fra 50 mm op til 100-125 mm isolering - med fugt (kondensvand) på oversiden af terrændækket til følge. Bygerfablad 95 02 24 - Fugt i trægulve over kraftigt isolerede terrændæk beskriver denne problemstilling, se bilag ... Bemærk, at dette bygerfa-blad blev udsendt den 24. februar 1995 (deraf nummeret på bygerfabladet).

Gruslaget under terrændækket har den modsatte effekt af ral, hvilket medfører at fugt/vand bliver suget op i terrændækket med skimmelsvamp og lugtgener til følge."

Ved skrivelse af 4/12 2008 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med følgende begrundelse:

"Anmeldt skade.

1. Mangelfuld kapillarbrydende lag under gulve.

Fakta vedr. ejendommen/skade:

1-plans hus opført i 1970, med støbte gulve og trægulve på strøer.
…
Ved besigtigelse kan konstateres at samtlige gulve er skiftet i forbindelse med rørskade udbedret af Købstædernes Forsikring, og ligeledes oplyser forsikringstager …, at der pt. verserer retssag i forbindelse med mangelfuld afhjælpning.

Rørskade er konstateret i 2006 og efterfølgende repareret af Købstædernes Forsikring, hvilket efterfølgende har givet anledning til den verserende sag mellem forsikringstager og Købstædernes forsikring.

I forbindelse med undersøgelse af de nuværende fugtproblemer har forsikringstager fået udført rapport fra rådgivende ing. … som anfører at kapillarbrydende lag ifølge hende ikke har tilstrækkelig kapillarbrydende virkning, hvorfor dette forhold er anmeldt på ejerskifteforsikringen.

Vurdering.

Den tegnede ejerskifteforsikring er tegnet i 2000 og ifølge forsikringstager var der ikke fugtproblemer på overtagelsestidspunktet, hvilket ligeledes ikke kan konstateres i tilstandsrapport af 24.11.1999.

Ifølge forsikringstager blev der i henholdsvis 2001 og 2005 udført nyt badeværelse og køkken incl. nye betongulve, hvor der ligeledes ikke blev konstateret problemer med underlaget for betongulvene.

Ifølge forsikringsbetingelserne 5043, afs.2, pkt. 10.2 er dækning på ejerskifteforsikringen betinget af at skade er til stede på købers overtagelse af ejendommen, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag, da rørskade er opstået i 2005/2006, hvor fugtproblemer ligeledes ifølge forsikringstager konstateres.

Hvorvidt det konstaterede kapillarbrydende lag er som ønsket af ing. i rapport er irrelevant i forhold til ejerskifteforsikringen, da det kapillarbrydende lag har fungeret tilfredsstillende indtil tidspunktet for rørskaden og ikke isoleret set ikke har medført skade, hvorfor det kapillarbrydende lag isoleret set ikke udgør et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i normal god vedligeholdelsesstand.

Det anmeldte forhold vedrørende det kapillarbrydende lag opfylder ikke skadesdefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 10.1, hvorfor det afvises.

De opståede problemer med dræning af vand fra rørskaden er udelukkende en følgeskade af den dækningsberettigede rørskade behandlet af Købstædernes Forsikring, hvorfor kravet må rettes derimod."

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring. I klageskrivelsen af 16/2 2009 til nævnet hedder det bl.a.:

"Angående skaden kan det oplyses, at rådgivende ingeniør … har udarbejdet rapport af 11. november 2008 vedrørende de fugt- og skimmelsvampeproblemer, som mine klienter har i ejendommen …

Rapporten fra rådgivende ingeniør … kan fremlægges som bilag ... Som det fremgår af rapporten, er ejendommen udsat for en fugtskade og dermed skimmelvækst i gulvkonstruktionen forårsaget af fire skadesårsager.

- Årelang vandpåvirkning fra utætte kloakker har opfugtet terrændækket,
- Restfugt i terrændækket fra vandskaderne som følge af mangelfuld og utilstrækkelig affugtning,
- Kondensfugt som følge af overisolering af eksisterende terrændæk, og
- Mangelfuld kapillarbrydende virkning i terrændækskonstruktionen som følge af grus i stedet for 200 mm ral.

Det mangelfulde kapillarbrydende lag (grus i stedet for 200 mm ral) er et forhold, som er omfattet under den tegnede ejerskifteforsikring i forsikringsselskabet Alm. Brand. Som det fremgår af den udarbejdede rapport af 11. november 2008 omtaler tilstandsrapport ikke det omtalte forhold.

Jeg kan supplerende oplyse, at mine klienter er fraflyttet ejendommen, idet fortsat beboelse af denne er sundhedsfarlig.

Min klient ønsker at opnå, at Alm. Brand anerkender skaden/forholdet vedrørende det mangelfulde kapillarbrydende virkning i terrændækskonstruktionen som værende omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Jeg kan desuden tilføje, at skaden/forholdet vedrørende vandskade og medfølgende skimmelsvampe er anmeldt til Købstædernes Forsikring, i hvilket selskab min klient har tegnet en rørskadeforsikring. I den forbindelse skal det bemærkes, at Købstædernes Forsikring i forbindelse med sagens behandling er repræsenteret af advokat …

Advokat … har, jf. skrivelse af 19. januar 2009, hvilken skrivelse kan fremlægges som sagens bilag …, meddelt, at Købstædernes Forsikring ikke er enig med Alm. Brand i selskabets afvisning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 11/3 2009 bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunder har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning med ikrafttræden den 1. april 2000.

Ejendommen er et 1-plans hus opført i 1970 med støbte gulve og trægulve på strøer. Det gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet var BR1966.

Ved taksators besigtigelse af ejendommen var der lagt nye trægulve. Trægulvene er skiftet i forbindelse med en rørskade, der er dækket af vores kunders husforsikring tegnet i Købstædernes Forsikring.

Vores kunder har oplyst i forbindelse med besigtigelsen, at de ikke har konstateret fugtproblemer på ejendommen, hverken i forbindelse med overtagelsen eller i forbindelse med lægning af nye gulve i 2000-2001 i badeværelset og cirka 2004-2005 i køkkenet.

På baggrund af vores kunders oplysninger i forbindelse med besigtigelsen, er det vores vurdering, at opfugtningen af ejendommen ikke har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Fugten er således først kommet i forbindelse med rørskaden i 2006, hvor der ifølge taksator fra Købstædernes Forsikring er løbet 20-30 m3 vand ud. Det er samtidig vores vurdering, at den konstaterede forekomst af skimmelsvamp skyldes rørskaden, og derfor heller ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen. Ud fra dette fastholder vi således fortsat, at forholdet ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, fordi skaden/skaderisikoen ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Vi henviser i den forbindelse til betingelsernes afsnit 10.

Ejendommen har været konstrueret med det eksisterende terrændæk siden opførelsen i 1970. Fordi der ikke forud for rørskaden kunne konstateres tegn på fugt, er det vores vurdering, at terrændækkets konstruktion er tilstrækkeligt virksom til, at denne ikke vil udgøre en nærliggende risiko for skade.

Vores kunders advokat har sendt en rapport udarbejdet af Rådgivende Ingeniør … dateret den 11. november 2008. Ifølge ingeniøren er der tale om et ulovligt forhold, fordi det støbte terrændæk ligger på grus i stedet for ral; gulvoverfladen ligger lavere end 30 cm over ter-

ræn, jordbunden under det støbte terrændæk og grus er et lerlag, og der ikke er omfangsdræn på ejendommen. Ingeniøren henviser i den forbindelse til BR 1966 kapitel 5.6.6, stk. 2.

Vi er ikke enige med ingeniøren i, at der er tale om et ulovligt forhold. I henhold til BR 1966 kapitel 5.6.6 stk. 2, skal følgende være opfyldt:

'Under gulvkonstruktionen udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkeligt grovkornet og selvdrænende, og hvor gulvoverfladen ligger mindre end 30 cm over terræn, skal det kapillarbrydende lag afvandes til omfangsdræn.'

Vores kunders konstruktion består af grus. Ingeniøren anfører i hendes rapport, at konstruktionen skal bestå af ral, for at opfylde kravene i bygningsreglementet. Der fremgår imidlertid ingen specifikation af dette i bygningsreglementet. Kravet er blot, at der skal være tale om et ikke-fugtsugende uorganisk materiale. Ifølge vores vurdering er grus et ikkefugtsugende uorganisk materiale. Vi mener således, at dette krav er opfyldt. Dette underbygges af, at der ikke på overtagelsestidspunktet kunne konstateres opfugtning. På baggrund heraf vurderer vi, at drænlaget i form af grus har haft en tilstrækkeligt kapilarbrydende virkning, og derfor opfylder kravet i bygningsreglementet. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at der er tale om et ulovligt forhold. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 72.405, hvori nævnet har udtalt at, en konstruktion, der var 30 år gammel bestående af sand og grus havde tilstrækkelig kapillarbrydende virkning, og derfor opfyldte kravene i bygningsreglementet.

Ud fra oplysningerne i snittegningerne er der udlagt et 20 cm kapillarbrydende drænlag. Vi har ikke modtaget oplysninger, der tyder på, at dette ikke skulle være opfyldt. Vi mener derfor fortsat, at betingelsen om 15 cm tykkelse er opfyldt. Men vi er naturligvis indstillet på, at se på sagen igen, såfremt vi modtager dokumentation for, at der er tale om et mindre end 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag.

Ingeniøren har herudover anført, at når gulvoverfladen ligger mindre end 30 cm over terræn, skal der ske afvanding til omfangsdræn. Der er ikke etableret omfangsdræn på ejendommen.

Et omfangsdræn er imidlertid at betragte som et forhold i grunden, der er undtaget for dækning både på den almindelige ejerskifteforsikring og på ulovlighedsdækningen.

Ejerskifteforsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den byggesagkyndige, eller andet fremgår af policen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1. Dette betyder, således at forhold i grunden er undtaget for dækning.

Den tegnede ulovlighedsdækning omfatter alene hovedhuset. Ulovlighedsdækningen er således ikke udvidet til at omfatte forhold i grunden. Uanset bygningsreglementets ordlyd om afvanding til omfangsdræn fastholder vi således fortsat, at vi ikke kan tilbyde dækning for dette, fordi der er tale om et forhold i grunden, der ikke er omfattet af den tegnede ulovlighedsdækning.

Konklusion
Advokatens klage til nævnet har ikke tilført sagen nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder således fortsat, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, fordi det er vores vurdering, at årsagen til fugten skal findes i den konstaterede rørskade, der først er opstået 6 år efter overtagelsen, og fordi vi ikke fin-

der det sandsynliggjort, at det kapilarbrydende lag udgør en ulovlighed i henhold til bygningsreglementet fra 1966."

Heroverfor har klagernes advokat ved skrivelse af 29/5 2009 anført:

"Det kan oplyses, at jeg efter gennemgang af Alm. Brand Forsikrings indlæg på ny har drøftet sagen med bygningsingeniør …, og på den baggrund er det vores opfattelse, at Alm. Brand Forsikrings sagsfremstilling på flere punkter synes at have misforstået [ingeniørens] bemærkninger til sagen.

Det er bygningsingeniør …'s vurdering, at gulvkonstruktionen i ejendommen … er usædvanligt opfugtet - hovedsageligt som følge af to forhold, og disse nævnes herefter i prioriteret rækkefølge.

1. Opstigende grundfugt på grund af mangelfuldt kapillarbrydende effekt.
2. Årelang vandtilførsel fra skadet kloak.

Ad 1: Erfaringer i byggebranchen har vist, at sand og grus ikke er effektivt som kapillarbrydende lag. Dette er en medvirkende årsag til, at man i mere end 30 år ikke umiddelbart har brugt sand og grus som kapillarbrydende lag. Årsagen er, at sand og grus på mange måder virker modsat ral, og grus virker fugtsugende i stedet for fugtafvisende. Dette stemmer også overens med, at min klients ejendom, jf. byggetilladelsen, er projekteret med ral, som er en noget større stenstørrelse end sand og grus.

Mine klienter har således overtaget ejendommen med et gruslag under betondækket, og problematikken med den opstigende grundfugt grundet det manglende kapillarbrydende lag har således været til stede i hele perioden, siden mine klienter overtog ejendommen.

Fugtindholdet i betonlaget er så omfattende og intensivt, at det ikke kan lade sig gøre at tvangsaffugte betondækket, inden nyt trægulv og fugtspærre bliver udlagt. Tvangsaffugtningen medfører, at jordfugten fra gruslaget fortsat og aktivt bliver trukket op til betonoverfladen.

Tilstedeværelsen af fugten i betonlaget giver grundlag for skimmelvækst i hele gulvkonstruktionen, og Dansk Bygnings Analyse har også ved deres prøver påvist massiv forekomst af særligt biologisk aktiv skimmelsvamp Fusarium sp., og skimmelsvampens vækstbetingelser er meget vand og et fugtigt område. Vækst af Fusarium sp. kan give anledning til svære helbredsmæssige gener.

Herefter skal jeg også henvise til ankenævnskendelse 71.989, der vedrører en lignende sag omkring en ejerskifteforsikring, og der er tale om en på mange måder identisk sag, hvor en del af skadeårsagen også var mangelfuld kapillarbrydende virkning i konstruktionen, og hvor Ankenævnet fastslog, at de konstaterede forhold nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og af almindeligt god vedligeholdelsesstandard, og Ankenævnet finder i den konkrete sag, at den anmeldte skimmelsvampskade i terrændækket er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Ad 2: Der er i maj 2006 udført TV-inspektion af kloaksystemet, og man konstaterede i den forbindelse, at kloakken var skadet, og hele kloakledningen skulle 'strømpefores'.

Det er i den forbindelse bygningsingeniør …'s vurdering, at kloakskaden ikke alene kan forklare det omfattende og stærkt optugtede fugtniveau i betondækket i gulvkonstruktionen, og jeg skal i den forbindelse henvise til vedlagte bilag ...

Vedrørende de fire prøvesteder, som fremgår af bilag …, er der således udtaget betonprøver til måling af betonens fugtindhold igennem lagets tykkelse, og undersøgelsen har vist, at betonen - og dette også et godt stykke fra kloakken - er fuldt vandmættet i henholdsvis stuen og i børneværelset (P2 og P3). Fugtindholdet er tilsvarende vandmættet ved prøverne udtaget i alrummet og i soveværelset (P1 og P4).

Betonens stærkt forhøjede vandindhold har således været til stede, da mine klienter overtog ejendommen. Det er ikke problemerne fra vandskaden og overisolering, der fuldt ud har været årsag til det opfugtede betondæk, idet problemerne med vandskaden og overisolering blot må ses som have været 'katalysator' til at afsløre de generelle fugtproblemer i gulvkonstruktionen. Restfugt fra vandskaden og overisolering er at betragte som sekundære forhold.

Forklaringen på, at mine klienter ikke tidligere har opdaget de omfattende fugtproblemer under trægulvene i ejendommen, er således også, at vandmættet beton ikke er synligt vådt, og mine klienter har derfor ikke som lægfolk på nogen måde været i stand til at registrere eller konstatere forhøjet fugt uden at involvere fugtsagkyndige.

Mine klienter har således ikke kunnet konstatere eller med fugtmålinger registrere fugtproblemer i det oprindelige trægulv, som ligger oven på betondækket, og mine klienter har derfor ikke på noget tidligere tidspunkt været i stand til at konstatere fugtproblemerne. Problemerne er først opdaget i forbindelse med kloakskaden.

Det gøres ikke gældende, at ral var et krav i BR66. Det pointeres alene, at det af tegningsmaterialet over ejendommen, som ligger til grund for byggetilladelsen, angives at betondækket ligger over et cirka 15 cm tykt lag af ral som kapillarbrydende

Det fastholdes herefter, at der er tale om en dækningsberettigende skade."

Hertil er selskabet ved skrivelse af 22/6 2009 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Advokaten henviser i hans brev til kendelse 71.989. Vi mener ikke, at den fremsendte kendelse er sammenlignelig med den konkrete sag. Det fremgår af kendelsen, at der er konstateret massiv skimmelsvamp cirka 2 år efter overtagelsen. I vores kunders sag er der forløbet 8 år og 7 måneder fra overtagelsen af ejendommen til der sker anmeldelse. Endvidere er underlagene i kendelserne forskellige. Vi har noteret os, at nævnet alene har taget stilling til ejendommens værdi eller brugbarhed ud fra skimmelsvampens intensitet i kendelsen, men ikke nævnt nærmere omkring terrændækkets opbygning.

Ud fra oplysningerne i sagen finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at der var massiv skimmelsvamp på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen i april 2000. Bevisbyrden herfor påhviler vores kunder. Det fremsendte materiale består alene i undersøgelser foretaget efter, at der er sket en stor rørskade, hvorfor vi ikke finder, at dette påviser et dækningsberettiget forhold i forhold til ejerskifteforsikringen, der stiller krav om, at skaden eller risikoen herfor skal være til stede på tidspunktet for overtagelsen.

Skadekonsulenten oplyser, at såfremt der havde været forhøjet fugt som følge af det kapillarbrydende lag siden opførelsen af ejendommen, ville der have været konstaterbar skimmel i vægkonstruktionerne på tidspunktet for vores kunders montering af køkken og bad."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**9. Forsikringens dækningsomfang**
9.1.
Forsikringen omfatter
- alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

9.2.
Forsikringen omfatter ikke
- hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

10. Hvilke forhold er dækket
10.1.
Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller 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 anmeldes i forsikringstiden.
- …

3. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Nævnet har gennemgået sagen og finder af de grunde, som selskabet har anført, ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Det bemærkes på den givne foranledning, at nævnets afgørelse ikke udelukker, at en domstol efter en nærmere bevisførelse vedrørende årsagen til skimmelforekomsterne kan komme til et andet resultat.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen