835/10

Den 18. januar 2010 blev i sag nr. 76.071:

xxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 i Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af kuldebroer.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er sandsynliggjort en dækningsberettigende skade, ligesom selskabet henviser til, at klagernes eventuelle krav er forældet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1969, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/1 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/3 2003.

Klagerne anmeldte den 17/1 2006 til selskabet, at de havde problemer med fugt og lugt i husets ene værelse. Af skadekonsulentrapport af 10/2 2006 fremgår:

"**Anmeldte skader**
Lugtgene fra gulvet i det ca. 12 m^2 store børneværelse.

Vurdering af de anmeldte skader
Kunden har konstateret lugtgene i børneværelset, og da de flytter barnesengen viser der sig lidt mug på væggene, i hjørnet ved gulvet.

Kunden vælger selv at bryde parketgulvet op, hvorved muglugten forstærkes og isoleringen viser sig at være fugtig, ind imod hushjørnet.

Gulv - og vægkonstruktion er de oprindelige fra 1969.

Forholdet er konstateret januar 2006.
Forholdet er ikke nævnt i TR og har næppe været synligt ved den BS besøg i marts 2003.

Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?
Skaden er ikke omfattet af husforsikringen og pga. alder ej heller nogen garanti**."**

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 17/2 2006 til klagerne:

"Vi dækker desværre ikke den anmeldte skade. I det følgende kan I blandt andet læse om baggrunden for vores afgørelse.

Her får I en forklaring på vores afgørelse
Skadekonsulenten oplyser, at gulv- og vægkonstruktion er den oprindelige fra husets opførelse i 1969. Konstruktionen opfylder kravene til varme- og fugtisolering i 1969.

Skadekonsulenten oplyser, at fugten skyldes en kuldebro i fundamentet, så der kommer kondens på væggen, der hvor den varme luft fra rummet og den kølige luft udefra møder hinanden.

Forholdet adskiller sig ikke fra andre bygninger af samme alder.

Der er derfor ikke tale om en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, se vilkårenes punkt 6B nedenfor."

Klagerne var ikke tilfredse med denne afgørelse, hvorfor selskabet foranledigede, at der blev lavet en fugtanalyse. Af fugtanalyse af 10/3 2006 fremgår:

"Der er konstateret fugt på fundament i værelse efter gulv er blevet fjernet.

Den 27.02.2006 foretog N. Fugtteknik fugtundersøgelse på ovennævnte adresse. På undersøgelsestidspunktet var parketgulv og isolering i værelse fjernet. Det blev oplyst at gulvet i værelset var blevet fjernet primo januar grundet lugtgener og at der i den forbindelse var konstateret fugt på fundamentet.

Der kunne visuelt konstateres en svag misfarvning i et område af klaplaget og fundamentet langs ydervæggene. Målinger på klaplaget viste generelt et acceptabelt fugtniveau, der kunne dog i det misfarvede område måles et lidt højere fugtniveau. Målinger i bunden af væggene viste generelt et acceptabelt fugtniveau. Der kunne lokalt i to gulvstrøer omkring det misfarvede område af klaplaget måles et lettere forhøjet fugtniveau på op til 16%FK, målt i vægtprocent af tørvægt.

Ved temperaturmålinger i bunden af den indvendige side af ydervæggene kunne der generelt måles temperaturer på 17,5-18,5°C. På den indvendige side af fundamentet under fugtspærren kunne der måles temperaturer på 13,7-14,3°C. Der blev indvendigt målt en re-

lativ luftfugtighed på 56,4%RF ved 19,8°C, hvilket svarer til et vandindhold i luften på ca. 8,1g/kg.

Såfremt der sker en nedkøling af luften med det målte vandindhold, til en temperatur på 13,7°C, vil den relative luftfugtighed stige til ca. 83%RF og luften vil kondensere ved temperaturer under 10,8°C.

Der kunne ved undersøgelse udvendigt konstateres revner i sokkelpudsen omkring hjørne af huset. Det blev yderligere oplyst af taksator at der var konstateret utæthed på tagrenden ca. 4 meter fra hjørnet.

Da det blev oplyst af forsikringstager at misfarvningen af klaplaget har fortaget sig siden gulvet blev fjernet, samt at værelset ikke var blevet anvendt siden fjernelse af gulvet, blev det ikke skønnet at opfugtningen er forårsaget af vandtilførsel fra eventuel utæt rørinstallation. Det er på baggrund af det undersøgte derimod overvejende sandsynligt at årsagen til den tidligere kraftigere opfugtning, skyldtes at rumluften på tider af året/døgnet er kølet så langt ned ved kontakt med fundamentet at den er kondenseret.

Da mennesker ved deres gøremål til stadighed afgiver fugt til omgivelserne fra bl.a. madlavning, rengøring, vask og mennesker i form af transpiration og udånding, skønnes det at der på tider af året/døgnet kan konstateres et højere vandindhold i luften. Det må yderligere forventes at der ved en lavere udvendig temperatur, grundet kuldebroer tilsvarende vil være en lavere overfladetemperatur på den indvendige side. Dette vil medføre større risiko for at vandindholdet i luften fortættes og bliver til dråber ved nedkøling af luften i kontakt med den kolde overflade.

Såfremt årsagen til opfugtningen skyldes kuldebroer, skønnes det at problemet delvist kan løses ved at sænke vandindholdet i luften, samt dermed den relative luftfugtighed. I mange tilfælde er det nok at etablere kraftig udluftning 2-4 gange dagligt af 5-10 minutters varighed. I visse tilfælde er det ikke tilstrækkeligt blot at skabe kortvarigt gennemtræk, og man kan derfor være nødsaget til at etablere permanente ventilationsriste i væggene over gulvniveau. Disse skal placeres således at de sikrer et vist luftflow gennem huset.

Det kan derudover være nødvendigt at øge overfladetemperaturen på fundamentet, eventuelt ved etablering af kantisolering.

Såfremt gulvkonstruktionen ikke får tilført unormale mængder fugt, skønnes det at den kan tørre ad naturlig vej, samt at gulvkonstruktionen kan reetableres med ringe risiko for følgeskader såfremt der etableres en effektiv fugtspærre på klaplaget.

Fugtspærren skal udlægges direkte på klaplaget og føres under alle rør som skal være isolerede, ligesom fugtspærren skal føres op ad væggene og klemmes bag fodpanelerne. Der skal benyttes folier som har dokumentation for diffusionstæthed og holdbarhed. Isoleringstykkelsen bør ikke være over 50 mm for at forhindre kondensdannelse i konstruktionen. Det bør ligeledes sikres, at der mellem isoleringens overside og parketgulvets underside er et hulrum for at sikre bedst mulig ventilation i konstruktionen. Der henvises endvidere til gulvproducentens anvisninger.

Da der ved revner i sokkelpudsen er risiko for vandindtrængning med øget risiko for frostsprængninger, bør dette udbedres. Der bør ligeledes foretages reparation af utæthed på tagrenden for at fjerne øget risiko for fugtpåvirkning på huset."

Klagerne har ved skrivelse af 23/4 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet dækker omkostningerne til en undersøgelse af problemets omfang og ydede dækning til udbedring heraf. Klagerne har til støtte herfor anført:

> "Om sommeren, kan vi ikke benytte rummet, fordi lugten generer os. Vi er ikke enige i, at værdien af huset ikke er nævneværdig nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, fordi vi mener, at vi ikke kan sælge huset, når det lugter som det gør. Det skaber en utryghed ved at bruge rummet.
>
> Vi mener, at skadekonsulenten/taksatoren, F.C.N., der kom og undersøgte huset, på vegne af forsikringsselskabet, fortalte os, at vi selv skulle finde ud af hvad problemet var, da han ikke mente, vi kunne få dækket skaden. Det er efter vores opfattelse forsikringsselskabets pligt, at undersøge skaden. Men han ville ikke give os medhold i at lugten var et problem. Vi mener, det er en forkert vurdering. Vi har efter første afvisning fra selskabet, kontaktet P.R. fra tømrerfirmaet B.N. ApS, for at få lagt gulvet om, men da han så kuldebroen, ville han ikke garantere for at lugtproblemet ville forsvinde, og han ringede til skadekonsulenten, men vi fik ikke noget ud af det. … R. [den ene klager] ringede til selskabet, og en anden konsulent kom og målte i bunden af væggene, for at finde 'acceptabelt fugtniveau'. Der blev undersøgt sokkelpuds omkring hjørnet, og det blev konstateret, at der var revner i sokkelpudsen.
>
> Vi udlufter dagligt værelset, og der er åbent i det hjørne, hvor skaden så værst ud, men det hjælper bare ikke, især om sommeren.
>
> Skadekonsulenten har sandsynliggjort, at der er en kuldebro. Selskabet påstår, det ikke er unormalt i en bygning som vores. Det vil sige, de anerkender at det er en fejl ved bygningen. Men skaden har ikke været nævnt i tilstandsrapporten, så derfor opfatter vi det som en skjult fejl, som er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har ved skrivelse af 20/5 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "**Kuldebroer i en bygning fra 1969 er ikke en skade**
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.B.
>
> 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.
>
> At der opstår kuldebroer i en bygning fra 1969 anser vi ikke for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Dette skyldes, at kuldebroen opstår som følge af bygningens oprindelige konstruktion, og derfor ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Vi henviser til AK 65.657, AK 71.891 og AK 71.619.

Der er på den baggrund ikke tale om en skjult skade, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, som vores kunder anfører i deres klage.

Den bygningssagkyndige skal efter bekendtgørelse om Huseftersynsordningen § 9 beskrive i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Den bygningssagkyndige har derfor ikke pligt til at beskrive muligheden for kuldebroer, som er sædvanlige i tilsvarende konstruktioner.

Skadekonsulenten vurderer, at der ud fra konstruktionen er tale om sædvanlige kuldebroer, hvilket bekræftes af NCS Fugtteknik A/S.

Vi mener derfor ikke, at vores kunder har sandsynliggjort, at kuldebroerne udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

En skade skal have været til stede ved overtagelsen
Det er en forudsætning for dækning, at en eventuel skade overhovedet har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 6A.

Der står i vilkårenes punkt 6A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var tilstede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

Vores kunder anmelder først kuldebroerne 2 år efter overtagelsen, hvorfor kuldebroen meget vel kan skyldes manglende udluftning, utilstrækkelig opvarmning og møblering op ad væggen efter vores kunders overtagelse af huset, når bygningens konstruktion er disponeret for kuldebroer.

Det er vigtigt at vores kunder er opmærksomme på, at udlufte hver dag i et soverum, opvarme tilstrækkeligt og ikke møblere helt op ad væggen, når bygningen er disponeret for kuldebroer på grund af konstruktionen.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at kuldebroerne har været et problem ved overtagelsen.
Se venligst blandt andre AK 71.157.

Det påhviler vores kunde at sandsynliggøre en skade
Det følger af forsikringsaftalelovens § 22, at det påhviler den sikrede at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed. Vi henviser til blandt andre AK 72.910.

Som sagen er oplyst mener vi ikke, at vores kunder har sandsynliggjort, at kuldebroerne udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har til trods for skadekonsulentens vurdering betalt en undersøgelse af forholdene af N. Fugtteknik A/S for at udelukke, at der kunne være en anden årsag end kuldebroer.

Det er derfor ikke korrekt, at vi ikke har undersøgt forholdene nærmere for vores kunde.

Når N. Fugtteknik A/S er enig i, at der er tale om et kondensproblem og vurderer, at der er tale om et acceptabelt fugtniveau, mener vi ikke det påhviler os at undersøge forholdene yderligere.

Kravet er nu forældet
Vores kunde anmelder forholdet 19. januar 2006. Vores seneste kontakt i sagen er vores brev af 14. marts 2006.

Efter forsikringsaftalelovens § 29 forældes krav, der er grundede i forsikringsaftalen 2 år efter udgangen af det kalenderår, i hvilket fordringshaveren fik kundskab om kravet, og om at det er forfaldet og i alt fald 5 år efter kravets forfaldstid.

Vores kunders krav er derfor forældet 1. januar 2009.

Vi mener på denne baggrund, at vores kundes krav uanset om der er tale om en skade eller ej, må anses for forældet efter forsikringsaftalelovens § 29. Vi henviser til AK 73.687.

Vi må fastholde vores afgørelse
Det er forsat vores opfattelse, at vores kunder ikke har sandsynliggjort, at kuldebroerne udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, der har været tilstede ved overtagelsen.

Herudover anser vi vores kunders krav for forældet i henhold til forsikringsaftalelovens § 29.

På den baggrund må vi desværre fastholde vores afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 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 finder det ikke godtgjort, at der er fejl ved bygningen. At der i en bygning fra 1969 er kuldebroer er normalt. Hertil kommer, at selv om det måtte antages, at klageren

havde et krav mod selskabet, var kravet forældet ved indgivelse af klagen til nævnet. Med henvisning hertil

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann