836/10

Den 1. februar 2010 blev i sag nr. 76.140:

xxx xxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Danske Forsikring
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 Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtproblemer ved den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/7 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/4 2001. I tilstandsrapporten fremgår ikke oplysninger om forhold vedrørende kondensfugt ved ydervægge/vinduer.

I sin skadeanmeldelse af 9/1 2009 har klageren bl.a. anført:

> "Beskrivelse af skaden
> Hvordan blev skaden opdaget: Ved fugtgennemslag i vindues- og dørlysninger.
> Hvornår blev skaden opdaget <…>(Dato og klokken: første gang anmeldt januar 07.
> 2. gang anmeldt november 08, - begge gange over husforsikringen som ikke dækker skaderne.
> Der er foretaget analyse af prøver udtaget i soveværelse, sundhedsskadelige skimmelsvampe.
> Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja
> Hvis ja, hvorfor: Fugt og vand driver ned ad døre og vinduer, og vil med tiden nedbryde disse.

Tapetsering og maling er nødvendigt flere gange årligt, for at afhjælpe de grimme pletter.
Huset er opført forkert, med gennemmurede \'kuldebroer\' ved alle døre og vinduer. Problemet er blevet væsentligt forværret af, at huset i efteråret 2008 har fået isat nye vinduer og døre, som er mere tætte og lader fugten passere i højere grad end før gennem \'kuldebroen'\
Hvis nej, hvorfor ikke:
Hvor i ejendommen er skaden opstået: Ved døre og vinduer
Hvad er beskadiget: Væggene, - og gulve ved døre fugtes op af den nedadsivende fugt, ligesom bundrammerne på vinduerne står i vand, som skal optørres ofte."

I klageskemaet har klageren anført:

"Jeg har problemer m. fugt og skimmelsvamp omkring vinduer og døre, grundet mgl. hulmur. Har anmeldt det til husforsikring 2 gange i 2007 og 2009, da jeg har svampedækning på husforsikringen, - bare ikke vedr. skimmelsvamp. Problemet er endvidere beskrevet i anmeldelse til ejerskifteforsikring i 2003.
Jeg har 9/1-09 anmeldt problemet til min ejerskifteforsikring, da taksator på husforsikringen mener problemet skyldes 'kuldebro' grundet gennemmuring uden hulmur v. døre og vinduer. Problemet er forværret efter jeg i efteråret 2008 har fået isat nye døre og vinduer.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Danske forsikring har afslået at dække skaden, da huset ikke er ulovligt opført m. kuldebro. Jeg mener stadig gennemmuringen udvikler skader på mur og nye vinduer, hvis der ikke sættes ind med etablering af hulmur. Jeg vil derfor opnå at der etableres hulmur."

Ved skrivelse af 22/6 2009 til nævnet har selskabet fastholdt, at de anmeldte fugtskader ikke er dækningsberettigende, og har herved bl.a. bemærket:

"Vores kunde har overtaget ejendommen den 1. juli 2001 og den 9. januar 2009, altså 8 ½ år efter overtagelsen, anmelder vores kunde, at fugt og vand driver ned af døre og vinduer.

Det er på baggrund heraf vores opfattelse, at fugtproblemerne ikke har været så massivt til stede, da vores kunde overtog ejendommen.

Vores taksator oplyser i den forbindelse, at ejendommen er opført i 1974 efter sædvanlige byggemåde på dette tidspunkt, hvor formur og bagmur er muret sammen.

Vores kunde har i efteråret 2008 fået isat nye vinduer med lavenergiruder. Efterfølgende er der opstået store fugtproblemer, hvor vores skadekonsulent har oplyst, at vinduer driver af vand indvendigt og der løber vand ud af ventilationsspalter i vindueskarmene.

Yderligere har vores taksator oplyst, at der på grund af kondens ved vinduesfalse og på grund af manglende fugtspærre opstår der mug og jordslåethed ved false.

Vores kunde oplyser i sin klage til jer, at problemerne med fugt og skimmelsvamp omkring vinduer og døre er beskrevet i anmeldelse til os i 2003.

Vi bemærker i den forbindelse, at vores kundes anmeldelse fra 2003 drejer sig om, (vedlagt som bilag), at der var store fugtproblemer ved yderdørene og nogle af vinduerne.

Vores skadekonsulent kunne i den forbindelse konstatere, at der var angreb af råd i dørkarme i to yderdøre, en bryggersdør og en entredør. Endvidere var der tale om en garageport, hvor beklædning og to karme var nedbrudt.

Alle forhold dækkede ejerskifteforsikringen.

Kuldebroer er ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand
Det er en forudsætning for, at et forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, at der er tale om en bygningsskade eller nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi henviser til vilkårene punkt 3 B**,** hvorefter 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.

Fordi konstruktionen er udført efter normal byggemåde og ikke adskiller sig væsentlig fra andre bygninger af samme alder, er det vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Årsagen til kuldebroerne er en følge af normale konstruktionsprincipper på tidspunktet for ejendommens opførelse."

Ved skrivelse af 2/7 2009 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet beskriver at fugtproblemerne er opstået 8 ½ år efter jeg har overtaget huset. Det er ikke korrekt.

1. Problemet er første gang beskrevet i anmeldelse til ejerskifteforsikring i juli 2003, - 2 år efter overtagelsen. Problemet var ikke synligt, da jeg overtog huset, - dels var det sommer hvor problemerne ikke er synlige, og dels var der nymalet indvendigt, således at evt. eksisterende problemer derved var blevet skjult. Det er korrekt, at forsikringen dækkede råd i karme, som jeg dengang derfor mente ville løse problemerne med fugt, - da jeg ikke er fagmand !
2. Problemerne fortsatte desværre, hvorfor jeg i januar 2007, anmeldte det som en svampeskade til husforsikringen. Skaden blev afvist, da der ikke var tale om **trænedbrydende** svampe.
3. I efteråret 2008 fik jeg skiftet alle vinduer til nye lavenergiruder med luftventiler, og var da sikker på at få problemet løst. Det blev det desværre bare værre af, hvorfor jeg i december 2008 atter anmeldte svampeskade til husforsikringen, da jeg mente, de nye vinduer ville blive nedbrudt af det forværrede fugtproblem. Taksator mente der var tale om en konstruktionsfejl i huset, og skaden blev afvist, da der var tale om skimmelsvamp, - som ikke er trænedbrydende.
4. Derfor anmeldte jeg igen sagen til ejerskifteforsikringen i januar 2009. Jeg erfarer nu, at problemet skyldes sammenmuret for- og bagmur omkring døre og vinduer, hvilket på opførelsestidspunktet var almindeligt og ikke ulovligt. Desuden beskriver taksator manglende fugtspærre. Taksator har aldrig oplevet, at der løber vand ud af luftventi-

lerne i vinduer, og bemærker ved sit ene besøg, at han ikke er sikker på, at isætningen/tætning omkring de nyisatte vinduer er udført korrekt, og vil gerne undersøge forholdet nærmere, samt tage kontakt til Rationel, for at få en forklaring på, hvordan der kan løbe vand ud af luftventilerne. Det hører jeg ikke mere om, og sagen afvises fra Danske Forsikring med besked om at huset ikke er opført ulovligt.

Det er altså slået fast at kuldebroerne ikke er ulovlige, - men hvad betyder den manglende fugtspærre, som forsikringsselskabet henviser til ?
Og er der ikke nærliggende risiko for, at der vil opstå skade i form af svækkelse eller ødelæggelse af bygningsdele (nye vinduer/døre), p.g.a. sammenbygget for-og bagmur, på trods af, at det var normal byggemåde i 1974 ?
Og hvilke skader medfører den manglende fugtspærre ?
Og sidst kan jeg ikke læse, at forholdet skal være ulovligt for at være dækket, - men derimod at forholdet skal udgøre en nærliggende risiko for skader. Hvad der var normal byggemetode på opførelsestidspunktet er irrelevant i forhold til ejerskifteforsikringen."

Ved skrivelse af 17/8 2009 til nævnet har selskabet endvidere bl.a. bemærket:

"Vores taksator drøfter det anmeldte forhold med vores kunde ved besigtigelsen den 28. januar 2009. Vores kunde oplyste til ham, at problemerne var startet efter hun havde fået isat nye vinduer og døre.

Målingerne viste normal fugt i konstruktionerne.

Forholdet var og er fortsat ikke dækket af forsikringen, fordi konstruktionen er udført, som de gældende regler var på opførelsestidspunktet med for- og bagmur muret sammen. Der opstår kondens ved vinduesfalse på grund af manglende fugtspærre. Kondensen betyder, at der er mug/jordslåethed ved false.

Efter de nye lavenergivinduer er isat i år 2008 oplever vores kunde store problemer, fordi nu driver vandet indvendigt.

Vores taksator aftalte med vores kunde, at hun gennem de næste 14 dage skulle sørge for en omhyggelig, permanent udluftning samt hæve rumtemperaturen til 21 grader, for at se om forholdet blev bedre. Taksator tilbød også, at hjælpe med en kontakt til et specialfirma samtidigt med at han oplyste, at vi desværre ikke kunne betale for det, men alene bistå med råd, som hun kunne vælge at følge eller søge andre muligheder.

Vi mener fortsat, at skadebegrebet ikke er opfyldt
Vores kunde har alene tegnet en basisdækning uden udvidet dækning. Derfor er det alene et spørgsmål om, hvorvidt det anmeldte forhold opfylder forsikringens skadebegreb, og om undtagelserne i vilkårene kan anvendes i den her situation. Det er ikke et spørgsmål om ulovlighed - dog mener vi at byggeriet opfylder gældende bygningsreglement på tidspunktet for opførelsen.

Vi henviser her til vores brev fra den 22. juni 2009, hvor vi forklarer om, hvordan vi ser på forholdet med ejendommens fugtsituation.

Ejendommen er en fugtpræget ejendom af de i tilstandsrapporten nævnte årsager, som vi ikke har oplysninger om er udbedret, før vores kunde anmelder til os mere end 2 år efter overtagelsen. Her erstatter vi entredør, bryggersdør og garageport samt omlægning af tag med fradrag af selvrisiko.

I forhold til anmeldelsen her i år 2009 om kondens og følgeskade i form af skimmelsvamp - 7 ½ år efter overtagelsen - er forsikringens skadebegreb ikke opfyldt.

Årsagen til at der kan danne sig kondens er kuldebroer. Det er en normal konstruktion med en normal forekomst af kuldebroer i en ejendom fra år 1974, der derfor ikke adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme.

Herudover kan eventuelt ikke eller meget sent udbedrede forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, bidrage til ejendommens fugtsituation, hvis der ikke i forbindelse med udbedring er foretaget affugtning, eller hvis måske slet ikke er sket anden udbedring end den vi tidligere har erstattet, som i øvrigt ikke kræver affugtning."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (en fysisk forandring) 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte skimmelsvampeangreb, når der henses til omfanget, i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet må lægge til grund, at årsagen til problemerne med kondensfugten væsentligst skyldes uhensigtsmæssige - men ikke usædvanlige og på udførelsestidspunktet ikke ulovlige - konstruktionsprincipper, der medfører kuldebroer i ydervæggene. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er tale om forhold, der nedsætter byg-

ningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder herefter ikke at kunne pålægge selskabet at erstatte de anmeldte skader.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen