851/10

Den 20. september 2010 blev i sag nr. 77.042:

xxxx xxxxxxxxxxxx xx
xxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Privatsikring, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt angreb af skimmelsvamp i den forsikrede ejendom.

Selskabet har i første omgang afvist at yde forsikringsdækning. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at dække skimmelsanering af huset samt eventuelle dokumenterede merudgifter i forbindelse med genhusning. Derimod fastholder selskabet sin afvisning af at fjerne årsagen til skimmelangrebet med henvisning til, at der ikke foreligger skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom selskabet ikke finder godtgjort, at klagerne har lidt et tab som følge af genhusning.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog ejendommen den 10/10 2008 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 6/6 2008. Ejendommens hovedhus er opført i 1942. Opførelsestidspunktet for tilbygningerne - et soveværelse og et badeværelse - er ukendt.
Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> Bygningerne bærer præg af alderen og der må påregnes nogle udgifter til de i tilstandsrapporten nævnte punkter og en del til fremtidig vedligeholdelse.
> …

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.2 Vægge	K2	Kælderydervægge har en del afskalninger/ kalkudblomstringer og løs puds, lettere fugtopsugning forneden.
	2.5 Etageadskillelse	K3	Der er nedbrudt træ ved etagebjælker over kælder.
	2.6 Ventilation	K3	Der er mangelfuld ventilation af kælder. Endvidere er ventilation af krybekælder under middel. Riste i sokkel mod nord er i niveau med terræn. Note: Der gøres også opmærksom på at manglende ventilation og med kontinuerlig lufttilførsel giver risiko for råd-/svampeangreb i konstruktioner.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	…	
		K1	Mod nord mindre revne forneden ved nordøstlig hjørne. Mod syd mindre revne ved sydvestlig hjørne.
		K2	Enkelte steder med dårlige murfuger samt stenafskalninger, bl.a. i østfacade og sydgavl.
		K2	Mod nord er der skråревner i gavlmur ved begge sider af gavllem.
…			
B	**Beboelse - tilbygning**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokkel har løs puds, mod syd, og enkelte gamle sætningsrevner.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er områder med svage og manglende udfyldelse af fugerne samt afskalning i overfladen ved enkelte røde teglsten.
…			
C	**Beboelse - tilbygning**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.8 Indvendig vægge	K1	Mindre afskalninger af vægpuds under yderdør til fyrrum. Gammel ydervæg har udfaldne fuger."

Selskabets taksator besigtigede den 7/1 2009 ejendommen og har i skaderapport dateret den 12/1 2009 noteret:

"**<u>Konstatering:</u>**

Huset er opført i 1942 med oprindelig størrelse på 47 m². Senere er udført 2 tilbygninger på henholdsvis 12 og 15 m². Tidspunkt for udførelse af tilbygninger kan ikke angives. BBR-ejermeddelse giver ingen oplysninger om udførelses- tidspunkt. Begge tilbygninger og specielt tilbygning (B) er dog ældre.

Ydermure i oprindelig bygning fra 1942 (A) er massivt murværk på 25 cm. I stue og køkken er der pladebeklædning indvendigt. Iflg tilstandsrapport er sokkel udført af teglsten (murværk). Der er iflg. tilstandsrapport krybekælder og kælder under bygningen.

Tilbygning (B), hvori soveværelse er beliggende, er udført med samme ydervægskonstruktion og indvendig pladekonstruktion. Sokkel er beton og terrændæk er beton.

Tilbygning (C) med badeværelse er tilsyneladende lidt nyere. Ydervægge er hulmur og sokkel er beton. Der er terrændæk i beton.

Generelt kan oplyses, at rummene var meget pakkede med indbo og specielt i soveværelse var der opstablet papkasser mv. langs væggene.

Der kunne mærkes et meget fugtigt miljø i rummene. Dette kan skyldes tilgang af fugt gennem bygningskonstruktionerne, beboernes møblering/opmagasinering og adfærd samt utilstrækkelig ventilation af rummene.

Bygning A (oprindelig bygning):
I entre/baggang påviser FT, at der er misfarvning af ydervæg ved entredør og misfarvning af fodliste. Misfarvninger er forårsaget af fugt og skimmel. Ydervægge i rummet fremstår som oprindeligt uden indvendig pladebeklædning. Der kan måles en del opfugtning på nederst på væggen, hvor skimmel er konstateret. Årsagen til skimmeldannelsen er utvivlsomt forårsaget af opstigende fugt fra sokkel og manglende isolering af ydervæg. Soklen er udført som teglmur, der er meget fugtsugende og der er næppe fugtspærre mellem sokkel og mur. Derved bliver væggen opfugtet og danner nemt grundlag for skimmelvækst.
…
I køkken kunne ikke umiddelbart konstateres skimmel, men FT oplyser, at det lugter muggent i køkkenskabe og at der kan være skimmel bag bagbeklædninger i skabene. Ydervæggene i rummet er beklædt indvendigt med plade. Det er uvist, hvordan og hvornår denne er opbygning er foretaget, ligesom det er uvist om beklædningen indeholder isolering.

I stue er ydervægge også pladebeklædte. Det er uvist, hvordan og hvornår denne er opbygning er foretaget, ligesom det er uvist om beklædningen indeholder isolering. Der var kun ringe forekomst af skimmel på enkelt fodliste. FT oplyste, at de netop havde afrenset for skimmel. Der kunne konstateres fugt i pladebeklædning og specielt fodliste, der var meget våd. Skimmeldannelsen opstår sikkert på grund af bygningskonstruktionernes manglende isolering mod fugt og manglende varmeisolering, der forhindrer kondensdannelse som følge af kuldebroer. En væsentlig medvirkende årsag kan være brugen og indretning af bygningen/rummene.
…
Bygning B (soveværelse):
Rummet var meget pakket af kompakt seng og adskillige papkasser med indbo, tøj mv. Ventilationsmulighederne langs vægge er dermed meget begrænsede.

Der kan konstateres skimmel på fodlister og nederst på vægge flere steder. Der er rimelig massiv forekomst af skimmel.

Ydervæggene i rummet er beklædt indvendigt med plade. Det er uvist, hvordan og hvornår denne er opbygning er foretaget, ligesom det er uvist om beklædningen indeholder isolering. Gulvkonstruktionen er beton mod terræn. Konstruktionen er næppe opbygget med isolering og kapillarbrydende lag. På en fyrretræsreol i rummet er et ben mod gulvet meget opfugtet. Dette skyldes opstigende fugt gennem gulv. Hvis gulvkonstruktionen er gammel, var det ikke usædvanligt at støbe direkte på jorden uden fugtspærre og kapillarbrydende lag.

Sokkel er beton, men det er ikke sikkert, at der er fugtspærre mellem sokkel og mur. Da der er massiv mur, må det antages, at bygningen er gammel og opført på et tidspunkt, hvor der ikke blev udført fugtsikring af vægge og terrændæk.

Skimmeldannelsen opstår sikkert på grund af bygningskonstruktionernes manglende isolering mod fugt og manglende varmeisolering, der forhindrer kondensdannelse som følge af kuldebroer. En væsentlig medvirkende årsag kan være brugen og indretning af rummet.

Endvidere er sokkelpuds i gavl meget defekt og kan give anledning til indtrængning af vand ved overgang mellem sokkel og mur. Dette kan også medvirke til opfugtning og skimmeldannelse.

…

Bygning C (badeværelse):

Der er konstateret skimmeldannelse på vinduesrammen. Der er termorude i vinduet med noget kondensvand på glasset. Der er ikke konstateret skimmeldannelse andre steder i badeværelset.

Der er fliser på gulv og vægge i badeværelset og der er mekanisk udsugning. Udsugningen kørte ikke på besigtigelsestidspunktet. Der var oplag af tøj i badeværelset.

Umiddelbart vurderes ikke, at bygningskonstruktionerne giver anledning til skimmeldannelse. Der er hulmur. Dog er det uvist om hulmuren er isoleret.

Årsagen til skimmeldannelse på træværket er, at træværket er uisoleret og meget høj rumfugtighed kan kondensere på vinduet. Fugten kan stamme fra andre rum eller skyldes utilstrækkelig ventilering af rummet sammen med beboernes brug af rummet.

Kan der gøres regres overfor bygningssagkyndig eller sælger?

Der er næppe muligt at rette regres mod den bygningssagkyndige, men måske mod sælger. Iflg. oplysninger fra FT har tidligere lejer udtalt, at sælger har haft skimmel, men afrenset og malet inden ejendommen blev sat til salg. Evt. regres kræver dog skriftlig udtalelse fra lejer.

Konklusion:

Forholdet anses ikke umiddelbart for at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Årsagerne til skimmeldannelsen vurderes at være forårsaget af 2 forhold.

1. Bygningens konstruktion med manglende fugtisolering og varmeisolering. Dette kan medføre skimmeldannelse på opfugtede bygningsdele. Den manglende fugtisolering og varmeisolering er dog sædvanlig byggeskik på udførelsestidspunktet.
2. Beboernes brug af bygningen. Rumluften syntes at være meget høj. Dette kan skyldes utilstrækkelig udluftning. Tillige er der meget oplagret i de enkelte rum. Dette giver mulighed for fugtopsamling, som vanskeligt kan afgives igen. Dette sammen med at der er opmagasineret langs ydervægge, således at effektiv ventilation hindres.

Skal der ske en forbedring af bygningsdelene, således at skimmeldannelse hindres, skal følgende som minimum påregnes udført:

1. Fugt fra sokkel skal hindres. Dette kan ske ved fugtsikring af sokkel udvendig med tætning af sokkel, montering af drænplader samt etablering af dræn.
2. Fugt fra sokkel bør hindres i at trænge op i murværk. Dette kan ske ved indfræsning af murpap mellem sokkel og facademur, ved indskydning af stålplade eller ved injicering af vandstandsende middel (Vandex) i murværksfuger i overgangen.
3. Der skal sikres mod fugt fra kælder, krybekælder og terrændæk. Terrændæk skal ophugges og nyt med kapillarbrydende lag og isolering skal etableres.
4. Ydervægge isoleres effektivt indvendigt, således at kuldebroer undgås.
5. Der skal sikres effektiv udluftning fra badeværelse.

Herudover skal brugernes adfærd ændres, således at fugtniveauet minimeres ved hyppig og grundig udluftning og det skal sikres, at der er ventilation mellem inventar og ydervægge. Oplag af indbo i kasser mv. bør minimeres."

På baggrund heraf har selskabet ved skrivelse af 5/2 2009 afvist at yde forsikringsdækning, hvilket klagerne har været utilfredse med.

Klagerne har ved deres advokat gjort indsigelse over for selskabet. Herefter har advokaten ved skrivelse af 8/10 2009 indbragt sagen for nævnet og anført:

"Straks efter at være indflyttet i ejendommen konstateres der skimmelsvamp på flere af ejendommens ydervægge.

I forbindelse med hushandlen blev der udarbejdet en tilstandsrapport, som er vedlagt dette brev. Tilstandsrapporten påpeger flere steder behovet for udluftning, hvilket mine klienter også har været indforstået med.

Imidlertid fremgår det intet sted af tilstandsrapporten, at huset reelt var ubeboeligt på indflytningstidspunktet. Det er ikke bestridt, at huset var i en sådan stand, at det i løbet af kort tid efter indflytningen skulle gennemgå en renovation. Mine klienter havde derfor også gjort klar til i løbet af foråret 2009, at iværksætte et renovationsarbejde af huset, således at fugten kunne standses.

Allerede inden der var gået 1 måned efter overtagelsesdagen, begyndte de omfattende angreb af skimmelsvamp at være synlige. På overtagelsestidspunktet var ejendom nymalet, hvorfor det var umuligt at se skimmelsvampen på væggene.

I Privatsikrings afslag af 5. februar 2009 argumenteres med, at skimmelsvampen er opstået på grund af bygningens oprindelige konstruktion samt mine klienters brug og indretning af boligen.

For så vidt angår mine klienters brug og indretning af bygningen, kan skimmelsvamp ikke opstå på under 1 måned efter deres indflytning, lige meget hvordan de måtte have indrettet sig. Denne argumentation findes således ukorrekt.

For så vidt angår bygningens oprindelige konstruktion, bestrides det ikke, at denne på nogle områder er mangelfuld for så vidt angår isolering mod fugt og varme. Imidlertid burde det have fremgået af tilstandsrapporten, at der var så store isolerings- og fugtproblemer ved ejendommen, at den reelt grundet skimmelsvampen var ubeboelig.

I forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, bemærkes det, at denne bygnings værdi og brugbarhed er væsentligt nedsat i forhold til andre, i og med mine klienter hverken kan bebo eller opholde sig i bygningen.

[Klagerne] har således efter min opfattelse krav på udbetaling af erstatning fra deres ejerskifteforsikringsselskab, Privatsikring. Privatsikring har ikke godtgjort, at denne skade skulle være anført i tilstandsrapporten.

[Klagerne] bor i dag i en skurvogn i deres forhave. Privatsikring har som ejerskifteforsikringsselskab en pligt til at dække disse udgifter til genhusning, da Privatsikrings behandlingstid netop har været årsagen til genhusningen.

Jeg skal således venligst henstille til, at Ankenævnet for Forsikring forpligter ejerskifteforsikringen til at udbetale erstatning til [klagerne]."

Selskabet har i svarskrivelse af 10/12 2009 til nævnet anført:

"I den konkrete ejendom er skimmelforekomsten en konksekvens bl.a. af, at ejendommen er opført med muret fundament, der ikke er kapillarbrydende, men tværtimod kan virke som en væge, og transportere fugt op i konstruktionen.

Opstigende grundfugt i et hus fra 1942 er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se dertil AK 69.724, AK 72.771 og AK73.010 om huse fra henholdsvis 1962, 1887 og 1935.

Dertil kommer, at der ikke er tale om en hulmursisoleret ydervæg, men derimod en massiv konstruktion, og ydervæggene er med andre ord udtryk for en kuldebro, idet fugt fra den varme indeluft kondenserer på den kolde inderside af ejendommens ydervægge.

Kuldebroer i et hus fra 1942 er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se dertil AK 65.657, AK 72.324, AK 71.619 og AK 74.161 om huse fra henholdsvis 1971, 1937, 1960 og 1947.

En tredje medvirkende årsag er brugen af huset, da sikrede ifølge taksators vurdering ikke har luftet tilstrækkeligt ud.

Vi minder om, at ventilationen ikke var tændt ved besigtigelsen, og forholdet forværres af, at der opbevares kasser med indbo direkte op mod de massive ydervægge, idet den fugt, der kondenserer sig på indervægge vil have vanskeligt ved at fordampe, grundet den stillestående luft bag kasserne.

Dette forhold er ikke en bygningsskade.

Vi fastholder derfor, at årsagerne til skimmelforekomsten er undtaget dækning, men kan efter omstændighederne anerkende afrensning af skimmel i bygningen, samt eventuelle meromkostninger ved genhusning som sikrede har måttet afholde.

Vi minder allerede nu om, at det udtrykkeligt fremgår af advokatens klage til Ankenævnet, at *'mine klienter havde derfor også gjort klar til i løbet af foråret 2009, at iværksætte et renoveringsarbejde af huset, således at fugten kunne standses.'*

Bemærkningen viser, at udbedring af årsagen til fugten er en planlagt renovering, og årsagerne til opfugtning af bygningen er også af denne årsag undtaget dækning, da der er tale om planlagt arbejde, se AK 65.747, AK 67.236 og AK 74.620.

Vi fastholder derfor afgørelsen, udover det nu anerkendte forhold vedrørende skimmelsanering af bygningen.

Vi imødeser derfor tilbud på skimmelsanering af huset til vurdering, samt en opgørelse af eventuelle merudgifter ved genhusning, og skal allerede nu oplyse, at der ikke er dækning for skimmelsanering af løsøre, se AK 74.927.

Vi agter derudover at kontakte forsikringstager med henblik på genbesigtigelse af ejendommen for at kunne omfangsbedømme det nærmere omfang af, hvilke tiltag der skal medgå i skimmelsaneringen.

Vi vil anbefale, at sikrede indleder udbedring af årsagen til fugtforekomsten inden der foretages skimmelsanering."

Selskabets skrivelse har givet klagernes advokat anledning til følgende kommentarer i skrivelse af 6/1 2010:

"Det fremgår af Privatsikrings brev, at taksatoren ved besigtigelsen af huset har lagt vægt på, at en kompakt seng og adskillige papkasser har hindret ventilationsmulighederne.

Det bestrides, at disse genstande har nogen betydning for denne sag.

For det første havde disse flyttekasser kun stået i rummet i meget kort tid, idet mine klienter på tidspunktet for besigtigelsen var i gang med indflytning i ejendommen og det er derfor meget naturligt, at der i forskellige rum forefindes flyttekasser.

For så vidt angår den omtalte seng bemærkes det, at sengen, som er en ganske normal 2 personers boksmadras, var og er placeret midt i rummet, hvorfor der har været gode ventilationsmuligheder.

Ydermere har taksatoren bemærket, at der efter hans opfattelse har været utilstrækkelig ventilering af rummet.

For det første bemærkes det, at mine klienter på tidspunktet for besigtigelsen kun havde beboet ejendommen i ca. 1 måned. Herudover bemærkes det, at mine klienter altid løbende har ventileret deres hus, blandt andet fordi de havde kæledyr inden døre.

Det er derfor helt udokumenterbart at sige, at mine klienter har foretaget en utilstrækkelig ventilering af ejendommen."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**5 Hvad dækker forsikringen?**
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved skade 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."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er registreret fugtopsugning forneden i kældervæggene og mangelfuld ventilation af kælderen. I tilstandsrapportens noter gør den byggesagkyndige opmærksom på, at den manglende ventilation sammen med kontinuerlig fugttilførsel giver risiko for råd/svampeangreb i konstruktionerne.

Endvidere må nævnet lægge til grund, at der på tidspunktet for hovedbygningens opførsel ikke var krav om kapillarbrydende lag under gulvene, og at huset i øvrigt, herunder ydervæggene, er opført efter gængse byggemetoder i 1942, hvorfor ejendommen på disse punkter ikke adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende konstruktion.

Nævnet kan på denne baggrund ikke pålægge selskabet at betale en ændring af konstruktionerne, således at årsagen til skimmelangrebet fjernes.

Endvidere finder nævnet på det foreliggende grundlag det ikke godtgjort, at klagerne har lidt et tab som følge af genhusning.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at det påhviler forsikringstagerne at dokumentere, hvornår de øvrige tilbygninger er opført.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen