859/11

Den 17. januar 2011 blev i sag nr. 77.934:

xxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxx xx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 uden ulovlighedsdækning, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet var til stede ved ejendommens overtagelse i 2001.

Ejendommen, der er opført i 1975, blev overtaget af klagerne den 1/4 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/8 2000.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)
…
Registrering af bygningens tilstand
Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**

…

A	1.0 Fundamenter/Sokler		
	1.4 Udvendige lyskasser	K1	Enkelte mindre revner mod sokkel.
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte ubetydelige revner i betonkant/gesims ved gavle.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Bemærkninger
2.0 Såfremt der er kælder ☒ eller krybekælder ☐			
Er du bekendt med om der:			
…			
2.5 trænger vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	☐	☒	
2.6 har været konstateret fugt/vand problemer i kælderen?	☐	☒	
2.7 har været lukket for ventilationshuller i krybekælderen?	☐	☒	
3. Yder- og indervægge			
Er du bekendt med om der er:			
…			
3.2 fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	☐	☒	
3.3 foretaget reparationer af fugt-, råd-, svampe. eller insektskader?	☐	☒	

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Kommentar
…		
2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.		
Kommentar	A	Der blev foretaget en grundig stikprøvevis fugtmåling i bund af vægge og i fodlister. Overalt blev der målt lavt fugtniveau (10-12 % i fodlister og under 1 % i puds) og kælderen må betegnes som udsædvanlig god og tør."

Det fremgår af sagen, at klagernes advokat den 22/12 2006 anmeldte, at der var fugt i indervæggene i soveværelset. Det hedder bl.a. i advokatens brev:

> "Vedrørende fugt i indervæggene i soveværelset har forholdet været anmeldt i forbindelse med en skade på 'M.s værelse', hvor Alm. Brand via ejerskifteforsikringen har foretaget udbedring, idet der var tale om en dækningsberettiget skade.
>
> I den forbindelse vurderede De, at fugtproblemet i soveværelset skyldes et nedløbsrør, hvilket forhold i henhold til aftale blev udbedret af forsikringstager. Efter afhjælpningen af dette forhold har det vist sig, at der fortsat er et fugtproblem i soveværelset, et fugtproblem der overstiger det man måtte kunne forvente af en ejendom der er opført på det tidspunkt, hvor ejendommen er opført.
>
> Der er således tale om et forhold, der bør være omfattet af ejerskifteforsikringen, hvilket tillige støttes af, at De tidligere har foretaget udbedring af fugtproblemer i 'M.s værelse'.

> Der er dermed reelt givet tilsagn om, at fugtproblemer i kælderen er at opfatte som en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 29/12 2006 anmodet klagerne om at fremsende dokumentation for, at årsagen til skimmelsvampen er grundfugt.

Efterfølgende pågik en omfattende korrespondance, hvor klagernes advokat stedse pointerede, at der nu var tale om et sammenligneligt forhold, som selskabet havde dækket tidligere, hvorfor han var uforstående over for selskabets afvisning. Selskabet har på sin side fastholdt, at kældervæggen bag ved skabsarrangementet er meget kold, og at der ikke er nogen udvendig isolering i muren, ligesom der var manglende luftcirkulation i skabsrummet. Endelig har selskabet påpeget, at beliggenheden af soveværelset i kælderen øger fugtigheden i rummet, og at klagerne under et møde den 12/2 2007 ifølge referatet fra mødet har accepteret, at selskabet ikke vil yde dækning for forholdet.

Den 10/2 2009 blev ejendommen besigtiget på ny af selskabets taksator, der i rapport af 26/2 2009 bl.a. anførte:

> "Ved besigtigelsen blev jeg forevist værelse i kælder. Størrelsen er ca. 30 m^2. Der er placeret et vindue imod øst med oplukkelig ramme. Kældervæggene er udført i massiv konstruktion uden isolering. Kælderen er jf. oplysninger fra tidligere anmeldt skade om samme forhold ej godkendt til beboelse, i modsætning til det at i benytter rummet som soveværelse.
>
> Værelset er ryddet for indbo, faste tæpper og skabsarrangement ved besigtigelsen og har dermed ikke været muligt for Alm. Brand at besigtige. Væggene fremstår som fuldspartlede, udført for ca. 5-7 dage siden. Det kan konstateres at der i hjørnerne imod syd er områder på ca. 20-30 cm. ud fra hjørnerne og i fuld rumhøjde hvor spartelmasse ikke tørrer ud, så det er muligt at afslibe for videre tiltænkt behandling med tapet mm.
>
> Ved besigtigelsen gennemgik vi også bygningen udvendigt. Her kunne det ikke fastslås nogen mulig fugtkilde i form af eventuelle defekte afløbsledninger / brønde.
>
> Som aftalt ved besigtigelsen skulle F.L. undersøge nærmere ved kontakt til V. om de havde erfaringer som minder om det vi her registrerede, og såfremt det måtte være en utæthed af kældervæggene, det så var en mulighed at udføre tætning fra indvendigt side, da dette er deres speciale.
>
> Efter dd. telefonisk at have talt med J.T. fra V. og F.L. er det blevet mig klart at det ikke er sandsynligt at der er utætheder i kældervæggene som leder vand ind i rummet / konstruktionen, men at der er tale om manglende eller forkert ventilation af kælderrummet. Ifølge J.T. er det ganske normalt forekommende for kældre med massive ydervægge uden isolering (også kaldet kolde vægge) at der i områderne ved hjørner og langs gulve er meget svært at

ventilere tilstrækkeligt for at undgå denne kondensering på overfladerne som kan medføre skimmel- og mugdannelse. Ydermere kan den forklaring som J.T. giver på korrekt udluftning som gøres ved at åbne 15-30 minutter med stort luftskifte i et rum og ikke udluftning henover længere tid som du forklarede i din anmeldelse at I benytter, være med til at ændre indeklimaet til det bedre i kælderrummet. Ved den udluftningsmetode som du forklarer at I benytter henover flere timer, vil der være risiko for at der ledes mere fugt til rummets konstruktioner end der bortledes. (dette har du sikkert fået en bedre forklaring fra J.T. på).

Der skal dog også tages hensyn til, at der ved renoveringen af værelset er blevet tilført betydelige mængder fugt / vand til konstruktionerne i form at spartelmasse mm. som skal udtørres igen, og ved konstruktionen som kældervæggene kan dette kun ske via luftskifte i rummet.

Det anmeldte forhold er ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring. Jeg begrunder min afgørelse således:

Min vurdering er at forholdet ikke skyldes udefrakommende vand / fugt som trænger igennem kældervæggen, men manglende / forkert ventilation af rummet. Ydermere vil jeg pointere at det er yderst svært at etablere et fornuftigt indeklima i et kælderrum med massive uisolerede vægge. I skal have i tankerne at I benytter rummet til soveværelse og ikke depotrum mm. som det er opført og godkendt til.

Som det beskrives indledningsvis i uddrag fra forsikringsbetingelserne er det også et krav at skaden / årsagen hertil har været til stede ved overtagelsen. Da det er min vurdering at forholdet med mug og skimmel er opstået på baggrund af tilført fugt ifbm. benyttelse til beboelse i jeres ejertid, er dette ikke aktuelt.

Dermed udgør forholdet ikke en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelserne."

Advokaten har i brev af 14/4 2009 hertil bl.a. anført:

"Udover de tre rum, hvor der tidligere er foretaget udbedring, er der, som Alm. Brand også tidligere er gjort bekendt med, tillige fugtproblemer i et fjerde rum, der i den tidligere korrespondance er betegnet som 'soveværelse'.

Disse fugtproblemer skal naturligvis ses i sammenhæng med, at kælderen i den tilstandsrapport, som min klient fik udleveret i forbindelse med køb af ejendommen, blev betegnet som usædvanlig god og tør. Ikke desto mindre fremgår det med al ønskelig tydelighed af den rapport, der er udarbejdet af Alm. Brand, jfr. skrivelse af 26.02.2009, at der er massive problemer med fugt, mug og skimmel på de sydvestlige kældervægge, ligesom de sydøstlige vægge er fugtige."

Over for nævnet har advokaten indbragt klage den 4/3 2010 med krav om, at selskabet anerkender dækningspligten til skader konstateret i kælderen. Til støtte for kravet har han i supplerende sagsfremstilling bl.a. anført:

"Det er således klagernes opfattelse,

at der består et væsentligt fugtproblem,
at problemerne skyldes forhold, der har været tilstede allerede ved ejendommens overtagelse,

at forholdet er af en sådan karakter, at der er nærliggende risiko for skade, som allerede har udmøntet sig i konkrete fugtproblemer,
at forholdene ikke kunne konstateres i forbindelse med handlens indgåelse,
at skaden derfor er dækningsberettiget."

Selskabet har over for nævnet i brev af 26/3 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ved vores besigtigelser af ejendommen, har det kunne konstateres, at der er et fugtindhold på mellem 11 og 19 % i væggen ved soveværelsesskabet.

Væggen, hvor skabsarrangementet befinder sig, består af massiv ydermur uden isolering, også kaldet en kold væg. Det er normalt forekommende, at det i områderne ved hjørner og langs gulve på sådanne kolde vægge kan være svært at ventilere tilstrækkeligt til, at undgå kondensdannelser og deraf følgende skimmel- og mugdannelser.

I denne sag befinder der sig et skabsarrangement mod væggen. Et skab som er fyldt med tøj, bælter, sko med videre. Skabet var fjernet ved den sidste besigtigelse af ejendommen.

Det er vores vurdering, at der er dårlig ventilation i området omkring skabet, fordi skabet er fyldt med tøj, og rummet anvendes til soveværelse, selvom kælderen ikke er godkendt til beboelse. Kælderen anvendes således til et formål, som denne ikke er godkendt til. Brugen af rummet til soveværelse forøger fugtpåvirkningen af rummet, idet der afgives megen fugt, når man sover. Kombineres dette som i denne sag med et fyldt skab imod en kold uisoleret væg, og udluftning i længere tid ad gangen, vil der opstå fugt og dermed være grobund for skimmel.
…
Det er en betingelse for at opnå dækning over den tegnede ejerskifteforsikring, at forholdet er til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.2. Det er vores vurdering henset til den tid, der er forløbet efter overtagelsen af ejendommen, at fugten/mugproblemerne ikke var til stede på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen, og at disse skyldes en kombination af kolde uisolerede ydervægge og manglende ventilation som følge af brugen af rummet til soveværelse og forkert udluftning.

Vores kunders advokat henviser til side 11 i tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at kælderen er tør. Vi skal i den forbindelse for god ordens skyld bemærke, at den bygningssagkyndiges oplysning fremgår af en side i tilstandsrapporten, der alene er beregnet til forsikringsselskabernes afgivelse af tilbud om ejerskifteforsikring, og ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning. Oplysningen viser dog, at kælderen har været tør på besigtigelsestidspunktet, hvorfor vi mener, at dette underbygger vores anbringende om, at fugten først er opstået efter overtagelsen af ejendommen.

Vores kunder har endvidere accepteret, at fugten i soveværelset ikke er dækningsberettiget i mødereferat udarbejdet den 13. februar 2007.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold vedrørende soveværelsesvæggen udgør et dækningsberettiget forhold. Men vi er naturligvis indstillet på, at se på sagen igen, såfremt vi modtager dokumentation, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Som sagen ligger oplyst, fastholder vi derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring, og vi afventer således nævnets stillingtagen."

Der har efterfølgende været en omfattende korrespondance, men der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt. Advokaten fastholder i det hele sit standpunkt, ligesom han påpeger, at klagerne ikke har accepteret, at der ikke ville blive ydet dækning for forholdet, som anført af selskabet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at fugten i kælderen skyldes fejl ved bygningen, men må anses at skyldes utilstrækkelig ventilation i forbindelse med, at klagerne benytter kælderen til soveværelse.

At selskabet har dækket fugtskader andre steder i kælderen ændrer ikke herved.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for foranstaltninger, der kan afhjælpe fugtproblemet,

7. 77.934

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand