870/11

Den 14. juni 2011 blev i sag nr. 78.191:

xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække udgifter til skimmelafrensning og ændring af husets konstruktion, så skimmeldannelse undgås fremover.

Klageren har anmeldt, at kuldebroer medfører skimmeldannelse i en række beboelsesrum ved sokkelen og under loftet. Klageren gør gældende, at skimmeldannelsen skyldes fejlkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/10 2007 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 23/7 2007. Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger om det omtvistede forhold.

Selskabet har ved brev af 7/5 2010 fastholdt sin afgørelse over for nævnet og har herved bl.a. anført:

"Vores kunde har den 25. februar 2010 anmeldt til os, at der er mug ved lofter og sokkel, som har beskadiget isolering og vægge. Anmeldelse sker efter, at vores kunde har boet i ejendommen i cirka 2½ år.

Vores skadekonsulent har besigtiget forholdet. Han kan konstatere skimmelaftegninger på ydervægge med tapet i to værelser mod nordøst samt på malet ydervæg mod vest. Aftegningerne ses langs gulv og loft i værelser og primært i hushjørnet mod nordøst, samt ved gulv i bryggers.

Vores taksator har foretaget en fugtmåling, som viser et normalt fugtindhold i ydervæggene af tegl/molersten. Vores taksator vurderer, at der ikke er fejlkonstruktioner eller skader med vandindtrængning eller lignende, som er årsag til skimmelaftegningerne.

Derimod er årsagen isoleringseffekten i en ældre ejendom opført i år 1965 efter datidens måder at udføre byggerier på.

Skimmelaftegningerne opstår ved kondensdannelse, hvilket sker når den opvarmede luft fortætter sig til fugt på de forholdsvis kolde ydervægge - specielt i hjørnerne, hvor luften er stillestående.

Vores taksator anbefaler, at vores kunde er opmærksom på hyppige udluftninger og en konstant opvarmning i vinterhalvåret, sådan at luftfugtigheden holdes nede.

Vores skadekonsulent kan ikke se nogen tegn på, at der er unormale forhold ved ejendommens bygning

Det er vores opfattelse, at ejendommen er opført i henhold til gældende lovgivning på opførelsestidspunktet, og der er tale om et konstruktionsbetinget (ikke konstruktionsfejlsbetinget) forhold, idet de konstaterede områder med skimmelaftegninger skyldes indbyggede kuldebroer fra ejendommens opførelsestidspunkt og beboeradfærd.
…
Vores kunde anmelder først skimmelvæksten efter cirka 2½ års beboelse i ejendommen.

Derfor mener vi *ikke, at:*

- Skimmelaftegningerne har været tilstede ved overtagelsen, fordi hverken den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten eller vores kunder har bemærket tilstedeværelsen af skimmelaftegningerne
- Vores kunders ejendom adskiller sig ikke konstruktionsmæssigt fra andre tilsvarende ejendomme
- Det er ikke usædvanligt med forekomst af skimmelaftegninger i ældre ejendomme

Forholdet er opstået efter, at vores kunder har overtaget ejendommen
Vi kan af sagens bilag se, at sælger tilsyneladende ikke har haft problemet gennem de 32 år, hvor sælger har boet i ejendommen, ligesom vores kunde selv har boet i ejendommen i 2½ år uden problemer - vi har i hvert fald ikke tidligere hørt om eventuelle problemer med skimmelaftegninger.

Forekomsten af skimmelaftegninger har *ikke* været tilstede ved overtagelsen, fordi hverken den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, eller vores kunde har bemærket skimmelaftegninger.

Vi mener, at forholdet med skimmelaftegningerne er opstået efter at vores kunde har overtaget ejendommen. Forholdet skyldes den måde, som ejendommen nu en gang er opført på, og som betyder, at der er kuldebroer i ejendommen, hvor beboernes adfærd får afgørende betydning for, at der opstår skimmelaftegninger."

I brev af 13/7 2010 til nævnet har klageren oplyst, at Tryg Forsikring A/S, der har tegnet husejerforsikring på ejendommen, har afvist skaden som en dækningsberettigende svampeskade. I Tryg Forsikring A/S svar af 22/6 2010 til klageren fremgår herved bl.a.:

"**Forholdet er ikke dækket**

Årsagen til fugtproblemet syntes at være kondensering på kold ydermur.
Ved en besigtigelse på loftet kunne det konstateres at isoleringen i ydermuren stoppede ca. 20 under lofthøjden.
Nedfalden mørtel fra opmuring af gavlspids ligger ovenpå isoleringen i hulmuren, og skaber forbindelse mellem indermur og ydermur, og skaber en kuldebro over isoleringen ca. 20 cm under lofthøjden.
Forholdet stammer fra husets opførelse."

Selskabet har ved brev af 26/7 2010 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"De fotos, som vores kunde har sendt til jer, viser sammenfaldende loftsisolering og isolering langs gavlydervæggen, hvilket ikke er usædvanligt for en bolig af denne alder.

Bemærk venligst i den forbindelse, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten fra den 23. juli 2007 har oplyst om, at:

- Punkt 8.12, side 9, K1. I tagrum er kun isoleret mellem spærfødder og det giver kuldebroer langs spær, men ifølge sælger, er der monteret nedsænket loft med efterisolering og dampspærre.

Vores kunde er altså bekendt med, at der er problemer af mindre, men dog alvorlig karakter ved tagrummets isolering.

Uanset dette har vores kunde ikke fået udbedret forholdet gennem sin mere end 2½ årige ejertid.

Vores taksator oplyser, at i år 1965 isolerede man typisk kun med max. 100 mm isolering på loftet og kun mellem spærene, og derfor ses der ofte aftegninger efter kondensering på lofter og vægge som følge af kuldebroer i konstruktionen."

Ved brev af 10/2 2011 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Her er der tale om at der er nærliggende risiko for svampeskader på hele ejendommen, samt at isoleringen er blevet deformeret i forbindelse med opførelse af bygningen, og dette er ikke en situation, der er normalt for tilsvarende bygninger af samme alder.

Endvidere står at manglende bygningsdele kan være en skade, manglende bygningsdele må også være manglende isolering i den øverste del af murene.

Der har intet været oplyst i tilstandsrapporten, som kunne begrunde at den omhandlede skade ikke skal være omfattet af forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
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.
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.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet har fået forevist en række fotos af de anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at det anmeldte skimmelsvampeangreb, hverken efter sin karakter eller når der henses til usikkerheden om omfanget af angrebets udbredelse på overtagelsestidspunktet, 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 bygningernes 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 heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand