881/11

Den 12. december 2011 blev i sag nr. 79.803:

xxxxxx xxxxxx
xx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende kondensproblemer/skimmelsvamp i entré/vindfang.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i basisforsikringens forstand, idet bygningen ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det er endvidere selskabets opfattelse, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en ulovlig konstruktion, som er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Den omhandlede ejendom blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/11 2004. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 29/4 2004, som ikke indeholder oplysninger om det omtvistede forhold. Ifølge tilstandsrapporten er der tale om et enfamilieshus opført i 1967. Denne oplysning afviger dog fra BBR-registreringen, hvorefter huset er opført i 1947 og med en tilbygning fra 1967. Ifølge selskabet er det nøjagtige opførelsestidspunkt for vindfanget ikke dokumenteret.

Den 27/10 2009 sendte klagernes advokat et brev til selskabet. Af dette brev fremgår:

"Som advokat for selskabets forsikringstagere tillader jeg mig herved at anmelde en skade på ovennævnte ejerskifteforsikring.

Skaden relaterer sig til entreen på ejendommen, hvor mine klienter har problemer med store mugpletter på væggene.

Mine klienter har forsøgt at vaske pletterne af og male disse over, men pletterne vedbliver med at dukke op.

Mine klienter har mistanke om, at problemet skyldes fejlkonstruktion og/eller manglende eller forkert isolering, og jeg skal venligst anmode om, at selskabet efter aftale med mine klienter snarest lader en taksator besigtige forholdet."

Ejendommen blev besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som i forlængelse heraf sendte brev af 21/12 2009 til klagerne. Af dette brev fremgår:

"Efter at have gennemgået oplysningerne i sagen og sammenholdt dette med mine iagttagelser ved min besigtigelse ude ved Jer den 15. december 2009 er jeg kommet til følgende konklusion:

I kan ikke få erstatning for de mørke kondensaftegninger på vægge i vindfang.

Der er tale en beboelse opført i år 1967 med kælder, stue og 1.sal som I har overtaget den 1. november 2004, som I har nu beboet i cirka 5 år.
På gavlen af beboelse er vindfang, udvendige mål er cirka 1.5 x 3 meter, vægge er opbygget i 23 cm teglsten, fladt paptag, gulv er cirka 15 cm beton med mosaik. Ved overtagelsen var væg, hvor dør er isat og selve beboelsens gavl vandskuret, øvrige 2 vægge var rå i gule sten uden vandskuring eller maling.

I forbindelse med I renoverer hele huset vandskurer I de to ubehandlede vægge i vindfang og giver hele vindfanget indvendig en malerbehandling i hvid overflade. Her ser I så der kommer mørke kondensaftegninger på vægge i vindfanget.

Ved min besigtigelser ser jeg kondens i termoruder på stort vinduesparti, samt entredør, derudover er der høj fugtighed på de indvendige malerbehandlede vandskurede overflader.
Der er mørke aftegninger på store dele her.

Grunden til dette er kondensering.
Kondensering sker når kulde og varme mødes og herved dannes fugt som kan give mørke aftegninger.

Du udtaler der er tale om fejlkonstruktion, da en 23 cm, teglsten vil give kuldebro.

Her forholder jeg mig til at der er tale om et vindfang der er uopvarmet, uden ventilationsmuligheder, som efterfølgende vandskures og malerbehandles indvendig som kan være en medvirkende årsag til hele vindfanget er blevet mere tæt.

Jeg er med andre ord af den opfattelse at der ved jeres overtagelse af ejendommen den 1. november år 2004, ikke har været forhold som bevirkede, at I ikke kunne benytte beboelsen (det uopvarmede vindfang) til normal anvendelse på tilsvarende måde man ville kunne i an-

dre tilsvarende ejendomme. Det bemærkes således at der går cirka 5 år før forholdet opdages og anmeldes.

Som jer ser jeres hus afviger det ikke nævneværdig fra andre tilsvarende, hvilket er en grundlæggende forudsætning for at opnå erstatning.

Jeg mener derfor ikke, der er tale om en skade som Ejerskifteforsikringen kan gå ind i."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor deres advokat ved brev af 16/2 2010 anmodede selskabet om at revurdere sagen. I dette brev hedder det:

"Nykredit anfører i sin afvisning, at den af mine klienter foretagne malerbehandling har været en medvirkende årsag til, at der på væggen fremkommer mørke aftegninger. Dette kan klart afvises, idet disse aftegninger også var til stede før malerbehandlingen af væggen. Jeg vedlægger to stk. fotos, som dokumenterer dette.

Med hensyn til den sene anmeldelse fra mine klienters side skyldes dette, at mine klienter ville afvente og se, om aftegningerne ville forsvinde efter at væggen blev malet. Dette viste sig så ikke at være tilfældet.

Med hensyn til at vindfanget er uopvarmet bemærkes det, at der ikke er yderdør mellem vindfanget og resten af huset men blot en almindelig værelsesdør, og rummet som støder op til vindfanget er opvarmet.

Vedrørende afvigelsen fra andre tilsvarende huse foreligger der efter min opfattelse en sådan, idet man som køber ikke skal forvente, der på ens vægge i et vindfang fremkommer mørke aftegninger.

Tilstandsrapporten nævner da således heller ikke noget om forhold, som kunne give anledning til de pågældende forhold."

Foranlediget af advokatens henvendelse anmodede selskabet ved brev af 10/3 2010 om en nærmere redegørelse for de forandringer ved vindfanget, som klagerne havde foretaget siden overtagelsen af ejendommen i 2004.

Vedlagt brev af 25/3 2010 fra klagernes advokat modtog selskabet den ønskede redegørelse fra klagerne. Af redegørelsen fremgår:

"**Liste over forandringer, vi har lavet ved vores vindfang efter overtagelse af huset på …**

Loftet er udskiftet fra træloft til gipsloft (gipsplade). Gipsloftet er efterfølgende beklædt med ganske tynd væv og malet med en hvid maling. Der er desuden indlagt ny el-installation (til lampe i loftet) samt lagt 100 mm isolering i loftet.

Der er isat nyt vindue samt ny hoveddør.

> De to ubehandlede murstensvægge er behandlet med skalcem. Alle vægge er malet hvide (de øvrige var allerede malet hvide) med en vægmaling."

Efter en fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet afvisningen ved brev af 14/4 2010 til klagernes advokat.

Klagerne kontaktede herefter en murer, som udfærdigede udtalelse til selskabet. Af denne udtalelse fremgår:

> "Jeg er blevet kontaktet af [klagerne] for at få en faglig vurdering af deres entre.
>
> I har afvist at dække den fugtskade der er der ude. Jeg har læst jeres begrundelse og er ikke enig i jeres vurdering.
>
> Som fagmand vil jeg vurdere at der er tale om en åbenlys konstruktionsfejl, da der hverken er taget højde for isolering eller nogen for kuldebros isolering i rummet.
>
> Da [klagerne] ikke er håndværksmæssig uddannet har de ikke haft nogen forudsætning for at vide, at konstruktion ville føre til problemer på længere sigt, og da der ikke står noget i tilstandsrapporten om fugtproblemer i rummet.
>
> I henviser til at de har malet og udskiftet døre samt vindue det har naturligvis gjort rummet tættere, men det vil stadig væk ikke bortforklare at der er en kraftig kuldebrugs problem i rummet.
>
> Efter at jeg har set på tegninger, der er lavet i forbindelse med den tilbygning der er lavet i 1967 er der ikke tegnet noget på over entreen, og jeg vurdere at entreen er opført efter det årstal og er muret direkte oven på den eksisterende trappe, som igen understøtter min begrundelse for at der tale om en konstruktions fejl.
>
> Min konklusion på sagen er at for at komme fugten til livs, skal entreen pilles ned og opføres på ny efter gældende byggeregler."

Selskabet ændrede ikke efterfølgende sin afgørelse.

Den 18/1 2011 har klagerne indbragt sagen for nævnet. De kræver, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at "dække omkostningerne ved udbedring/ændring af entré, således at kondens/skimmelangreb undgås". Til støtte herfor har deres advokat i klageskemaet henvist til sagens bilag, herunder udtalelsen fra mureren.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i brev af 21/3 2011 bl.a. anført:

> "**Vores vurdering**

…
Mørke aftegninger skyldes kondens, som opstår, når den opvarmede og fugtige indeluft rammer vindfangets kolde overflader. Der er tale om et naturligt forekommende fænomen. Forholdet vil opstå i alle huse med uopvarmede og uventilerede vindfang, og udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet bygningen ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Vi henviser til vedlagte ankenævnskendelse 76.140.

Vores forsikringstageres renovering af vindfanget i deres ejertid har utvivlsomt forværret problemet, idet ny hoveddør, nyt uoplukkeligt vinduesparti og vandskuring af rå murstensvægge, har gjort rummet mere tæt, så den fugtige indeluft ikke har mulighed for at blive ventileret bort.

Der er tale om et vindfang og ikke et beboelsesrum, så det er ikke unaturligt, at der ikke er opvarmningskilde i rummet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke efter nyeste bygningsreglement. Kravene til bygningsdeles isoleringsevne er blevet skærpet meget fra BR 1966 og til BR 2008. Det er ikke dokumenteret, hvornår vindfanget er opført, og vores forsikringstagere har med de foreliggende oplysninger ikke sandsynliggjort, at vindfanget strider mod gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet. Desuden forudsætter dækning, at der ved evt. ulovlighed ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Med henvisning til ovenstående fastholder vi vores afvisning, idet kondens ikke udgør en skade, og idet vores forsikringstagere ikke har sandsynliggjort, at vindfangets konstruktion er ulovlig."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
...
16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,

a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,"

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er således ikke tale om en skade i basisforsikringens forstand. Det findes endvidere ikke sandsynliggjort, at der er tale om en dækningsberettigende ulovlighed. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson