881/11

Den 12. december 2011 blev i sag nr. 79.873:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har foretaget fradrag for slid og ælde i erstatningsopgørelsen vedrørende utilstrækkelig fugtspærre, og at selskabet afviser at yde dækning for etablering af manglende kantisolering langs gulvene.

Selskabet henviser til, at husets vægge er fra 1932, hvorfor fugtspærren er værdiforringet med 80 %. Hvad angår kantisolering langs gulvene gør selskabet gældende, at klageren ikke har bevist, at der er tale om forhold, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1932, og at klageren og hans ægtefælle erhvervede ejendommen den 14/9 2002 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 6/8 2002. I tilstandsrapporten er der ikke angivet forhold af relevans for sagen.

I sin klage til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "I 2010 konstaterede klager fugt i forbindelse med gulv- og malerarbejde. Klager formodede, at fugten stammede fra en mindre sokkelskade. Men senere på året, den 29. oktober, konstaterede klager, at der var fugt i flere vægge.

Klager kontaktede forsikringsselskabet Gjensidige, hvor der er tegnet husforsikring, for at få undersøgt om fugten skyldtes et defekt vandrør. Gjensidige tilkaldte Dansk Bygningskontrol A/S som undersøgte ejendommen for fugtskader.

Ved Dansk Bygningskontrol A/S undersøgelse fandt man høje fugtværdier i væggene i stueplan. jf. vedlagte rapport. **Bilag ...**

Fugtteknikeren konkluderede:

> **'Huset har gennemgået en større renovering i årene 1999 til 2000, og i den forbindelse har tidligere ejer ændret radikalt på gulvkonstruktionens opbygning. Gulvet er blevet ændret fra strøgulvs konstruktion til en støbt betongulv med varme.**
>
> **I forbindelse med den konstruktionsmæssige ændring af gulvopbygningen har tidligere ejer overset behovet for at forny den horisontale fugtspærre i alle indervægge og indersiden af ydermuren.**
>
> **I en strøgulvs konstruktion er hulrummet under gulvet ventileret på en sådan måde, at opstigende grundfugt i minimal grad vil nå over gulvniveau. Når konstruktionen så ændres til støbt gulv, bortfalder ventilationen under gulvet, og hvis den horisontale fugtspærre mangler, vil grundfugtens stigning op i væggene og nå over gulv niveau.**
>
> **Den opstigende grundfugt vil danne grobund for skimmel med andre skader til følge.'**

Herefter anmeldte klager skaderne til ejerskifteforsikringen i Alm. Brand.

Alm. Brand skrev i deres vurdering, 'Jeg kan helt tilslutte mig konklusionen fra Dansk Bygningskontrol A/S'.

Alm. Brand anerkender således dækning til etablering af ny fugtspærre i indervægge og inderside af ydermuren, samt udbedring af overfladefugtskader på væggene efter opstigning af grundfugt.

Alm. Brand vil imidlertid alene erstatte 20% af udbedringsomkostningerne, idet den eksisterende fugtspærre i ejendommen er fra husets opførelse. **Bilag ...**

Korrespondance med Alm. Brand vedlægges. **Bilag ...**

Kantisolering
Yderligere er det konstateret, at der ikke er lagt en vertikal flamingoplade mellem gulvet og indervæggen.

Anbringender:
Fugtspærre
Alm. Brand har anerkendt, at der er en skade på ejendommen og skaden var til stede, da klager overtog ejendommen. Der er således tale om en ejerskifteskade.

Alm. Brand anerkender fuldt ud fugtteknikerens konklusion, og på den baggrund skal Alm. Brand dække skadens omkostninger uden fradrag.

Der var inden klagers overtagelse af ejendommen ændret radikalt på gulvkonstruktionens opbygning og denne ændring har medført den konstaterede skade. Såfremt ændringen ikke var foretaget, ville problemet ikke være opstået. Dette fremgår af rapporten fra Dansk Bygningskontrol A/S.

Det følger af Dansk Bygningskontrol A/S's konklusion, at når konstruktionen ændres til støbt gulv, forsvinder ventilationen under gulvet. Hvis den horisontale fugtspærre mangler eller ikke udskiftes, vil grundfugtens stigning op i væggene nå over gulvniveau.

Det er i den forbindelse væsentligt at bemærke, at fugtspærrens levetid også på tidspunktet for ændring af gulvkonstruktionen var udløbet og således værdiforringet, som anført af Alm. Brand.

Fugtspærren skulle således have været udskiftet pga. alder men i øvrigt også fordi den i den nye konstruktion ikke er placeret korrekt.

Der er således tale om en manglende bygningsdel, når konstruktionen er udført på den konkrete måde og på det pågældende tidspunkt. På den baggrund kan Alm. Brand ikke med rette foretage fradrag med henvisning til værdiforringelse på grund af slid og ælde.

Alm. Brand har fremlagt ankenævnsafgørelse ANK 70.701. Efter min opfattelse er sagen ikke sammenlignelig med den foreliggende sag. I ANK 70.701 er der tale om en konstruktionsmæssig fejl der har eksisteret siden ejendommens opførelse. I nærværende sag er der tale om en konstruktionsmæssig fejl der er opstået i forbindelse med ombygning på et tidspunkt, hvor fugtspærrens levetid var udløbet. I nærværende sag havde det ikke medført fugtproblemer, at fugtspærringen var værdiforringet, hvis ændringen af gulvkonstruktionen ikke var foretaget. Dette fremgår af rapporten fra Dansk Bygningskontrol A/S.

Yderligere var der i ANK 70.701 en række andre forhold som kunne begrunde fugtproblemerne, hvilket heller ikke er tilfældet i denne sag.

Klager har købt ejendommen som nyrenoveret og kan derfor forvente at ejendommen er restaureret i overensstemmelse med bygningsreglementet på tidspunktet for istandsættelsen og i øvrigt efter sædvanlig og god håndværksmæssig skik. Dette er imidlertid ikke tilfældet, hvorfor ejerskifteforsikringen skal betale for udbedring af forholdet.

Kantisolering
Det er et krav, at der er udført kantisolering, når der er gulvvarme.
Selskabet oplyser, at der er udført kantisolering, men at denne blot er beskadiget ved Danske Bygningskontrol A/S's undersøgelse. Dette er ikke korrekt. Det fremgår af fotografierne i den vedlagte rapport fra Dansk Bygningskontrol A/S, at der ikke er udført kantisolering.

Der er således tale om en manglende bygningsdel og således også et dækningsberettiget forhold."

Ved brev af 17/2 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Fugtspærre
Vores kunde anmelder i 2010, hvilket vil sige 8 år efter overtagelsen af ejendommen, at der er konstateret fugtproblemer i ydervæggene. Ifølge anmeldelsen er forholdet konstateret i forbindelse med renovering af ejendommen, hvorunder der blandt andet skulle laves nye

gulve.

Der er udarbejdet en rapport fra Dansk Bygningskontrol, hvoraf det fremgår, at årsagen til fugten er, at fugtspærren har udløbet sin levetid, samt at denne ikke er blevet fornyet i alle indervægge og indersiden af ydermuren. Fordi fugtspærren ikke er blevet fornyet og der er sket en ændring af gulvets konstruktion fra strøgulv til støbt betongulv, vil der opstå problemer med opstigende grundfugt, hvilket er sket på vores kundes ejendom.

Vores kundes advokat anfører, at der er tale om en manglende bygningsdel, og at der derfor ikke kan ske værdiforringelse.

Ud fra det oplyste i sagen er der tale om en ejendom opført i 1932. Problemer med opstigende grundfugt er ikke usædvanligt forekommende på ejendomme af samme alder som vores kundes, fordi disse enten ikke er udført med fugtspærre, eller hvis en sådan er udført, at denne som følge af slid og ælde har udløbet dens levetid, hvorved der opstår fugtproblemer.

Ifølge rapporten fra Dansk Bygningskontrol A/S har fugtspærren på vores kundes ejendom udløbet levetiden, og er derfor ifølge rapporten at regne som ikke eksisterende. Der har dog været en fugtspærre, hvorfor vi mener at vores vurdering om, at denne har udløbet levetiden er korrekt, og herunder ikke er enige i, at der er tale om en manglende del.

Som udgangspunkt er manglende eller nedbrudt fugtspærre ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt på en ejendom fra 1932, fordi der er tale om et normalt forhold. Forholdet er derfor sædvanligvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen. I vores kundes tilfælde er problemet med opstigende grundfugt imidlertid forværret som følge af den ændring i konstruktionen, der er foretaget, da gulvkonstruktionen blev ændret til et betongulv med gulvvarme, som følge af at man ikke monterede en ny fugtspærre. Vi har således anerkendt forholdet, fordi der burde være monteret en ny fugtspærre, i stedet for at beholde den gamle udslidte fugtspærre.

Vi er imidlertid ikke enige i, at fordi vi har anerkendt dækning for fugtspærren dermed også har anerkendt dækning for det fulde beløb. I henhold til forsikringsbetingelserne har vi ret til at gøre værdiforringelse gældende, hvis det beskadigede på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Ud fra oplysningerne i rapporten fra Dansk Bygningskontrol A/S består årsagen til fugten i, at fugtspærren har udløbet levetiden og ikke er blevet fornyet i forbindelse med renoveringen af gulvkonstruktionen. Rapporten underbygger således vores påstand om, at der er tale om udløb af levetid. Vi har dog valgt ikke at afvise dækning med henvisning til, at der er tale om udløb af levetid, men har i stedet valgt at dække 20 % af prisen på udskiftningen af fugtspærren.

Vi mener fortsat, at kendelse 70.071 er sammenlignelig med vores kundes sag.

Såfremt nævnet giver vores kunde medhold i, at der skal ydes fuld dækning for montering af en ny fugtspærre mener vi, at vores kunde opnår en forbedring.

Vi mener endvidere ikke, at den skete ombygning er af en sådan karakter, at vores kunde kunne have en forventning om, at ejendommen opfyldte bygningsreglementet på udførelsestidspunktets krav til fugtsikring. Vi beder således nævnet bemærke, at vi jo netop har ydet dækning, fordi vi mener, at det er en håndværksmæssig fejl, at der ikke er sket en udskiftning af den udslidte fugtspærre. Dette endda på trods af, at der forløber 8 år fra overtagelsen af ejendommen, til der sker anmeldelse til forsikringen. Vi fastholder således, at vi kun kan

tilbyde at dække 20 % af prisen på montering af en ny fugtspærre som erstatning for den gamle nedbrudte fugtspærre.

Kantisolering
Skadekonsulenten oplyser, at han ved besigtigelsen kunne konstatere, at gulvkonstruktionen er udført med en vertikal kantisolering i form af en flamingoplade, der er ført op over fugtspærren i skillevæggen og op i fugtspærrens grovbeton. Dette kunne ses i det hul, som var lavet i forbindelse med destruktivt indgreb udført af Dansk Bygningskontrol A/S. Det destruktive indgreb er udført af Dansk Bygningskontrol A/S efter aftale med Gjensidige Forsikring, hvor vores kunde har tegnet husforsikring. Kantisolering og gulvvarme er blevet beskadiget i forbindelse med det destruktive indgreb. Skaderne herpå er således opstået efter vores kundes overtagelse af ejendommen. Undersøgelserne er endvidere ikke bestilt af Alm. Brand Forsikring. Ejerskifteforsikringen dækker kun skader/skaderisici, som var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, hvilket vi ikke finder sandsynliggjort i dette tilfælde, da der er monteret kantisolering, men er sket en ødelæggelse af denne i forbindelse med undersøgelsen. Såfremt vores kunde mener at have et krav i den forbindelse, vil vi henvise ham til at rejse dette overfor hans husforsikring, som har iværksat undersøgelsen."

Ved brev af 28/6 2011 til nævnet har klageren hertil anført:

"Mine bemærkninger om kantisoleringen drejer sig om, at isoleringen ikke er ført til overkant af betongulvet i stuen og spisestuen. Hvordan tilstanden på det område er i stueetagens øvrige rum er mig ubekendt.

Jeg har ingen forventning om at Alm. Brand Forsikring vil dække skaden, der er fremkommet ved det destruktive indgreb i betongulvet.

./. Jeg vedlægger Isover's brochure, *Dækkonstruktioner,* side 8, der viser hvorledes kantisoleringen skal monteres."

Ved brev af 28/7 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Vi har noteret os indholdet, men mener ikke, at dette indeholder nye oplysninger der kan bevirke en ændring af vores afgørelse, idet vi fortsat ikke finder det sandsynliggjort, at kantisoleringen var beskadiget/forkert placeret på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1.
Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

10.2.
Dækningen er betinget af
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
…
15. Hvorledes beregnes erstatningen

15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

15.1.1.
Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi).

Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30% af nyværdien, foretages fradrag herfor."

Nævnet udtaler:
Efter det oplyste må nævnet lægge til grund, at fugtgenerne i væggene ikke ville være opstået, såfremt den daværende strøkonstruktion var blevet bibeholdt, og gulvet ikke var blevet lagt om i 1999-2000.

I forbindelse med omlægningen af gulvkonstruktionen til et betongulv med gulvvarme burde der være monteret en ny og mere effektiv fugtspærre i væggene, bl.a. fordi den eksisterende fugtspærre bl.a. på grund af sin alder måtte anses for at være utilstrækkelig.

Selskabet har på denne baggrund anerkendt, at etableringen af gulvkonstruktionen uden samtidig montering af tilstrækkelig fugtspærre i væggene udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Spørgsmålet er herefter om selskabet har været berettiget til at foretage fradrag i erstatningen som sket.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet – bl.a. henset til, at der var tale om etablering af en helt ny gulvkonstruktion, der medførte ændrede fugtforhold i væggene, og at

fugtspærren formentlig ville have kunnet fungere som sådan mange år endnu, hvis ikke der var ændret ved gulvkonstruktionen - at selskabet har været uberettiget til at foretage fradrag som sket. Selskabet skal derfor anerkende, at det ikke er berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse vedrørende dette forhold.

Hvad angår kantisoleringen finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et forhold, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning herfor.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse vedrørende den utilstrækkelige fugtspærre og opgøre og udbetale erstatning til klageren i overensstemmelse hermed med tillæg af renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson