887/12

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.461:

xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxx xxxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugt i ejendommens indervægge i parterreetagen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1968. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/4 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terrænet er lagt for højt på vestsiden Note: Ingen afstand mellem belægning og facademur kan medføre fugtoptag i teglsten.
…			
	3. Yder- og indervægge		
…			

3.6 Indvendig vægge	K1	Der er mærker efter fugt på skillevæg mod værelse i vindfang (parterreetage).

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Sylan er udbedret i beboelse.**	☒	☐	☐
2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Se ovenstående.**"	☒	☐	☐

Klagerne anmeldte den 28/2 2011 telefonisk, at der var konstateret fugt i parterreetagen. Henvendelsen blev fulgt op af en skriftlig skadeanmeldelse af 11/3 2011.

Klagerne lod den 8/3 2011 ejendommen undersøge af en ingeniør, der udfærdigede en rapport om fugtproblemerne. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registreret**
Indvendige skillevægge i parterreetage (nederste etage) er fortrinsvis murværk med puds og glasfibervæv. Væg ved trappe er dog udført af letbeton.
Der er konstateret fugt nederst ved de indvendige skillevægge, primært i gangareal. Fugtmåling ved ydervægge viser ikke fugt.
Undersøgelsen er foretaget som ikke destruktiv undersøgelse, hvor fugt i murværk er målt med kapacitiv måler (kugle), og træværk blev målt med stikbensmåler.
Fugten i de nederste ca. 300 mm er målt til stort set fuld mætning, med tallene 110-150, hvor almindeligt tørt murværk indendørs er ca. 30-40. Glasfibervæv og maling på væggene er løsnet i udpræget grad nederst, men puds ved murstensvæggen er løs op til ca. en meter over gulvet. På er strækning af 1-1,5 meter (mellem to døre), er glasfibervæv udskiftet på det nederste stykke af væggen, (ca. 150 mm).
Fodlister er ved de opfugtede vægge udskiftet til plast, hvor fodlister er træ andre steder i huset.
Træværk ved trappe er ikke opfugtet.

Årsag til fugt
Fugten i væggene suges op nedefra. Noget tyder på at der ikke er fugtbremsende membran i skillevæggene.

Konklusion
At der er udskiftet glasfibervæv nederst ved et stykke væg, er et tydeligt tegn på at tidligere ejer af huset har været vidende om at der har været fugt i væggene.

Oplysninger fra tidligere ejer
Tilstandsrapport omtaler 'mærker efter fugt på skillevæg mod værelse i vindfang (parterreetage)'. Der er ikke omtalt fugt ved vægge i gangareal.

I sælgeroplysninger er der i pkt. 2.6 krydset 'ja', og teksten er 'Sylen er udbedret i beboelse.' En ikke særlig uddybende og forklarende oplysning. Ved næste punkt, (pkt. 2.7), er der blot henvist til pkt. 2.6. Det er ikke oplysninger som den nuværende ejer af huset har kunnet bruge til ret meget. I hvert fald har det ikke været en 'øjenåbner' for at der er opstigende grundfugt i væggene.

Hvad kan der gøres
Som det første anbefales det at tage kontakt til det forsikringsselskab hvor der er tegnet ejerskifteforsikring. Det skal gøres gældende, at tilstandsrapporten ikke har været tilstrækkeligt oplysende overfor køber, at der var problemer med opstigende grundfugt.
Den Sylan-behandling der er foretaget skønnes at være en overfladebehandling, hvilket ikke afhjælper problemet. Det er nødvendigt at foretage boring og injecering af et middel som kan forhindre opstigende grundfugt, (som f.eks. Vandex boremørtel). Når væggene er udtørret kan der malerbehandles.
Noget andet som kunne komme på tale for at komme af med fugten er, at fjerne betongulvene i kælder, og etablere dræn under gulvene inden støbning. Der vil under alle omstændigheder skulle gøres foranstaltninger for at fugten ikke skal stige op i væggene."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 31/3 2011 og afviste ved brev af 5/4 2011 at yde forsikringsdækning. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Min besigtigelse**
…
I kælderetage (i tilstandsrapport benævnt som parterreetage) kunne jeg ved brug af GANN-måler konstatere, at der stedvist i indvendige vægge i gangareal er fugt nederst i væggene. Fugt er målt til ca. 2,3 - 2,7 %.

Det område af kælder, hvor der er målt fugt i gang og vindfang, er ikke godkendt til beboelse.

Der var ingen skader på tapet og der er opsat fodpaneler af plast på de pågældende vægge.

Kælderetage er med ydervæg under terræn i facade mod vest og med ydervæg over terræn mod øst.
48 kvm. af kælderetage er godkendt til beboelse.

Derfor dækker vi ikke de anmeldte skader
…
Skade 2: Fugt i indvendige skillevægge i kælder
At der er fugt i en kælder fra 1968 er almindeligt forekommende, da man dengang ikke havde de samme krav til fugtsikring af en kælder, som man har i dag.

Ud fra udleveret tegning på ejendommen, så ses konstruktioner på tegning beskrevet således, at de må anses for at leve fuldt ud op til de krav, som der var ved opførelsen i 1968.

Samlet konklusion er således, at ud fra ovenstående, så opfylder den anmeldte fugt i skillevægge i kælderen ikke det i vilkår 5047 beskrevne skadebegreb, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for den anmeldte skade på den tegnede ejerskifteforsikring.

Ydermere er I orienteret om fugt i kældervægge via den i tilstandsrapporten angivne K1 - bemærkning.

Skader der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke dækket på jeres ejerskifteforsikring, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Det er det ikke her, da den byggesagkyndige har beskrevet mærker efter fugt i skillevæg mellem værelse og vindfang med karakteren K1, hvilket må anses for at være den korrekte karakter, set i forhold til bygningens alder, samt det forhold at kældervægge ikke er opført i organiske materialer."

Klagerne er utilfredse med afgørelsen og har efter indsigelse over for selskabet indbragt sagen for nævnet den 29/4 2011.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi købte ejendommen … på baggrund af informationen givet i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten beskrev et tidligere eksisterende fugtproblem i parterreetage. I tilstandsrapporten er der påført at fugtproblemer er udbedret, dette er ikke tilfældet da der er fugtproblemer i alle indvendige vægge i husets parterreetage.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker, at Alm. Brand dækker udgifterne for udbedringen af problemet efter … anbefalinger i den vedlagte rapport."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 16/5 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunders ejendom er opført i 1968. Ejendommen er besigtiget af vores skadekonsulent og vores kunder har ladet ejendommen besigtige af en bygningsingeniør, der har udarbejdet en rapport.

Ved besigtigelserne har det kunne konstateres, at der stedvist er målt fugt i de indvendige vægge.

Kælderetagen er med ydervæg under terræn i facade mod vest og med ydervæg over terræn mod øst. Ifølge oplysningerne i sagen er 48 m2 af kælderen godkendt til beboelse. Det område, hvor der er målt fugt i gang og vindfang, er ikke godkendt til beboelse.

Fodpanelerne i kælderen er udført i plast ved de opfugtede vægge.

Det fremgår af notatet udarbejdet af vores kunders bygningsingeniør, at årsagen til fugten er opstigende grundfugt. Bygningsingeniøren oplyser, at der er noget der tyder på, at der ikke er fugtbremsende membran i skillevæggene.
…

Skadekonsulenten har sammenholdt tegningerne på ejendommen med de aktuelt konstaterbare forhold. Ud fra denne sammenligning vurderer han, at ejendommen er opført i overensstemmelse med tegningerne.

Opstigende grundfugt i en ejendom fra 1968 er ikke usædvanligt forekommende. Dette skyldes, at der på tidspunktet for udførelsen ikke var egentlige krav til etablering af fugtsikring. Disse kom først med bygningsreglementet i 1972. Den måde, hvorpå man normalt etablerede fugtsikring på ejendommens opførelsestidspunkt, var ved at asfalttjære fundamentet. En sådan behandling vil over tid forsvinde som følge af slid og ælde. Selv hvis en sådan fugtsikring var udført, er det således på nuværende tidspunkt ikke unormalt, at der alligevel trænger fugt ind udefra, fordi fugtsikringen har udlevet dens levetid. Vi mener derfor, at fugtsikring af fundamentet hører til den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at den opstigende grundfugt ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at ejerskifteforsikringens skadedefinition er opfyldt, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10.1.

Skadekonsulenten har fået udleveret fakturaer og tilbud fra Sylan vedrørende udbedring af fugt i kælderen. Arbejdet er udført i 2010. Sælger har således foretaget en behandling af væggene i kælderen, for at afhjælpe fugten. Det er vores vurdering, at sælger har forsøgt en afhjælpning af fugtproblemet, som dog ikke har vist sig tilstrækkelig. Vores kunder har fået udleveret kopi af fakturaerne fra Sylan i forbindelse med handlen. Det er derfor vores vurdering, at når disse fakturaer sammenholdes med oplysningerne i tilstandsrapporten, har vores kunder forud for handlen haft kendskab til, at der var fugt i kælderen. På baggrund heraf er det derfor vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i vores kunders tilstandsrapport og dermed også er undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 11.1. Vores kunder havde endvidere kendskab til, at der har været fugtproblemer på ejendommen.

De løsningsforslag, som vores kunders rådgiver opstiller i hans rapport, er ifølge vores vurdering forbedringer af ejendommen, set i forhold til en normal intakt ejendom af samme alder og byggemetode.

Der foreslås endvidere etablering af dræn under gulvet. Dræn udgør et forhold udenfor bygningen, som ikke er en del af ejerskifteforsikringen. Vi er ikke uenige i, at det vil være en god ide at forebygge den opstigende grundfugt, men vi finder det ikke sandsynliggjort, at årsagen og omfanget opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10.1.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afgørelse …"

Klagernes advokat meddelte ved brev af 15/9 2011 selskabet, at fugtproblemets omfang var vokset voldsomt siden skadeanmeldelsen.

Klagerne indhentede en skimmelsvampeanalyse af 6/10 2011 fra Teknologisk Institut. Heraf fremgår bl.a.:

"**Resultat**

6. 80.461

Analyseresultater er givet i vedlagte skema, bilag 1. Dominerende svampe og svampe, som fremkommer i renkultur, er fremhævet med fed skrift.

Som det fremgår af analyseresultaterne, er der fundet kraftig vækst fra de indsendte prøver. Analyseresultaterne indikerer, at materialerne enten har været eller stadig er opfugtede, da de påviste skimmelsvampetyper hører til de bygningsrelaterede svampe, som favoriseres i opfugtede konstruktioner.
Da skimmelvækst i bygninger kan give helbredsproblemer, anbefaler vi, at fugtkilden identificeres, og årsagen fjernes ligesom omfanget af de skimmelangrebne konstruktioner skal afdækkes. Herefter tages der stilling til behovet for afrensning og metoden, hvormed dette kan gøres.
…
Bilag 1
Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 27. september 2011
Resultatet opgives i CFU (Colony Forming Units).

Plade nr.	Prøveudtagningssted	CFU Skimmelsvampe
1	Værelse mod nord, TV-box, metal	10 *Aspergillus versicolor* 12 *Chaetomium sp.* ~30 *Penicillium sp.*
2	Værelse mod syd, reol, malet	2 *Alternaria tenuissima* 1 *Aspergillus niger* 3 *Aspergillus ochraceus* 12 *Aspergillus versicolor* 2 *Chaetomium sp.* 5 *Cladosporium herbarum* 1 *Fusarium sp.* ~30 *Penicillium sp.*
3	Værelse mod nord, ydervæg (vest) efterisoleret, puds	>50 ***Aspergillus versicolor***
4	Værelse mod nord, gulv, polystyren	~50 ***Aspergillus versicolor*** ~50 ***Sporothrix sp.***
5	Værelse med nord, ydervæg (nord), efterisoleret, puds	~30 *Aspergillus versicolor* 1 *Mucor sp.* ~30 *Sporothrix sp.*
6	Gang, indvendig væg, glasvæv, bagside	~50 ***Aspergillus versicolor*** 5 *Aspergillus ochraceus* 1 *Cladosporium herbarum* ~10 *Penicillium sp.*
7	Værelse mod syd, ydervæg (vest) efterisoleret	>50 ***Aspergillus versicolor*** 1 *Mucor sp.*
8	Værelse mod syd, ydervæg (syd), efterisoleret, puds, malet	>50 ***Aspergillus versicolor*** 10 *Penicillium sp.* 10 *Stachybotrys chartarum*
9	Værelse mod syd, gulv, beton, støbt	~50 ***Aspergillus versicolor*** ~50 ***Sporothrix sp.*** ~30 *Scopulariopsis chartarum*

"

Herefter har selskabet i brev af 24/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Den fremsendte rapport har været forelagt for vores skadekonsulent for at få hans bemærkninger til sagen. På baggrund heraf skal vi vende tilbage overfor nævnet.

Det er fortsat vores vurdering, at ejendommen er opført i overensstemmelse med reglerne og gængs byggeskik på ejendommens opførelsestidspunkt i 1968.

På opførelsestidspunktet var det gældende bygningsreglement BR1966. Den fremsendte undersøgelsesrapport angiver ikke fejl eller mangler på bygningsdele. Ud fra tegningerne og det konstaterede på ejendommen finder vi det således fortsat ikke sandsynliggjort, at ejendommen afviger fra en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Værelserne (der er en del af det areal på 48 m2, der er godkendt til beboelse) er placeret ud mod havesiden - og her er der, så vidt vi kan konstatere, ikke udtaget prøver, da Pl. 1 er en støvprøve fra en tv-boks.

Prøve 3, 4, 6, 7, 8 og 9 er angivet som problematiske - og ifølge Teknologisk Institut har materialerne været - eller er stadig fugtige. Rapporten angiver imidlertid ingen fugtmålinger, hvorfor vi stiller os undrende overfor denne konklusion.

Prøve Pl. 2 er ikke problematisk, så her er der således ikke konstateret støv i indeklimaet.

Den fremsendte rapport udtaler sig om, at der er konstateret skimmel, men ikke om årsagen hertil - ligesom den ikke påviser konstruktionsmæssige fejl ved ejendommen.

Vi er således fortsat ikke uenige i, at der er fugt i kælderen. Men vi finder det ikke sandsynliggjort, at opfugtningen er værre end forventeligt henset til alderen på ejendommen og gængs byggeskik på ejendommes opførelsestidspunkt. Fugten er endvidere beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1. Vi finder det endvidere ikke påvist, at der har været tale om massiv forekomst af skimmel på tidspunktet for ejendommens overtagelse. Ud fra dette finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af ovenstående er det således vores vurdering, at den fremsendte rapport ikke sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse og tidligere argumentation - og afventer nævnets stillingtagen."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 3/11 og 15/11 2011 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, parterne er fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**

10.1.

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, revnedannelser, 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. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1.
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet har ikke kunnet danne sig et sådant overblik over de faktiske forhold, at det finder det forsvarligt at behandle sagen på det foreliggende skriftlige grundlag. Nævnet finder derfor, at sagen bør behandles ved domstolene, hvor der er mulighed for nærmere bevisførelse, bl.a. i form af syn og skøn. Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson