889/12

Den 10. april 2012 blev i sag nr. 80.679:

xxxxxxxx xxxx
xxxxxxxx xx xxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med efterisolering og fjernelse af skimmelsvamp.

Selskabet henviser til, at der ikke, da klageren overtog ejendommen, var forhold, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttrædelsesdato den 6/5 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/10 2001. Heraf fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

Boligtype: **Parcelhus**
Ejendommen: **Dødsbo**

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m^2		Areal m^2		Udnyttet tagetage m^2
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	Bolig	1964	1	135	-	135	-	-
B	Hobbyrum	1964	1	14	-	-	-	-

C	Carport/redskabsrum	1976	1	44	-	-	-	-
D	Terrasse							

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af husetsynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
B	**Hobbyrum**			
B	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Sokkel ved tidligere garageport mangler afslutning/puds."

Den 20/2 2011 anmeldte klageren, at der var fugt i stuen i et hjørne ved loftet samt fugt i et værelse ved loft og gulv. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 2/3 2011 og afviste ved brev af 15/3 2011, at det anmeldte forhold var dækket af forsikringen med henvisning til, at årsagen til kondensdannelse og forekomst af skimmel var husets oprindelige konstruktion, som ikke adskilte sig fra tilsvarende huse af samme alder. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen:**
Ved besigtigelsen ses der mug / skimmel såvel for neden som ved lofter på indvendig side af ydervæggene.
Det er oplyst, at forholdet er konstateret de sidste 2 kolde vintre.

I værelserne ses skimmelen for neden i hjørner bag møbler m.v. medens det i stuen er i et udvendigt hjørne ved loftet.
Ydervæggen er opført som traditionel hulmur med tegl i formuren.
Bagmuren er sandsynligvis opført i tegl og er indvendigt pudset og tapetseret.
Fundamentet vurderes, at være massiv beton, hvilket erfaringsmæssigt danner en kuldebro til bagmuren for neden.
Det er ikke undersøgt om der er isolering i hulmuren, men kondensdannelsen ved loftet i stuen tyder på, at hulmuren er isoleret, men at der sker et kuldeindfald for oven i hulmuren fordi isoleringen ikke slutter helt ind til bagmuren.
Konstruktionerne er tidstypisk for opførelsestidspunktet.

Årsagen til mug / skimmelforekomsten er, at fugtig rumluft kondenserer på kolde flader på indvendig side af ydermurene, som følge af kuldebroer som naturligt er ved fundament / ydervæg, og for oven i hulmuren i datidens byggeri.

Omfanget af mug / skimmelforekomsten har ikke et omfang så det betydning for indeklimaet, men det bør fjernes og imødegås."

På klagerens foranledning blev der foretaget en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af Teknologisk Institut. Af dettes rapport af 31/3 2011 fremgår bl.a.:

"**Data og informationer**
Huset er et 1-planshus, opført i 1964, i røde teglsten, og med eternittag med lav hældning.
I en vinkel mod nord har der oprindeligt været indrettet garage/disponibelt rum.

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Familien har overtaget huset i 2002.
- Garagen og det disponible rum er omkring 1977 blevet inddraget som en del af boligen og siden anvendt som boligrum og var således en del af boligen, da familien overtog huset i 2002.
- I 2003 er der blevet monteret nye vinduer.
- I 2006/2007 er der blevet etableret nyt terrændæk med 22 cm polystyren og ca. 20 cm beton i vinklen mod nord.
- Ved udtagning af sten i ydervægge er det konstateret, at der mangler isolering i ydervæggene i nordvinklen.

…
Sammenfatning
Der er kraftig skimmelvækst i 2 børneværelser, kontor og soveværelse. Tagrummet er støvet, og der er ophobet en del skimmelsporer i støvet.

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:
…
Flere faktorer har indflydelse på udviklingen af skimmelvækst:

- Nederste del af nordvæggen i …'s værelse og i kontoret udgøres af fundamentet, som er koldt og fugtigt.
- Der er ingen friskluftsventiler i sove- og opholdsrum, hvilket kan være medvirkende til et for lavt luftskifte i rummene.
- Manglende isolering i ydervæggene i nordfløjen gør, at ydervæggene er relativt kolde og dermed fugtige.
- De indmurede ventiler, som ikke længere har nogen funktion, er med til at holde bagvæggen kold og fugtig.
- Når varm og fugtig indeluft kommer i kontakt med en kølig ydervægsoverflade, stiger luftfugtigheden, og materialet på væggen kan opfugtes af kondens. I tilfælde som her, hvor vægbeklædningen er tapet (organisk materiale) skabes der ved opfugtningen gunstige vilkår for skimmelsvamp.

Skimmelforekomst i tagrummet kan have negativ indflydelse på indeklimaet i boligrummene.

Det kan konstateres, at ydervægge i nordvinklen (tidligere garage og disponibelt rum - nu kontor og værelse) øjensynligt ikke opfylder de isoleringskrav, som var gældende på tidspunktet for arealets inddragelse i boligarealet.
Bygningsreglement 1972 foreskriver, at varmeisoleringskravet i ydervægge kan opfyldes af '*29 cm hul mur med ståltrådsbindere, 30 % udmuret med formur af massive teglsten, 1800 kg/m3, bagmur af mangehulsten, klilnkerbetonsten eller molersten, og hulrummet udfyldt med varmeisolerende fyld,*'

eller

'29 cm hul mur med ståltrådsbindere, 30 % udmuret med formur af massive teglsten, 1800 kg/m3, bagmur af 15 cm molersten, 750 kg/m3.'
Fugtmålinger udvendig på murværk og fundament indikerer, at der er en effektiv fugtspærre mellem fundament og ydervæg."

Rapporten blev sendt til selskabet, som foretog endnu en besigtigelse. På baggrund heraf fastholdt selskabet sin afgørelse.

Klageren har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 31/5 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
…
Vi køber huset på … i 2002 og tegner her en ejerskifteforsikring gældende i 10 år.
Vi opdager mug/svamp i vores hus og får 14. marts en konsulent fra Teknologisk Institut ud for at undersøge problemet. Her opdages det, at der i en del af huset ikke er isolering i ydervæggene. Dette er en stor årsag til at der nu er skimmelsvamp i flere værelser. Det er indlysende at begrundelsen i skrivelse af 11. maj 2011 er forkert. Garagen er inddraget til beboelse i 1977 og skal naturligvis opfylde betingelserne for beboelse i 1977. Der er slet ikke isolering i ydervæggene i den nordvendte vinkel og dette er Tryg bekendt med jf. samme skrivelse.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At få tilsagn om dækning fra ejerskifteforsikringen til omkostninger ved efterisolering samt fjernelse af skimmelsvamp i omtalte værelser/rum."

Af selskabets brev af 29/6 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"**Vores vurdering**
Der er tale om en ejendom fra 1964, som vores kunde har overtaget 6. maj 2002.

Vores kunde anmelder 9 år efter overtagelsen, at der er fugt i stuen i et hjørne ved loftet, samt fugt i værelse ved loft og gulv.

Vores kunde har anført, at rum i tidligere indbygget garage i vinkel mod nord er inddraget til beboelse i 1977.

Overfor taksator har kunden oplyst, at problemer med kuldebroer og skimmel på vægge er konstateret de sidste to kolde vintre.

I 2006/2007 er der blevet etableret nyt terrændæk med 22 cm polystyren, ca. 10 cm beton og gulvvarme i vinklen mod nord.

Efter modtagelsen af klagen fra nævnet har vi gennemgået sagen på ny, og er i den forbindelse blevet opmærksomme på, at garagen i den nordvendte vinkel i tilstandsrapporten var anført som litra B hobbyrum.

Endvidere har vi fra internettet på hjemmesiden www.weblager.dk indhentet oplysninger fra … Kommune, hvor det fremgår at sælger i 1975 ansøger om tilladelse til at bygge en carport. I denne forbindelse nævner sælger, at den nuværende garage indenfor den nærmeste fremtid ønskes inddraget i beboelsen som opbevarings- og hobbyrum.

Der findes ikke oplysninger på hjemmesiden om, at sælger i 1977 har fået tilladelse til at inddrage garagen til beboelsesrum.

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet i 2001 fremgår det, at litra A bolig har et bebygget areal på 135 m2 og litra B hobbyrum har et bebygget areal på 14 m2.

I dag står ejendommen i BBR med et boligareal på 149 m2, hvilket svarer til, at de 14 m2 hobbyrum (tidligere garage) er inddraget i beboelsen.

Det fremgår af tilstandsrapporten for litra B hobbyrum, at sokkel ved tidligere garageport mangler afslutning/puds.

Det vil sige, at på tidspunktet for tilstandsrapportens udførelse i 2001 var garagen i den nordvendte vinkel ikke inddraget til beboelse, men blev anvendt til hobbyrum, som anført af den bygningssagkyndige.

Vores kunde har således ikke på baggrund af oplysningerne i sagen, herunder oplysningerne i tilstandsrapporten og bilagene fra kommunen dokumenteret, at garagen i den nordvendte vinkel allerede var inddraget til beboelse ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Det er således vores opfattelse, at forholdet i den nordvendte vinkel ikke var tilstede ved overtagelsen af ejendommen.

Endvidere er det vores opfattelse, at der ved vores kunders overtagelse af ejendommen ikke har været forhold ved ejendommen, som har nedsat ejendommens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1964, ligesom der ikke har været forhold, som har indebåret en nærliggende risiko for skade på konstruktionerne.

På opførelsestidspunktet var det ikke gængs byggeskik at udføre hulmursisolering i garagebygninger, og denne adskiller sig derfor ikke fra det forventelige for tilsvarende bygninger af samme alder.

Hvis vores kunde har andre oplysninger i sagen der kan dokumentere, at garagen i den nordvendte vinkel allerede på overtagelsestidspunktet var inddraget til beboelse er vi villige til at revurdere sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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.

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

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var tale om forhold, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen