891/12

Den 30. april 2012 blev i sag nr. 80.847:

xxxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Runa Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Runa Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde dækning til yderligere reparationer i forbindelse med en anmeldt fugt- og skimmelsvampeskade i et soveværelse.

Selskabet gør gældende, at det har udbedret skaden i tilstrækkeligt omfang, og at de gener, klageren har oplevet efter selskabets udbedring, ikke udgør skader i ejerskifte-forsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1960, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/4 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/8 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	I facader/gavle er der enkelte revner og fuge-afskalninger i murværk. Note: Enkelte revner i murværk skyldes mindre sætninger - men vurderes stabile - det formodes, at der ikke vil ske fremtidige sætninger men vurderes stabile - det formodes, at der ikke vil ske fremtidige sætninger af betydning."

I brev til selskabets direktion af 11/4 2011 har klageren bl.a. anført:

"Den 01 04 2007 overtog jeg ejendommen … og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring hos Runa Forsikring, idet alle familiens forsikringer var samlet i Runa, som vi har været glade for.

Huset har en pletfri tilstandsrapport og energirapport.

Vinteren 2007/2008 kunne konstateres fugtproblemer på værelse og baggang. Problemet havde et omfang som gjorde at vi måtte have det udbedret. Skaden blev anmeldt til ejerskifteforsikring, og blev i den forbindelse besigtiget af taksator fra LB. Skaden blev udbedret efter anvisning fra jer. Udbedringen kostede omkring kr. 50.000,- minus selvrisiko. Der var tale om nyt gulv og lister, samt maling af vægge m.v.

Den efterfølgende vinter, November 2008 kunne skaden igen konstateres.

Dette skyldes at følgen af skaden kun blev udbedret, men at årsagen ikke blev løst, derfor vil skaden fortsætte.

Jeg gik naturligvis udfra at de ville anvise en løsning som også løste problemet. Sagen blev anmeldt til jer igen.

Sagen blev genoptaget på samme skadenr.

Jeg medsendte vurdering af sagen, og fik udarbejdet håndværkertilbud som ville løse problemet.

De ønskede tillige en fagmandsudtalelse.

Jeg fik lavet en fagmandsrapport af arkitektfirma, som tillige er byggesagkyndig, arkitekt.

Efterfølgende kom der taksator fra LB Koncernen, som besigtigede skaden den 12 December 2008.

På baggrund af dette modtog jeg så et afslag på erstatning den 15 Januar 2009.

Vi lavede selv en isolering af ydervæg ved sokkel i Januar 2009, som stadig sidder.

Der er nu gået en vinter mere, og her i April 2011 er problemet blot blevet værre, der ses nu fugtproblemer samme sted, men tillige flere andre steder.

Sagen er på ny gennemgået af Arkitekt m.a.a. … som tillige er byggesagkyndig som tydeligt har redegjort for hvad der skal gøres.

Vi har købt og betalt en ejerskifteforsikring som skulle dække for skjulte skader, og som de også har anerkendt i foråret 2008, og udbetalt erstatning for i sommeren 2008.

Det er helt åbenbart at dette nedsætter bygningens værdi og er årsag til fortsat ødelæggelse af hus.

Jeg vil hermed give dem mulighed for endnu engang at revurdere deres afgørelse fra 15.01.2009.

Der er lavet konkret håndværkertilbud, - men med baggrund i den byggesagkyndige/arkitekts konklusion kan udbedring gøres billigere, et kvalificeret skøn vil være ca kr. 30.000,- incl. malerarbejde. Men der kan hjemtages konkret tilbud.

Såfremt de ikke vil dette vil jeg gerne have konkret svar på følgende:
1. hvad er årsagen til de anerkendte skaden i forår 2008 ? og anviste en utilstrækkelig løsning?

2. Hvorfor tilsidesættes bygningssagkyndiges konklusion, når de selv har bedt om at få den udfærdiget ? og som vi har betalt for?"

I sin klage til nævnet har klageren oplyst, at hun ønsker at opnå følgende:

"At skaden standses og ikke blot fortsætter som det har vist sig, idet [det] som er lavet blot har renoveret det beskadigede, men ikke har standset skaden. Arbejdet kan færdiggøres ved at fjerne mørtel/cement i bund ved sokkel, således at der ikke opstår kuldebro, som transporterer fugt ind i værelset og dermed skimmelsvamp som gør rummet uanvendelig."

Selskabet har i brev af 21/7 2011 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Som det vil fremgå af sagen anmelder vores medlem i januar 2008 til den tegnede ejerskifteforsikring, at der er problemer med fugt og skimmeldannelser ejendommens soveværelse.

Vi foretager herefter en besigtigelse, der fører til den antagelse, at problemet har sin årsag i det under ejendommen liggende slaggelag. Dette forhold anerkendes som en dækningsberettigende skade og vi udbetaler primo september 2008 som kontanterstatning til vores medlem 39.393,81 kroner.

Medlemmet vender tilbage 2009, idet problemet angivelig ikke er løst med de først udførte arbejder, og vi besigtiger herefter forholdet på ny.

Det er herefter og stadig vores opfattelse, at problemerne har deres rod i den pilleopbygning af hjørnet af huset, der udført ud for soveværelset, samt den anvendelse af soveværelset, der finder sted.

Pilleopbygningen medfører en forøget udvendig overflade, der kan optage ekstra kulde, mens isoleringen i muren er identisk med det øvrige murværk, således at der vil ske en forøget kondensering på indersiden, hvilket understøttes af den faktiske anvendelse af soveværelset.
…
I den forbindelse tillader vi os dog, at henlede opmærksomheden på, at problemet os bekendt alene består ud for pilleopbygningen ved soveværelset, hvilket vi finder understøtter, at anvendelsen af netop dette rum en medvirkende årsag til problemerne.

Vi har tidligere i sagsforløbet modtaget en udtalelse af 22.04.09.fra byggesagkyndig …, hvori han angiver, at problemerne skyldes uhindret mulighed for fugt til at vandre op igennem for- og bagmur, hvilket kan løses ved ilægning af pap, og at fugt kan vandre igennem mur qua efterladte mørtel- og cementrester i muren.

For så vidt angår det første forhold, har vi i forbindelse med besigtigelse på ejendommen konstateret, at der faktisk er ilagt pap, hvorfor dette må kunne afvises som medvirkende årsag.

I relation til de efterladte mørtel- og cementrester er det vores opfattelse, at disse i de beskrevne mængder er udtryk for ganske normal og gængs byggeskik for et hus af den beskrevne alder, og at denne beskedne forekomst ikke isoleret set vil kunne generere de beskrevne fugtproblemer.

Med henvisning til alt ovenstående har vi ikke fundet anledning til at ændre afgørelse i sagen."

Klageren har i brev af 1/8 2011 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"Selskabet gør gældende at brugen af rummet er en medvirkende årsag, dette er ikke korrekt, idet rummet ikke siden fugt og skimmelsvamp blev konstateret igen, efter den første reparation, har været anvendt til soveværelse, eller børneværelse, da vi ikke vil udsættes for skimmelsvamp.

Rummet bruges som diverse rum, men hvor der dagligt udluftes, - og at der er jævn varme (stuetemperatur) i rummet.

Så begrundelsen mht. opbygning, samt brugen af rummet er er ikke korrekt hvad angår brugen af rummet.

Hovedårsagen til problemet er cementrester i mellem murene, som genererer fugt på indvendig side, og dermed mug og skimmelsvamp i rummet.

Vi er helt uenige i at dette blot var byggeskik.

Intet byggeri, ej heller fra 1960 burde være plaget af cementrester, som skaber kuldebro, hvilket også er dokumenteret af byggesagkyndig arkitekt. Pap er blot fundet i rester, men det er tvivlsomt om det nogensinde har været ilagt korrekt.

Som oplyst har vi købt huset i 2007, med fejlfri tilstandsrapport og energiattest, således at vi ikke har haft nogen anelse om at vi skulle købe et hus, hvor et væsentlig rum har været uanvendelig.

Tillige har selskabet anerkendt sagen som erstatningsberettiget, men ikke anvist en løsning som løste problemet.

Det er vores klare opfattelse at selskabet, jf. Forsikringsbetingelserne, skal betale for fjernelse af cementrester, samt sikre ny isolering m.v. således at problemet fjernes, og at rummet igen gøres anvendeligt."

Selskabet har i brev af 29/9 2011 til nævnet hertil bl.a. anført:

"I den anledning skal vi bemærke, at der ifølge vores taksators rapport af 06.05.11. angivelig var enighed med medlemmet om at pap var ilagt, ligesom vi finder dette understøttet af billede 169, optaget af vores taksator.

For så vidt angår klagers bemærkninger om anvendelsen af rummet, bemærker vi at vores taksator ved sin oprindelige besigtigelse noterede sig en lav temperatur i rummet, at der var monteret nye vinduer og at ventilationsristene i dette var lukket ved besigtigelsen, hvilket gav vores taksator anledning til en drøftelse af hensigtsmæssig anvendelse af rummet."

I en af klageren indhentet arkitektudtalelse af 22/4 2009 efter selskabets udbedring af skaden hedder det bl.a.:

"Vi har d.d. besigtiget ovennævnte adresse hvorunder ses at der på indv. vægge (forneden) i soveværelse og bryggers forekommer mørke kondens og fugtplamager. Hertil kan der partielt registreres fugtophobning, jf. også tidl. notat ang. registreret fugtforekomst i vægge nederst.
Teglsten ses udtaget i udv. facade ved hjørne mod soveværelse, se foto 1.
Via hul i facade ses at der forekommer væsentlige og større cement- og mørtelrester i bunden af hulmuren, se foto 2.
Der ses antagelig **ikke** murpap ovenpå sokkel, hvilket burde forefindes, jf datidens byggeskik (1960erne).
Hertil ses at visse mørtelfuger er begyndende slidte, partielt med lidt mørteludfald og porøsitet. Det antages derfor at fugt fra sokkel vandrer uhindret op i for- og bagmur.
Hertil kan der forekomme **supplerende** fugt **fra tegl- klimaskærmen** idet ydermuren ikke overalt er 100 % vandtæt, spec. i mørtelfugerne hvor der ses småревner / porøsitet. Denne fugt vil uhindret kunne vandre ind på bagmuren idet der sandsynligvis **ikke** er et traditionelt papindlæg over sokkel opad bagmuren.

Konklusion:
Fugt fra sokkel vandrer uhindret og aktuelt op i for og bagmur.
Fugt fra klimaskærmen / formur kan trænge **igennem** formur og videre ind på bagmuren via mørtel- og cementrester.

Eftergåelse:
Eftergåelse kan ved fortløbende udtagning af 2 nederste skifter, over ca. 100 cm, hvorefter der rengøres.
Herefter mønt. på /under for- bagmur samt pap opad bagmur med efterfølgende til muring af ca. 80 cm (for at sikre god overlæg til næste 'etape')."

Klageren har med brev af 18/3 2012 sendt en test af ejendommen vedrørende undersøgelse for fugt og skimmelsvamp.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**
3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 også 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at huset er opført efter gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet i 1960, og at fugtgenerne og skimmelvæksten i soveværelset skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen.

Nævnet finder det ikke bevist, at fugtgenerne og skimmelvæksten er af et omfang, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke - på det foreliggende grundlag - kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket med henvisning, til at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen