Ankenævnet for Forsikring

897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.584:

xxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx x

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Privatsikring. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fugt og skimmelsvamp i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller en ulovlig bygningsindretning omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1958. Klageren erhvervede ejendommen i august 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/6 2008. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Ved brev af 21/1 2011anmeldte klageren, at der trængte vand igennem væggen i husets bryggers i et sådant omfang, at der indimellem lå små søer på gulvet.

Klageren indhentede en rapport af 20/3 2011 fra Dansk Bygningsanalyse A/S. Heraf fremgår bl.a.:

"**Undersøgelsesmetode**

Pladen med V8-dyrkningsmedie analyseres efter 4-6 dages inkubation ved stuetemperatur. Den fremkomne vækst analyseres ved mikroskopi.

Afhængigt af antallet af de fremvoksede skimmelsvampekolonier på kontaktaftrykket vurderes skimmelsvampeforekomsten som ringe (1-10 kolonier), moderat (11-50 kolonier) eller massiv (mere end 50 kolonier). Dominerende arter/slægter er markeret med fed skrift.

Resultater

SKIMMELSVAMPE på overflader	Dyrkningssvar	Vækst på substrat
KA1 - udtaget på væg i bryggers	**Acremonium sp.** **Penicillium spp.** Gær Ulocladium sp.	Massiv

0< ringe< 10, 10< moderat< 50, massiv >50. Fremhævet skrift = dominerende.
KA kontaktaftryk.

Konklusion
Der kan på fremsendte kontaktaftryk KA1 konstateres massiv vækst af skimmelsvampe. Det er vor vurdering, at prøven er udtaget på vækstområde.

Vi kan ikke udelukke, at de konstaterede skimmelsvampe vil påvirke det biologiske indeklima negativt."

Selskabet anmodede klageren om at lade en håndværker besigtige bryggerset. Den murer, der foretog besigtigelsen, anførte i mail af 24/3 2011 til klageren bl.a:

"Ved besigtigelse af fugtskade i dit bryggers den 18-02-2011 lavede vi en gennemgang af mulige årsager til at der var fugt og skimmel på dine *vægge.* For at udelukke alle mulige årsager til problemet gennemgik vi med VVS firma ... den 22-02-2011 dine rør og installationer, der viste sig dog, at der ikke var skade på disse installationer. Efter min bedste vurdering og fagmæssige skøn er der tale om opstigende fugt fra den underliggende Jord, der skyldes at den murerpap, der er indlagt i din bagmur ikke er korrekt placeret, hvilket tydeligt ses ved kraftig udtræk og skimmel ca. 15 cm over gulvniveau. Fugten er ligeledes ved al brede sig til yderligere dele af væggene.

I den forbindelse blev der udfærdiget en skimmeltest af Dansk Bygningsanalyse AS, som tydeligt viser massiv vækst af skimmel, hvilket kan påvirke det biologiske indeklima negativt.

Løsningsforslag:

Gulv og nødvendig murværk nedtages
Murerpap placeres i korrekt skiftgang
Vægge afrenses og pudses op igen
Nyt gulv støbes
Midlertidig afpropning af rør til vand
Genetablering af rør
Bortskaffelse af byggeaffald
Samlet pris for denne løsning incl. Moms 38.750."

3. 81.584

Klageren anførte i mail af 24/3 2011 til selskabet bl.a.:

"... kom hurtigt herud og så på mit bryggers. Og han konstaterede straks at der var meget fugtigt med 'spejl' på gulvet osv. Så tog han tre mursten ud af ydervæggen, og kunne her konstatere at soklen drev af vand - og kunne se at murpappen ved soklen var defekt. Sammenholdt med de mange helbredsproblemer som jeg selv og mine børn har haft siden vi flyttede ind i huset (jeg selv er blevet opereret i fuld narkose flere gange bl.a. pga. bihulebetændelse i samtlige bihuler, hvilket jeg aldrig har lidt af før) bad han mig omgående om at lukke rummet af. Han kom straks og stillede en affugter op i rummet samt en varmeblæser. I løbet af 3 døgn blev der opsamlet ca. 2,5 Liter vand af affugteren - men så var der ikke mere den kunne suge. Såvel affugter som varmeblæser var med henblik på at minimere skadens omfang. ... kunne berette at han havde saltsmag i munden da han kørte herfra, hvilket han fortalte var direkte sammenholdeligt med skimmelproblemerne.

Derpå sendte han en VVS-mand herud, ... fra ..., for at undersøge om fugten kunne skyldes rørskade - men dette kunne ... ved nærmere undersøgelse hurtigt helt udelukke. Så blev jeg anbefalet at få en Skimmelekspert ind over, og denne tog en prøve fra væggen som blev analyseret hos Dansk Bygningsanalyse. Denne prøve afslørede massiv vækst af skimmelsvampe i forhold til vedhæftede. Denne rapport har jeg nu haft forelagt min egen læge, som klart mener at de massive helbredsproblemer med børnene og ikke mindst undertegnede siden indflytning i huset kan forklares af skimmelen.
...
Som jeg tidligere har skrevet til dig, havde jeg en større mailkorrespondance - såvel direkte som igennem min advokat - med HOME dengang jeg købte huset, idet min nabo kunne berette der havde holdt et affugtningsfirma udenfor huset i flere uger op til min indflytning. Der havde boet en ældre dame i huset inden mig i ca. 30 år, som vist ikke havde været for flittig med udluftningen. Men jeg blev alligevel bekymret over at have underskrevet skødet på et hus der kunne være 'sminket' (alt var nymalet - selv gulvet i bryggerset). Dette undlod HOME at kommentere på, og min advokat sagde at hvis der blev problemer med fugt, så ville jeg ikke blive den der hang på det - netop fordi HOME undlod at kommentere på det. Siden jeg er flyttet ind, har folk kommenteret at jeg 'lugter gammelt' (jeg kan ikke lugte det selv) og jeg ved fra andre beboere i området at de får samme kommentar. Som du kan se af følgende link, har en familie været nødt til at fraflytte deres hus (magen til mit) 600 meter herfra grundet samme problem."

I mail af 28/3 2011 til selskabet bemærkede klageren endvidere bl.a.:

"Jeg har netop haft affugteren til at køre i 3 døgn - og den har, helt uventet, suget ca. 5 Liter i løbet af den tid.

En anden ting er, at jeg glemte at skrive i min sidste mail, at jeg har fået en medarbejder her - og efter han er startet har han haft kløende, sviende øjne. Og hans omgivelser kommenterer at hans tøj lugter 'af gammel kælder'."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 31/3 2011. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**1. Konstatering:**

1.1 Omfang:

4. 81.584

Beboelse opført 1958, bryggers er opført som uisoleret konstruktion med massiv helstens ydervæg, nederste 15 cm er uisoleret beton fundament. Bryggers er med det oprindelige uisolerede betongulv som erfaringsmæssigt er støbt direkte på terræn med grusafretning. Konstruktionerne opfylder krav til udhusbyggeri i 1958.
Ved besigt. ses skimmelangreb på den indv. overflade af ydervæg, især ved de nederste 15 cm. hvor det er massivt uisoleret beton, men også op af væggen, tydeligst hvor der er skabe eller hvidevarer foran.

Ft. oplyser at væg overfladen kan være så fugtig at fugtdråber løber ned af væggen og samles i små pytter på gulvet. Sidste vinter (som var ft's første i huset) var der bare en dårlig lugt, som bredte sig til hele huset, i denne vinter ses skimmel tydeligt og luftproblemet er blevet endnu værre.

... murerfirma har demonteret enkelte mursten for at undersøge paplag mellem fundament og murværk, det ses her at der er indlagt fugtstandsende paplag mellem fundament og murværk, som opfylder krav fra 1958. Selve paplaget er meget nedbrudt og smuldrer ved mindste berøring.

1.2 Årsag:
Jeg mener hovedårsagen til fugt/skimmel problemet er kondens på indv. side af uisoleret ydermur (ved varmetilførsel til rummet bliver dugpunktet i kolde perioder på konstruktionens indv. side)
Den nedbrudte murpap mellem fundament og murværk kan også i mindre grad medvirke til opfugtning, nedbrydningen skyldes sandsynligvis at det er en dårlig kvalitet murpap der er anvendt samt at pap har ligget i udsat miljø, pga periodiske fugtstigninger fra fundament.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Det er husets oprindelige konstruktion, hvorfor årsagen til fugtproblemerne har været der altid, afhængigt af rummets brug og forskel i inde / ude temperaturer.
Murpap er nedbrudt men dog med virkning så længe den er intakt, dvs. så længe der ikke røres ved pap/murværk."

Ved brev af 12/4 2011 afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren er utilfreds med afgørelsen og har efter indsigelse over for selskabet indbragt sagen for nævnet ved klage af 18/11 2011. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

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

Jeg vil opnå at selskabet betaler for de udgifter jeg har haft i forbindelse med sagen + for ...'s løsningsforslag + for nedrensning af synlig skimmel + for maling af vægge og gulv i bryggers + for opsætning af radiator i bryggers + for skimmelundersøgelse i hele huset."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 30/12 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

5. 81.584

"I forbindelse med nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Der er tale om en konstruktion, opført i overensstemmelse med gængs byggemetode ved ejendommens opførelse i 1958. Der var ikke konstateret massiv skimmelforekomst ved ejendommens overtagelse ca. 2½ år forud for anmeldelsen af forholdet.

Kondensdannelse som følge af konstruktionsmetoden er efter vores opfattelse ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Der er dermed ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. At der over tid opstår skimmeldannelse som følge af kondens/kuldebroer udgør ikke i sig selv en skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Standarddækning**
...
5 Hvad dækker forsikringen?

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 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.
...
Udvidet dækning
...
1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Selskabet er af den opfattelse, at konstruktionen er opført i overensstemmelse med gængs byggemetode i 1958. Klagerens murer mener derimod, at murpappen er placeret forkert, og at dette er årsag til det anmeldte fugt- og skimmelproblem. Nævnet finder,

at det ikke er muligt at vurdere, hvem der har ret ud fra de oplysninger, der foreligger i sagen. Det vil kræve en bevisførelse vedrørende byggetekniske forhold, der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske for domstolene. Det følger af vedtægternes § 4, stk. 1, at nævnet derfor må afvise at afgøre sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand