Ankenævnet for Forsikring

923/13

Den 23. september 2013 blev i sag nr. 84.057:

xxxx xx xxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring. De klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade vedrørende fugt og skimmelsvamp bag forsatsvægge i stuen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at ejendommens konstruktion og opsætning af fortsatsvæggene er helt i overensstemmelse med sædvanlige regler og byggemetoder på udførelsestidspunktet, og at der ikke er skader på ejendommen af konstruktiv betydning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1890, og at klagerne overtog ejendommen den 1/10 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/7 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
…

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revne under det ene vindue mod vejen.

2. 84.057

Note: Reparation hører under almindelig vedligeholdelse.

K1 Der er enkelte fugtudblomstringer/ pudsafskallinger mod vejen"

Desuden fremgår af hustypebeskrivelsen bl.a.:

"**Vægge**
De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament mangle fugtspærre, eller denne kan være nedbrudt.

Fugt kan trænge op i bunden af den nederste del af murstensvæggen, hvis der ikke er fugtspærre. Dette kan medføre mørkfarvning*.

På grund af det massive murværk kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning*."

Klagerne anmeldte den 29/11 2012, at en elektriker og en tømrer under renovering af stuen opdagede, at den ene væg virkede fugtig. Tømreren konstaterede ved hjælp af en fugtmåler, at væggene var ophobet af fugt.

En taksator fra selskabet besigtigede den 6/12 2012 ejendommen og har i rapport af 27/12 noteret:

"**Besigtigelsen:**

Stue:
Ydervæg mod gade samt væg ind til naboejendom er beklædt med plade/forsatsvægge. FT er i gang med indvendig renovering, i forbindelse hermed er der etableret huller i forsatsvægge, det er hermed muligt at se opbygning.

Ydervæg mod …gade, ydervæg består af massiv mur, herpå er opsat forsatsvæg, opbygget på skellet af lægter med 50 mm isolering imellem, dampspærre består af alukraft, der er afsluttet med 1 lag gips. Se billeder …

Der ses skimmel nederst på forsatsvæg, hvor fodpanel har været monteret. Se billede …

Endevæg/naboskel, herpå er opsat skellet af forskalling, imellem forskalling er opsat flamingo, der er afsluttet med spånplade. Nederst hvor fodpanel har siddet, ses blomstret tapet - væg er formentligt opsat i 60/70erne. Se billede …

Fugtmåling:
Ydervæg mod …gade - med indstiksmåler i bundlægte, her måles 15 % træfugt. Gannmåling nederst i bagvedliggende massiv ydermur, her måles 136,7 digits (våd). Se billeder …

Endevæg/naboskel - med indstiksmåler nederst i forskalling, her måles 16,2 % træfugt. Gann-måling nederst i bagvedliggende mur, her måles 80 - 117 digits (fugtigt - meget fugtigt). Se billeder …

Konklusion
Oprindelige vægge/murværk er opfugtet nederst, sandsynligt som følge af opstigende grundfugt. Forsatsvægge nederst er påvirket som følge heraf - på ydervæg mod gade ses lidt skimmel hvor fodpanel har siddet. I træskelet måles let forhøjet niveau, men ligger inden for hvad der er acceptabelt. (omkring 17 % træfugt er der risiko for skimmel)

Huset er opført i år 1890, formentligt/forventeligt er der ingen fugtspærre i murstensvæggen - hvis der er en fugtspærre, er den dårligt fungerende.

Forsatsvægge vurderes at være opsat i 70erne - der ses ingen skader."

På denne baggrund har selskabet ved brev af 18/1 2013 meddelt klagerne afslag på dækning.

Klagerne har ved mail af 28/1 2013 gjort indsigelse over for selskabet:

"Vi er meget uforstående over for at I ikke tog forbehold for forsatsvægge da vi tegnede forsikringen. Ligesom I tog forbehold for husets built-up tag. I er vidende om husets alder og derfor også at der op gennem tiderne er blevet brugt materialer som nu ikke er tidstypiske. Vi kan ikke præcisere hvornår fortsatsvæggene er opført, men væggen ud mod vejen er af gips og væggen ind mod naboen er af spånplader med et lag flamingo bagved.

Der er ved åbning af væggene målt en luftfugtighed på 48 %. Hvis der ikke bliver gjort noget ved fugten vil skimmelsvampen brede sig hvilket vil betyde skader på huset, der nedsætter værdien eller brugbarheden nævneværdigt. Ej heller ikke at forglemme sundhedsfaren ved skimmelsvamp.
Vi mener at uanset om man har lidt eller meget skimmelsvamp burde ejerskifteforsikringen træde i kraft, og hvis I mener at skimmelsvamp nu er så almindeligt nu til dags burde I jo også have taget det forbehold i den købte forsikring. Efter vores opfattelse er det en skjult skade og føler os misvejledt ift. Betingelserne i ejerskifteforsikringen.

… Tømmerforretning vurderer at det vil koste ca. kr. 32.000 at udbedre skaden."

Klagernes mail har ikke givet selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, hvorefter klagerne ved klageskema af 24/2 2013 har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. I klagen er anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
I forbindelse med renovering af stuen, opdagede elektriker … at der virkede fugtigt bag en af forsatsvæggene. Ved nærmere undersøgelse, konstaterede tømrer …, at der både var fugtigt og skimmelsvamp bag 2 af forsatsvægge. … målte en fugtighed på 48 %. Den ene væg er isoleret med flamingoplader udenpå gammelt tapet og beklædt med spånplader. Den anden væg der er ramt af fugt og skimmelsvamp består af gipsplader. Da Dansk Boligforsik-

rings konsulent … ca. 1½ uge senere måler fugten, er den faldet til ca. 16 %, men det virker også korrekt da vi har haft en varmeblæser stående.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker at forsikringsselskab dækker omkostningerne i forbindelse med renovering af væggene. Forsikringen afviser at dække omkostningerne på baggrund af husets alder, men de har jo hele tiden været bekendt med alderen på huset, så vi mener det er en underlig begrundelse."

Vedlagt sagen er udateret udtalelse fra klagernes tømrermester. Heraf fremgår:

"Besigtigelse af ovennævnte ejendom i forbindelse med svar brev fra Dansk Boligforsikring.

I har anmeldt skade omhandlende fugt i stuevægge, og jeg har læst Dansk Boligforsikrings svar fra deres konsulent … og Skadebehandler - Cand. Jur. ...

Jeg kan konstatere at Facadevæggen er fugtig og med lidt skimmel Som … også har konstateret, yderligere konstaterer jeg råd i trækonstruktionen. Jeg har samtidig også konstateret følgende mangler i konstruktionen, mur pap på betongulvet der skulle være ført op på bagsiden af trækonstruktionen, manglende dampspærre, manglende afstand mellem ydervæggen og den indvendigt opførte forsatsvæg. De konstaterede mangler er årsagen til skaderne på denne væg.

I den indvendige gavlvæg kan jeg også som … konstatere at den murede gavlvæg er fugtig med skimmel. Jeg har samtidig også konstateret følgende mangler i konstruktionen, mur pap på betongulvet der skulle være ført op på bagsiden af trækonstruktionen, manglende dampspærre, manglende afstand mellem ydervæggen og den indvendigt opførte forsatsvæg. Yderligere er væggen isoleret med Styropor som er ulovligt at anvende i denne konstruktion. De konstaterede fejl og mangler er årsagen til skaderne på denne væg.

I den indvendige skillevæg opført mod badeværelset konstateres manglende mur pap mod betongulvet og der er monteret koldt og varmt vands rør liggende u isoleret tæt sammen hvilket er en fejlmontering og som efterfølgende giver kondens i væggen. De konstaterede fejl og mangler vil give skader på denne væg og kondensen vil forsage unødig korrosion og utætheder på vandrørene.

Min konklusion ud fra hvad jeg har konstateret på ovennævnte vægge er at væggene ikke er opført efter gældende regler, anvisninger og normer på opførelses tidspunkt men derimod fejlagtig, mangelfuld og ulovlig udførelse.

Det er min klare opfattelse at eftersom ingen af de nævnte forhold er nævnt i tilstandsrapporten og efter at have læst jeres ejerskifteforsikring at alle tre vægge er dækket under afsnit 3. Hvilke forhold er dækket.

Konsulent … vurderer at skaderne skyldes opstigende grundfugt? Det kan ikke være tilfældet her i denne fundaments konstruktion. Der er mellem 11 og 14 cm beton fundament med fugtspærre på underside af betonen, 22 - 26 cm leca isolering, som er kapillærer brydende og isolerende."

Selskabet har i svarbrev af 12/3 2013 til nævnet anført:

5. 84.057

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klagerne anmelder fugt og skimmelsvamp bag forsatsvægge. Ejendommen er et byhus fra 1890 og der er opsat forsatsvægge i stuen, som vurderes at være fra 1970'erne.

Opsætning af forsatsvægge har været en helt almindelige måde at isolere indvendigt på, og er udført i mange ældre ejendomme igennem tiden. Det har imidlertid vist sig at være problematisk i forhold til netop skimmelsvamp, hvis væggen tilføres fugt, hvorfor det ikke anbefales længere.

Vores vurdering beror på en sammenligning af konstruktionen, og forekomsten af fugt og skimmel i den konkrete ejendom, og hvad der må forventes i tilsvarende intakte bygninger af samme alder og stand.

Fugtmålingerne ved besigtigelsen viser ikke forhøjet fugt på hverken ydermure eller trækonstruktioner. Der konstateres lettere fugt nederst i ydermure, som ikke er usædvanligt i en ejendom fra 1890. Det skyldes formentlig manglende sikring mod opstigende grundfugt, som ikke var gængs på opførelsestidspunktet.

Konsulenten kunne ved sin gennemgang, ikke konstatere nogen konstruktionsfejl ved ejendommen. Hverken i de massive ydermure eller forsatsvægge, hvorfor ejendommen er helt sædvanlig for udførelsestidspunktet.

Denne konstruktion med forsatsvægge har stået i ca. 40 år. Der konstateres hverken nedbrud eller tegn herpå, hvorfor det heller ikke er sandsynligt, at der er nærliggende risiko for skader på ejendommen. Dette understøttes ligeledes af fugtmålinger, som viser værdier, der ikke er kritiske i forhold til råd og svamp.

Vedrørende skimmelsvampen, er der ikke udført nærmere undersøgelser om skimmelvækst. Ved besigtigelsen bemærkes det, at der er flere lag gammelt tapet på murene, hvorfor det ifølge besigtigelseskonsulenten er forventeligt, at der vil være skimmelsvamp i bunden af murene. Der er dog intet der tyder på, at skimmelsvampen i sig selv skulle være en skade iht. ejerskifteforsikringen.

Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da ejendommens konstruktion og opsætningen af forsatsvæggene, er helt i overensstemmelse med sædvanlige regler og byggemetoder på udførelsestidspunktet, og da der ikke er skader på ejendommen af konstruktiv betydning.

Dette støttes også af Ankenævnet for Forsikring, som i flere afgørelser har udtalt, at skimmel som følge af forsatsvægge ikke udgør en skade. Vi henviser til kendelserne nr. 76.401 og nr. 74.809.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Hvilke forhold er dækket**

3.1

6. 84.057

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 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at forekomsten af skimmelsvamp og forsatsvægskonstruktionen udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels