Den 2. september 2015 blev i sag nr. 87691:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugt i gulve og vægge under tapet samt skimmelsvamp i isolering i gulv og i vægge.

Selskabet har henvist til, at den anmeldte fugt i vægge skyldes husets oprindelige konstruktion og fugt, som er tilført huset ved en rørskade efter overtagelsen. Selskabet har endvidere henvist til, at tilstandsrapporten indeholder en anmærkning vedrørende fugt/manglende fugtspærre.

Den forsikrede ejendom er opført i 1912. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/9 2012.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K1	Fugtudslag på vægge indv i spisestue. Note: Dette forhold skyldes at der ikke er monteret fugtspærre mellem væg og fundament.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke

…

1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
...				
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **Fugt på -smurt skillevæg v/ tapesering (spisestue)**	☒	☐	☐
...				
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor? **Ydervæg spisestue skal påmales v/tapesering**	☒	☐	☐
...				
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)? Hvis ja, hvilke og hvor ofte? **Men defekte fliser i brusekabine, der gav fugt i stuegulv.(er udbedret).Der var termografi på 04.09.08. Herefter nyt trægulv i stue 2008**	☐	☒	☐

Af skadeanmeldelse af 13/10 2014 fremgår:

> **"Hvordan blev skaden opdaget**
> I forbindelse med en rørskade, opstået i vores ferie 29 sep. - 2 okt. 2014.
> Landbrugsforsikringen taksatorer har iværksat udbedring af skade. Håndværker opdager svamp i isoleringen, og fugt i gulvkonstruktion. Håndværker oplyser at der er fejl i gulvkonstruktion, som har forudsagt skimmelsvamp i vægge. Denne svamp som er i isoleringen, stammer fra orangemyre. Ifølge mortalin er den med til at skabe fugt og svampeskader.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Skaden består af fugt i gulvets fundament, skimmelsvamp på vægge under tapet i stuen, gangen ved trappen og i soveværelse."

Selskabets konsulent har foretaget besigtigelse den 21/10 2014. Af besigtigelsesnotat af 22/10 2014 fremgår:

> **"Anmeldte forhold:**
> Svamp i vægge i under tapet i stue, gang og soveværelse, hvor fugt kommer fra gulvet.
>
> **Beskrivelse af det anmeldte/skaden:**
> I entreen og i soveværelset hvor der er fjernet en del tapet, der er der målt en del fugt i væggene, billeder 1 til 8.
>
> På gulvet i stuen ser man en ophobning af noget opbygget materiale, og iflg. FT er det orange myre der har haft bo her, og dem der skulle være årsagen til at der er svamp og fugt, iflg. Mortalin, billede 12. Men da der ikke er tegn på skader på gulvene i de anmeldte rum, så tror jeg ikke det er relevant at se på dette, ellers må FT tage gulvet om så vi kan se det ved en genbesigtigelse.
>
> **Hvad er alderen på det skadet:**
> Huset er fra 1912, men gulvene er nyere da de er pålagt oven på de gamle trægulve, billede 10 & 12, formentligt er de mellem 10 & 20 år gamle.

Årsagen til skaden/forholdet:
Der er formentligt ikke fugtspærre imellem sokkel og murværk, da ejendommen er fra 1912. Der er dog fugtspærre på soklen fra stuen mod gangen, og her er der målt fugt i gangen. Da der har været en fugtskade, er det sandsynligt, at det er den ekstra fugt i huset, der har fået tapeterne til at slå fra.

Er det et udtryk for almindelig byggemetode på udførelsestidspunktet (J/N)
Ja.

Har det konstruktiv betydning (J/N)
Nej.

Hvad er udbedringen og omkostninger af det skadet:
Udtagning af det nederste skifte i muren, ilægning af fugtspærre, tilmuring og puds af murværk. Overslagspris 4.500,00 kr.

Af følgeskader:
Ingen.

Er det anmærket i tilstandsrapporten:
Ja der i bygning A i punkt 8.1 en K1 omkring fugtudslag på vægge i spisestuen, med en note om at der ikke er monteret fugtspærre imellem væg og fundament, og man må formode at i et hus fra 1912, at det gælder alle vægge.

Er det en lovlig konstruktion (J/N)
Ja.

Oplyst ved besigtigelsen til dig, og af dig:
Orange myrer og gul myre er lige ødelæggende iflg. Dansk skadedyrservice."

Klageren har i brev af 9/12 2014 til selskabet anført:

"Besigtigelsen er foretaget af … for hvem der stilles tvivl om hel eller delvis manglende kompetence idet der ved samtlige forhold er begået groteske og eller større fejlvurderinger til selskabets fordel.

Det bestrides at myrebo skulle være skyld i fugt i væggene, dette er ikke dokumenteret, myreboet er i øvrigt udtørret og ubeboet.

Skaden på gulvene består i manglende fugtspærre, som … ikke konstaterede ved besigtigelsen lige som gulvet ikke er 10-20 år gammelt! men lagt ved renovering i 2008 - Gulvet er i øvrigt stemplet med produktionsår 2008, denne bygningsfejl dækkes, jf. 3.1.

Fugtoptrængen i væggene med skimmel til følge er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og kan derfor ej forventes at køber skulle have kendskab til - pudset på væggene falder af i cm tykke flager hvor fugten er værst, - venligst dokumenter hvorfor dette forhold ikke hører under 3.1 idet bygningen er væsentlig skadet og værdiforringet. 40 % er boligen er ubrugelig p.t. Erstatning for dette forbeholdes.

Skaden vil løbende udvikle sig til det værre ved manglende udbedring.

Jeg forbeholder mig i øvrigt retten til at holde Dansk Boligforsikring ansvarlig for følgeskader på beboers helbred i forbindelse med skimmelsvampen."

Selskabet har i brev af 8/6 2015 til nævnet anført:

"Ved besigtigelsen var gulvet i husets opholdsstue optaget, i forbindelse med en rørskade som ifølge klager er sket i perioden 29. september - 2. oktober 2014. Der var desuden opstillet en affugter. Gulvene i denne del af huset er derfor ikke nærmere undersøgt, ligesom der ikke er målt fugt.

I den øvrige del af husets underetage, kunne der flere steder langs fodpanelerne registreres høje fugtniveauer, og tapetet var stedvist fjernet/løstsiddende. Det er klagers opfattelse, at fugten stammer fra gulvene, men der kunne dog ikke ved besigtigelsen registreres tegn på forhøjet fugt i gulvene.

Gulvene i stueetagen skønnes lagt for mellem 10 og 20 år siden. Hvor det var muligt at konstatere opbygningen, ses der at være tale om lamelparket lagt ovenpå ældre gulve. Alle gulve ligger jævnt/uden opbulinger.

I henhold til tilstandsrapporten er gulvet i dagligstuen blevet lagt i 2008, i forbindelse med en fugtskade fra badeværelset (se sælgeroplysninger pkt. 9.1.). Det er uvist, om gulvkonstruktionen her har været tilsvarende øvrige gulve i stueetagen. Det har ikke været muligt at konstatere fejl ved gulvet fra 2008, og det må i øvrigt formodes, at dette er dækket af anden forsikring, i fm. rørskaden.

Vedrørende husets vægge er der konstateret høje fugtniveauer, formentligt som følge af opstigende grundfugt. At der ikke findes en effektiv vandret fugtspærre i vægge fra 1912, er i sig selv ikke en skade. Det vurderes desuden ikke, at der på overtagelsestidspunktet har været fugt/skader udover hvad der ses anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 8.1.

Når klager nu tilsyneladende oplever større fugtproblemer, må dette givetvist skyldes, at huset i en periode har været ekstraordinært fugtigt, som følge af rørskaden i stuen. Dette forhold har ikke været tilstede på overtagelsestidspunktet, og de fugtgener som klager nu oplever, ca. 1 1/2 år efter overtagelsen, vil ikke være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Konklusion
Den anmeldte opfugtning i husets vægge skyldes husets oprindelige konstruktioner samt fugt, som er tilført huset efter overtagelsen. Desuden ses tilstandsrapporten at indeholde en relevant anmærkning vedrørende fugt/manglende fugtspærre. Tilstandsrapportens anmærkning vedrørende manglende fugtspærre mellem væg og fundament, må naturligt anses at vedrøre hele huset. På den baggrund bør klagen afvises."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket
3.1 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 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 har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren, der har rejst krav om forsikringsdækning, at bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade på den forsikrede ejendom.

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er fejl ved gulvkonstruktionen, som har medført en fugtskade i gulv eller vægge, eller som må antages at indebære en nærliggende risiko for, at en sådan skade vil opstå.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom opfugtning eller skimmelsvamp i gulv eller vægge af et omfang ud over det i tilstandsrapporten oplyste, som i sig selv udgjorde en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har lagt vægt på, at en vis opfugtning af ydervægge i et hus af den pågældende alder på grund af manglende eller nedbrudt fugtspærre i murværk over sokkel efter nævnets opfattelse ikke er et forhold, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende intakte huse i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

6. 87691

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen