Ankenævnet for Forsikring

Den 1. marts 2017 blev i sag nr. 89672:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtproblematik i bygningens vinduesfalse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede bygning blev opført i 1974. Forsikringen trådte i kraft den 19/11 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/5 2014. Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klageren har i klageskemaet af 25/7 2016 anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
>
> Fugtproblemer/skimmeldannelse i vinduesfalsene.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At vores ejerskifte forsikring går ind og dækker omkostningerne til udbedring af skadens omfang. Det er jo en skjult fejl!"

Selskabet har i brev af 24/8 2016 til nævnet anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunder anmelder den 9. januar 2015, at der er opstået fugt og svamp på væggene op mod vinduer i stuen og i to værelser.

Taksator besigtiger vinduerne den 5. februar 2015 og konstaterer, at der i stue og to værelser er opstået mindre forekomster af skimmel i vinduesfalse. Der var herudover kondens på alle vinduer som følge af høj luftfugtighed i indeklimaet.

Ved mail fra samme dag afviser han at dække den opståede skimmel, idet kuldebroer er helt sædvanlige for en ejendom fra 1974 og i forbindelse med den høje luftfugtighed i indeklimaet skaber grobund for skimmel.

Han anbefaler vores kunder, at afvaske med 'Rodalon' og sørge for god udluftning samt at anvende de friskluftventiler, som forefindes i vinduerne, men må afvise at forholdet realiserer forsikringens skadebegreb.

Et år senere den 13. marts 2016 modtager vi en mail fra en tømrermester, som har konstateret, at der ikke er isoleret omkring vinduer og anser fugerne som årsag til, at der opstår kuldebroer.

Ved mail fra den 22. marts 2016 meddeler taksator til tømreren, at fugens udførsel ikke medfører, at vi kan tilbyde dækning for den opståede skimmel, idet fugen ikke kan være årsag til, at der opstår skimmel inde i de tre fuldmurede vinduesfalse.

Vi har den 12. august modtaget vores kunders klage til nævnet.

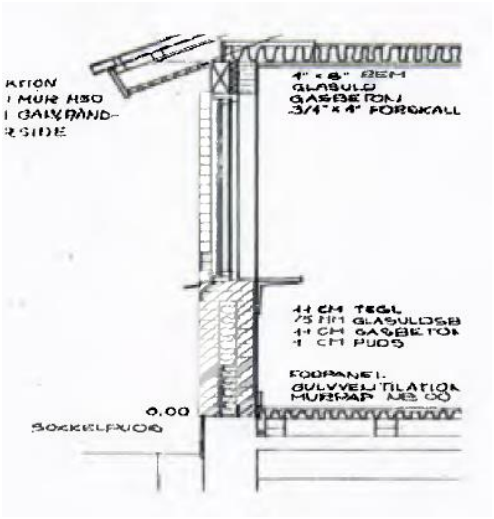
Da sagen ikke har været klagebehandlet har vi den 24. august genbesigtiget ved en anden taksator som sædvanligt, når vi modtager en klage fra vores kunder.

Kuldebroer er ikke i sig selv en aktuel bygningsskade
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 15.C.

Ved bygningsskade 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.

Bygninger fra 1970erne er udført uden isolering i selve vinduesfalsene og dette ses også at være gældende for vores kunders ejendom, hvor det i byggesagsarkivet for … Kommune på de oprindelige tegninger kan ses, at der er fuldmuret omkring vinduer:

3. 89672



Når der er fuldmuret vil der nødvendigvis opstå kuldebroer.

Vi henviser blandt andre til oplysninger om kuldebroer fra Bolius hjemmeside:

Hvor opstår kuldebroer typisk?

Vægge

Kuldebroer forekommer typisk, hvor vægkonstruktionen er massiv, da det ikke er muligt at isolere der.

- I murede vægge kan der fx opsta en kuldebro hvor inder- og ydermur er muret sammen. Typisk ved vinduerne eller i husets hjørner.

Det kan på taksators billeder fra besigtigelsen i 2015 konstateres, at der har samlet sig kondens på de anmeldte ruder, og dette er en direkte følge af utilstrækkelig udluftning. På sidste billede ses friskluftventilen øverst således også lukket.

Kuldebroen grundet det massive murværk medfører i sammenhæng med den manglende udluftning, at der opstår skimmel på vægge.

Vi er ikke enige i, at fuger er udført ukorrekt og der ikke er isoleret bag fugen.

Ud for soveværelset var kalfatringsfugen ved 2. besigtigelse fjernet over ca. 5 cm. Ved øvrige vinduer var fugerne intakte. Vi henviser til vedlagte fotorapport fra den 24. august 2016.

Udvendig fuge består af mørtel i ca. 3 cm dybde. Derefter et ikke fugtsugende bagstopningsprofil, og derefter mindst 50 mm mineraluld - som var tørt. På billedet kan isoleringen konstateres, og det er således ikke korrekt, når tømrermesteren anfører, at der mangler isolering.

Fugen er desuden korrekt udført som en ettrinsfuge, udført som figur H på side 5 i vedlagte SBI anvisning 177, blot med et isolerende præfabrikeret opskummet bagstopningsprofil, hvilket efter vores tekniske vurdering er særdeles hensigtsmæssigt, for at udføre ensartede mørtelfuger.

Man kunne også have anvendt en elastisk eller en plastisk fugemasse, i stedet for anvendelse af mørtel, men mørtel er diffusionsåben og helt korrekt at anvende. Kalfatringsfugen er velisoleret, og giver således ingen kondensskade på vindueslysninger.

Ved anmeldelsen i 2015 er også alene anmeldt vinduesfalse i stue og to værelser.

Vi anser det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at den opståede skimmel i vinduesfalse udgør en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende bygning fra 1970erne.

Vi henviser blandt en række andre til AK 85.531 om kuldebroer i en ejendom fra 1976, AK 76.140 om kondensdannelse i vinduesfalse i en ejendom fra 1974.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at vi ikke kan tilbyde, at dække den opståede skimmel i vinduesfalse i stue og to værelser, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1974 i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klageren har i mail af 9/10 2016 til nævnet heroverfor bemærket:

"Vand ved vinduer er en ting, men våde falser og vægge ved vinduer er en anden. Har forsikringen overhovedet læst brevet fra håndværkeren?. Det tvivler vi på! Ellers har de ikke været interesseret i at læse det. Han beskriver, at der er manglende isolering i og omkring vinduer i store dele af huset. Han skriver ikke, at der mangler isolering! Vi kan referere til Håndværkerens brev under afsnittet 'Manglende stopning'.

Vi mener dette er skjulte fejl, som kommer til at koste os flere tusinde kroner. Vi har kun kunne konstatere fejlen om vinteren. Vi udlufter en del, og det er en fejl fra taksator at påstå, at luftfugtigheden er for høj. Vi har et professionelt barometer hængende, og det siger noget andet. Taksator nævner også, at vi bare skal vaske af med rodalon omkring vinduer. Det får nok det sorte skimmel til at forsvinde, men det løser ikke den manglende isolering, og vi kan starte forfra år efter år med samme procedure. Det er ikke i orden!

Vi har en udvidet dækning igennem Danske Forsikring, og det kan man sku sætte '?' ved!

Vinduer er desuden udskiftet i 2009!"

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og præciseret, at forsikringen er tegnet uden udvidet dækning, men at dækningsperioden er udvidet til 10 år.

Af selskabets taksatorrapport af 5/2 2015 fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold**
Fugt og svamp ved flere vinduesfalse

Besigtigelsen
Der er sat nye vinduer i for ca. 5 år siden.

Jeg kunne konstatere mindre forekomster af skimmel i vinduesfalse i stue og i 2 værelser. Indeklimaet pærer præg af høj luftfugtighed. Der var kondens på alle vinduer i huset. Måling af overfladetemperatur i false viser tegn på kuldebroer.

Vurdering af forhold

…

Skimmelen opstår ved en kombination af kuldebro og høj luftfugtighed indvendigt. Når det fugtige inde luft møder kuldebroen skabes der kondens og dermed mulighed for skimmel. Kuldebroer er noget der normalt forekommer i huse fra 1970'erne. I kan reducere skimmelen ved, at sørge for god udluftning flere gange dagligt, da det nedbringer luftfugtigheden. Brug også udluftningsventilerne der er i vinduerne. I bør også undersøge om fugerne omkring vinduerne er isoleret og tætte. Træk vil også medføre nedkøling af overfladen og dermed mulighed for kondens.

Skimmelen kan afvaskes med vand tilsat Rodalon.

Jeres anmeldte skade nedsætter ikke bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derfor erstatter vi desværre ikke skaden."

I brev af 10/3 2016 til selskabets taksator fra klagerens tømrer hedder det:

"Jeg var på kundebesøg i [klagerens adresse], for at rådgive om en løsning af fugtproblemer/skimmeldannelse i vinduesfalsene. Der var tydelige tegn på kuldebroer ved vinduesfalsene, ligesom du har konstateret ved måling i overfladetemperaturen.
Huset bar ikke præg af manglende udluftning.

Ukorrekt fugning
Vinduestypen er træ med udvendig alu beklædning. Fugearbejdet omkring vinduerne er udført med kalk-cement mørtel, som går helt ud til forkant af vinduesramme i bund, sider og top. Det betyder at vandafledning fra bundkarm er blokeret, hvilket giver en ophobning af fugt/vand. Dette vil give frostsprængning af fugen og grobund for øget fugtindtrængning, hvilket også forkorter vinduets levetid. Aluminium og kalk-cement opfører sig forskelligt ved varme/kuldepåvirkning. Metallet vil, ved temperaturudsving, udvide sig og trække sig sammen igen. Derved opstår der svindrevner, som giver fugtadgang. Ad disse grunde, bortfalder vindues producentens garanti, når der anvendes kalk-cement mørtel fuge ved alu beklædte vinduer. Ved korrekt monterede alu beklædte vinduer, skal den udvendige side afsluttes med en beskyttende afdækning, i form af fugemasse/fugebånd. Det skal ydermere sikres, at den udvendige fuge ikke dækker drænhuller eller spalter i fals delens underside.

Manglende stopning
Ved udboring af et lille stykke af kalk-cement mørtelfugen, konstaterede jeg en Siga Bagstop strimmel inderst, svarende til fugens bredde - ca. ø 11 mm - og herefter et hulrum. Almindelig god håndværksmæssig udførelse vil være, at stoppe med isoleringsmateriale inderst og herefter bagstop strimlen. Den manglende stopning med isolering, er en væsentlig årsag til kuldebroer og skimmeldannelse i vinduesfalsene.
Vindues producenten henviser til de anvisninger, der er udarbejdet af Fugebranchens Samarbejds og Oplysningsråd - FSO - www.fugebranchen.dk

Samlet vurdering af forholdene

Mit råd til kunden er at:
- Fræse fugerne ud
- Stoppe med isolering inderst, derefter Siga Bagstop
- Udvendig fugning med fugemasse/fugebånd

Hvis denne forbedring undlades, vil skimmeldannelsen i vinduesfalsene kun blive værre, med risiko for yderligere skader - brud, lækage, deformering, svækkelse og råd i vinduer samt revnedannelse i murværk. Vinduernes levetid vil reduceres væsentligt.

Som jeg har beskrevet ovenfor, er fugearbejdet omkring vinduerne, udført med væsentlige fejl og mangler. På denne baggrund, vil jeg bede dig om at revurdere sagen."

Selskabets taksator har i mail af 22/3 2016 til klagerens tømrer hertil anført:

"Jeg vurderer ikke, at der er sammenhæng mellem den udførte fuge og den anmeldte skade (skimmelen).

Ejerskifteforsikringen erstatter forhold der giver nærliggende risiko for skade. Med det menes der, at det vil udvikle sig til en skade inden for kort tid. Det kan være at fugen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt men vi vurderer ikke, at der er risiko for skader indenfor kort tid. Betingelserne for en dækningsberettiget skade jf. vilkår pkt 6 er ikke opfyldt og derfor erstatter vi ikke forholdet."

Af selskabets taksatorrapport af 24/8 2016 – efter klagens indbringelse for nævnet – fremgår bl.a.:

"Sammen med [klageren] har jeg i dag besigtiget ejendommen [klagerens adresse], med henblik på at vurdere kalfatringsfugens udførsel (fugen omkring vinduet - mod murværket).

Indledningsvis foretog jeg en indvendig besigtigelse af:
- vinduesparti mod nord i stuen
- vinduesparti mod øst i soveværelse
- vinduer mod øst i kontor
- vinduesparti mod øst i lille værelse

Meget begrænset ses skimmel i vindueslysning i ovennævnte rum. Kunden oplyste, at i vintertide kunne der iagttages kondensvand i lysningerne. Ved fugtmåling kunne det konstateres, at væggene var tørre.

Ud for soveværelset var kalfatringsfugen fjernet over ca. 5 cm. Ved øvrige vinduer var fugerne intakte. Udvendig fuge består af mørtel i ca. 3 cm dybde. Derefter et ikke fugtsugende bagstopningsprofil, og derefter mindst 50 mm mineraluld - som var tørt. Fugen er korrekt udført som et ettrinsfuge, udført som figur H på side 5 i vedlagte SBI anvisning 177 fra 1993, blot med et isolerende præfabrikeret opskummet bagstopningsprofil, hvilket er særdeles hensigtsmæssigt, for at udføre ensartede mørtelfuger. Man kunne også have anvendt en fx elastisk eller en plastisk fugemasse, i stedet for anvendelse af mørtel, men mørtel er diffusionsåben og helt korrekt at anvende. Kalfatringsfugen er velisoleret, og giver ingen kondensskade på vindueslysninger.

Forholdet må afvises. Det er alene kunden, som ikke sikrer korrekt udluftning af rummene, hvorved kondens/skimmel opstår, hvilket også opstår i et hjørne i lille værelse mod øst bag en seng."

Af forsikringsbetingelserne (DF20158-1) fremgår bl.a.:

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:
A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der er konstateret skimmelsvamp i vinduesfalsene i den forsikrede ejendom, der er opført i 1974. Selskabet har fremlagt en konstruktionstegning af huset, hvoraf ses, at der er fuldmuret omkring vinduerne. Selskabet har afvist den anmeldte skade med henvisning til, at forholdene ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Klageren har til støtte for sit krav fremlagt en udtalelse af 10/3 2016 fra sin tømrer. Tømreren har heri anført, at der var tydelige tegn på kuldebroer, og at huset ikke bar præg af manglende udluftning. Tømreren har endvidere anført, at der er fuget ukorrekt rundt om vinduerne, idet fugen går helt ud til vinduesrammens forkant, hvilket medfører, at vandafledning fra bundkarmen er blokeret. Tømreren har endvidere påpeget, at der er anvendt kalk-cement-mørtel, hvilket er uhensigtsmæssigt til aluminiumsbeklædte vinduer. Endelig har tømreren anført, at der mangler isoleringsmateriale bag en fugning.

Selskabet har besigtiget ejendommen to gange, den 5/2 2015 og den 24/8 2016. Selskabet er uenig i klagerens tømrers konklusioner. Selskabet har anført, at der generelt er isoleret bag fugerne, og at anvendelsen af kalk-cement-mørtel er korrekt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at

skimmelvæksten i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kuldebroer i huse fra 1974 er normalt forekommende på grund af datidens konstruktions- og isoleringsmetoder. Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af den oprindelige taksatorrapport, at huset bar præg af manglende udluftning, og at de fremlagte fotos ikke viser skimmelvækst i større omfang, end der må forventes i et hus fra 1974 med den pågældende møblering og anvendelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt