

Den 23. april 2007 blev i sag nr. 69.699:

XXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXX XXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at dække udgifterne til ændring af fritidshusets gulvkonstruktion.

Det fremgår af sagen, at klagerens bygningsforsikringssselskab, Tryg Forsikring A/S, efter en dækningsberettigende skade med ægte hussvamp, har stillet krav om ændring af gulvkonstruktionen for at opretholde svampedækningen.

Det indklagede selskab har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at gulvkonstruktionen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang og således ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er desuden selskabets opfattelse, at konstruktionen heller ikke frembyder nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 23/2 2005, at det forsikrede sommerhus er opført i 1939. Klageren erhvervede ejendommen for 1.050.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 23/2 2005, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 18/12 2005.

Det fremgår af sagen, at klageren kort efter overtagelsen konstaterede ægte hussvamp i et hjørne af ejendommens stue. Forholdet blev anmeldt til Tryg Forsikring A/S, hvor klageren havde tegnet husejerforsikring med svampedækning. Der blev udtaget en svampeprøve, som bl.a. viste, at dele af gulv- og vægkonstruktionen var angrebet af ægte hussvamp. Tryg Forsikring A/S anerkendte svampeangrebet som en dækningsberettigende skade. Det samlede erstatningsbeløb beløb sig til 377.407,03 kr.

Af svamperapport af 22/8 2005 og supplerende svamperapport af 29/11 2005 fremgår bl.a.:

"Ejendommen, der efter åbning af vægge viser sig at være et bjælkehus med indvendig og udvendig isolering og beklædninger, er i et plan uden kælder og opført i 1939 med flere forskellige tilbygninger.

Skadested

Nedbrydningen er konstateret i gulv- og vægkonstruktion ved indkørsel og mod vej.

Der kan endvidere konstateres nedbrydning i bundrem mod vest, i facade modsat indkørsel, i hjørne ved gavl.

...

Skadeomfang

Angrebet kan i det vandrette plan følges fra betonplade under brændeovn, langs ydervæg til ca. 1,0 meter ind under gulv i tilbygningen.

Samt fra facaden ind langs gammel gavlvæg til ca. 2,0 meter fra den anden facade.

...

I det lodrette plan kan angrebet følges fra jordoverfalden under Leca, og op langs fundament samt op i bjælkehuskonstruktion til underside af vindueskarm.

Det skal bemærkes, at der i forbindelse med udbedringsarbejdet vil ske en større blotlægning af konstruktionerne, og udbedringsarbejdet og -omfanget skal herefter formentlig reguleres.

...

Murstensvæg og betonplade under brændeovn fjernes.

Bjælker i stue udskiftes i fuld længde.

Pkt. 1.06 ændres til udskiftning af dørkarm.

Under Leca i udestuen kan der konstateres et betonklaplag, dette skal afrensnes brændes med gasbrænder og smøres med Protoxsvamp min. 2 gange til blank overflade fra gavl og ca. 2,0 meter ud.

Det kan anbefales at gulvopbygning i stue udføres som et betongulv.

Det skal undersøges om der under facader og gavle er fundament eller kun punktfundament.

Bemærkninger

Af hensyn til den fremtidige forsikringsdæknings skal opbygningen af gulvkonstruktioner i den øvrige del af ejendommen klarlægges."

Ved skrivelse af 14/12 2005 fra bygningstaksatoren fra Tryg Forsikring A/S til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg vedlægger kopi af rapporten fra dels T.J. og dels fra O.

Sidste punkt vedrører den del af husets gulvkonstruktion, som ikke er skadesramt.

Jeg vil tilråde dig, at få denne ændret som foreskrevet, idet der i modsat fald er stor risiko for, at der vil opstå svampeskader i disse arealer.

Da svamperisikoen er for stor uden forandringer, er jeg nødsaget til at opsigte din svampedækning, når skaden er færdigbehandlet, med mindre du får disse ting ændret.

Dette skal desværre ske for din egen regning, idet de ikke er en udgift, som er afledt af skaden."

Af sidste punkt i en rapport af 13/12 2005 fra firmaet T. J. & Søn A/S fremgår:

"Eksisterende bygning:

Ikke omfattet af nuværende svampeskade.

Skabe nedtages.

Gulve opbrydes og der etableres nyt gulv med 220 mm polystyrolplade og 10 cm armeret betonplade.

Der udlægges dampspærre og underlag for pergogulve.

Levering og lægning af pergogulv.

Genmontering af skabe m.v."

Klageren har over for nævnet påstået det indklagede selskab tilpligtet at dække udgifterne til at opbygge gulvet som terrændæk konstruktion i den del af huset, der ikke var angrebet af svamp, således som en ingeniør fra Tryg Forsikring A/S har anbefalet. Til støtte herfor henviser klageren til, at Tryg Forsikring A/S har fundet gulvkonstruktionen uhensigtsmæssig, og at selskabet - som følge af den øgede risiko for svamp - har opsagt svampeforsikringen, medmindre konstruktionen ændres.

Klageren henviser desuden til tilstandsrapportens oplysninger om husets vedligeholdelsesstand, hvoraf bl.a. fremgår:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Der ses tydelige tegn på at ejendommen har gennemgået ombygninger/renoveringer og moderniseringer gennem de sidste år, det i relation til at bygningen er oprindeligt opført i 1939, der nu fremstår i pæn og god konstruktiv stand, kun normal vedligeholdelse og småreparationer til udførelse."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 31/7 2006 bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres en aktuel skade i forbindelse med gulvkonstruktionen. Den oprindelige del af sommerhuset ses at være opført i henhold til sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Dansk Boligforsikring A/S besigtigelseskonsulent har oplyst i sin rapport, at strøkonstruktionen er velkendt. Han oplyser endvidere, at det kan konstateres ved kig igennem ventilationshul at krybekælderen er tør og ses ikke at afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder, men at der med fordel kan etableres en mere effektiv ventilation.

...

Dansk Boligforsikring A/S vurderer ud fra oplysningerne fra besigtigelseskonsulenten, at forholdet vedrørende den oprindelige gulvkonstruktion (65 år) ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er endvidere vores vurdering at konstruktionen ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme opført på samme måde.

Det er endvidere Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at såfremt den udbedring der er foretaget af Tryg har været effektiv vil der ikke være nærliggende risiko for skader på ejendommen. Det bemærkes endvidere, at det alene er Trygs vurdering, at der er større risiko forbundet med gulvkonstruktionen til at man ønsker at forsikre mod svamp på ejendommen.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at Trygs vurdering vedrørende risiko/nærliggende risiko for skade ikke kan tages til indtægt for, at der er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det at fritidshusforsikringen vurderer, at der er risiko for svampeangreb i den oprindelige del af sommerhuset og derfor ikke længere kan tilbyde svampedækning er uden betydning for, om der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. ...

Der er derfor ikke tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Der er desuden ikke konstateret skader eller nærliggende risiko for skader som følge af konstruktionen."

Heroverfor bemærker klageren i skrivelse af 8/8 2006 bl.a., at gulvkonstruktionen er renoveret inden for de seneste år. Det er således ikke den oprindelige konstruktion fra 1939. Ifølge klageren er "ydenskelettet" det eneste, der er tilbage fra 1939.

Selskabet fastholder, at gulvkonstruktionen ifølge besigtigelseskonsulenten er den oprindelige eller af ældre dato. Det er konsulentens opfattelse, at der ikke er sket ændring af selve konstruktionen, da man inden for de senere år monterede flydende Pergogulve. På baggrund heraf fastholder selskabet i skrivelse af 16/8 2006, at gulvkonstruktionen "ikke afviger væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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 må nævnet lægge til grund, at der i dele af gulvkonstruktionen har været en omfattende dækningsberettigende skade i form af ægte hus-svamp. Af rapporten fra bygningsforsikrings-selskabet fremgår, at årsagen hertil ikke er entydigt fastlagt. Bygningsforsikrings-selskabet har efter udbedring af svampeskaden anset, at risikoen for yderligere svampeskade i den resterende del af gulvkonstruktionen er så stor, at selskabet har opsagt klagerens svampedækning, som kun kan generhverves, hvis gulvkonstruktionen ændres i den resterende del af ejendommen. Efter nævnets opfattelse er gulvkonstruktionens opbygning - der er ændret siden opførelsen - i den resterende del af huset udsat for en så nærliggende risiko for skade, at forholdet er dækningsberettigende.

6.

69.699

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at ejendommens gulvkonstruktion udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og skal yde forsikringsdækning herfor.

J. Hermann