

Den 15. december 2008 blev i sag nr. 73.608:

XXXXX XX XXXX XXXX XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at erstatte udgifterne til etablering af omfangsdræn, subsidiært at der foretages ændringer i krybekælderen med bl.a. isolering. Endelig kræver advokaten, at selskabet betaler advokatudgifter i forbindelse med ankenævnsbehandlingen. For så vidt angår den del af skaderne, som selskabet har anerkendt, kræver advokaten, at dette sker uden fradrag for værdiforringelse.

Selskabet henviser til, at fugt i en kælder fra 1963 ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963, og at klagerne overtog ejendommen den 1/3 2007 på baggrund af tilstandsrapport dateret 30/6 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

...

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum

...

2.4 Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum?
Hvis ja, hvilke?

Ja Nej Ved ikke

 3 stk. returluftventiler

2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?
Hvis ja, hvor og hvornår?

2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

Bygn.:

Uddybende oplysninger:

...

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

Kommentar

A

Der har været vandskade fra vandvarmer/rør i krybekælderen. Rør er rep., og affugter 'kører' d.d.
I øvrigt er krybekælderen helt tør d.d."

Det fremgår af sagen, at klagerne efter overtagelse af ejendommen konstaterede, at der var skimmelsvamp i krybekælderen, hvorefter de indhentede rapport af 15/5 2007, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"2.1 Krybekælder

Krybekælderen blev besigtiget og følgende kunne konstateres:

Luftkanaler af eternit er isoleret med mineraluld med vindpapir samt belagt med hessian. Der ses massiv vækst af skimmel på både hessian og vindpapir, se foto 1-3. Der ses flere steder manglende isolering på rørene, se foto 4 og 5.

Fundament ses opbygget af fundablokke og mursten.

Krybekældervæggene ses overalt opfugtet og specielt vestvendt væg ses våd og skimmel-skadet, se foto 6.

Der ses fugt på klaplæg i overgangen mellem klaplæg og væg, se foto 7.

På klaplæg med indvendig skillevæg ses tydelig opfugtning fra stående vand, se foto 8.

Der ses skimmelvækst på opbevarede ting, se foto 9.

Det skal bemærkes, at der forud for besigtigelsestidspunktet har været en unormal lang tør periode.

2.2. Varmekanaler

Varmekanaler er ført op i alle rum afsluttende foran vinduer/døre.

Der kunne konstateres meget snavs og støv umiddelbart i start af kanal, se foto 10 og 12.

Der blev udtaget støvprøver udført med geltape i 3 kanaler for at undersøge, hvorvidt der er fri asbest i kanalerne. Støvprøverne er sendt til laboratorium og resultatet er vedlagt som bilag

...

Det er min vurdering af huset har store problemer i krybekælder og i varmluftkanaler. I krybekælderens ledes vand ind gennem fundament til klaplaget.

Der er højst sandsynlig varmt i krybekælderens, det der flere steder ses manglende isolering omkring varmluftkanalerne, hvorved skimmel får ideelle vækstbetingelser. Der er ikke udluftning i krybekælder, hvorfor fugten ikke kan ventileres bort.

Skimmelvækst i massiv grad som det ses i krybekælderens er uacceptabel i en bolig, hvorfor dette skal fjernes.

Asbestanalysen viser, at der er frie asbestfibre liggende i kanalerne.

Det er derfor helt uacceptabelt, at anvende disse, idet asbestfibre fra asbestholdige varmluftsrør sendes direkte op i boligen med uacceptabel helbredsrisiko til følge.

Det er ikke tilladt at have asbestfibre i luften, hvorfor disse rør skal fjernes."

Klagerne anmeldte forholdet til selskabet, der anbefalede klagerne at indhente tilbud fra to virksomheder. Af klagerens efterfølgende skrivelse af 11/8 2007 til selskabet fremgår bl.a.:

"B. Ventilation ... har d. 4/9 besigtiget kælderens, og de gjorde mig opmærksom på, at varmesystemet er opbygget anderledes end jeg troede.

Jeg har efterfølgende hentet tekniske tegninger for mit byggeri på R. rådhus.

Disse tegninger (bilag ...) viser, at varmerør / asbestør løber i begge sider af huset, og ikke som først antaget kun i den ene side.

Varmen kommer ud af riste / varmespalter i gulv og væg - angivet på tegninger - hvis bagside er beklædt med asbest.

Der eksisterer returluftventiler i gulv og væg. Disse eksisterer, idet selve krybekælderens anvendes som returluft for luftvarmeanlægget, og indgår dermed i den opvarmede bolig. (jf. bilag ... - varmesynsrapport s. 2 og 3)

Idet krybekælderens luft indgår i boligens varmesystem - ved at luftriste skal eksistere mellem betondækket der udgør gulvet og i vægge - vil den store eksistens af skimmel have frit løb til den egentlige beboelse, med helbredsmæssige gener til følge. Varmesystemets funktion medfører dermed skimmel via luften, og dette må betegnes som en fejl i varmesystemet. Skimmel skal derfor fjernes.

Dette betyder en række ting for mine oprindelige krav:

- Større forekomst af varmerør end tidligere antaget skal fjernes. Tilsvarende skal genopsættes.
- Asbest på bagvæggen af varmespalter skal fjernes. (jf. måling af løse asbestfibre i rapport fra Bygge og miljøteknik).

Dertil består tidligere krav:

- Skimmel fjernes.

...

Uanset de byggetekniske regler, og de byggetekniske årsager til fugt og vandindtrængen, så er resultatet en - af tilstandsrapporten - ikke forventelig grad af skimmel, og en ikke forventelig grad af fugt / vand i kælderen. Dette problem vil fortsat bestå, indtil årsagen til vandindtrængen standses. Der er af rapporten fra miljø og byggeteknik anbefalet, at dette gøres ved omfangsdræn.

Derfor følgende krav:

- Omgangsdræn på 25 løbende meter af huset side mod haven."

Af selskabets e-mail af 4/10 2007 fremgår bl.a.:

"På grundlag af oplysningerne må vi konkludere, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

De ældre varmerør i krybekælderen udgør en sundhedsrisiko, idet rør består af asbest og afgiver asbestfibre til luften.

Den opståede skimmelvækst i kælderen, er en følge af kælderen og anlæggets opbygning. Skimmelvæksten udgør en sundhedsmæssig risiko.

Erstatningen omfatter fjernelse af asbest rør og skimmelsvamp i krybekælderen. Erstatning af varme anlægget beregnes jf. punkt 14 i forsikringsbetingelserne.

Da anlægget er mere end 40 år gammel, er det værdiforringet med mere end 30 %

Erstatningen bliver beregnet ud fra hvad det koster at etablere et nyt tilsvarende anlæg og til hvad det koster i dag, med fradrag for værdiforringelse.

Værdiforringelsen vil blive baseret på levetidstabeller udgivet af Forsikring & Pension."

Selskabet tilbød herefter at udbetale 70 % af prisen på montering af nye varmekanaler med fradrag af selvrisko. Selskabet afviste dog at erstatte udgifterne til etablering af omfangsdræn.

Klagernes advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte udgifterne til etablering af omfangsdræn. Derudover har advokaten gjort gældende, at selskabet ikke er berettiget til at fradrage i erstatningen på grund af slid og ælde. Af advokatens skrivelse af 10/3 2008 til nævnet fremgår bl.a.:

"Jeg skal ved nærværende påklage Alm. Brands afgørelse, idet jeg anmoder om, at det pålægges Alm. Brand at erstatte forsikringstagerne omkostningerne ved at etablere en tør kælder. Endvidere gøres det gældende, at der ikke skal ske fradrag vedrørende slid og ælde i forbindelse med udbetalingen af erstatningen.

Helt overordnet gør forsikringstagerne gældende, at Alm. Brand skal dække de anmeldte skader, dels fordi ejendommens varmeanlæg er specielt derved, at krybekælderen indgår som en 'kanal' i varmluftsanlægget, hvilket stiller særlige krav til krybekælderens tørhed, såfremt problemer med skimmelsvamp i ejendommen og deraf følgende sundhedsrisici skal undgås, dels fordi det i tilstandsrapporten, udarbejdet af Alm. Brands medarbejder, udtrykkeligt fremgår, at kælderen er 'tør', hvilket ikke er tilfældet.

Forsikringstageres anbringender kan nærmere specificeres som følger:

Det gøres gældende:

- at der trænger vand ind i kælderen på forsikringstageres ejendom og at denne vandindtrængning har fundet sted igennem længere tid, også inden den som bilag ... fremlagte tilstandsrapport blev udarbejdet, jf. den som bilag ... skimmel- og asbestundersøgelse, udarbejdet af Bygge- og Miljøteknik A/S,
- at der som følge af fugten i krybekælderen dannes skimmel, der som følge af varmeanlæggets konstruktion, under returnering af rumluft til fyr, helt eller delvist indgår i indblæsningsluften og som sådan kan hvirvles rundt i opholdsrummene,
- at det forhold, at kælderen og varmeanlægget er konstrueret, således at der opstår fugt og dermed skimmelsvamp i kælderen, som hvirvles rundt igennem varmesystemet, er en mangel ved varmeanlæggets funktion,
- at forsikringstagerne i henhold til ejerskifteforsikringens pkt. 15 (ulovlighedsdækningen), som dækker udbedring af vvs-installationers manglende funktion har krav på, at varmeanlægget bringes til at fungere uden mangler og dermed uden at der er sundhedsrisici ved at Alm. Brand dermed er forpligtet til at erstatte forsikringstagerne udgifterne til etablering af omfangsdræn og
- at Alm. Brand dermed er forpligtet til at erstatte forsikringstagerne udgifterne til etablering af omfangsdræn og
- at der ikke ved beregningen af erstatningen skal ske fradrag for slid og ælde, idet udbedringen sker for at sikre varmeanlæggets funktion.

Det gøres endvidere gældende:

- at skimmelvæksten, erkendt af Alm. Brand, udgør en sundhedsmæssig risiko, forholdet dermed udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket Alm. Brand f.s.v. også har anerkendt, idet Alm. Brand har anerkendt pligten til at fjerne skimmelvæksten,
- at skimmelvæksten vil komme igen, hvis ikke det sikres at kælderen er helt tør,
- at det forhold, at kælderen er konstrueret, således at der trænger vand ind, og dermed dannes skimmelvækst, er et fysisk forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade, og dermed i sig selv udgør en skade, jf. skadesdefinitionen og

at udbedring af vandindtrængningen også af denne grund skal erstattes under de sædvanlige bestemmelser i ejerskifteforsikringen.

Subsidiært gøres det gældende,

at vandindtrængningen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet kælderens er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. at det af tilstandsrapporten fremgår, at 'krybekælderen er helt tør', jf. side 12, pkt. 2,

at oplysningen om at kælderens var tør har haft stor betydning for klagernes beslutning om køb af ejendommen og

at sagsøger også af den grund skal erstatte klagerne udgifterne til sikring af en tør kælder.

Det bestrides, at ejendommens funktion ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende intakte huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, idet det gøres gældende, at ejendommen skal sammenlignes med ejendomme med tilsvarende varmeanlæg, som er udført, således at der ikke blæses skimmelsvamp rundt i hele ejendommen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 22/4 2008 bl.a. anført:

"Den omhandlede bygning er opført i 1963. På dette tidspunkt var der ingen krav om, at kældre skulle udføres på en sådan måde, at de kunne hindre vand fra det omgivende terræn i at opfugte konstruktionen eller direkte trænge ind. Dette krav kom først med bygningsreglementet fra 1972, hvorefter

vægge og gulve i kældre skulle konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke kunne trænge ind.

I henhold til de *approberede tegninger fra kommunale bygningsmyndigheder* (bilag ...) samt *undersøgelsesresultat fra Bygge- og Miljøteknik A/S* (bilag ...) er klaplæg og fundamenter udført af henholdsvis beton/zenith-/fundablokke og mursten/kalksandsten, hvor beton/zenith/fundablokke er anvendt til klaplæg samt randfundament og kalksandsten/mursten til indvendige skillevægge.

De til klaplæget samt randfundamentet anvendte materialer og for den sags skyld også byggemetoden må anses for at være gængse og almindeligt anvendte på tidspunktet for bygningens opførelse. Det vil med andre ord sige, at konstruktionen kan sidestilles med andre bygninger med tilsvarende kældre fra samme opførelsesperiode.

I og med der ikke var krav til fugtsikring af sammenlignelige kældre, skal vi konstatere, at forsikringstagerne heller ikke kan forlange, at deres kælder fugtsikres her 45 år efter opførelsen. Forsikringstagerne kan heller ikke antage, at kælderen generelt er tør, blot fordi sælger har svaret nej til, om der har været trængt vand gennem kældervægge eller op gennem gulvet, og fordi kælderen fandtes helt tør på tidspunktet for huseftersynets gennemførelse.

...

I henhold til ankenævnspraksis anses fugtindtrængning i ældre kældre ikke for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når det er den oprindelige konstruktion, som er årsag til vandindtrængningen. Se f.eks. kendelserne i sagerne med nummer 65.748, 68.708 og 68.764.

Som sagen ligger oplyst for os, har forsikringstagerne ikke godtgjort, at kælderen under deres hus fugtmæssigt afviger væsentligt fra andre tilsvarende intakte kældre af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet kan derfor ikke anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forsikringstagerne har heller ikke godtgjort, at kælderen er med skader ud over skimmelforekomsten. Fugtindrængningen er således ikke begrundet i konstaterbare skader eller i decideret fejl ved udførelsen.

I undersøgelsesrapporten fra *Bygge- og Miljøteknik A/S* (bilag ...) fremgår det da også, at fugten trænger ind gennem fundamentet uden at angive, at årsagen skulle være deciderede skader på konstruktion. At der ikke er skader findes i øvrigt bekræftet af det udbedringsforslag, som er angivet i rapporten, hvor kælderen foreslås fugtsikret ved brug af grundmursplade og omfangsdræn - altså ingen reparationer af noget der ligner utætheder.

Fra samme rapport har vi også noteret, at terrænet har fald ind mod huset, se *punkt 3. Udvendig besigtigelse*. I den forbindelse skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringen dækker ejendommens bygninger, med mindre den bygningsagkyndige har vurderet, at en bygning af den ene eller anden grund ikke egner sig til at indgå i det pågældende huseftersyn. I og med huseftersynet alene koncentrerer sig om ejendommens bygninger indgår forhold uden for de undersøgte bygninger, såsom brønde, drøn, terræn, træer og lignende ikke.

Opgørelsesprincip

Alm. Brand har anerkendt, at forholdet ved bygningens varmeanlæg er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring. Dette er sket til trods for, at varmeanlægget må antages at være udført på den måde og af de materialer, som var gængs og almindeligt anvendt på udførelsestidspunktet. De *approberede tegninger fra de kommunale bygningsmyndigheder* (bilag ...) vidner om dette.

Varmeanlægget eller de gener og forhold, som det medfører, kan i princippet ikke anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, idet der skal sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder - altså en bygning fra 1963, hvor varmeanlæggets kanaler er udført i asbestholdige materialer.

For så vidt angår risikoen for frigivelse af asbestfibre skal vi henvise til *rapport fra T. Rådgivende Ingeniører A/S* (bilag ...). Heri fremgår det på *side 1 af 3, Asbest problematik*, at der muligvis er en risiko for, at kanalernes forsegling kan svækkes og opløses efter en årrække, med deraf frigivelse af asbestfibre. D. Miljøanalyse ApS, v/O.G. har udtaget tre støvprøver fra de asbestholdige eternitrør, og det er kun i den ene støvprøve, at der er fundet asbestfibre, se *bilag ...*

Rapporten fra T. Rådgivende Ingeniører A/S (bilag ...) har på baggrund af den senest offentliggjorte viden om forseglingens holdbarhed vurderet, at alderen på de aktuelle asbestholdige eternitrør er ensbetydende med, at de har udleveret en ikke uvæsentlig del af deres levetid - faktisk helt op mod 75 %.

I og med eternitrørene kan udskiftes og erstattes med nye rør uden indgriben i andre bygningsdele, har vi vurderet, at grundlaget for at gøre værdiforringelse gældende er til stede. Det fremgår af de gældende *betingelser* (bilag ...), *afsnit 2. Ejerskifte forsikring, punkt 14. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 14.1. Skadens opgørelse og erstatningens størrelse*, at erstatningen kan ansættes under hensyn til det beskadigedes værdiforringelse, under forudsætning af at værdiforringelsen i forhold til nyværdien overstiger 30 %. Aktuelt er der

anslået en værdiforringelse på op mod 75 %, men vi har med skyldig hensyntagen til usikkerheden tilbudt forsikringstagerne at afholde 70 % af den samlede udgift til udskiftning af kanalerne.

Efter vores opfattelse er der tale om et endog meget flot tilbud, som vi naturligvis må genoverveje i og med forsikringstagerne har afslået tilbuddet ved at medtage det i deres klage til Ankenævnet for Forsikring.

Vores bemærkninger til de specifikke anbringender

Ad. 1

Det er meget sandsynligt, at kælderen hele tiden har været fugtfølsom, idet den ikke er sikret mod udefra kommende fugtpåvirkning. Derimod er det ikke godtgjort, at skimmelforekomsten har været til stede ved den bygningsagkyndiges huseftersyn.

Med hensyn til sidstnævnte skal vi blot bemærke, at vi er bekendt med, at forsikringstagerne straks efter overtagelsen har iværksat en større ombygning og renovering, hvor varmeanlægget meget vel kan være koblet fra.

Ad. 2

Ingen bemærkninger.

Ad. 3

Først og fremmest skal vi konstatere, at Alm. Brand har anerkendt at udskifte de asbestholdige eternitrør, som indgår i bygningens varmeanlæg.

Ejerskifteforsikringen dækker konstaterbare skader på bygningen og bygningsdele, samt forhold der giver nærliggende risiko herfor. Dette er tilfældet, når skaden/forholdet opfylder skadebegrebet, se *bilag ... afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.* En mangel ved bygningen eller ved en bygningsdel efter det gamle mangelbegreb opfylder nødvendigvis ikke det i betingelserne definerede skadebegreb.

Som vi tidligere har redegjort for, er det vores opfattelse, at bygningens varmeanlæg er udført på og i de materialer, som var gængs og almindeligt anvendt på udførelsestidspunktet, hvorfor det principielt ikke opfylder skadebegrebet.

Ad. 4

Den tegnede ejerskifteforsikring er i kraft af *tillægget til tilstandsrapporten* (bilag ...) udvidet i forhold til den lovmæssige dækning, således at den også dækker el- og vvs-installationers manglende funktion, ulovligheder ved disse samt bygningens lovlighed, se *bilag ... afsnit 3. Ulovlighedsdækning.* Forsikringstagerne har imidlertid ikke godtgjort, at varmeanlægget ikke fungerer, eller at det er ulovligt.

Ad. 5

Anlægget har i den nuværende konstruktion tilsyneladende fungeret efter hensigten i mere end 40 år for den tidligere ejer.

I henhold til de gældende *betingelser* (bilag ...), *afsnit 14. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse,*

fastsættes erstatningen til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste **at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde** på samme sted.

Ad. 6

Som tidligere nævnt omfatter ejerskifteforsikringen ejendommens bygninger. Det er også dem, som den bygningsagkyndige skal undersøge ved sit huseftersyn. Huseftersynets omfang og metode m.v. er nærmere beskrevet i Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen. Tilstandsrapporten indeholder et uddrag af bekendtgørelse, hvor det bl.a. fremgår, at indretninger og installationer uden for bygningen er undtaget huseftersynet og dermed ikke indeholdt i tilstandsrapporten.

For den aktuelle *tilstandsrapports* (bilag ...) vedkommende fremgår det på *side 2 af 12, Tilstandsrapporten omfatter ikke.*

I øvrigt har nævnet praksis for at konkludere, at dræn uanset placering i forhold til bygningen er undtaget, hvilket også kan udledes af de kendelser, som vi tidligere har henvist til.

Ad. 7

Erstatningsprincippet er det samme, om dækningen gives under ejerskifteforsikringen eller ulovlighedsdækningen. For så vidt angår sidstnævnte fremgår det utvetydigt under af bilag ... *afsnit 3. Ulovlighedsdækning, punkt 18. Erstatningsopgørelse, stk. 18.1. El- og vvs-installationer,*

Erstatningen opgøres som anført i punkt 14 under ejerskifteforsikringen.

Ad. 8

Ingen bemærkninger.

Ad. 9

Ingen bemærkninger.

Ad. 10

Dels skal vi henvise til under *ad. 5*. Dels skal vi konstatere, at vi i henhold til de gældende *betingelser* (bilag ...), *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, pind 10*, er berettiget til at undtage dækningen for tilsvarende skader i fremtiden, når forsikringstagerne er gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kan opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke bliver udbedret eller fjernet.

Denne mulighed har vi fundet behov for at gøre gældende her, idet der er begrundet mistanke om, at kælderkonstruktion, som godt nok er udført efter de principper og ved anvendelse af metoder og materialer, som var gængs og almindeligt anvendt på udførelsestidspunktet, også i fremtiden vil blive opfugtet med deraf risiko for skimmeldannelse.

Ad. 11

Bygningen er opført på et tidspunkt, hvor der ikke var krav til, at en kælder skulle være tæt over for den udefra kommende fugtpåvirkning. Der var heller ikke krav til, at en kælder udført i de pågældende materialer skulle sikres mod opfugtning.

I henhold til de *approberede tegninger fra de kommunale bygningsmyndigheder* (bilag ...) er det heller ikke beskrevet, at klaplæg eller randfundament skulle sikres. Bygningen er således opført i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet gældende krav til en sådan konstruktion.

Det er meget almindeligt, at der inden for byggeri sker forbedringer af konstruktioner og materialer samt udførelsesmetoder, men det er ikke ensbetydende med, at tidligere gængse og

almindeligt anvendte metoder og materialer går hen og bliver til skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad. 12

Ingen bemærkninger.

Ad. 13

Den bygningssagkyndiges huseftersyn kan naturligvis kun afspejle konstruktionen på dagen. Herudover bør han kunne vurdere, om der forefindes tegn på, at der har været skader, eller at der i perioder er problemer.

I dette tilfælde er tilstandsrapporten udarbejdet i juni 2006 på et tidspunkt, hvor der umiddelbart forinden havde været et rørbrud med deraf behov for ekstraordinær affugtning af kælderen.

Vi må derfor gå ud fra, at kælderen efter den bygningssagkyndiges overbevisning har virket tør sammenlignet med tilsvarende intakte kældre af samme alder på tidspunktet for bygningsgennemgangen.

Ad. 14

Ved vurdering af, om en skade opfylder skadebegrebet eller ej, er udgangspunktet tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. En interesseret køber kan således ikke stille særlige forventninger eller krav til en bygning, som der ikke er belæg for opførelsetidspunktet taget i betragtning. Dette vil i givet fald blive karakteriseret som bristede forventninger, hvilket der ikke er forsikringsdækning for.

Konklusion

Sammenfattende skal vi konstatere, at Alm. Brand har tilbudt erstatning for et varmeanlæg, hvor kanalerne er udført af asbestholdige eternitrør, men intakte sammenlignet med tilsvarende asbestholdige eternitrør af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Erstatningen er dog opgjort til dagsværdi, idet rørenes forventelige restlevetid må anses for at være begrænset.

Alm. Brand har også tilbudt erstatning for skimmelforekomst, som i omfang er vurderet sundhedsskadeligt i kombination med den i bygningen værende opvarmningsform.

Derimod har vi afslået at betale for en fugtsikring af kælderen, idet kælderen svarer til tilstanden på tilsvarende intakte kældre af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Kælderen er ganske enkelt udført efter datidens principper og ved brug af de metoder og materialer, som var gængse og almindeligt anvendt på tidspunktet for kælderenes opførelse. Heri ligger der også, at vi har afslået at etablere dræn, dels fordi det ikke kan anses for at være en manglende bygningsdel på opførelsetidspunktet, dels fordi der er tale om et forhold uden for bygningen, som dermed ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Med henvisning til ovenstående skal vi meddele at forsikringstagernes klage til ankenævnet ikke giver os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af de anmeldte og til dels anerkendte forhold. Vi skal derimod konstatere, at vi har strakt os langt i denne sag."

Hertil har advokaten i skrivelse af 21/3 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstagerne er også enige i, at ejerskifteforsikringen som udgangspunkt ikke skal dække i det omfang, bygningernes tilstand ikke er ringere end tilstanden i tilsvarende bygninger af samme alder.

Det særlige i denne sag er imidlertid, at kælderen er konstrueret, således at den indgår som en 'kanal' i ejendommens varmeanlæg. Kælderen er af samme årsag uventileret og 'varm'.

Herom har J.H.C., T. Rådgivende Ingeniører A/S, der er engageret af forsikringssselskabet, jf. bilag ... anført følgende:

'Systemet, hvor krybekælderen indgår som 'kanal' er grundlæggende mindre heldigt, idet der nemt opstår risiko for, at varm fugtig rumluft - der ved returnering trækkes ned i krybekælder - let kan risikere at kondensere, med skimmelrisiko til følge.

Herudover består naturligvis yderligere en separat risiko for skimmeldannelse, såfremt der på den anden måde tilføres krybekælderen fugt'.

Det er således erkendt af forsikringssselskabet, at skimmelsvampen i kælderen dels kan stamme fra kondens, der opstår som følge af varmeanlæggets konstruktion, dels fra udefra kommende fugt.

Varmeanlæggets konstruktion medfører, at der ved brug af varmeanlægget hvirvles skimmelsvampesporer fra kælderen rundt i hele ejendommen.

Forsikringssselskabet har anerkendt pligten til at fjerne skimmelsvampevæksten, ligesom det er erkendt, at skimmelsvampesporer kan medføre helbredsgener. Problemet er imidlertid, at hvis ikke kælderen/varmeanlægget ændres, da vil skimmelsvampevæksten blot opstå på ny. Forsikringstagerne kræver derfor, at kælderen/varmeanlægget ændres, således at varmeanlægget kan anvendes uden helbredsmæssige risici, det vil sige uden at der ved brug af anlægget opstår skimmelsvamp i kælderen, som spredes rundt i huset.

Forsikringssselskabet anfører i sit brev til Ankenævnet, ad 4, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at varmeanlægget ikke fungerer, eller at det er ulovligt.

Hertil bemærkes, at det er godtgjort, at konstruktionen, jf. ovenfor, er 'mindre heldig', og at det ved brug af anlægget let risikeres, at varm fugtig rumluft kondenserer i kælderen med skimmel til følge. Det er også godtgjort at spredning af skimmelsvampesporer i hele ejendommen via varmeanlægget kan udgøre en sundhedsrisiko.

Det gøres gældende, at det forhold, at varmeanlægget ikke kan anvendes, uden at dette medfører sundhedsrisici, må sidestilles med, at varmeanlægget ikke 'fungerer'.

Det gøres således gældende, at varmeanlægget gennem dækningen over den udvidede ejerskifteforsikring skal bringes til at fungere, uden at dette medfører helhedsmæssige risici for ejendommens beboere.

Det gøres principalt gældende, at dette bør ske ved at det sikres, at krybekælderen, gennem etablering af dræn, ikke tilføres fugt udefra, og ved at der etableres indvendig isolering, således som det fremgår af klagen og således som det er beskrevet i det som bilag ... fremlagte udbedringsforslag fra B. Bygge- og Miljøteknik A/S v/B.R.

Såfremt Ankenævnet måtte finde, at forsikringstagerne ikke har krav på etablering af dræn, da gøres det subsidiært gældende, at forsikringstagerne under alle omstændigheder har krav på udførelse af de indvendige tiltag, som beskrives i bilag ... med henblik på eliminering af de risici for skimmelsvamp, som er en følge af, at varm fugtig rumluft ved returnering trækkes ned i den kolde krybekælder, således som det er beskrevet i J.H.C.'s notat, bilag ...

Som følge af varmeanlæggets konstruktion opstår det problem at fugtig beboelsesluft trækkes ned i kælderen, hvor de køligere kældervægge samt gulv bevirker, at den fugtige luft kondenserer på disse. Skimmelvækst opstår som følge, jf. også den af B. Bygge- og Miljøteknik A/S udarbejdede rapport, fremlagt som bilag ...

...

I det som bilag ... fremlagte notat anfører J.H.C., som nævnt, at systemet i sig selv, selv når der ses bort fra fugt, der tilføres krybekælderen udefra, medfører risiko for kondens. Uanset om Ankenævnet måtte give forsikrings-selskabet medhold i, at mine klienter ikke har krav på udbedring af den udefra kommende fugt, d.v.s. gennem etablering af omfangsdræn, gøres det følgelig gældende, at den kondens, som tilføres kælderen som følge af varmeanlæggets konstruktion, ved at varm fugtig rumluft trækkes ned i den kolde kælder, skal elimineres gennem foretagelse af de indvendige tiltag, der beskrives af B. Bygge- og Miljøteknik, dvs. isolering af gulv og vægge i returluftkælderen, med en dampspærre monteret imellem to isoleringslag, således som dette er beskrevet i bilag ...

T. har som rådgiver for Alm. Brand foreslået et løsning af systemets grundlæggende, mindre heldige opbygning ved udførelse af to tiltag:

1. at varmerør monteres på returluftventiler, og luften føres direkte til fyret,
2. at den varme kælder omdannes til kold kælder via ventilering.

Den anførte løsning indebærer, at kælderen reelt ændres til en kold kælder.

Huset er grundlæggende konstrueret med ubesværet gennemgang for luft mellem returluftkælder og beboelse, udover de ventiler der aktivt hjælper til luftudvekslingen.

Uanset varmesystem vil denne åbne sammenhæng mellem beboelse og returluftkælder bevirke at den varme luft fra beboelse fortsat vil kondensere i returluftkælderen, hvis ikke den isoleres. T. erkender dette problem ved nødvendigheden ved at ventilere kælderen samtidig med den nye rørføring til gasfyret.

Den af T. anbefalede udluftning vil i et hus med denne mere end almindelige åbne konstruktion mellem stue og kælder imidlertid resultere i større kulde, træk og varmespild end ved udluftningsventiler i en krybekælder til et almindeligt konstrueret hus.

Dertil kommer at et koldt gulv og kold luft under det uisolerede gulv vil medføre en væsentlig større udgift til varme grundet varmetab, der akkumulerer over de år, mine klienter ejer ejendommen. Disse følger er uacceptable for mine klienter.

B.R. har derfor i sit løsningsforslag inkluderet at kælderen sikres som en varm kælder ved en isolering af gulv og vægge i returluftkælderen, med en dampspærre monteret imellem to isoleringslag.

Dette vil sikre, at huset inklusive kælderen kan opvarmes uanset valgt varmesystem, uden at kondens sætter sig med skadelig skimmeludvikling til følge. Det centrale punkt her er montering af dampspærre.

...

Opgørelsesprincip

Det fastholdes, at erstatningen bør beregnes uden nedslag for slid og ælde, subsidiært et mindre fradrag for slid og ælde end påstået af forsikringsselskabet, idet der ikke er tale om udskiftning af nedslidte dele i varmeanlægget, men blot om at bringe varmeanlægget til at fungere uden helbredsmæssige risici for ejendommens beboere.

Omkostninger til advokatbistand

Alm. Brand har afvist at yde retshjælpsdækning til mine klienters advokatbistand i forbindelse med indbringelsen af nærværende sag for Ankenævnet. Det er min opfattelse, at sagen er så kompliceret, at mine klienter er berettigede til godtgørelse af rimelige og nødvendige advokatombkostninger, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Jeg skal derfor anmode om, at undertegnede tillægges sådanne omkostninger i forbindelse med Ankenævnets afgørelse af sagen."

Parterne er herudover fremkommet med yderligere bemærkninger for nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"8. Forsikringens dækningsomfang

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningsagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

9. Hvilke forhold er dækket

9.1.

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.

...

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1. Skadens opførelse og erstatningens fastsættelse

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

...

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

...

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

...

15.2. VVS-installationer

Dækningen omfatter ud over vvs-installationer også kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet.

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres, at vvs-installationen ikke virker."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at ejerskifteforsikringen alene omfatter forhold i bygningen, hvorfor etablering af omfangsdræn ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Det af klagerens advokat fremførte kan ikke føre til andet resultat.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at fugten i kælderen skyldes en fejl i kælderenes konstruktion henset til husets alder. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at erstatte udgifterne til at fjerne årsagen til fugten og skimmelsvampen.

På grundlag af de foreliggende oplysninger finder nævnet det sandsynliggjort, at selskabet er berettiget til at nedskrive erstatningen på rørene med mere end 30 %.

Nævnet bemærker, at ingen part betaler omkostninger i forbindelse med sagen for nævnet til den anden part, jf. vedtægternes § 14. Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at selskabets sagsbehandling har været af en sådan karakter, at nævnet kan på-

15.

73.608

lægge selskabet at erstatte klagernes advokatomkostninger forud for sagens indbringelse for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann