

Den 28. februar 2011 blev i sag nr. 78.224:

XXXXXXX XXXXX
XXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXXXXXX

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til genetablering af kældervægge mv., efter at gipsvægge er fjernet, og der er sket afrensning af skimmelsvamp.

Selskabet har anerkendt angrebet af skimmelsvamp som dækningsberettigende og har i den forbindelse tilbudt at afholde udgifterne til nedtagning af gipsvægge, afrensning af skimmelsvamp og reetablering af el og radiator. Selskabet vil derudover afholde undersøgelsesudgifterne. Med hensyn til genetablering af væggene har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at undladelse heraf ikke nedsætter kælderens værdi i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1957, og at klageren overtog ejendommen primo 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/12 2007.

I ejendommen er der en kælder på 65 m², som er indrettet med to værelser og et badeværelse. Væggene i de to værelser er beklædt med gipsplader, som er opsat på lægter

uden mellemliggende isolering og dampspærre. I gipspladerne er der adskillige små udluftningsventiler.

Klageren anmeldte telefonisk den 12/8 2009, at han havde konstateret skimmelsvamp i kælderen.

I tilstandsrapporten er der ikke anført noget vedrørende det anmeldte forhold.

Selskabet anerkendte ved brev af 20/11 2009 erstatningspligten og oplyste, hvilke udgifter selskabet i den forbindelse ville afholde.

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afgørelse og har i et udateret brev til selskabet bl.a. anført:

"Når min kælder er blevet rensed for skimmelsvamp mener jeg at mine vægge skal genetableres så de får et tilsvarende udseende, som ved overtagelse af ejendommen, hvilket vil være en pæn jævn og hvid væg.

Når gipsvægge er fjernet vil min gulvbelægning (laminatgulv) ikke nå ud til væggene og gipsloftet med fastmonteret spots vil ligeledes mangle ca. 10 cm i at nå ud til væggene.

Jeg vil tro at der omkring vinduerne også vil skulle laves en tilpasning for at dette ser pænt ud. Samt vil to døre blive berørt hvor karme skal tilpasses.

Hvis dette arbejde ikke udføres vil jeg efter arbejdet stå tilbage med en væsentlig forringet kælder hvor både lofter og gulve ikke længere er pæne og man vil kunne kigge op i isoleringen i loftet langs de rensede vægge.

Jeg gør også opmærksom på at ejendommen er solgt med en total moderniseret kælder med gildesal og værelse etc.

Jeg forventer selvfølgelig at jeg efter endt arbejde har en tilsvarende kælder, da det er hvad jeg i købet har betalt for."

Hertil har selskabet i brev af 7/1 2010 til klageren bl.a. bemærket:

"Først når vægbeklædninger er fjernet vil det være muligt at vurdere i hvilket omfang, der vil være tale om nødvendige reparationer ved gulv, loft mv. Når vægbeklædninger er blevet fjernet, bedes du derfor indsende farvefotos, der viser hvorledes det ser ud, således at vi kan foretage en vurdering af nødvendige reparationer.

Salgs materialet, som du omtaler i dit brev, er ikke et dokument der indgår i forsikringsgrundlaget for en Ejerskifteforsikring, og fx. lovprisninger om ejendommen afgivet af en sælger eller ejendomsmægler ifm handelen er også forsikringen uvedkommende.

Faktum er, at der er tale om en istandsat kælder i en ejendom fra 1957. I ejendomme fra den tid kan der ikke gives garantier for at en kælder til hver en tid vil være tør, idet kravene til opførelse af kældere dengang var anderledes end de krav, der bygges efter i dag.

Derfor vil der altid være risiko for opfugtning i en kælder i en ejendom af denne alder, uanset hvilke indvendige istandsættelser, der er foretaget i ejendommen."

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 23/5 2010 af klageren.

Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Efter overtagelse af ejendom i 2008 har jeg fået konstateret skimmelsvamp i min kælder, bag opsatte gipsvægge. Kælderen er af tidligere ejer moderniseret, med badeværelse og 2 værelser og står derfor med hvide vægge, gipslofter med spots og laminat gulv. Codan vil dække for fjernelse af gipsvægge og afrensning af skimmel, samt genetablere radiatorer og stik-kontakter. Dette vil efterlade mig med en kælder med rå vægge, lofter der ikke når ud til væggene og ligeledes gulve.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Jeg ønsker at Codan, efter fjernelse af gipsvægge og afrensning af skimmel, genetablerer mine vægge, lofter føres ud til vægge og ligeledes gulve. Så jeg får en kælder svarende til det jeg ved hushandelen har betalt for og ikke får en forringelse af min ejendom."

Af selskabets brev fra maj 2010 til nævnet fremgår bl.a.:

"Bygningen er opført med baggrund i de byggestandarder der var gældende i 1957. I sådanne bygninger er opfugtning af kældervægge normalt forekommende. Det er således grundlæggende ikke muligt helt at fjerne årsagen til skimmelvækst, uden at der skal foretages betydelige ændringer omkring fundament mv. Noget som ligger helt udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Opsætning af gipsvægge, og anvendelse af kælderen til beboelse, har med al overvejende sandsynlighed medvirket til dannelse af skimmelsvamp.

Det bemærkes for god ordens skyld, at det er uden betydning for vurderingen, at der ikke er nævnt noget i tilstandsrapporten om skimmelforekomst i kælderen.

Codan forsikring har, grundet skimmelsvampeangrebets intensitet, og det forhold at angrebet er konstateret indenfor kortere tid efter overtagelsen, anerkendt, at skaden konkret er omfattet af forsikringsdækningen, uanset skimmelsvamp er forekommende i bygninger med tilsvarende alder.

Codan Forsikring anerkender alene, at selskabet er pligtig til at bekoste nedtagning af gipsvægge, afrensning af skimmel, reetablering af el og radiator samt undersøgelsesudgifter. Selskabet gør gældende, at det følger af Ankenævnets praksis, idet der bl.a. skal henvises til principperne i ANK 70.828, at selskabets pligt i en situation som den foreliggende netop er nedtagning og oprensning og ikke genetablering.

Til støtte for synspunktet om at selskabet ikke er pligtige til at afholde udgifter til genetablering af gipsvægge mv. gøres yderligere gældende, at dette følger af det forhold, at genetablering vil kunne medvirke til, at der igen vil komme forøget forekomst af skimmelsvamp.

Videre bemærkes, at undladelse af genetablering ikke væsentligt nedsætter kælderens værdi i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, idet kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at dette sammenholdt med de øvrige forhold gør, at selskabet ikke kan forpligtes til genetablering i nærværende sag."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/6 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Codan's afvisning af tilstandsrapportens betydning i indeværende sag er uforståelig i og med, at tilstandsrapporten netop ikke indeholder bemærkninger om kælderen, hvilket bør tillægges væsentlig betydning ved vurderingen. Selve indretningen af kælderen til opholdsrum har netop ikke givet anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten og køber må derfor have en forventning om, at kælderen er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Codan afviser at afholde udgifterne til genetablering af gipsvæggene i kælderen, idet dette vil føre til nye forekomster af skimmelsvamp. I den forbindelse må det fastslås, at der på intet tidspunkt har været tale om genetablering af gipsvæggene, men derimod om reovering af den rå og afvaskede væg. Efter rådføring med byggesagkyndig er oppudsning og maling af væggene måden at afhjælpe problemet, idet væggene ikke kan 'ånde' bag gipsen.

Mht. det af Codan anførte vedr. kælderens værdi påpeges det endnu engang, at den pågældende kælder ikke kan sammenlignes med en kælder i en tilsvarende bygning af samme alder, idet kælderen ved overtagelsen af ejendommen var totalt reoveret og moderniseret. Codan's tilbudte dækning vil således forringe kælderens værdi væsentligt."

Selskabet er i brev af 7/7 2010 til nævnet bl.a. kommet med følgende kommentarer:

"For god ordens skyld bemærkes, at nærværende sag vedrører spørgsmålet om omfanget af dækning, altså spørgsmålet om hvilke nærmere pligter Codan forsikring har i en situation, hvor selskabet har anerkendt at selve angrebet er omfattet.

Således er tilstandsrapportens indhold jo ganske vist i sagens natur afgørende for at Codan forsikring rent faktisk anerkender, at skulle dække noget i sagen. Hvad tilstandsrapporten derimod ikke (alene) er afgørende for, er hvorledes der skal ske dækning. Codan Forsikring har anerkendt, at omfanget af forekomsten af skimmel sammenholdt med tidspunktet for konstateringen giver dækning.

Den måde hvorpå kælderen var istandsat skønnes at have bidraget til skaden, og Codan Forsikring er derfor af den opfattelse, at der ikke er pligt til genetablering.

Forsikringstager har i sin klage anført at ønsket er genetablering.

Forsikringstager ønsker nu, iflg. supplerende redegørelse, at kælderen undergår ikke blot afrensning, men tillige maling mv. Der er efter Codan Forsikrings opfattelse ikke pligt hertil, hverken henset til kælderens alder og brugsværdi eller på baggrund af Ankenævnets praksis."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"2 Hvordan fastsættes erstatningen?"

Erstatningen svarer til det beløb (nyværdi), det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem de erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Det er efter nævnets opfattelse ikke bevist, at den "kælderrenovering", klageren omtaler, indebærer, at forholdene i kælderen skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1957, hvor ejendommen er opført. Henset hertil er der ikke fejl ved ejendommen. Den dækningsberettigende skade består udelukkende i, at der er opstået et omfattende skimmelsvampangreb mellem den udvendige og den indvendige kældervæg. Dette forhold udgør en skade, da ejendommens brugbarhed nedsættes væsentligt, og denne skade har selskabet givet dækningstilsagn til. Når skimmelsvampangrebet er fjernet, er der ikke længere tale om en skade, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for en renovering af væggen.

Nævnet har i den forbindelse noteret sig, at selskabet, når gipsvæggene er fjernet, vil vurdere, i hvilket omfang der vil være tale om nødvendige reparationer af gulv, loft mv.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klager får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand