694/04

Den 29. marts 2004 blev i sag nr. 60.179:

xxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Trenwick v/F.A. Meyendorff A/S, klager ved deres advokat over størrelsen af den tilbudte erstatning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2 stk. 1, 2. pkt., i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Klagernes advokat er utilfreds med, at selskabet har afvist at betale udgiften til ilægning af en fugtspærre (freezteq) efter udbedring af et anmeldt angreb af skimmelsvamp i flere af indervæggene i den forsikrede ejendom. Desuden gør advokaten gældende, at selskabet skal yde forsikringsdækning til bortledning af tagvand på grunden i form af tilkobling af tagnedløb til eksisterende dræn. Dette skal ifølge advokaten ske ved, at der graves tre render på hver 15 meters længde fra huset til græsplænen samt etablere et sandfang, så det allerede eksisterende dræn fra huset og ud til markerne kan komme til at fungere.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde erstatning for en fugtspærre under henvisning til, at ilægning af fugtspærren er en forbedring af ejendommen, hvilket ikke er omfattet af forsikringen. Desuden har selskabet accepteret at dække udgiften til etablering af et samlingsstykke mellem tagnedløb og tagvandsbrønd, hvorimod det ikke vil anerkende udgiften til gravning af de tre render fra hushjørnet og ud til det eksisterende dræn, da dette falder uden for bygningseftersynet og ejerskifteforsikringen og dermed er undtaget fra forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 19/7 2002 anmeldte, at ejendommens indervægge var opfugtede og muligvis var angrebet af råd og svamp. Skaden og dens omfang blev undersøgt af Dansk Bygningsanalyse, der konstaterede, at flere paneler og indervægge var opfugtet til over 20 % og, at der flere steder allerede var udviklet råd og svamp. Selskabet foretog en besigtigelse af ejendommen, og af skaderapport dateret den 23/8 2003 fremgår bl.a.:

> "Forholdene betragtes som værende dækket af ejerskifteforsikringen. Der kan rekvireres genbesigtigelse så skadeomfang kan fastslås.
>
> Det skal dog nævnes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker et evt. nyt kapilarbrydende lag, som det er beskrevet i rapporten, da dette betragtes som en forbedring på huset. (Hus fra 1900). Der ydes erstatning for udbedring af de skaderamte indervægge og paneler."

Selskabet indhentede herefter tilbud fra M.F. A/S på ilægning af fugtspærre "Freezteq", sanering af skimmelsvamp i yder- og skillevægge, herunder affugtning og nedtagning af forsatsvægge, køkken og skabe. Tilbudet lød på 172.000 kr. ekskl. moms og strømforbrug. Heraf udgjorde ilægning af fugtspærren "Freezteq" 95.000 kr.

Herefter gav selskabet klagerne dækningstilsagn for så vidt angik nedtagning af angrebne forsatsvægge, afrensning af murværk efter skimmelsvamp og opsætning af nye forsatsvægge.

Klagernes advokat har over for nævnet fastholdt, at det også er nødvendigt at indsætte fugtspærren, for at skimmelsvampeangrebet er tilstrækkeligt udbedret. Advokaten har i

den forbindelse henvist til, at Dansk Bygningsanalyse angiveligt skulle have fortalt klagerne, at hvis der ikke blev ilagt en fugtspærre, ville problemet med skimmelsvamp genopstå i løbet af ganske kort tid, formentlig inden for 2-3 måneder. Henset hertil er det advokatens opfattelse, at ilægning af fugtspærren ikke kan betragtes som en forbedring af den eksisterende bygning, men blot en foranstaltning til forhindring af, at skaden opstår igen i løbet af kort tid.

Efter indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring, har klagerne konstateret, at der har været etableret en fugtspærre i form af en zinkplade i indervæggene. Herom anfører klagernes advokat i skrivelse af 20/5 2003 til nævnet bl.a.:

> "Der har hele tiden været enighed med forsikringsselskabets taksator på sagen om, at der i huset var etableret fugtspærre i ydervægge i form af zinkplade, samt i hulrummet mellem inder- og ydervægge, der dog til dels er mørnet, og dermed forsvundet grundet husets alder.
>
> På baggrund af de daværende observationer konstaterede man umiddelbart, at der ikke var etableret fugtspærre i indervæggene, hvor fugtproblemet i dag eksisterer.
>
> I forbindelse med min klients nedbrækning af sokkel omkring vindue, måtte min klient imidlertid konstatere, at der tillige forefandtes zinkplade, dog i mørnet tilstand, i indermuren på det pågældende sted.
>
> Jeg må derfor umiddelbart konkludere, at der har været etableret fugtspærre, også i indervægge i form af zinkplade.
>
> Det stiller sagen væsentlig anderledes efter min opfattelse henset til, at forsikringsselskabet indtil videre har afslået betaling for etablering af fugtspærre i form af freezteq under henvisning til, at dette var en væsentlig forbedring af et hus fra 1900-tallet, hvor fugtspærre i indervægge ikke var normalt.
>
> Det må i dag konkluderes, at der er etableret fugtspærre i indervæggene henset til det omfattende fugtproblem, må forsikringsselskabet være forpligtet til at retablere denne fugtspærre i overensstemmelse med nuværende teknikker."

Heroverfor har selskabet fastholdet, at forholdet ikke er dækket af forsikringen. Som begrundelse anføres det i skrivelse af 15/7 2003 til nævnet bl.a., at det afgørende er husets alder og dermed også, hvad klagerne kan forvente, husets alder og opførelsesmetode taget i betragtning. Endvidere anfører selskabet i samme skrivelse:

> "Huset er fra år 1900 hvor der ikke var et gældende krav til fugtspærre i ydervægge, derfor er samtlige huse fra denne periode opført uden denne foranstaltning. Hvis der her er tale om en undtagelse så har den indlagte zinkplade for mange år siden udtjent dens levetid, og der vil så være tale om almindeligt slid og ælde.
>
> Et sådant forhold er ikke dækket i henhold til ejerskifteforsikringen. Ligeledes er huset ikke opført med omfangsdræn og facaderne har derfor højst sandsynligt altid været fugtige."

Klagernes advokat er meget utilfreds med afslaget på erstatningen, idet hun bl.a. henviser til, at klagerne har oplyst, at selskabets skadekonsulent telefonisk har angivet, at selskabet ville dække reetablering af alle indvendige forhold, og at det ligeledes var selskabet, der selv valgte at indhente et tilbud på afhjælpning, som indeholdt ilægning af "Freezteq".

Hertil anfører selskabet i skrivelse af 3/11 2003 til nævnet bl.a.:

> "Selskabet har naturligvis ret til at indhente alle de tilbud og udtalelser / rapporter fra eksperter som det findes nødvendigt i forbindelse med omfangsbestemmelse og almindelig sagsbehandling. Det er derfor korrekt at vi indhentede tilbud fra M. på hele udbedringen i henhold til rapport fra Dansk Bygningsanalyse. Dette er ikke ensbetydende med at selskabet forpligter sig til at afholde alle udgifter i henhold til tilbudet. Der er ikke noget i vejen for at forsikringstager selv afholder dele af arbejder i forbindelse med udbedring af en delvis dækning.
>
> Da det under hele sagsforløbet er blevet anbefalet forsikringstager, at der i forbindelse med udbedringen af skimmelsvampen (dækket af forsikringen) bliver etableret en vandret fugtspærre i ydervæggen, har det været relevant at bede M. om at medtage denne del i tilbudet, selvom der ikke ydes dækning for dette."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1. Forsikringen omfatter**

alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Ved ejerlejligheder og ideelle anparter ydes forholdsmæssig dækning i fællesarealer. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

2. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, når disse forhold nedsætter bygningens værdi efter brugbarhed efter dens formål nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre 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:

Nævnet har gennemgået sagen og bemærker indledningsvist, at det ikke finder det godtgjort, at selskabet har meddelt klagerne, at udbedring af det dækningsberettigende angreb af skimmelsvamp også omfattede ilægning af en fugtspærre.

Nævnet må lægge til grund, at ejendommens vægge er opført efter gængse byggemetoder i 1900, og at de omhandlede problemer med væggene skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Selv om ilægning af fugtspærren givetvis er at foretrække som den mest holdbare løsning, kan nævnet ikke pålægge selskabet at bekoste denne

forbedring af ejendommen. At den godt 100 år gamle indervæg er forsynet med en zinkplade, kan ikke føre til et andet resultat. Herefter, og da det desuden er nævnets opfattelse, at zinkpladens sædvanlige levetid må anses for at være udløbet, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugtspærren som sket.

Nævnet finder – således som også anført af selskabet - at f.eks. gravning af render fra huset til det eksisterende dræn falder uden for såvel bygningseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet over forsikringen. Herefter, og da nævnet bemærker, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale, hvad en afvanding af ejendommen koster.

Marianne Højgaard Pedersen