723/05

Den 17. maj 2005 blev i sag nr. 64.089:

xxxx xxxxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Forsikrings-Aktieselskabet
Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har fritidshusforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt svampeskade.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at årsagen til de konstaterede svampeskader er fejlkonstruktion ved ejendommens opførelse. Da ejendommen er opført i klagerens ejertid, er skaderne undtaget dækning i henhold til den tegnede forsikring.

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet i 2003 ved sin handlemåde har afgivet bindende tilsagn om dækning af den anmeldte svampeskade. Det er derfor advokatens opfattelse, at selskabet skal afholde de udbedringsomkostninger til reetablering af sommerhuset, herunder fjernelse af svampeskaden, godtgørelse af klagerens mistede lejeindtægt og afholdelse af omkostninger til advokat og øvrige rådgivere m.v., som selskabet derved har påført klageren. Subsidiært har advokaten anført, at selskabet ikke har godtgjort den hævdede årsagssammenhæng mellem de konstaterede svampeskader og de angivelige konstruktionsfejl.

Det fremgår af sagen, at klageren i august 2003 telefonisk anmeldte svampefund i dele af ejendommens vægge og paneler. Forholdet blev den 11/8 2003 besigtiget af selskabets taksator, som konstaterede, at væggen imellem ejendommens gang og badeværelse var angrebet af ægte hussvamp.

Om det videre forløb har klagerens advokat i sin skrivelse til nævnet bl.a. anført:

> "ALKA foranledigede skaden undersøgt af Goritas Bygningsundersøgelser den 20. august 2003. Goritas' rapport, der er dateret den 8. september 2003, blev fremsendt til Forsikringstager sammen med en følgeseddel fra ALKA, hvorpå det er anført: 'Reparationen er i gang'. …
>
> I overensstemmelse hermed engagerede ALKA en række håndværkere, der foretog betragtelige nedrivninger af husets indre vægge og gulve.
>
> Forsikringstageren opfattede følgesedlen og de igangsatte arbejder som en bekræftelse fra ALKA på, at skaden var anerkendt som omfattet af forsikringen, og at ALKA således havde påbegyndt udbedring af skaden for ALKAs regning.
>
> Det gøres derfor principalt gældende, at ALKA ved deres handlemåde har givet Forsikringstager et bindende dækningstilsagn og derfor er forpligtiget til at foranledige skaderne på Ejendommen udbedret for ALKAs regning.
> …
> I forbindelse med arbejderne på Ejendommen bestilte ALKA imidlertid en ny undersøgelse hos Goritas Bygningsundersøgelser og en undersøgelse hos Skude & Jacobsen A/S. Goritas foretog således endnu en besigtigelse af Ejendommen den 3. oktober 2003, ligesom Skude & Jacobsen A/S foretog en besigtigelse den 25. november 2003. … Som det fremgår af rapporternes konklusioner, er rapporterne ikke entydige i deres vurdering af årsagen til svampeangrebet.
>
> Ved brev af 10. december 2003 fra ALKA til Forsikringstager afviste ALKA at dække de konstaterede skader med henvisning til forsikringsbetingelserne, hvorefter forsikringen ikke dækker svampeskader, der skyldes konstruktive fejl. …

I fortsættelse af det ovenfor anførte anbringende gøres det hertil gældende, at de af ALKA foranstaltede undersøgelser, der blev foretaget efter ALKAs afgivelse af dækningstilsagnet i september 2003 ikke kan tillægges betydning, idet ALKA er bundet af sit dækningstilsagn. Det må således komme ALKA til skade, at forsikringsselskabet ikke foretog yderligere undersøgelser, forinden dækningstilsagnet blev afgivet.

Det gøres subsidiært gældende, at ALKA også uden det afgivne dækningstilsagn er forpligtet til at dække skaderne. ALKA har således ikke bevist, at de konstaterede svampeskader skyldes konstruktive fejl. ALKA har blot på baggrund af de ensidigt indhentede undersøgelsesrapporter konstateret tilstedeværelsen af angivelige konstruktionsfejl ved Ejendommen.

Det bemærkes i denne forbindelse, at den angivelige tilstedeværelse af konstruktionsfejl ikke i sig selv udgør bevis for en årsagssammenhæng mellem de angivelige konstruktionsfejl og en konstateret svampeskade.

ALKA har efterfølgende anført, at de angivelige konstruktionsfejl vedrører fejl ved gulvafløbet, og at Forsikringstager selv skulle have foretaget visse af husets rørinstallationer.

Disse forhold er ikke korrekte og ses i øvrigt ikke at dokumentere den hævdede årsagssammenhæng.

Hertil kommer, at de af ALKA engagerede håndværkere foretog en så betragtelig nedrivning af Ejendommens gulve og indre vægge, at det ikke efterfølgende har været muligt for Forsikringstager at kontrollere rigtigheden af ALKAs påstande om konstruktionsfejl. Dette forhold må komme ALKA til skade ved vurderingen af ALKAs dækningspligt.

Det bemærkes i øvrigt, at rapporten fra Skude & Jacobsen A/S, …, angiver at være blevet udarbejdet på et ufuldstændigt grundlag som følge af det arbejde, de af ALKA engagerede håndværkere har udført.

Det gøres mest subsidiært gældende, at ALKA er dækningspligtig, uanset om ALKA ikke findes at have afgivet et dækningstilsagn, og uanset om der må antages at have været årsagssammenhæng mellem de påståede konstruktionsfejl og svampeskaden.

ALKA skulle således have adviseret Forsikringstager om, at de yderligere undersøgelser i oktober og november 2003 blev foretaget med henblik på at nægte dækning og ikke med henblik på at fastlægge skadeomfanget som antaget af Forsikringstager. Ved ikke at advisere Forsikringstager om disse forhold har ALKA forhindret Forsikringstager i at varetage sine interesser, hvilket må komme ALKA til skade.

Forsikringstagers krav

De af ALKA engagerede håndværkere har nedrevet vægge, ophugget gulve, efterladt diverse affaldsgenstande og møbler uden for huset og afbrændt affald på grunden med deraf følgende skade på grundens græsplæne. Til dokumentation af disse forhold vedlægges som bilag … kopi af fotografier taget af Forsikringstager.

Disse massive indgreb bestyrker, at ALKA i overensstemmelse med sit oprindelige dækningstilsagn anmodede de engagerede håndværkere om at udbedre skaden, og at ALKA først efterfølgende har truffet beslutning om at stoppe arbejdet. ALKA har således påført Forsikringstager et tab, hvilket ALKA principalt skal dække via forsikringen, subsidiært erstatte efter almindelige erstatningsretlige regler, idet ALKAs adfærd må anses for ansvarspådragende.

Forsikringstager havde indgået aftale om udlejning af sommerhuset i fire uger i august og september 2003. Derudover har Forsikringstager i 2004 været nødt til at meddele DanCenter, at sommerhuset ikke står til rådighed i indeværende sæson, idet huset stadig henstår, som ALKAs håndværkere efterlod det. Udlejetabet er dækket af forsikringen. Findes ALKA imidlertid ikke at være pligtig at udbetale forsikringen, skal ALKA erstatte udlejetabet efter almindelige erstatningsretlige regler.

…

På vegne af Forsikringstager anmoder jeg derfor om, at Ankenævnet pålægger ALKA at være dækningspligtig, hvorefter Forsikringstager eller ALKA vil kunne engage-

re håndværkere til at foretage de nødvendige udbedringer, hvilke regninger ALKA vil være forpligtet til at dække.

Hertil bemærkes, at jeg på vegne af Forsikringstager ved brev af 8. marts 2004 til ALKA forespurgte, hvorvidt Forsikringstager selv kunne foretage de nødvendige udbedringer af huset mod, at ALKA efterfølgende afholdt de dokumenterede omkostninger, såfremt Forsikringstager fik medhold i nærværende klage. I sit svarbrev af 18. marts 2004 tog ALKA ikke stilling hertil. Ved brev af 29. marts 2004 til ALKA gentog jeg min forespørgsel. ALKA har ikke reageret på dette brev.

Forsikringstager har således ikke haft mulighed for at foretage den nødvendige udbedring uden risiko for, at ALKA efterfølgende ville protestere mod omkostningerne hertil eller afvise dækning som følge af, at skaderne ikke længere kunne besigtiges.

Samtlige omkostninger, der således måtte påløbe som følge af, at skaden endnu ikke er udbedret, skal derfor afholdes af ALKA."

Selskabet har i skrivelse af 30/8 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"Ved taksatorens besigtigelse af ejendommen den 11. august s.å. blev det konstateret, at ejendommen var angrebet af Ægte Hussvamp i væggen mellem gang og badeværelse, samt at der tilsyneladende ikke var nogle skjulte rør.

Da taksator ikke nærmere kunne angive årsagen til angrebet, blev Goritas Bygningsundersøgelse rekvireret til foretagelse af yderligere undersøgelser.

Ved Goritas' nærmere undersøgelser blev det konstateret, at svampeangrebet var af større omfang end først antaget, hvorfor der måtte ske yderligere nedrivning af vægge samt opbrydning af gulvkonstruktionen til nærmere konstatering af angrebets omfang.

Klager var i løbende kontakt med taksator vedrørende sagens forløb og har i denne sammenhæng overfor taksator oplyst, at klager havde købt huset i 1994, hvor det

stod på en anden grund, hvorefter han selv havde støbt fundament og derefter havde flyttet huset til dets nuværende placering.

I tillæg til Goritas undersøgelser af ejendommen rekvirerede selskabet en yderligere rapport fra Rådgivende Ingeniører Skude & Jacobsen. …

Efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, herunder de indhentede rapporter, tilskrev selskabet klager ved brev af 10. december 2003, hvori det blev meddelt, at svampeskaderne med henvisning til forsikringsbetingelserne ikke var dækket af forsikringen, idet disse var opstået som følge af en fejlkonstruktion ved ejendommens opførelse.

Da klager ikke kunne acceptere selskabets afgørelse tilskrev klagers advokat selskabet ved brev af 21. januar 2004, som blev besvaret ved selskabets brev af 29. januar s.å., hvori selskabets oprindelige stillingtagen blev fastholdt.

Selskabet tilbød dog i denne sammenhæng at yde delvis erstatning for de bygningsdele, der var blevet fjernet i forbindelse med svampeskadens blotlægning.
…
I nærværende sag har såvel selskabets taksatorer samt rådgivende ingeniører besigtiget klagers ejendom i anledning af den anmeldte skade, og således fremgår det af rapporten fra Rådgivende ingeniører Skude & Jacobsen, at svampeskaden er opstået som følge af konstruktionsfejl i forbindelse med ejendommens opførelse.

Af sagens oplysninger fremgår det, at klager selvstændigt har opført huset på ejendommen i 1995 efter at have flyttet dette fra en anden grund.

Derudover fremgår det af ovennævnte rapport, at bygningen ved dens opførelse i 1995 ikke opfyldte det dagældende bygningsreglement samt SBI anvisning 169 af 1991, hvorefter der ikke var vandtæt lag under pudslaget samt at profilbræddebeklædningen ikke var afsluttet korrekt ved gulvklinker samt er afsluttet under gulvklinkeoverkant.

Dette fremgår ligeledes tydeligt af de vedlagte fotos, hvor det tydeligt ses, at betongulvet er støbt over de indvendige profilbrædder.

Endvidere fremgår det af rapporten, at der ikke er vandtæt lag under bræddebeklædningen samt at der er fejl ved gulvafløbet, da der er åbning mellem gulvristen og afløbsskålen, hvilket medfører, at spildevand trænger ind i gulvkonstruktionen.

Samlet set konstateres det i rapporten, at de svampeskaderamte områder i gulv- og vægkonstruktionerne ikke opfylder det relevante bygningsreglement - jf. den vedlagte rapport af 1. december 2003 - samt at årsagen til skadernes opståen er diverse konstruktive fejl ved ejendommens opførelse.

I henhold til klagers egne oplysninger har han selv udført en del af arbejdet i forbindelse med husets opførelse, herunder blandt andet den indvendige rørføring.

Dette er efterfølgende bestridt af klagers advokat og selskabet har derfor anmodet klager om, at den håndværker, der i henhold til klagers oplysninger skulle have udført den indvendige rørføring kunne besigtige ejendommen til en nærmere fastlæggelse af, hvilket arbejde håndværkeren har udført.

Klager har i denne sammenhæng overfor selskabet oplyst, at han ikke ønskede, at den pågældende håndværker besigtigede ejendommen og tiltrådte i denne sammenhæng endnu engang over for selskabets taksator, at han selvstændigt havde udført alle indvendige installationer, hvilket han ligeledes ' ... tog ansvaret for.'

Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at rørinstallationer i henhold til den gældende lovgivning skal udføres af autoriseret kloak- og vvsmester.

På baggrund af de foreliggende rapporter er det således dokumenteret fra selskabets side, at årsagen til de konstaterede svampeskader er fejlkonstruktion ved ejendommens opførelse, og da det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommen er opført i klagers ejertid, er de pågældende skader således undtaget i henhold til de for forsikringen gældende betingelser.

Derudover har klagers advokat i sit indlæg til Ankenævnet gjort gældende, at selskabet over for klager har givet tilsagn om dækning af skaden, hvilket hermed bestrides.

Selskabet har løbende været i kontakt med klager og har holdt ham orienteret om sagens forløb herunder baggrunden for de forskellige undersøgelser, der har været på klagers ejendom.

De forskellige arbejder, der er igangsat af selskabet på ejendommen har først og fremmest været til fastlæggelse af skadens omfang samt årsagen til denne, og selskabet kan således først efter en grundig undersøgelse med kompetent bistand fra rådgivende ingeniører tage stilling til, hvorvidt der kan bekræftes endeligt tilsagn om dækning af en skade af lignende karakter.

Det skal i denne sammenhæng gøres gældende, at de igangsatte arbejder har været nødvendige til konstatering af, hvorvidt den pågældende skade var omfattet af klagers ejendomsforsikring.

Dertil skal bemærkes, at udgifterne til de nødvendige og omfattende undersøgelser på grund af skadens karakter og omfang har været afholdt af selskabet alene og uden omkostninger for klager i øvrigt.

F.s.v.a. eventuelle skader, der er påført klagers ejendom ved de pågældende undersøgelser er disse tilbudt erstattet i rimeligt omfang fra selskabets side - jf. selskabets brev af 29. januar 2004.

I tillæg til dette skal det gøres gældende, at de svampeskadede bygningsdele har udgjort en sundhedsrisiko, hvorfor en bortfjernelse har været nødvendig samt har sikret, at den resterende del af ejendommen ikke blev ramt af svampeangrebet.

Da ejendommen i henhold til det fremlagte ikke var egnet til beboelse kan selskabet ikke anses som erstatningspligtig for et tab af lejeindtægt, som følge af selskabets

bortfjernelse af bygningsdele, møbler m.v., idet klager under alle omstændigheder på grund skadens karakter ikke ville kunne have udlejet huset før dette var renoveret.

…

Vi fastholder således fortsat, at selskabet bør have mulighed for at foretage de nødvendige undersøgelser til konstatering af årsagen til skaderne, hvilket først blev klart fastslået ved rapporterne fra Goritas og Skude & Jørgensen af 21. november og 1. december 2003.

Afslutningsvis skal det i denne sammenhæng endnu engang bemærkes, at klager løbende er blevet holdt orienteret om selskabets undersøgelser på ejendommen, samt at der på intet tidspunkt er givet et konkret tilsagn om dækning af den meget omfangsrige svampeskade, der alene er opstået som følge af fejlkonstruktion ved ejendommens opførelse, hvilket som tidligere anført er sket i klagers ejertid."

Klagerens advokat har over for nævnet fastholdt, at selskabet er forpligtet til at udbedre skaderne og dække klagerens dokumenterede huslejetab. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 13/12 2004, at følgesedlens ordlyd "Reparationen er i gang" ikke kan forstås som andet end et dækningstilsagn, som selskabet er bundet af. Hvis der - som påstået af selskabet - alene var tale om undersøgelser, ville ordlyden forventeligt have været "Undersøgelser er i gang". I relation til de af selskabet ensidigt indhentede rapporter har advokaten tilkendegivet, at disse ikke kan tillægges vægt, idet klageren ikke blev gjort opmærksom på, at rapporterne alene blev indhentet med henblik på afvisning af skaden. Advokaten har desuden påberåbte sig, at rapporterne indeholder urigtige oplysninger, og at de ikke - således som anført af selskabet - har fastslået en årsagssammenhæng mellem skaderne og ejendommens konstruktion. Af advokatens skrivelse fremgår desuden:

"Det er ligeledes ukorrekt, at betongulvet er støbt op over de indvendige profilbrædder. Dette er dels oplyst til ALKA i mit brev af 8. marts 2004, hvorefter der alene har været lagt klinker op over profilbrædderne, dels fremgår dette af den af ALKA ensidigt indhentede rapport fra Skude & Jacobsen.

Det fastholdes, at åbningen mellem gulvristen og afløbsskålen er opstået efter, at de af ALKA engagerede håndværkere har fjernet vægge og gulvbeklædning. Jeg hen-

viser yderligere til, at Skude & Jacobsens rapport anfører, at den er afgivet med forbehold, idet gulv- og vægkonstruktion var fjernet, da Skude & Jacobsen besigtigede huset.

Endeligt skal jeg særligt beklage, at ALKA - på trods af mit brev til ALKA af 8. marts i år - fastholder, at min klient skulle have oplyst, at han selv havde stået for den indvendige rørføring i huset. (Brevet side 2). Som anført i mit brev af 8. marts 2004 til ALKA har VVS firmaet H.E.N. udført disse installationer. Jeg vedlægger til dokumentation heraf som bilag .. faktura af 10. maj 1995 samt bilag .. faktura af 15. oktober 1997."

Selskabet har fremsendt advokatens skrivelse og de vedlagte bilag til vurdering hos selskabets taksator. Efter modtagelse af taksatorens kommentarer har selskabet ved skrivelse af 31/1 2005 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet bl.a., at de af advokaten fremlagte regninger ikke vedrører de omdiskuterede indvendige afløbsinstallationer, men derimod angår de udvendige installationer samt indvendige vandrør til varmt/koldt vand. Selskabet finder det derfor fortsat ikke dokumenteret, at de indvendige afløbsinstallationer er udført af en autoriseret håndværker.

Heroverfor fastholder klagerens advokat i skrivelse af 11/2 2005 til nævnet bl.a., at det med de fremlagte vvs-fakturaer er dokumenteret, at klageren ikke selv har udført alle de indvendige installationer, herunder de indvendige rørinstallationer, således som påstået af selskabet.

Nævnet har fået forelagt diverse fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**220 Forsikringens omfang.**

Såfremt det er anført på policens forside dækker forsikringen uden selvrisiko direkte tab som følge af:

…

223 Træ- og murødelæggende angreb af svamp og insekter konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.

…

223.5 Forsikringen dækker ikke:

…

223.53 Svampeskader, der skyldes mangelfuld vedligeholdelse, tilstoppelse eller blokering af nødvendige ventilationsåbninger og svampe-skader, der skyldes konstruktive fejl, f.eks. forkert udført isolering eller brandsikring. Er fejlen begået før ejendommen blev overtaget af forsikringstageren, er denne dog dækket, hvis forsikringstageren ikke vidste eller burde vide, at der var materiale- eller konstruktionsfejl."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende årsagssammenhæng, konstruktionsfejl samt forløbet i skadesagen. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen