719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.218:

xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysø Plads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte svampeskader på ejendommen.

Huset er ca. 100 år gammelt.

Klagerne har anført, at de kort tid efter overtagelse af ejendommen konstaterede, at flere vinduer dugger og i øvrigt samler fugt og vand med skimmelsvamp til følge. Klagerne påstår selskabet tilpligtet at betale for udbedring af skaden i henhold til tilbud af 22/2 2004 fra Tømrer S. på i alt 134.000 kr..

Selskabet har ved dets advokat i skrivelse af 27/9 2004 anført:

> "Klager har ladet ejendommen besigtiget af K.S.P., afdelingsleder i ISS. Han har lavet en rapport af 1. juni 2004, bilag …
>
> I rapporten konkluderer han at en årsag til skimmelsvampen kunne være at der manglede udluftningsventiler i vinduerne samt at der ingen udluftningsventiler var til stede i rummene.

Herefter har ingeniør M.S. fra Ø. bygge & indeklimateknik a/s besigtiget ejendommen og han har udarbejdet en rapport af den 18. august 2004, bilag …

Rapporten konkluderer, at der ikke er tilstrækkelig afstand mellem murværk og vindueskarme og at den mest sandsynlige årsag til kondensproblemerne skyldes termoruder med dårlig varmeisoleringsevne i kombination med en for lav udluftningsgrad.

Dansk Boligforsikring A/S har på baggrund af ovennævnte rapport genbesigtiget ejendommen ved taksator H.T., bilag … Dansk Boligforsikring A/S' taksator konkluderer følgende:
"*Idet der ikke kan konstateres punkterede termoruder og idet termoruderne kun er 8 år gamle er det ikke helt så nærliggende at antage, at vinduernes varmeisoleringsevne burde være så ringe, at der udelukkende på den baggrund opstår kondensproblemer. Dette kan underbygges af de mange ejendomme i Danmark med termoruder med samme alder eller ældre, hvor der ikke kan konstateres store problemer med varmeisoleringsevnen. Der skal selvfølgelig tages forbehold for produktet, men der er umiddelbart ingen begrundelse for at antage, at disse vinduer ikke har en tilstrækkelig varmeisoleringsevne.*

Den manglende fuge omkring vinduer vil medføre at vinduet ikke har samme tæthed mod luft og vand (fugt). I dag indbygges vinduer korrekt med en fugebredde på 12 mm. Begrænsede fugebredder vil medføre øget risiko for råd- og svampeangreb i karme, men sådanne skader kunne ikke konstateres. Og idet kondensproblemerne er på indersiden af termoruderne er det ikke nærliggende at antage at de manglende fuger omkring vinduerne er årsag til indeklimaproblemerne.

Det dårlige indeklima skal nok snarere henvises til manglende udluftning og ventilation. Specielt idet der er tale om et generelt problem i hele ejendommen.
…
Sådanne problemer ses ofte ved ældre ejendomme, der er blevet efterisoleret uden at der er blevet etableret ventilation.

Det anbefales derfor som løsning, at der etableres fugtstyret ventilation de mest udsatte steder i ejendommen som badeværelse, køkken, stue og soveværelse. Desuden bør familien såfremt de ikke allerede gør dette, udlufte 3x20 minutter dagligt. Derudover monteres spalteventiler i alle vinduer.

Taksator vurderer at ovennævnte løsning med at montere spalteventiler og fugtstyret ventilation 4-5 steder i ejendommen vil koste kr. 25-35.000,00 ekskl. moms.

Dækning af skaden i henhold til ejerskifteforsikringen

På baggrund af de i sagen fremkomne rapporter anerkender Dansk Boligforsikring A/S at dække udbedring af svampeskaden i overensstemmelse med konklusionerne i rapporterne fra henholdsvis Ø. bygge og indeklimateknik a/s og taksator H.T.

Håndværksmæssigt og forsvarlig udbedring kan således ske ved montering af spalteventiler og fugtstyret ventilation 4-5 steder i ejendommen, samt at klager iagttager kravet om daglig udluftning, på grund af ejendommens alder, der er fra 1916.

Tilbud om udbedring

Klager har indhentet to tilbud på udbedring fra P. Skovbyg af henholdsvis 22. februar 2004, bilag … og 14. marts 2004, bilag …

Førstnævnte omfatter udskiftning af samtlige vinduer i hele ejendommen. Det andet omfatter alene udskiftning af glaslister og montering af bioventiler samt maling af alle vinduesrammer. Dette tilbud er prismæssigt i overensstemmelse med de af taksator skønnede omkostninger.

I henhold til konklusionerne i de to ovennævnte rapporter er det ikke nødvendigt at udskifte vinduerne i ejendommen for at opnå det ønskede resultat. En sådan løsning rækker i øvrigt langt ud over, hvad der håndværksmæssigt er påkrævet for at afhjælpe problemet og tilfører endvidere klager en økonomisk gevinst, der ligger langt ud over det dokumenterede tab.

Sammenfattende anerkender Dansk Boligforsikring A/S at dække de anmeldte forhold vedrørende ejendommens vinduer og dækker hermed udbedring i henhold til det tilbud af 14. marts 2004 fra P. Skovbyg."

Klagerne har i skrivelse af 7/10 2004 anført, at de er tilfredse med, at selskabet anerkender dets ansvar og dermed tilbyder klagerne en erstatning på 35.000 kr. Klagerne betragter imidlertid alene erstatningen som en a contoerstatning og fastholder således deres fulde krav på betaling af i alt 134.000 kr. Klagerne påstår endvidere selskabet tilpligtet at betale 8.906,25 kr. for analyse foretaget af Ø. bygge- og indeklimateknik A/S. Endelig oplyser klagerne, at adskillige af ejendommens vinduer er punkterede, hvilket kan ses ved, at der er dug mellem ruderne, og det kan oftest konstateres om formiddagen. Afslutningsvis afviser klagerne, at de ikke foretager fornøden udluftning af boligen.

Hertil har selskabets advokat ved skrivelse af 13/10 2004 til nævnet anført:

"Tilbud på udbedring

Indledningsvis skal jeg bemærke, at Dansk Boligforsikring A/S ikke er bekendt med det beløb på kr. 35.000,00 ekskl. moms, som klager refererer til.

Som nævnt i Dansk Boligforsikring A/S' indlæg af 27. september 2004 er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at udbedring kan ske på en langt mindre indgribende måde og dermed også med mindre omkostninger til følge.

Det tilbud som ligger i sagen af 14. marts 2004 fra P. Skovbyg er i overensstemmelse med Dansk Boligforsikring A/S' taksators vurdering af hvorledes udbedring kan ske.

Dansk Boligforsikring A/S har på den baggrund anerkendt at dække det tilbud af 14. marts 2004 på kr. 28.000,00 ekskl. moms.

Det virker stødende, når klager anfører, at de vil have den fulde dækning af skaden.

Ovennævnte tilbud fra P. Skovbyg er fuld dækning, idet arbejdet i henhold til dette tilbud vil være en fuld udbedring af de anmeldte skader.

I henhold til konklusionerne i de to ovennævnte rapporter er det ikke nødvendigt at udskifte vinduerne i ejendommen for at opnå det ønskede resultat. En sådan løsning rækker i øvrigt langt ud over, hvad der håndværksmæssigt er påkrævet for at afhjælpe problemet og tilfører endvidere klager en økonomisk gevinst, der ligger langt ud over det dokumenterede tab.

Klagers udgifter

Det gøres gældende, at klager selv må afholde udgifterne til dokumentation af skaderne. Det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed. I den forbindelse må det være påregneligt for klager, at der - alt afhængig af hvilke forhold der er tale om - vil være omkostninger forbundet dermed.

Efter dansk rets almindelige erstatningsregler påhviler det rekvirenten af dække omkostningerne til bevisførelsen. Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse at omkostningerne til dokumentation af skaderne i denne sag ikke rækker ud over, hvad omkostninger til syn og skøn sædvanligvis udgør.

Punkterede termoruder

Dansk Boligforsikring A/S' taksator besigtigede ejendommen den 1. september 2004 og kunne i den forbindelse ikke konstatere punkterede termoruder.

Såfremt klager i den mellemliggende periode nu har konstateret punkterede termoruder henvises klager til at anmelde forholdet til Dansk Boligforsikring A/S, hvorefter anmeldelse vil blive behandlet."

Hertil har klagerne ved skrivelse af 24/10 2004 til nævnet anført:

"Vi føler at vi er kommet i klemme i en uoverensstemmelse mellem Dansk Boligforsikring A/S og deres daværende samarbejdspartner JH Forsikring. I brev af 9. februar 2004 erkender JH Forsikring - efter konsulentbesøg - erstatningsansvar.

Under en telefonsamtale erkender Dansk Boligforsikring erstatningsansvar, hvis JH Forsikring virkelig har gjort dette. Det aftales at vi skal sende en fax med JH Forsikrings ansvarserkendelse, hvilket vi gør 23/4 2004.

Herefter informerer Dansk Boligforsikring os om, at de fremover ikke mere har samarbejde med JH Forsikring og frasiger sig pludselig erstatningsansvar. Er dette lovligt?

Nu starter en sand byge af konsulentbesøg. Vi engagerer selv Ø. bygge & indeklimateknik a/s, da vi ikke stoler på at konsulenterne fra Dansk Boligforsikring A/S er uvildige. Vi modtager konklusioner med påstand om at Dansk Boligsikring pludselig ikke føler erstatningsansvar.

Rapporten fra Ø. bygge & indeklimateknik a/s understøtter dog alle vore påstande - nemlig:

- Fejlkonstruktion af vinduernes montering med utilstrækkelig afstand mellem karm og mur
- Fejlkonstruktion - manglende alu-bundlister samt manglende udskæring på undersiden til ventilation mellem rudekant og rammetræ
- Skimmelsvampen som sandsynlig årsag til de symptomer, to af familiemedlemmerne har mærket

Skimmelsvampanalyse fra Teknologisk Institut af 14. september

Der konstateres at der er tale om skimmelsvampe samt at disse kan give helbredsproblemer.

Kommentarer til J. & J.'s brev (j.nr. …) af 13. oktober 2004:

Brevets tone er usagligt spydigt.

De 35.000,- kr. er inklusiv moms., hvilket skriveren sikkert også kunne regne ud.

Vi kan ikke forstå at det kan virke stødende at vi ønsker fuld dækning af skaden????

Vores udgifter til konsulenter

Da Dansk Boligsikring frafaldt deres ***allerede erkendte*** erstatningsansvar og vi som følge heraf var nødt til at engagere en konsulent Ø. bygge & indeklimateknik a/s, er det åbenbart for os at Dansk Boligsikring må afholde denne udgift på 8.906,25 kr."

I den af klagerne omtalte skrivelse dateret den 9/2 2004 fra JH Forsikring hedder det:

"Efter modtagelse af oplysninger om at vinduesfirmaet ikke længere eksisterer og at det henviste krav ikke kan dækkes af dem, kan vi oplyse at vi dækker Deres skade vedrørende vinduer.

De har taget kontakt til F. for indhentelse af overslag og vi imødeser dette."

Af senere skrivelse af skrivelse 1/3 2004 fra JH Forsikring hedder det:

"Vi har modtaget overslag fra P. Skovbyg på udbedring af anmeldte forhold.

Vi gør opmærksom på at der i denne sag kun er tale om at glaslisterne på vinduerne skal udskiftes og ikke hele vinduet.

Samtidig skal der monteres ventilationsspalter og derved vil der ikke være behov for at anvende reparation af muren i forbindelse med isætning af nye vinduer.

Vi beder Dem derfor om at indhente nyt overslag på udskiftning af glaslister."

Det netop omtalte tilbud dateret den 22/2 2004 er blevet forelagt nævnet.

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 24/11 2004 til nævnet anført:

"I dette [klagers brev af 24/10 2004] anfører klager blandt andet, at rapportmaterialet i sagen støtter klager, at klager skal have udgifter til deres konsulenter dækket, og at det forhold, som sagen drejer sig om, skal erstattes i henhold til det tilbud som P. Skovbyg udfærdigede den 22. februar 2004.

Ovennævnte bestrides af forsikringsselskabet, hvorfor selskabets indlæg af 27. september 2004 og 13. oktober 2004 fastholdes fuldt ud. Klagers indlæg giver anledning til at bemærke,

at P. Skovbygs tilbud af 14. marts 2004 giver klager fuld dækning for det anmeldte forhold, og at der hverken af rapportmaterialet eller af de synspunkter, som klager har anført, er fremkommet forhold [eller] oplysninger, der tyder herimod,

at klager i henhold til dansk rets almindelige regler selv må bære omkostningerne ved klagers bevisførelse, og

at klager - for så vidt angår punkterede termoruder - må være henvist til at foretage anmeldelse af sådanne forhold, idet bemærkes, at selskabets taksator ved besigtigelsen den 1. september 2004 ikke kunne konstatere punkterede termoruder."

Af rapport udarbejdet af ISS den 1/6 2004 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var forekomster af skimmelvækst ved vinduessprosserne i soveværelse, værelse, køkken samt badeværelse.

En årsag til skimmelvæksten kunne være at der manglede udluftningsventiler i vinduerne samt at der ingen udluftningsventiler var til stede i de før omtalte rum.

Det blev ved besigtigelsen påpeget over for ejeren af huset at der burde etableres udluftningsventiler i de før nævnte rum.

Tilstanden på vinduerne er udfra visuel kontrol i orden, men der bør etableres udluftningsventiler i selve vinduet."

Af rapport udarbejdet af Ø. bygge- og indeklimateknik A/S den 13/8 2004 fremgår bl.a.:

"*Vinduers indbygning*

Det kunne bekræftes, at der udvendigt omkring vinduerne ikke var tilstrækkelig afstand mellem karm og murværk, således at der ikke var etableret en korrekt fuge mellem karm og mur. I flere tilfælde var der 3-4 cm afstand mellem mur og over-

karm, men kun 0-0,5 cm afstand mellem underkarm og mur. Ved sidekarmene var der i flere tilfælde også kun 0-0,5 cm afstand mellem karm og mur. Ved en besigtigelse af vinduerne kunne der dog ikke registreres tegn på nedbrydning i karmene, og kun i et enkelt tilfælde var der mindre afskalning i malingen.

Det blev ikke undersøgt, om vinduerne var med typeskilt, som kan dokumentere en eventuel vakuumimprægnering.

Glaslister

Det kunne ligeledes bekræftes, at der ikke var alu-bundlister i vinduesrammerne, og at de malede træbundlister ikke var med udskæring på undersiden til ventilation mellem rudekant og rammetræ. Der kunne dog ikke registreres tegn på nedbrydning i vinduer og rammer.

Vurdering

Termoruder

Det er ofte vanskeligt at fastslå med sikkerhed hvorvidt termoruder er punkterede eller ej. I vinterhalvåret kan det dog konstateres, såfremt der er markante forskelle i mængden af kondens på de enkelte ruder i samme rum - og vel at mærke kun hvis der er flere identiske ruder. I forbindelse med undersøgelsen kunne det derfor ikke fastslås med sikkerhed, hvorvidt termoruderne var punkterede eller ej. Umiddelbart vurderes det dog ikke som sandsynligt, at så mange termoruder skulle være punkteret, når de ikke er ældre. Udbredte problemer med punktering i nyere vinduer er ikke længere hyppige, og slet ikke i mindre ruder.

…

Vinduers indbygning

Det må betragtes som en konstruktionsfejl, at der ikke er tilstrækkelig afstand mellem murværk og vindueskarme. VSO anbefaler en fugebredde på ca. 12 mm, hvilket giver mulighed for en solid fuge uanset om der fuges med mørtel eller silikone. Ved meget ringe fugebredde er der ringe varmeisolering omkring vinduet, og der kan ikke påregnes samme luft- og vandtæthed, som ved en korrekt udført fuge. Resultatet er øget varmetab, samt øget risiko for råd- og svampeangreb i karmtræet. Med hensyn

til risikoen for biologisk nedbrydning vil en eventuel vakuumimprægnering dog have en god effekt mange år frem.

…

Konklusion

På baggrund af besigtigelsen konkluderes følgende:

- Årsagen til kondens på termoruderne kan ikke fastslås med sikkerhed. Det er dog mest sandsynligt at kondensproblemerne skyldes termoruder med dårlig varmeisoleringsevne i kombination med en for lav udluftningsgrad.
- De skimmelsvampe, som har dannet vækst på ruderne, kan have været årsag til de symptomer, som to personer har mærket.
- Med hensyn til vinduerne i øvrigt er flere af disse fejlkonstrueret på den måde, at de er for brede i forhold til murhullerne. Resultatet er for smalle fuger mellem murværk og karme, hvilket resulterer i øget risiko for øget varmetab samt råd- og svampeangreb i karmtræet.
- Derudover er bundglaslisterne ikke udført korrekt, hvilket giver øget risiko for råd- og svampeangreb i glaslisterne og vinduesrammerne."

I tilbud af 14/3 2004 udarbejdet af P. Skovbyg hedder det:

"Udskiftning af glaslister, punkterede ruder (i nødvendigt omfang), montering af bio-ventiler samt maling af rammer, på 11 stk. 2 fags vinduer, med 6 glas, 3 stk. 3 fags vinduer, med 9 glas og 2 stk. terrassedøre med 10 glas.

Overslagspris ekskl. moms 28.000,00 kr."

Af sagens materiale fremgår yderligere, at selskabet ved skrivelse af 2/4 2004 fejlagtigt henviste klagerne til at få skaden dækket over deres husforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, og at selskabet i skrivelser af 21/4 2004 og 1/6 2004 afslog at dække de anmeldte skader vedrørende skimmelsvamp på ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at de tiltag - som selskabet har anerkendt at erstatte - må gennemføres, før det kan vurderes, om der er grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere erstatning. Nævnet finder desuden, at det af JH Forsikring ydede erstatningstilsagn i skrivelse af 9/2 2004 til klagerne - der er konkretiseret til at angå skade vedrørende vinduer - ikke rækker videre end de tiltag, som selskabet har anerkendt at dække.

Det er nævnets opfattelse, at selskabet ved skrivelse af 9/2 2004 til klagerne har givet et dækningstilsagn, som det senere har fragået ved sine skrivelser af 2/4, 21/4 og 1/6 2004, og at det på den baggrund er forståeligt, at klagerne indhentede yderligere dokumentationsmateriale. Henset hertil finder nævnet, at selskabet skal godtgøre klagerne det omtvistede honorar på i alt 8.906,25 kr. til Ø. bygge og indeklimateknik A/S. Nævnet finder endvidere, at selskabet skal betale klagerne undersøgelsesomkostningerne til Teknologisk Institut på i alt 1.875 kr., da selskabet fejlagtigt henviste klagerne til at få skaden dækket af Lærerstandens Brandforsikring G/S.

Som følge af det ovenfor anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal vedstå dækningstilsagnet af 14/3 2004 samt dække de ovenfor nævnte undersøgelsesomkostninger. Ved betalingen skal forrentningsreglen i forsikringsaftalelovens § 24 iagttages.

J. Hermann