759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 67.906:

xxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxx xxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlede ejendom er opført i 1908. Klageren erhvervede ejendommen i 2001. I forbindelse hermed blev der fremlagt tilstandsrapport af 27/9 2001. Klageren modtog desuden Sundhedsattest, hvoraf det fremgår, at bygningens overordnede tilstand er "over middel". Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/1 2002.

Efter klagerens overtagelse af ejendommen anmeldte hun flere skader til selskabet. Nærværende klagesag vedrører selskabets behandling af følgende forhold: (1) gulvkonstruktion og (2) fugtproblemer.

Ad 1. Gulvkonstruktion

Selskabet har i skrivelse af 1/12 2005 til nævnet redegjort for det omtvistede forhold således:

"I forbindelse med at klageren er i gang med en renovering af 1. salen, træder tømreren igennem det oprindelige fyrretræsbræddegulv inden i skunkrummet.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at man under renovering havde fjernet skunkvæggene. I det tidligere skunkrum var det oprindelige fyrretræsbræddegulv angrebet af borebiller og tømreren trådte igennem et enkelt bræt.

I den benyttede del af 1. sal, er gulvkonstruktion opbygget på følgende måde:

- 32 mm fyrretræsbræddegulv (det oprindelige gulv fra 1908)
- 22 mm spånpladegulv med fer og not
- PERCO

PERCO gulvet, der lå på gulvspånplader, var fjernet, men spånpladen lå der stadig og var intakt i det område som vi kunne besigtige.

…

Under tidligere renovering har tidligere ejer udlagt spånpladegulv ovenpå de oprindelige fyrretræsbrædder.

Ved besigtigelsen var der ingen risiko for skade eller nærliggende risiko for at der vil ske skade, hvor der var pålagt spånpladegulv og PERCO. Konstruktionen er stabil, har fungeret i flere år og kan også fremover fungere som gulvkonstruktion, uden større gener.

Samtidig må vi gøre klageren opmærksom på, at det ikke er usædvanligt, at der er ældre angreb af borebiller i ældre ejendomme. Det vil sige, at ældre angreb af borebiller, som ikke er aktive, er ikke i sig selv et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme, af samme alder, type og stand.

3. 67.906

Vi har tidligere bedt klageren om at anmelde forholdet til bygningsforsikringen, såfremt der er tegnet svampe- og insektforsikring. Vi har dog aldrig modtaget svar fra klageren, om klageren har foretaget denne anmeldelse.

…

Såfremt klageren har fået afvist forholdet under bygningsforsikringen, bedes klageren sende selskabet en kopi af afslaget.

Hvis forholdet ikke dækkes af bygningsforsikringen, dækker ejerskifteforsikringen, at der lægges spånplader i skunkrummet, som en reparation af gulvet. I den forbindelse skal vi gøre klageren opmærksom på, at vi skal reparere gulvet, således at det kan fungere som gulv i skunkrummet.

At klageren har et ønske om at ændre skunkrummets funktion, så dette bliver en del af 1. salen, er forsikringen uvedkommende. Planlagte udgifter er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Forsikringen dækker alene merudgifter til reparationen.

Der vil fra erstatningen blive trukket den gældende selvrisiko på 5.000 kr.

Vores skadeskonsulent vurderer, at en reparation af gulvet i skunkrummet med spånpladegulve vil koste 3.500 kr. excl. moms eller 4.375 kr. incl. moms.

Da beløbet ikke overstiger selvrisikobeløbet, vil der ikke ske udbetaling, men reparationsbeløbet vil blive nedskrevet i den maksimale selvrisiko, der er gældende for forsikringen, i hele forsikringsperioden."

Hertil har klageren i skrivelse af 14/12 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"Alm. Brand beskriver for Ankenævnet at det kun var et enkelt bræt der var trådt igennem på, samt at spånpladen var intakt i det område de kunne besigtige. Vi henviser her til vores første anmeldelse af skade fra 15/6-05, hvor vi beskriver at vi har skruet et par spånplader af og konstateret, at der lå et gulv der var råddent nedenunder. Der er taksator hos os den 17/6-05 altså efter at spånpladerne er skruet af. Alm. Brand benævner selv i brev af 17. juni 2005, at spånplader er skruet

af, og at gulvbrædder er angrebet af borebiller. Alm. Brand skriver også, at det ikke kan udelukkes, at der kan ske gennemtrædning mod vest. Vi har desværre været tvunget til at optage hele gulvet på 1. sal … Omtalte Percogulv tog så meget skade efter optagning, at materialet ikke kunne anvendes igen.

Vi har desuden gjort opmærksom på (mundtligt), at vi ikke var dækket mod råd og svamp i vores bygningsforsikring.

Til omtalte fra Alm. Brand om at vi skulle ønske at ændre funktionen i skunkrummet, kan vi kun oplyse, at den omtalte 1. sal hele tiden har været der. Det var taget vi skulle skifte og intet andet.

Med hensyn til selvrisiko er dette blevet fratrukket en gang (anmeldte skade på vinduer hvor selvrisiko er fratrukket) - vi henviser til svar fra Alm. Brand den 3. marts 2003, hvor skade på vinduer er anmeldt sammen med fugtige vægge i (køkken, entre og badeværelse)."

Selskabet har i skrivelse af 30/12 2005 til nævnet bl.a. anført:

"At der under spånpladegulvet og PERGO gulvet er gulvbrædder som er angrebet af insekter, har ingen betydning for gulvkonstruktions funktion. Forholdet nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed. Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet og er dermed ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

At tidligere ejer har valgt at reparere gulvet på 1. salen ved at lægge spånplader og PERGO gulv ovenpå de oprindelige gulvbrædder, betragtes ikke som en skade jf. betingelserne.

Selskabet anerkendte at et gulvbræt var knækket i det tidligere skunkrum, da vi havde fået den opfattelse, at det alene var de oprindelige gulvbrædder som der lå der, altså uden spånpladegulv og PERGO.

Hvis der er tale om at dette gulvbræt ligeledes har været dækket af spånpladegulv og PERGO gulv på overtagelsestidspunktet, er der ikke tale om en skade jf. betingelserne. At klageren har taget spånpladegulvet og PERGO gulvet op, eventuelt på grund af renovering af ejendommen, er forsikringen uvedkommen.

Vi har tidligere anerkendt en reparation af gulvet i det tidligere skunkrum og vi vil naturligvis ikke trække vores dækningstilsagn tilbage, efter de nye oplysninger. Men vi må dog fastholde, at selskabet ikke kan tilbyde yderligere reparation af gulvet, da forholdet ikke opfylder skadesbegrebet.

Klageren oplyser, at der ikke er tegnet insekt- og svampeskadeforsikring under husforsikringen. Vi afventer derfor en kopi af regningen, for lægning af spånpladegulv i det tidligere skunkrum. Der vil fra erstatningen blive trukket den gældende selvrisiko på 5.000 kr.

På den tegnede ejerskifteforsikring er der 2 former for selvrisiko. Der er 5.000 kr. pr. skade, og så er der en maksimal selvrisiko på 20.000 kr. i hele forsikringsperioden.

Det er korrekt at der i forbindelse med en anerkendt skade på vinduerne er trukket 5.000 kr. Beløbet er modregnet i den maksimale selvrisiko. Der resterer således 15.000 kr. af den maksimale selvrisiko i resten af forsikringsperioden."

Klageren har i skrivelse af 14/1 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Som tidligere omtalt har vi på 1. sal været nødsaget til at fjerne et nylagt gulv fordi det var lagt på et trægulv der var insektskadet af borebiller - hele det gamle gulv var angrebet og ikke bevaringsværdigt. Efter fjernelse af det angrebne gulv blev der lagt nye bærebjælker, så det i dag er i overensstemmelse efter gældende regler.

Vi tillader os at rejse krav om dækning af nyt gulv samt bærebjælker."

Af selskabets skrivelse af 24/2 2006 til nævnet fremgår bl.a.:

"At klageren ønsker eller vælger, at gulvet skal lægges i henhold til nugældende regler, er ikke et forhold som i sig selv opfylder skadesbegrebet og er dermed ikke omfattet af forsikringen.

Ifølge vores tidligere besigtigelse blev det konstateret, at bjælkeafstanden var varierende i bjælkelaget, men der kunne ikke konstateres svækkelse i det blotlagte område. …

Vi har ikke efter vores besigtigelse fået oplysninger fra klageren, at der skulle være svækkelse/beskadigelse af bjælkelaget.

I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på, at udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstande ikke må finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 12.

Selskabet kan ikke ud fra ovennævnte tilbyde erstatning til nyt undergulv, samt udskiftning af de bærende bjælker, da forholdene ikke i nævneværdig grad medsætter bygningens værdi eller brugbarhed, når man sammenligner klagerens ejendom med andre ejendomme af samme type, alder og stand …"

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

Ad 2. Fugtproblemer

Efter overtagelsen af ejendommen blev det konstateret, at bygningens vægge var opfugtede, og at der som følge heraf forekom mug og skimmel på flere indvendige overflader. Forholdet blev anmeldt til selskabet, hvis taksator efterfølgende besigtigede bygningen. På baggrund af taksatorens observationer afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Sagen blev efterfølgende indbragt for Ankenævnet for Forsikring, som behandlede sagen under sagsnummer 60.930. Nævnet afsagde kendelse den 19/1 2004. Nævnet fandt, at der ikke var grundlag for at antage, at de anmeldte skader lå ud

over, hvad klageren efter husets alder m.v. kunne forvente. Klagen blev derfor ikke taget til følge.

Efterfølgende har klageren igen fremsat krav om dækning af de i ejendommen konstaterede fugtproblemer.

Klageren har i skrivelse af 14/12 2005 til nævnet nærmere redegjort for det nu fremsatte krav således:

> "Vi har sandblæst vort hus (efter der var lagt nyt tag samt udskiftet vinduer) fordi der opstod problemer med reparation af pudslag omkring tag og vinduer (Alm. Brand omtaler at vi formentlig har brugt cementmørtel og at det kan være medvirkende til at øge antallet af fugtskjolder - det har vi ikke. Der er brugt kalkmørtel).
>
> Vi har tidligere anmeldt fugt inde i huset, men nu efter at ydervæggene er pudset op på ny er der store tørringsproblemer på ydervægge. Vi kontakter derfor Alm. Brand igen. I uge 42 kommer M.B. og besigtiger ydervægge. Han konstaterer al for høj fugtighedsprocent i væggene. M.B. er meget i tvivl om, hvad fugten skyldes, men siger at han helt bestemt mener at forsikringen skal dække skaden (på en eller anden måde!), og for at han kan konstatere hvad skaden skyldes vil M.B. sende en specialist ud for Alm. Brands regning.
>
> Fredag uge 42 kommer der en fra Dansk Affugterservice A/S. Han foretager forskellige målinger og kan heraf udlede at fugten stammer fra grundvandet.
> …
> Der er ikke ændret ved gulvkonstruktion i gang, badeværelse og køkken. Vi gør opmærksom på, at ved badning er der udluftning før, under og efter badning. Endvidere bliver rummet ikke brugt til tørring af tøj. Under tøjvask er der udluftning (Vi kan heller ikke tro, at nævnte kan give den meget store fugtplamage på ydermur (ydermur kan besigtiges på medsendte foto). Muren på billedet er den mur hvor køkken, gang og badeværelse ligger placeret bag ved.

Vi kan godt forstå, alle de råd vi har fået med hensyn til at få afhjulpet vore problemer, men endnu engang må vi spørge, burde der ikke være gjort opmærksom på, at når man køber hus så skal man også regne med store udgifter til håndværkere m.m. (hvis det er så almindeligt som Alm. Brand påpeget)."

Hertil har selskabet i skrivelse af 30/12 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klageren oplyser, at der er fugt i vægge i køkken, gang og bad.

Det er vores opfattelse, at der ikke er kommet nye oplysninger til sagen, vedrørende fugt i køkken, gang og bad, siden Ankenævnet for Forsikring afsagde kendelsen den 19. januar 2004.

Klageren anmeldte efterfølgende fugt ved badeværelset, hvilket vi bad Dansk Affugterservice A/S om at besigtige.

Hverken ved Dansk Affugterservice A/S eller skadekonsulent M.B.'s besigtigelse kunne der konstateres forhold, som kan henføres til ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det er derfor forsat selskabets opfattelse, at fugtproblemerne skyldes de byggemetoder og normer som var gældende dengang ejendommen blev opført. Der er således ikke konstateret skader der ligger ud over, hvad der, efter husets alder, kan forventes.

I den forbindelse har vi bemærket at klageren oplyser, at gulvkonstruktionen i gang, køkken og badeværelse ikke er ændret. Der er således tale om den oprindelige konstruktion fra 1908, der hvor klageren har fugtproblemer.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at vores skadeskonsulent M.B. ikke kan genkende klagerens udtalelse, om at han skulle havde lovet dækning for fugtproblemet i ydervæggen ved besigtigelsen.

9. 67.906

Det er korrekt at der blev mål høj fugtighedsprocent i væggene. Vi valgte at undersøge forholdet yderligere for selskabets regning, for at være sikker på, at årsagen var den samme som der tidligere var konstateret og afvist over forsikringen. Undersøgelsen bekræftede selskabets tidligere afgørelse, hvilket vi ligeledes har fået medhold i af Ankenævnet for Forsikring - kendelse nr. 63.930.

Vi skal henlede opmærksomheden på, at forhold som klageren har ændret siden de overtog ejendommen, er ikke omfattet af forsikringen. F.eks. den ændring som klageren har foretaget af facadepudsen samt eventuelle følger heraf.

Forsikringen dækker forhold som var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Se betingelsernes afsnit 2, punkt 9.2.
…
Selskabet må jf. ovennævnte fastholde vores tidligere afgørelse af sagen."

Klageren og selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 forsikringen bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes 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.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

12. Redning, bevaring og oprydning

…

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstande må dog ikke finde sted, før Alm. Brand har giver samtykke hertil."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Nævnet udtaler:

Ad 1. Gulvkonstruktion

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold har et sådant omfang, at det udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder således ikke grundlag for at udtale kritik af selskabets afgørelse.

Ad 2. Fugtproblemer

Uanset det af klageren anførte finder nævnet ikke anledning til at ændre sin tidligere afgørelse af 19/1 2004 i sag nr. 60.930. Nævnet finder således fortsat, at der ikke er grundlag for at antage, at de anmeldte skader ligger ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes.

11. 67.906

Herefter, og idet nævnet har bemærket sig det af selskabet afgivne dækningstilsagn vedrørende reparation af gulvet i det tidligere skunkrum,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen