784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 70.934:

xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets manglende udbetaling af aftalt erstatning for lovliggørelse af VVS-installationer i den forsikrede ejendom. Endvidere klages der over selskabets afvisning af at dække rådskader og forekomst af skimmelsvamp i stuevæg samt i værelsesgulve og -vægge.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet udbetalt erstatning for lovliggørelse af VVS-installationer med tillæg af renter. Herefter ses klagesagen alene at vedrøre forekomsten af råd/skimmelsvamp, som selskabet har afvist at dække bl.a. med henvisning til, at der i policen er taget forbehold for forhold som det omhandlede.

Forud for købet af den omhandlede ejendom modtog klageren tilstandsrapport af 29/8 2005, hvoraf det bl.a. fremgår, at ejendommens beboelsesbygning (bygning A) er opført i 1908. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Som følge af byggeskik på opførelsestidspunktet er fundamentet muligvis ikke i frostfri dybde og kan evt. medføre bevægelser.

…
3. Yder- og indervægge
…

3.6 Indvendige vægge	…	K2	Fugt og skimmelvækst i hjørne af værelse mod syd/øst.

…
6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	K2	Indvendigt gulvniveau er visse steder lavere end omkringliggende terræn. Risiko for fugt.

…

Karakterer: …	K2: Alvorlige skader	K3 Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

0.	**Generelle oplysninger**	Ja	Nej	Ved ikke
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen **11 år**			

…
3. Yder- og indervægge/skillevægge
…

3.3	Er der fugtpletter og mug, som er dækket af møbler? Hvis Ja, hvor? **I værelse ved soveværelse.** "	☒	☐	☐

Inden afgivelse af købstilbud modtog klageren desuden et af det indklagede selskab udarbejdet tilbud på ejerskifteforsikring med følgende begrænsning i dækningen:

> "Forsikringen dækker ikke skader herunder følgeskader, der kan henføres til sokkel, samt skimmelvækst."

Klageren accepterede det fremlagte forsikringstilbud, og selskabet udstedte herefter police indeholdende klausul med ovennævnte ordlyd.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1/6 2006.

Efter overtagelsen konstaterede klageren bl.a. opfugtet murværk i køkkenet. Forholdet blev anmeldt til selskabet, hvis skadekonsulent besigtigede ejendommen den 23/8 2006.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 29/8 2006. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"**Ad 3): Murværk i køkken er opfugtet**
Forholdet er ikke dækket af forsikringen, da opfugtningen af ydervæggen i dette aktuelle tilfælde ikke udgør en skade, ligesom risikoen for en evt. skade ikke er nærliggende.
Ved demontering af køkkenelementer registreres det at nederste den af ydervæggen (nederste mursten ved soklen) er fugtig.
Bebyggelsen er fra 1908 = 98 år.
Ved opførelsen af beboelsen kan der muligvis være indlagt fugtisolering (murpap) ved overgang fundament/ydervæg. (Der er ikke undersøgt om der murpap i konstruktionen) Datidens murpap kan ikke forventes stadig at være fugtstansende. Fundamenter/ydervægge opført efter datidens byggeskik og byggemetode kan dermed ikke forventes at være fugtstandsende med hensyn til optrængning af grundfugt til ydervæggen. Da der er tale om den oprindelige konstruktion fra 1908, er det dermed forventelig at der kan være fugtproblemer i ydervæggens nederste skifter.

Sammenfattende skal vi meddele, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning i det anmeldte tilfælde."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved skrivelse af 27/9 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Ved skrivelse af 5/10 2006 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse.

Efter på ny at have besigtiget ejendommen tilskrev selskabets skadekonsulent klageren den 8/12 2006. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Efter min genbesigtigelse fredag d. 1. december 2006, er der anmeldt yderligere forhold.

Følgende nye forhold er registreret:
1. Råd i bjælkeender i køkken
2. Skimmel i ydervæg.

Ad. 1: Råd i bjælkeender i køkken
Under køkkenelementer er gulvets bjælker rådnet.
Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen og betales jfr. afleverede faktura.

Check på kr. 3.325 sendes d.d.
Resterende selvrisiko er herefter kr. 15.000

Ad. 2: Skimmel i ydervæg
Forholdet er ikke dækket af forsikringen, da skimlen i dette aktuelle tilfælde ikke udgør en skade, ligesom risikoen for en evt. skade ikke er nærliggende.
…
Ved udskiftning af køkkenelementer blev der registreret fugt/skimmel der tidligere er afvist jfr. min skaderapport fra d. 23. august 2006, punkt 3 - murværk i køkken er opfugtet. Der er nu etableret en ny indvendig isoleret forsatsvæg hvor der er etableret nyt køkken.

Der anmeldes nu skimmel bag den eksisterende forsatsvæg der ikke er udskiftet. Der er registreret skimmel i den eksisterende teglydervæg da forsatsvæggen var fjernet, for etablering af nyt køkken.

Der er med stor sandsynlighed skimmel i teglydervæggen bag den ikke udskiftede forsatsvæg i køkken / alrum.

Forsatsvæggene er tætsluttende og der er ingen forbindelse / åbenhed til skimlen der sidder i teglydervæggen. Den eksisterende og den nyetablerede vægflade er identiske mht. tæthed og formodentlig også isolering.

Da skimlen fuldstændig er indelukket bag forsatsvæggen vil denne ikke bidrage yderligere til indeklimaet, end hvad der er forventelig for et hus fra 1908 - næsten 100 år - når der muligvis ikke er optimalt fugtspærring i fundamenter og gulve.

Sluttelig vil den nyetablerede forsatsvæg som du selv har etableret ikke være bedre end de øvrige eksisterende forsatsvægge.

Sammenfattende skal vi meddele, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning i det anmeldte tilfælde."

I klagerens skrivelse af 11/12 2006 til selskabet hedder det bl.a.:

"Herved bekræftes modtagelse af brev af 8. ds.
Modtagelse af check kr. 3.325,- kan kun anses at være til dækning af udgift til nødvendig afhjælpning af skade i køkkenregion og har derfor i forhold til forsikringstagers krav inden præjudicerende virkning.

Der er tidligere fremsendt brev af 7. ds. med angivelse af hvilke dele af ejendommen, der er ramt af råd og skimmelsvamp. Det drejer sig om ca. 1/3 af den samlede ejendom. Det fastholdes, at disse områder er dækket af ejerskifteforsikringen. Der er tale om råd og svampeangreb i såvel gulvstrøer som træværk bag gipsplader. Der vil selvsagt ske en forværring over tid.
…
Der er tale om en omfattende skade, som skal indbringes for Ankenævnet, hvis den ikke kan forliges på kr. 100.000 inden 14 dage."

Skrivelsen blev ikke besvaret, hvorfor sagen den 28/12 2006 blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af den til nævnet fremsendte klage fremgår bl.a.:

"1. december 2006 beså samme taksator igen ejendommen, efter at udgift til afhjælpning af råd og skimmelsvamp i køkkenregion var afholdt.
Alm. Brand accepterede denne gang at dække udgiften til murerregning med fradrag af selvrisiko på kr. 5.000,- ...
Desværre har Alm. Brand valgt ikke at ville dække afhjælpning af tilsvarende problemer i stuevæg, soveværelsesgulv- og væg, værelsesvægge og gulve eller svarende til ca. 1/3 af

hele ejendommen. Den angrebne del af ejendommen er ikke de påståede 100 år gammel, men kun omkring 50 år.
Alm. Brand har i brev af 8. ds. afvist at dække yderligere med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1.
Dette er en fordrejet tolkning af bestemmelserne, idet forholdet klart falder under beskrivelsen i pkt. 9.1 andet punktum.
Undtagelserne fra dækning er beskrevet i pkt. 10 og vedrører overhovedet ikke den aktuelle situation.
Taksator har påstået, at de omfattende skimmelsvampeangreb er uden betydning, idet de påstås indkapslet bag gips og tapet. Dette er **ikke korrekt**, idet der er tydelig og synlig forbindelse til bagvedliggende vægge ved skyggelister og gulvlister.
Skimmelsvampen kan simpelthen lugtes!
Skimmelsvampeangreb er markeret på bilag ...
Alm. Brand benægter således helbredsproblemer ved udbredt skimmelsvampeangreb i beboelsesbygninger, og vælger således at tilsidesætte Sundhedsstyrelsens vejledninger ...

Det er helbredsmæssigt helt **uantageligt**, hvis sagen skal forsinkes af en strid, om Sundhedsstyrelsens anbefalinger er korrekte.
Det må også anses helt **uantageligt**, at Alm. Brand vurderer at ville dække en begrænset udgift til afhjælpning i køkkenet, medens nøjagtig samme problemstilling afvises i husets andre rum!"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 31/1 2007 bl.a. anført:

"I forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring har vi haft lejlighed til at gennemgå samtlige dokumenter i sagen.

Vi skal specielt henvise til tilbuddet ..., som ligger til grund for policen ... Det fremgår af begge, at forsikringen vil blive/er udstedt med følgende klausul:

> Forsikringen dækker ikke skader herunder følgeskader, der kan henføres til sokkel, samt skimmelvækst.

Vores skadekonsulent har beklageligvis ikke været opmærksom på indholdet af denne klausul. Imidlertid er det vores opfattelse, at klausulen er ensbetydende med, at forsikringstagerens krav alene kan afvises med henvisning hertil.

l første omgang var forholdet begrænset til køkkenet, hvor forsikringstageren var påbegyndt renovering/modernisering, hvorved ydervæggen var blevet blotlagt. Forholdet blev besigtiget af vores skadekonsulent, som registrerede, at ydervæggen - nederste mursten over sokkel var opfugtet, ...

Dette er ikke usædvanligt for bygninger, som er opført i 1908 - eller næsten 100 år gamle. På daværende tidspunkt var det ikke kutyme at udlægge et fugtstandsende lag på fundamentet, og der blev heller ikke stillet krav herom, da der endnu ikke fandtes et egentligt bygningsreglement. Datidens byggeri var således ikke reguleret på samme måde, som byggeri er det i dag. Det vil sige, at udgangspunktet var de gængse principper, metoder og konstruktioner, som var anerkendte og alment anvendt på opførelsestidspunktet.
...

To nye forhold blev besigtiget af skadekonsulenten den 1. december 2006. Forholdene bestod henholdsvis i:

• Råd i gulvbjælker i køkken
• Skimmel på ydervægge.

Vores skadekonsulent har anerkendt forholdet ved bjælkeenderne. Årsagen til nedbrydningen i bjælkeenderne er den til fundamentet anvendte konstruktion, som over tid har opfugtet bjælkeenderne med deraf nedbrydning af rådagtig karakter til følge. I lyset af den for ejerskifteforsikringen gældende klausul skal vi konstatere, at dækningstilsagnet ikke burde være givet. Vi står selvfølgelig ved vores dækningstilsagn, og erstatningen på 3.325,00 kr. efter fradrag af selvrisiko er da også udbetalt. I samme moment skal vi dog bemærke, at dækningstilsagnet ikke danner præcedens for de øvrige forhold ved gulve og vægge, hvor årsagen er denne samme.

For så vidt angår forekomsten af skimmel, konstaterede skadekonsulenten, at der var skimmel på murværk og forsatsvæg i køkken. Idet samme konstruktion gik igen i flere af de øvrige rum, vurderede skadekonsulenten, at der også kunne forekomme skimmel der.
...
Definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand tager ... udgangspunkt i, om den aktuelle bygning adskiller sig væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. I og med bygninger opført ved anvendelse af de for opførelsestidspunktet gængse konstruktioner, metoder og materialer, som ikke kan hindre grundfugt i at stige op i fundamenter og vægge med deraf risiko for skimmel, skal vi påstå, at den forsikrede bygnings værdi eller brugbarhed ikke er nævneværdigt nedsat, når tilstanden sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand."

Hertil har klageren i skrivelse af 7/2 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"Mht. betragtningerne over bygningens alder bestrides det påståede.

I den del af huset, hvor skaderne er mest omfattende, har bygningen en alder af ca. 50 år, hvilket klart kan ses ved almindelig inspektion af bygningen, idet denne del er opført i røde teglsten og er en bygningsdel, der klart adskiller sig fra den ældste del af bygningen, der ganske rigtigt er fra 1908.

Det er altså i denne nyere bygningsdel, de værste skader forefindes, og det virker ejendommeligt, at skadekonsulenten åbenbart for tredje gang skal besigtige ejendommen for at kunne konstatere dette.

Der vedlægges som bilag ... foto af ejendommen fra 1972, hvoraf det klart fremgår, at der er foretaget en tilbygning til den oprindelige ejendom opført i 1908, idet tilbygningen fremstår som opmuret af røde teglsten.

Mht. dækningstilsagnet og den efterfølgende udbetaling af kr. 3.325 for afhjælpning af skader i køkkenregionen har dette tilsagn selvsagt præjudicerende virkning og kan ikke afvises for den øvrige del af bygningen med henvisning til, at der åbenbart er uenighed mellem personalet i Alm. Brand.

Alene det, at erstatningen rent faktisk udbetales, selv om der åbenbart er uenighed internt herom, understøtter den præjudicerende effekt for den øvrige del af huset.

Det påstås derfor fortsat, at de konstaterede skader i ejendommens gulve m.v. klart er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 9 stk. 1, idet der i den nyere del af ejendommen er så udbredt råd under de nuværende gulve, at der kan konstateres skævhed umiddelbart."

Af selskabets skrivelse af 23/3 2007 til nævnet fremgår bl.a.:

"Vi skal ikke afvise, at en del af bygningen kan være bygget til, men hvornår vil vi ikke gisne om. Derfor har vi været i kontakt med R.-S. Kommune, Teknisk Forvaltning, som oplyser, at der ifølge deres elektroniske oplysninger først er foretaget til- eller ombygning i 1997 helt i overensstemmelse med bilag ...

Imidlertid skal vi medgive, at den af forsikringstageren fremlagte artikel ... og den bog, som der refereres til i artiklen, Dansk landbrug set fra luften, indikerer, at der er foretaget til- eller ombygning før 1972, se også vedlagte kopier fra bogen ...

Af byggesagen kan vi udlede, at V. Kommune har givet en tidligere ejer af ejendommen, S.J., tilladelse til opførelse af tilbygning i forlængelse af den eksisterende beboelse, se brev af den 1. juni 1971 ... l henhold til de approberede tegninger ... er tilbygningen projekteret med støbte fundamenter, hvorpå der er udlagt pap som fugtstandsende lag. Herudover er bygningen projekteret med en lecablok i fundamentet, som har til hensigt at imødegå problematikken med kuldebroer.

Hvorvidt tilbygningen er opført som projekteret, har vi ingen oplysninger om. Dette ændrer imidlertid ikke ved, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har gjort opmærksom på diverse forhold ved bygningen, f.eks. skimmelvækst, risiko for opfugtning af vægge m.v. Ligeledes har sælger anført, at der forekommer fugtpletter eller mug i soveværelse bagved møbler.
...
Samlet set er det fortsat vores opfattelse, at forholdene ved gulv og vægge er undtaget fra den tegnede ejerskifteforsikrings dækningsomfang."

Klageren og selskabet er fremkommet med supplerende bemærkninger i skrivelser dateret henholdsvis 30/3 og 15/5 2007.

Efterfølgende har klageren i skrivelse af 24/5 2007 til nævnet anført:

"Selskabets bemærkninger bærer alle tegn på, at man har fortrudt dækningstilsagnet - ikke at man har taget fejl.
Sagen er den, at vi har været i meget konkrete forhandlinger om afhjælpning af skimmelangrebet i de til køkkenet tilstødende områder, som er besigtiget af skadekonsulenten længe efter dækning af skaderne i køkkenet. Hvorfor skulle skadekonsulenten gøre dette, hvis man i selskabet havde anset den primære dækning for at være en fejl? Der har været forhandlet en forligsmæssig løsning på 100.000,- kr., som skadekonsulenten ville forelægge for selskabet. Dette beløb er knap 50 % af de faktiske omkostninger, idet det tømrerfirma, der har set på huset, anser skaden for meget omfattende over et 40-50 kvm stort område.

Forsikringstager må fastholde, at der er givet dækningstilsagn med den juridiske konsekvens, at selskabet må dække hele udgiften, hvis man ikke ønsker at indgå forlig."

Herefter har selskabet i skrivelse af 14/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstageren påstår, at der har pågået konkrete forhandlinger om afhjælpning af skimmelsvampeforekomst uden for køkkenet. Hverken vores skadekonsulent eller den daværende police- og skadechef kan genkende denne udlægning af sagens forløb, og de oplyser begge, at de ikke har deltaget i sådanne forhandlinger.

Forsikringstageren påstår også, at forhandlingerne bl.a. har omhandlet en forligsmæssig løsning på 100.000 kr. Det er korrekt, at forsikringstageren ved brev af den 11. december 2006 ... har krævet sagen forligt på dette beløb, hvis vi ville undgå en klage i Ankenævnet for Forsikring.

Vi har ikke kommenteret forsikringstagerens krav, hvorfor forsikringstageren har set sig nødsaget til at klage til Ankenævnet for Forsikring.

I øvrigt skal vi fastholde, at vores dækningstilsagn for skimmelsvampeforekomsten i køkkenet ikke har præjudicerende virkning på andre forhold bestående i vækst af skimmelsvampe."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 20/6 og 26/6 2007.

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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.
...
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende

> eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Efter nævnets opfattelse har selskabet ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten været berettiget til at tage et konkret forbehold for skimmelsvamp, når der ved besigtigelsen er forefundet skimmelsvamp, og det tilmed er konstateret, at gulvniveauet visse steder er lavere end det omliggende terræn.

Allerede fordi selskabet har forbeholdt sig ansvarsfrihed for skimmelsvampeangreb, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale erstatning.

At selskabet fejlagtigt har anerkendt en tilsvarende skade andetsteds i huset, kan ikke føre til et andet resultat.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen