793/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.128:

xxxxxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist en anmeldt skade vedrørende sodsværtning på undersiden af lofterne.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det ikke findes godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen, der er opført i 1919, den 1/5 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 7/12 2004.

Klagerne anmeldte den 15/11 2006 forholdet til selskabet og har i skrivelse af 28/11 2006 beskrevet forholdet således:

> "Sorte skygger/aftegninger på loft i stue og køkken-alrum. Begyndende på vægge. Har talt med tømrer, og han tror måske at det kan være manglende dampspærre med deraf kommende råd/skimmel på spær. Det sorte på loftet kommer med faste mellemrum, så det kan måske godt passe med mellemrummene mellem spærene."

Der er i tilstandsrapporten af 7/12 2004 ikke gjort bemærkninger om forholdet.

En taksator fra selskabet besigtigede den 14/12 2006 ejendommen og har i rapport af 28/2 2007 anført:

> "Ved besigtigelsen blev fremvist køkken/alrum og stueetagen med tydelige mørke skjolder øverst på tapet på facademur samt på underside af loftbeklædningen. De mørke skjolder på loftet fremstod i striber placeret langs med etageadskillelsens bjælkelag.
>
> Årsag til de mørke skjolde (sortsværtning) skyldes afsætning af sod, aske, støv og fedt fra rumluften på vægge, lofter og inventar. Partiklerne kan stamme såvel fra boligens brug som fra boligens omgivelser, og de kan være af både organisk og uorganisk oprindelse, f.eks. cigaretrøg, sod fra varmeanlæg og fra levende lys, husstøv, mikroorganismer og pollen.
>
> Hertil kommer sod, fedt og vanddamp fra tilberedning af varm mad. Partiklerne holder sig svævende i rumluften i meget lang tid, og de følger rumluftens bevægelser.
>
> Sortsværtning fremmes af en række forhold, hvoraf de vigtigste er utilstrækkelig ventilation, uhensigtsmæssig varmeinstallation, utilstrækkelig varmeisolering (især kuldebroer) og statisk elektricitet.
>
> På overflader med en temperaturvariation på 2-3° C over en kort strækning under vinterforhold kan der ske sortsværtning af de kolde områder.
>
> Årsag til jeres problem med sodsværtning skyldes sandsynligvis såkaldte kuldebroer i konstruktionen over lofterne. Da aftegningen vises i striber parallel med bjælker i etageadskillelsen, var min umiddelbare vurdering, at det skyldtes manglende vindbræt ved isoleringsafslutningen mod ydervæggen samt uensartet tæthed mellem bjælkelaget og isoleringsmaterialet. Denne forklaring blev givet ved besigtigelsen sammen med en afvisning af forholdet, da det ikke jf. forsikringsbetingelser nr. 5045 er en skade.
> ...
> Efter min vurdering giver det anmeldte forhold ikke nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning eller bygningsdele. Det er ligeledes min vurdering, at der ikke er tale om fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Det anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af jeres ejerskifteforsikring."

Klagerne har efterfølgende fremsendt et tilbud på udbedring af forholdet fra et tømrer- og snedkerfirma. Tilbuddet, der er dateret den 18/2 2007, omfatter isolering og montering af vindplader i skunk ved udhæng og beløber sig til 37.447,50 kr.

Klagerne er utilfredse med selskabets afvisning og har ved deres advokat i skrivelse af 27/6 2007 indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af udbedringsomkostningerne. Til støtte for deres påstand har klagerne henvist til deres advokats skrivelse af 3/4 2007, som selskabet ikke har besvaret, og hvori anføres:

"Det er i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der i ejendommen opstår såkaldte sodsværtninger og at dette sandsynligvis skyldes kuldebroer i konstruktionen over lofterne som igen skyldes at der mangler vindbræt ved isoleringsafslutningen mod ydervæggen samt at der er uensartet tæthed mellem bjælkelaget og isoleringsmaterialet

Min klient har efterfølgende fået oplysningerne bekræftet ved henvendelse til Tømrer- og snedkerfirmaet J., der har anslået udbedringsomkostningerne til 37.447,50.
...
Det fremgår af Deres skrivelse af den 28.02.2007, at forsikringsdækning nægtes, idet der efter Deres opfattelse ikke er tale om en skade, og heller ikke fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

Mine klienter står imidlertid i den situation at de er nødt til
- enten at få forholdet udbedret - hvilket vil medføre en ikke ubetydelig udgift jfr. ovenfor
- eller løbende foretage udbedring af tapet og lofter ved nymaling og tapetsering.
- Der vil desuden være afledet risiko for skimmelsvampeangreb i forbindelse med tilsodningen og den koncentrerede afsætning af kondens omkring kuldebroerne, som ikke er undersøgt i forbindelse med sagens behandling.
- Ved senere salg af ejendommen vil mine klienter naturligvis være nødsaget til at oplyse den viden de har fået om det manglende vindbræt og den uensartede isolering og de gener som det giver anledning til i boligen samt udbedringsomkostningerne der er forbundet med udbedringen, og vil dermed utvivlsom opnå tilsvarende mindre ved salg af ejendommen.

Afvisning af dækning med henvisning til at der ikke er tale om en skade og at forholdet ikke nedsætter hverken værdi eller brugbarhed er fuldstændig ubegrundet og udokumenteret uden nærmere undersøgelser af ejendommen.

Jeg beder Dem på baggrund heraf genoptage skadesagens behandling og meddele mig Deres fornyede stillingtagen. Jeg henviser til forsikringsankenævnskendelse 59.917 af den 25.08.2003."

Selskabet har i svarskrivelse af 23/8 2007 til nævnet anført:

"Vores skadekonsulent besigtigede forholdet den 14. december 2006, og han vurderede umiddelbart, at sodsværtningen skulle tilskrives kuldebroer i konstruktionen umiddelbart over lofterne, se vores brev af den 28. januar 2007 ...

Denne vurdering bekræftede forsikringstagernes håndværker, J. Tømrer og Snedker Firma, ved tilbud af den 18. februar 2007 ... Heri tilbyder forsikringstagernes håndværker at udføre diverse ændringer og foranstaltninger til imødegåelse af kuldebroer i etageadskillelsen og på loftet. Ændringerne og foranstaltningerne består dels i, at der monteres en plade mellem spærene, som skal hindre vinden i at trænge ind i etageadskillelsen. Dels at der udlægges 200 mm isolering på loftet.

I henhold til tilstandsrapporten for ejendommen ... er beboelsen opført i 1919. På daværende tidspunkt var der endnu ikke udarbejdet et egentligt bygningsreglement, som der skulle tages højde for ved opførelse af et hus. Derfor blev der hovedsageligt anvendt byggemetoder, konstruktioner og materialer, som var gængse og anerkendt på opførelsestidspunktet.

Kuldebroer er et forholdsvis nyt begreb, og det er vores opfattelse, at der ikke var fokus på kuldebroer på tidspunktet for opførelsen af det aktuelle hus eller for tilsvarende huse af

samme alder. De ændringer/foranstaltninger, som både forsikringstagernes håndværker og vores skadekonsulent finder nødvendige, hvis kuldebroerne vel at mærke skal elimineres, har således ikke karakter af en egentlig skade på den oprindelige konstruktion eller en mangel ved den, når der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ændringerne/foranstaltningerne er derimod udtryk for en opdatering af huset, hvorved huset kan opnå noget af den komfort, som en husejer ofte kræver af et hus nu til dags.

Sådanne ændringer/foranstaltninger er ikke dækket af en ejerskifteforsikring.
...
Som forholdet er beskrevet og dokumenteret, skal vi fastholde, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forholdet bestående i kuldebroer med sodsværtning til følge opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den konkrete konstruktion, som desværre ikke kan hindre vind i at trænge ind i etageadskillelsen, afviger ikke fra de på opførelsestidspunktet gængse og almindelig anvendte byggemetoder, konstruktioner og materialer, hvorfor konstruktionen må således anses for at være intakt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder. Det er heller ikke godtgjort, at forholdet vil udvikle sig til en egentlig skade, hvis de i tilbuddet fra forsikringstagernes håndværker beskrevne arbejder ikke udføres. Alene husets alder - tæt på 90 år - uden tegn på opfugtning eller nedbrydning i konstruktionen indikerer, at plade mellem spærene og varmeisolering på loft ikke er nødvendig for en skadefri konstruktion.

Selve sodsværtningen er afledt af det pågældende forhold, men kan forstærkes af beboernes brugsmønster, såsom utilstrækkelig ventilation, uhensigtsmæssig varmeinstallation og utilstrækkelig varmeisolering. At huset efter nutidens ønsker er utilstrækkeligt isoleret kan udledes at tilbuddet fra forsikringstagernes håndværker ... Hvorvidt den bygningssagkyndige har gjort opmærksom herop i energimærket for ejendommen, har vi ikke kendskab til, da vi ikke kender indholdet af et udarbejdet energimærke.

Sammenfattende skal vi meddele, at forsikringstagernes klage til ankenævnet ikke giver os anledning til at ændre ved vores Vurdering af det anmeldte forhold."

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."

Nævnet udtaler

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet være enigt med selskabet i - særlig henset til huset alder - at det ikke findes godtgjort, at kuldebroerne udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder dog anledning til at kritisere, at selskabet har undladt at besvare skrivelsen af 3/4 2007.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann