794/08

Den 21. april 2008 blev i sag nr. 72.303:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1970, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2002 på baggrund af tilstandsrapport dateret 20/2 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
B	Havestue			
B	4.0 Vinduer og døre			
	4.1 Døre	K2		Terrassedør til havestue har råd.
	4.2 Vinduer	K2		Termorude er punkteret.
	4.3 Fuger	K2		Terrassedør og vinduer har fugeutætheder ved glas.
	4.4 Sålbænke	K2		Sålbænke er beskadiget."

Ved skrivelse af 1/5 2007 til selskabet anmeldte klageren, at ejendommens havestue var fejlkonstrueret. Af skrivelsen fremgår:

> "Vores havestue er desværre fejlkonstrueret, hvilket vi ønsker at anmelde med henvisning til punkt 9.1 i forsikringsbetingelserne.
>
> Fejlen er, at isoleringsmateriale ligger direkte op mod ydervæggen, som er lavet af træ.
>
> Dette betyder, at konstruktionen meget dårligt kan komme af med den fugt, der naturligt kommer, hvilket har følgende betydning:
>
> - at konstruktionen har en væsentlig nedsat forventet levetid
> - at der er forøget risiko for svamp og insektskader
> - at der næsten konstant er en lugt a la lukket sommerhus selv om rummet udluftes
> - og endeligt, at vi ikke kan få forsikret havestuen på almindelig vilkår
>
> Den korrekte konstruktion fremgår af dels af Rockwools 'den lille lune' under let ydervæg og af byggecentrums hjemmeside under ydervægge af træ. Der burde være både vindtæt pap og et ventileret hulrum inden den afsluttende ydervæg af træ. Såfremt det er nødvendigt, vil min tømrer også gerne bekræfte at konstruktionen ikke er korrekt udført.
>
> Det skal bemærkes, at konstruktionen maksimalt er 6-8 år gammel, da den er bygget helt om af tidligere ejer.
>
> Jeg vedlægger til dokumentation, brev om forbehold på husforsikring fra GF forsikring samt print fra Byggecentrum og Rockwools hjemmeside."

Ved skrivelse af 8/6 2007 afviste selskabet, at det anmeldte forhold var dækket af forsikringen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelse kan konstateres at uopvarmet udestue, påbygget villa, er opført i konstruktionstræ beklædt indvendigt med x. finér og udvendigt med pløjede brædder med fer og not. Konstruktionen er isoleret med 100 mm isolering og isolering er ført tæt ind mod udvendig beklædning.
>
> Der er ikke vindpap i konstruktionen og ligeledes ikke dampspærre bag x- finér plader.
>
> Ved besigtigelse er dele af x- finér nedtaget indvendigt og ved fjernelse af isolering kan der ikke konstateres råd/fugtskjolder på konstruktionstræ eller skimmeldannelse på bagside af den udvendige beklædning.
>
> Udvendig beklædning ses skiftet indenfor de sidste 5-6 år, men den øvrige del af konstruktionen er den oprindelige fra opførselstidspunktet i 1977.
>
> Vurdering.
>
> Det anmeldte forhold opfylder ikke skadesdefinitionen i forsikringsbetingelserne 5045, afs. 2, pkt. 9.1, da der ikke er tale om en skade og ligeledes ikke et forhold som giver nærliggende risiko for skade ved sammenligning med tilsvarende intakte bygninger (uopvarmet udestue, ikke godkendt til beboelse) af samme alder i normal god vedligeholdelsesstand.

Udestuer af den pågældende alder kan ikke forventes udført som man ville udføre disse i dag, da både krav og byggeskik på daværende tidspunkt var væsentligt anderledes end i dag.

Ligeledes var det normalt i 70'erne at udføre udestuer og lignende som uventilerede konstruktioner, med de gener og forøgede risici for skader denne konstruktion indebar.

At GF Forsikring har anført forbehold i deres bygningsforsikring giver ikke anledning til anden vurdering af sagen, da vurderingsgrundlaget ikke er det samme på bygningsforsikring og på ejerskifteforsikringen.

På bygningsforsikringen vurderes der udelukkende om den pågældende konstruktion giver anledning til en forøget risiko for skade i al almindelighed, hvorimod ejerskifteforsikringen ved vurdering sammenligner risikoen med tilsvarende huse (udestuer) af samme alder, hvor risikoen jfr. ovenstående ikke vurderes større end på andre udestuer med samme konstruktionsprincip af pågældende alder."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 22/6 2007. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Jeg har en række nye oplysninger og rettelser til din beskrivelse af besigtigelsen, som jeg her vil fremdrage enkeltvis:

Ikke konstateres råd/fugtskjolder - nej der er ikke råd nu, men isolering og træ var fugtigt og ildelugtende, da jeg åbnede for konstruktionen. Din besigtigelse var ca. 2 måneder efter, at jeg havde åbnet konstruktionen, og i den periode har den været åben, ventileret og det har været både tørt, varmt og solrigt vejr længe. Træ er et naturmateriale og vil altid optage og afgive fugt efter omgivelserne, ellers var der jo heller ikke nogen grund til at have vindpap mellem isolering og ydre beklædningsbrædder, hvilket du selv beskriver nederst i dit brev på side 1:

'*ligeledes var det normalt i 70'erne at udføre udestuer og lignende som uventilerede konstruktioner, med de gener og forøgede risici for skader denne konstruktion indebar.*'

Konstruktionen er fra 1977 - **Nej**. Vi er enige om at udvendig beklædning er skiftet for ca. 6 år siden, men i samme forbindelse er der reelt tale om en helt ny havestue.
Tidligere havde havestuen en selvstændig tagkonstruktion under terrassen. I forbindelse med ombygningen er konstruktionen ændret og ført op til terrassen, således at terrassens bund nu udgør taget. Samtidige er der isoleret, lavet nyt gipsloft, elinstallation m.v. Dele fra den gamle havestue er genanvendt, herunder vinduer.

Da du besigtigede havestuen tilkendegav du klart overfor både mig og min tømrer, at efter de nuværende standarder er konstruktionen ikke udført korrekt, men at alder selvfølgelig også har en betydning.

Hvis vi ser bort fra, at havestuen er totalt ombygget, men blot ser på udskiftning af ydrebeklædning, så antager jeg, at vi er enige om, at det ikke er håndværksmæssigt korrekt udført for de ca. 6 år siden - min tømrer oplyser, at både vindpap og ventilering var standard dengang.

Jeg finder det derfor urimeligt, at afvisningen primært er begrundet i, at havestuen er 30 år gammel. Jeg mener vi taler om ca. 6 år, enten under hensyn til den totale ombygning eller blot at yderbeklædning er skiftet.

Hvis man skifter et tag, må man også forvente at det laves med undertag selv om huset er 100 år gammelt.

Uopvarmet havestue - forkert, der er elvarme. Der er også en årsag til at den er isoleret og der er termo / vinduer med forsatsglas. Alternativt vil havestuen være uanvendelig til ophold i halvdelen af året.

Målet med vores påbegyndte istandsættelse er, at det fremover skal fungere som kontor, som selvfølgelig skal anvendes året rundt."

Selskabet fastholdt afgørelsen, og sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen. Klageren har til støtte herfor i skrivelse af 2/8 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen vedrører en fejlkonstruktion af vores udestue. Havestuen er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Under en påbegyndt renovering konstateres fejlkonstruktionen og mulig svamp i konstruktionen. Husforsikringen (GF) kontaktes for besigtigelse, der er heldigvis ikke svamp i den fritlagte del af konstruktionen.

Men med kendskab til konstruktionen har GF-forsikring efterfølgende taget følgende forbehold i husforsikringen: dækning af svamp- og insektskader der opstår i eller udbreder sig fra ydervægge i udestuen.
GF forsikrings skadeskonsulent skriver i sin rapport (side 2) '***på nuværende tidspunkt er beklædningen måske tæt. Med tiden vil lodret beklædningen blive utæt. Vil medføre opfugtning af vægge samt bærende konstruktion'.***

Jeg har derfor anmeldt konstruktionen til ejerskifteforsikringen (Alm. Brand Forsikring) med henvisning til forsikringsbetingelserne pgf. 9.1 '*fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele*'..

Alm. Brand Forsikring anerkender i brev af 8. juni (sidste linie side 1) at konstruktionen både kan give gener og forøget risiko for skade, men afviser dækning, da udestuen er fra 1977 og iflg. dem kan man ikke forvente at udestuen er opført efter de samme byggestandarder som gældende i dag.

Dette forhold har jeg bestridt. Udestuen er væsentligt renoveret/ombygget for ca. 6 år siden, herunder er yderbeklædningen fuldstændig udskiftet. Jeg finder det derfor urimeligt at afvise anmeldelsen med henvisning til udestuens oprindelige alder. En korrekt udskiftning af yderbeklædningen for ca. 6 år siden, ville betyde at konstruktionen var 'rettet op'.

Alm. Brand forsikring fastholder deres vurdering, bla. med henvisning til at der ikke er søgt/give ny byggetilladelse. Hertil bemærkes at en udskiftning af yderbeklædning i sig selv ikke kræver en byggetilladelse."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 6/9 2007 bl.a. anført:

"Ovenstående er udtryk for definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er vores opfattelse, at det anmeldte forhold ved havestuen ikke opfylder denne.

Dette skal vi dels begrunde i, at der ikke er konstateret aktuelle skader i vægkonstruktionen såsom nedbrydning af svampe, råd eller insekter f.eks. som følge af uhensigtsmæssig opfugtning eller lignende.

Det er heller ikke godtgjort, at forholdet vil afstedkomme sådanne skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Den udvendige beklædning er efter det oplyste udskiftet af tidligere ejer, som har ejet og boet i ejendommen i 6 år på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, *se side 10 af 16, Sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten* ... Hvornår moderniseringen af havestuen med ny bræddebeklædning fysisk er udført vides ikke, men der gisnes på et sted mellem 5 og 6 år, og den udeladte vindpap og fugtspærre samt manglende ventilation ses ikke at have efterladt tegn på, at konstruktionen med tiden vil udvikle en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forsikringstageren gør også gældende, at vægkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Vi har ikke afvist, at en tilsvarende havestue efter dagens standard ville være udført som en ventileret vægkonstruktion med vindpap og dampspærre. Situationen er imidlertid den, at der er tale om en havestue fra 1970'erne, hvor de blev opført på den måde, som der også er anvendt i det aktuelle tilfælde.

Efter vores opfattelse kan en køber ikke forvente, at en modernisering af den ene eller anden slags nødvendigvis indebærer, at bygningen i enhver henseende opfylder nutidig standard ved brug af de på moderniseringstidspunktet gængse og håndværksmæssigt anerkendte konstruktioner, metoder og materialer.

Som det også fremgår af skadebegrebet, er det tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, som danner udgangspunkt for vurderingen af, og et konkret forhold er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derfor skal den pågældende havestue fra 1970'erne sammenlignes med tilsvarende havestuer af samme alder og ikke en havestue fra år 2000 eller nyere.

Hvis en bygning skulle sammenlignes med en ny bygning, hvor der ved opførelsen er anvendt den nyeste viden, konstruktioner, materialer og metoder, ville ejerskifteforsikringen komme til at dække en lang række forhold, som har været håndværksmæssigt korrekt på opførelsestidspunktet, men som med tiden har vist sig at være mere eller mindre uhensigtsmæssige. F.eks. kan nævnes flade tage med ingen eller utilstrækkeligt fald også kaldet built-up tage samt ingen afstandslister mellem undertag og tegltag o.l.

Det har selvfølgelig ikke været meningen, at ejerskifteforsikringen skal dække de forhold, hvor ny viden har vist, at det ved nyopførelse bør udføres anderledes.

Bygningsforsikring
Som tidligere anført har forsikringstageren tegnet bygningsforsikring i GF-Forsikring A/S med svampe- og insektforsikring, dog med forbehold for skader der opstår i eller udbreder sig fra ydervægge i udestue.

GF-Forsikring A/S er selvfølgelig i deres gode ret til at foretage den vurdering, som de har gjort. Imidlertid har vi vanskeligt ved at se, at kravet om et vindtæt og vandafvisende lag har en gavnlig effekt på vægkonstruktionen. Vindpap er, som der ligger i ordet, en pap, der skal modvirke, at vind trænger ind i isoleringen. Derimod er en vindpap ikke tænkt som en vandafvisende foranstaltning, idet det må formodes, at selve beklædningen er tilstrækkelig. Derudover skal vi bemærke, at vindpap typisk udføres af et diffusionstæt materiale, hvorfor vi skal påstå, at effekten af en vindpap ikke vil få indflydelse på fugtniveauet i vægkonstruktionen."

Hertil har klageren i skrivelse af 27/9 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Det afgørende spørgsmål er fortsat, om jeg kan have en berettiget forventning om, at en renovering er udført håndværksmæssigt korrekt, efter gældende regler på renoveringstidspunktet, eller om man kun kan forvente (har krav på) at de gamle principper fra det oprindelige opførelsestidspunkt anvendes, selv om det er almindelig kendt (professionelt), at der er en række problemstillinger forbundet med den type konstruktioner.

Jeg kan se at Alm. Brand fastholder dette synspunkt (6. afsnit på side 2).

I samme forbindelse er der selvfølgelig spørgsmålet omkring risiko, som kan være svært at tage stilling til. Jeg bemærker, at Alm. Brand har ændret holdning - i brev af 8. juli (sidste linie side 1) anerkender de, at konstruktionen både kan give gener og forøget risiko for skader. Dette afvises i seneste brev af 6. september.

Nye oplysninger
De nye oplysninger handler Alm. Brands byggetekniske gennemgang som fremgår af side 3. Gennemgangen indeholder desværre en væsentlig fejl og som følge deraf også en forkert konklusion / påstand.

Det er anført, at vindpap typisk udføres af et diffusionstæt materiale - dette er forkert og derfor er den byggetekniske redegørelsen også forkert. jeg vedlægger til orientering produktdata på vindpap fra ICOPAL, hvor det klart fremgår at vindpap er et diffusionsåbent materiale, desuden henviser jeg til Byggecentrums opbygningsvejledning (se tidligere fremsendte bilag …). En korrekt konstruktion (udefra og ind) indeholder ifølge tidligere fremsendte (bilag …):

Udvendig bræddebeklædning / ventileret hulrum / **diffusionsåben** vindpap / isolering / dampspærre / indvending beklædning.

Forklaring af vindpap sammen med ventileret hulrum

1) En træ-beklædning med not og fer vil 'arbejde' i forbindelse med både fugt og temperatursvingninger. Det ventilerede hulrum skal sikre udtørring af den fugt der kommer fra små utætheder i træbeklædningen (når den arbejder) og den fugt træ helt naturligt optager fra omgivelserne, således at den ikke optages i konstruktionen.
2) Vindpap beskytter isoleringen mod udluftning, da det ellers vil medfører en væsentlig nedsættelse af varmeisoleringen.

3) Vindpap er selvfølgelig **diffusionsåben**, så konstruktionen kan komme af med den kondens der opstår når kulde (udefra) møder varme og damp(indefra) - derfor er det ventilerede hulrum også meget vigtigt.

At Alm. Brand skriver som konklusion: '*hvorfor vi skal påstå, at effekten af en vindpap ikke vil få indflydelse på fugtniveauet i vægkonstruktionen*' (side 3), dette må hænge sammen med den forkerte opfattelse af vindpap og konstruktionen.

Konstruktionen minder i opbygning og funktion om det som er gældende for tagkonstruktioner. Manglende ventilation er her en meget kendt årsag til råd og svampeskader.

Alm. Brand argumenterer på side 2 med, at der ikke er konstateret nogen skade eller godtgjort at forholdet vil afstedkomme sådanne skader. Hertil vil jeg blot oplyse, at der selvfølgelig var en grund til at jeg oprindelig anmeldte en mulig skade til GF-forsikring - nemlig at træ og isolering var fugtig og ildelugtende da konstruktionen blev åbnet og at jeg var i tvivl om der var et begyndende svampeangreb! At GF-forsikring efterfølgende tager forbehold, understreger blot risikovurderingen af konstruktionen.

Jeg fastholder derfor min klage, herunder henviser jeg også til forsikringsbetingelserne pkt. 9.1 - '*Manglede bygningsdele kan være en skade*'."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 24/10 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"Først og fremmest skal vi meddele, at vi er enige med forsikringstageren i, hvad ankenævnet skal tage stilling til. Det er ligeledes korrekt, at vi er af den vurdering, at det anmeldte forhold ved havestuen ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

Derimod skal vi afvise, at vi har tilkendegivet, at den aktuelle havestue er i større risiko for at udvikle en skade end andre sammenlignelige udestuer med samme konstruktion, som vel og mærke var almindelig gængs på opførelsestidspunktet.

Ad. Nye oplysninger
Der har beklageligvis indsneget sig en faktuel fejl. Produkter, der markedsføres som vindpap eller -spærre, er udført af materialer, som pr. definition er diffusionsåbne.

Den aktuelle vægkonstruktion er uden vindpap og uden dampspærre, som det var gængs og almindeligt anerkendt at gøre i uopvarmede og kortvarigt opvarmede bygninger. Fugten vil således uhindret kunne bevæge sig gennem væggen. Som anført af vores skadekonsulent i *brev af den 8. juni 2007* … kunne der ikke konstateres råd/fugtskjolder på konstruktionstræ eller skimmeldannelse på bagsiden af den udvendige beklædning, hvorfor fugtpåvirkningen må antages at ligge på et acceptabelt niveau uden risiko for trænedbrydning. Det vil med andre ord sige, at vægkonstruktionen har vist sig at fungere efter hensigten uden en vindpap.

Vi skal samtidig påstå, at en ved moderniseringen for ca. 6 år siden ændring af vægkonstruktionen, som anbefalet af GF-Forsikring A/S, det vil sige montering af et vindtæt vandafvisende lag (en vindpap), ville have afstedkommet en ændret balance i vægkonstruktionen med deraf fugtophobning i konstruktionen, idet vindpappen ville fungere som en bremse."

Hertil har klageren i skrivelse af 1/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Det er anført, at min konstruktion er uden dampspærre og fugten derfor uhindret kan bevæge sig gennem væggen!!

Dette er forkert - jeg har fjernet en større del af den indvendige beklædning (billede vedlagt). Som det klart fremgår er der dampspærre!!!"

Hertil har selskabet i skrivelse af 17/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstageren hentyder tydeligvis til vores oplysning om dampspærren i vægkonstruktionen.

I den forbindelse skal vi bemærke, at vores skadekonsulent allerede skrev i brev af den 8. juni 2007 … på side 1 af 2:

'Der er ikke vindpap i konstruktionen og ligeledes ikke dampspærre bag x-finérplader.'

Dette har forsikringstageren ikke opponeret imod hverken i det efterfølgende brev … eller i klagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Vores seneste konklusion på baggrund af den uimodsagte oplysning kan således ikke tages til indtægt for en ny oplysning.

Derimod må forsikringstagerens dokumentation for eksistensen af en dampspærre betragtes som en ny oplysning, hvorfor vi finder anledning til at knytte nogle få kommentarer.

Dampspærre
Forsikringstageren har ved yderligere åbning af vægkonstruktionen dokumenteret, at den er udført med dampspærre. Som dampspærre er anvendt alu-kraft - en alufolie limet på et bærelag af kraftigt papir. Denne form for dampspærre var almindelig allerede i 1960'erne, men er forbedret igennem årene, således at der i dag oftest bruges stærkere materialer. Der er derfor næppe tale om en dampspærre fra tidspunktet for sælgers udskiftning af facadebeklædningen, men den oprindelige dampspærre fra udestuens opførelse.

At der således forefindes en dampspærre ændre ikke ved vores vurdering af det anmeldte forhold - tværtimod taler brugen af den pågældende type alu-kraft for, at hele vægkonstruktionen er den oprindelige med undtagelse af selve facadebeklædningen, som sælger har udskiftet.

Vores bemærkninger til en konstruktion med vindpap og uden dampspærre står ved magt, men er irrelevant henset til forsikringstagerens nye oplysning, der dokumenterer tilstedeværelsen af en dampspærre."

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 bygningens 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 har fået forelagt det fremsendte fotografi.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen