817/09

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.434:

xxxxxxx xxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 udvidet dækning i Privatsikring, klager ved sin far over selskabets afvisning af at dække en anmeldt rådskade på indvendig isoleringsvæg.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at konstruktionen uden fugtspærre mellem sokkel og mur var en sædvanlig konstruktion på opførelsestidspunktet, at der ikke er lovmæssige krav til udførelse af isoleringsvæg, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, at der ikke er nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og at råd er undtaget i forsikringens police.

Ejendommen, der er opført som stuehuset til en landbrugsejendom i 1870, er overtaget af klageren den 25/5 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/4 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	Gavlen mod vest har flere afskallede fuger.
	K2	Revner i gavlvæg mod øst. Revner i muret overlæggere i gavl mod øst, indvendig og udvendig.
	UN	Revner i hjørnet mod sydøst og revne under vindue mod sydøst. Note: Hjørnet undersøges for yderligere sætninger.
3.2 Beklædninger	K1	Gavlbeklædningen mod vest er slidt.
	K2	Sætningsrevner under badeværelsesvindue mod nord.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Forsikringen er tegnet med en klausul, der udelukker dækning for råd-, svampe- og insektangreb. Selskabet anfører herom i skrivelse af 3/9 2008 til nævnet:

"Årsagen hertil er, at ydre- og indervægge i tilstandsrapporten er noteret med karakteren K2/UN, idet der er flere afskallede murværksfuger, at der er revner i vinduesoverlæggere, samt revnedannelser i murværket, og det er således vurderet, at der er nærværende risiko for rådangreb …"

Det fremgår af sagen, at klageren i september 2007 anmeldte, at der var råd i indvendig beklædning af skillevæg, og at denne var forkert udført.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 10/9 2007 og har i skaderapport af 17/9 2007 bl.a. anført:

"FT anmelder, at der er konstateret råd i bunden af stolpeskelet i indvendig isolering på gavlvæg i bryggers. Endvidere anmeldes, at konstruktionen er forkert udført, da der mangler dampspærre og træ er ikke udført trykimprægneret.

Ejendommen er et stuehus til nedlagt landbrug. Stuehuset er opført i 1870. Ydervægge er massiv teglmur. Sokkel er kampesten iflg. tilstandsrapport. Indvendig isolering og beklædning er iflg. FT udført omkring 1990.

3. 74.434

Årsagen til rådangrebet er opstigende fugt i gavlvæggen fra sokkel. Der blev ikke anvendt fugtspærre på opførelsestidspunktet i 1870 mellem sokkel og mur.

FT har ikke ret i sin antagelse, at der ikke er anvendt dampspærre. Der kunne konstateres aluminiumsfolie (Alukraft) mellem gipsplade og isolering indvendigt. Skelet er udført i lægter. Træet er ikke trykimprægneret. Der kunne konstateres råd i den nederste del af stolperne.

Det er intetsteds i bygningslovgivningen krævet, at der skal anvendes trykimprægneret træ, men det kan naturligvis være en god ide at anvende i hustypen. Anvendelse af trykimprægneret er dog ingen garanti mod rådangreb.
…
Konklusion:
Forholdet anses ikke for at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, heller ikke udvidede dækning. Der er ikke konstateret en ulovlig bygningsindretning.
Det rådskadede træ i skeletkonstruktionen er ikke omfattet af dækningen, da der er følgende forbehold i policen:

Klausul 4
Forsikringen omfatter ikke skade som følge af råd-, svampe- og insektangreb."

På baggrund af rapporten afviste selskabet at dække forholdet som meddelt ved skrivelse af 29/10 2007 til klageren.

Klagerens far korresponderede efterfølgende med selskabet, idet han som tidligere byggesagkyndig anførte, at der ikke var fugtspærre/papindlæg mellem sokkel og træ, og at dette var byggesjusk og udgjorde en mangelfuld udførelse, der måtte være dækningsberettigende.

Selskabet afviste forsat dækning, idet der blev henvist til ejendommens opførelsestidspunkt, ligesom bygningens værdi eller brugbarhed ikke var nedsat nævneværdigt, hvorfor forholdet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens far gjorde herefter i mail af 8/1 2008 opmærksom på, at efterisoleringen var en konstruktion fra 1990, som ikke var udført korrekt.

Selskabet anførte hertil i mail af 23/1 2008, at der ikke krævedes byggesagsbehandling i forbindelse med indvendig efterisolering, ligesom der ikke var lovmæssige krav til fugtspærre mellem den indvendige væg og terrændækket.

I mail af 28/2 2008 har klagerens far bl.a. anført:

> "Tilstandsrapporten angiver endvidere, at ejendommens tilstand er middel og der må påregnes en del istandsættelse inden normal vedligeholdelse kan påregnes.' Galt refereret ------ Bygningen er i god stand. Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse."

I mail af 8/7 2008 afviste selskabet på ny forholdet og henviste til, at skadedefinitionen i ejerskifteforsikringen ikke ansås opfyldt, ligesom der på ny henvistes til, at der ikke i henhold til klausulen i policen var dækning for rådskader.

Over for nævnet har klageren i klage af 4/8 2008 nedlagt følgende påstand:

> "At selskabet anerkender skaden som dækningsberettiget af ejerskifteforsikringen for en skjult skade, enten som en mangel eller værdiforringelse. Skillevæggen er ikke opført efter alm. og god byggeskik på udførelsestidspunktet - det er en mangel. Et kendskab til skaden i dag må/vil medføre en nedsættelse af bygningens værdi i en salgssituation - derfor dækning af standarddækningen - se supplerende redegørelse."

Til støtte for påstanden har han anført:

> "De gør selv opmærksom på problemet med fugtproblemer ved massive ydervægge, så jeg forstår ikke, da problemet er alment kendt, at man så ikke er forpligtiget til at tage højde/undgå det ved en korrekt konstruktionsopbygning, som blandt andet min henvisning til SBI-anvisning 189 anbefaler. Denne opbygning har også været alment kendt langt før år 1999, blandt andet da de første typehuse med teglformur og let bagmur blev udviklet.
>
> Ligeledes står der i Bygningsreglementet fra 1966, kap. 7, stk. 9: 'Hvor ydervægge med udsat beliggenhed udføres som hulmur, skal der træffes foranstaltninger til modvirken af fugtoverføring fra formur (her ydervæg) til bagmur (her isoleringsvæg)'.
>
> Jeg mener derfor fortsat, at den udførte isoleringsvæg ikke er udført korrekt og derfor må betragtes som en skjult mangel som ejerskifteforsikringen skal dække. Hvis konstruktionen var udført efter sædvanlig god byggeskik, ville skaden ikke være sket.
>
> Ligeledes kan jeg ikke forstå, at den konstaterede fejlkonstruktion overhovedet ikke har indflydelse på bygningens værdi - det drejer sig måske om ca. 45 lbm-ydervæg, som i værste fald er opbygget forkert. Ved et eventuelt salg vil bygningsdelen i tilstandsrapporten uden tvivl blive karakteriseret som UN skade, og dermed påvirke salgsprisen, hvis manglen ikke udbedres. Forholdet bør derfor afklares nu."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 3/9 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vi fastholder vores afvisning i mail af 8. juli 2008, jf. bilag ... Den SBI- anvisning, forsikringstager henviser til, er fra 1999 og dermed udarbejdet ca. 10 år senere end vægbeklædningen er udført. I øvrigt er konstruktionen, der henvises til, en ny let ydervægskonstruktion beklædt med udvendig skalmur og derfor ikke sammenlignelig med den aktuelle konstruktion.

Det er således stadig vores holdning, at der ikke er tale om ulovlig bygningsindretning, og endvidere at skaden ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende huse af samme byggestil og alder, hvorefter skadesdefinitionen således ikke er opfyldt

Forsikringstager har for Ankenævnet henvist til Bygningsreglementet fra 1966 kap. 7, stk. 9. Denne henvisning omhandler en ydervægskonstruktion med hulmur, samt forudsætter at huset har en udsat beliggenhed. Disse forhold er ikke afspejlet i den relevante sag, hvor forsikringstagers ejendom hverken har hulmur eller os bekendt ligger særligt udsat. Uanset dette er der i bygningsreglementet tale om en ydervægskonstruktion og ikke efterisolering på en eksisterende vægkonstruktion.

På baggrund af nærværende sag for Ankenævnet har vi taget sagen op til fornyet vurdering, men dette har ikke givet os anledning til en ændret stillingtagen.

Vi har ved vores afgørelse lagt vægt på følgende forhold:

- At der er tale om en konstruktion fra 1870 uden fugtspærre mellem sokkel og mur hvilket medfører, at især den nederste del af ydermuren har risiko for opfugtning. Men dog en sædvanlig konstruktion i forhold til byggetiden.

- At der ikke er nogen lovmæssige krav til udførelse af isoleringsvæg, og der kun skal ske lovliggørelse, såfremt der foretages byggearbejder som kræver byggesagsbehandling. Dette er tilfældet hvis der udføres byggearbejder, som forøger boligarealet, eller som medfører væsentlig anvendelsesændring af eksisterende arealer.

- At der ikke er tale om ulovlig bygningsindretning, og at opbygningen er sædvanlig på udførelsestidspunktet, og således ikke omfattet af forsikringens udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 1.1.

- At der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med et tilsvarende hus af samme alder og byggestil og med indvendig isoleringsvæg, udført for 18-20 år siden, og således ikke omfattet af skadesbegrebet i forsikringens standarddækning, jf. betingelsernes punkt 5.

- At rådangrebet træ er undtaget i forsikringstagers police, hvorfor det nedbrudte træ ikke kan omfattes af forsikringen."

Der har efterfølgende været ført nogen korrespondance mellem parterne, uden at dette har ført til nogen enighed, og uden at der er fremkommet nyt.

Af policen fremgår bl.a.:

"**Særlige betingelser:**
…
Klausul 4 Forsikringen omfatter ikke skade som følge af råd-, svampe- og insektangreb."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
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, revnedannelse, 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.
…
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
Udvidet dækning
For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:
- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at oplysningerne i tilstandsrapporten om bl.a. yder- og indervægge, hvor gavlen mod vest har fået karakteren K2, ligesom hjørnet mod sydøst har fået karakteren UN, indebærer, at selskabet lovligt vil kunne undtage råd-, svampe- og insektskader i de berørte bygningsdele.

Selv om forbeholdet for råd-, svampe- og insektangreb muligt ikke kan opretholdes som en generel undtagelse, finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at dække råd-/svampeskaden i skillevæggen.

Nævnet finder endvidere at måtte give selskabet medhold i, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet kan karakteriseres som en ulovlig bygningskonstruktion, udførelsestidspunktet taget i betragtning.

Herefter, og idet det af klagernes far i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand