834/09

Den 16. december 2009 blev i sag nr. 76.286:

xxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx 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 med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende kuldebroer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder basisforsikringens skadedefinition. Selskabet har desuden henvist til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om et ulovligt forhold. Forholdet er derfor heller ikke omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1913, blev købt af klageren med den 1/2 2007 som overtagelsesdag. Købsprisen udgjorde 1,5 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 24/4 2006, som ikke indeholder bemærkninger vedrørende det omtvistede forhold.

Det fremgår af sagen, at klageren den 12/2 2009 anmeldte til selskabet, at der trænger kulde gennem væggene som følge af glemt rockwool i træskelettet.

Ved skrivelse afsendt samme dag anmodede selskabet klageren om at indsende yderligere oplysninger til brug for sagens behandling.

Den 17/2 2009 modtog selskabet det ønskede materiale, herunder en detaljeret beskrivelse af problemet. Af beskrivelsen fremgår:

> "Problem: Kuldebroer
> Stueetage: I spisestuen samt stue ses lægter og søm bag tapet, såkaldt kuldebroer. På husets ydervægge ses disse meget tydeligt. Såvel i køkkenet er samme problem, hvor man igen på husets ydervæg ser kuldebroer. Går man dernæst ud i vores bryggers kan vi igen se problemet, disse er dog ikke så synlige.
> Trappe, repos til 1. sal: Ved trappen til 1. sal samt repos (igen ydervæg) er det nævnte problem meget tydeligt."

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af en skadekonsulent, som herefter fremsendte skrivelse af 25/3 2009 til klageren. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

> "**Din anmeldelse**
> Kuldebro langs ydervægge.
>
> **Min besigtigelse**
> Ved besigtigelsen ses der aftegninger af lægter og søm hoveder, vi talte lidt om boligens brug og du fortalte, at i brugte brændeovnen når i kom hjem.
>
> Jeg fik ikke at vide om i har brugt brændeovnen sidste vinter også, men den kan være årsag til problemet og det først viser sig nu sammen med manglende/utilstrækkelig udluftning.
>
> Jeg vil prøve at forklare forholdet, men vi dækker desværre ikke det anmeldte forhold.
>
> **Vi dækker desværre ikke det anmeldte forhold**
> Årsagen til de mørke skjolde (sortsværtning) skyldes afsætning af sod, aske, støv og fedt fra rum luften. 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 rum luften i meget lang tid, og de følger rum luftens bevægelser.
>
> Sortsværtning fremmes af en række forhold, hvoraf de vigtigste er utilstrækkelig ventilation, uhensigtsmæssig varmeinstallation, utilstrækkelig varmeisolering 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.
>
> Sortsværtningen i boligen foregår normalt langsom, men kan under gunstige omstændigheder opstå meget hurtig, i nogle tilfælde på mindre end et døgn, for at stoppe sortsværtningen kræves det blandt andet ændret adfærd i boligen.

> Årsag til jeres problem med sortsværtning skyldes sandsynligvis den temperatur forskel der er ved lægterne langs ydervæggen og ændret adfærd, men konstruktion adskiller sig ikke i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, så skade definitionen er ikke opfyldt jf. betingelserne afsnit 2 punkt 9.
> …
> Det anmeldte forhold er ikke omfattet af jeres ejerskifteforsikring."

Klagerens indvendinger resulterede ikke i ændring af afgørelsen, og sagen blev derfor efterfølgende indbragt for nævnet.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende kuldebroerne er dækningsberettigende. Til støtte herfor har hun i et bilag vedlagt klageskemaet bl.a. anført:

> "Dem vi købte huset af brugte også brændeovn, lavede mad, brugte varmeanlægget, brugte levende lys osv. Vi har aldrig røget indenfor.
> Vi lufter jævnligt ud. Vi har rengøringshjælp en gang om ugen.
> Da vi flytter ind i huset, havde sælger lige malet indvendigt. Måske for at dække over manglerne? Som derved vil komme ind under skjulte fejl. Det var bl.a. derfor vi tegnede en ejerskifteforsikring."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 23/6 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores kundes ejendom er opført i 1913. Ejendommen er opført i overensstemmelse med sædvanligt anvendte byggemetoder på tidspunktet for opførelsen.
>
> Ved vores skadekonsulents besigtigelse kunne det konstateres, at der er aftegninger af lægter og sømhoveder. Skadekonsulenten bemærker i forbindelse med besigtigelsen, at der er brændeovn i hjemmet. Vores kunde oplyste ved besigtigelsen, at brændeovnen blev anvendt, når vores kunde kom hjem.
>
> Skadekonsulenten vurderer, at der er tale om sortsværtninger som følge af temperaturforskel ved lægterne langs ydervæggen kombineret med vores kundes adfærd i boligen, herunder brug af brændeovn, udluftningsmetoder med videre.
>
> Temperaturforskellene giver kuldebroer i konstruktionen. Kuldebroer er sædvanligt forekommende i ejendomme opført i 1913 som følge af byggeskikken på opførelsestidspunktet. Det forhold, at der kan konstateres kuldebroer, udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Når der opstår kuldebroer på en ældre ejendom, vil dette kunne medføre partikeldannelser i form af sortsværtninger. Årsagerne hertil kan være mange, men kan eksempelvis skyldes afsætning af sod, aske, støv og fedt fra rumluften. Blandt andet ses sortsværtninger på grund af partikelafsætninger ofte i sammenhæng med kuldebroer. Vi henviser i den forbindelse til Byg-Erfa Blad nr. 99 06 21, der nærmere redegør for mulige årsager til sortsværtninger.

Det er, som ovenfor nævnt, ikke usædvanligt at konstatere sortsværtninger i ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi vedlægger i den forbindelse til støtte for vores påstand en kopi af kendelse 72.128, hvori Alm. Brand i en lignende sag har fået medhold i, at sortsværtninger i en ejendom fra 1919, hvor årsagen er kuldebroer, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi således fortsat, at der er tale om sædvanligt forekommende kuldebroer henset til ejendommens alder, og at sortsværtningerne kommer på grund af partikeldannelser opstået som følge af ejendommens brug. Vi har ikke modtaget dokumentation der sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Det er derfor fortsat vores vurdering, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2 punkt 9.

Idet der er tale om en ejendom opført i 1913 på hvilket tidspunkt det første bygningsreglement ikke var trådt i kraft, finder vi det heller ikke sandsynliggjort, at der er tale om et ulovligt forhold. Forholdet er således heller ikke omfattet af ulovlighedsdækningen.

Hvis vores kunde sender dokumentation der viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen. Men på det foreliggende grundlag fastholder vi vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

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 skade 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. 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.
…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).
…
Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.
…
17. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen må nævnet være enigt med selskabet i - særligt henset til husets alder - at det ikke findes godtgjort, at kuldebroerne udgør en skade i basisforsikringens forstand. Efter det oplyste finder nævnet det heller ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. Nævnet kan følgelig ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jacques Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson