Ankenævnet for Forsikring

901/12

Den 15. oktober 2012 blev i sag nr. 81.999:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med standarddækning i Forsikrings-Aktieselskabet Alka. Han klager over selskabets afvisning af at dække et anmeldt forhold vedrørende konstruktionsfejl - og som følge heraf skimmelsvamp - i den forsikrede ejendoms krybekælder.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold er dækningsundtaget i medfør af en policeklausul, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker skader eller følgeskader, der kan henføres til gulvkonstruktion mod terræn. Klausulen er indsat, fordi det ikke har været muligt for den bygningssagkyndige at undersøge kryberum pga. manglende adgang, og fordi ventilationsforholdene vurderes at være utilstrækkelige.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1962. Ejerskifteforsikringen er tegnet for en 10-årig periode med ikrafttræden den 20/6 2003. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 22/5 2003. Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige ikke har haft adgang til krybekælderen. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			

…

2. 81.999

A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.6 Ventilation	K1	1	Enkelt rist mod krybekælderen mod vest er defekt.

…
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	2.6 Ventilation	Bør udbedres p.g.a. adgang for skadedyr."

Det fremgår af sagen, at klageren den 7/6 2011 telefonisk anmeldte til selskabet, at der var konstateret skimmelsvamp/konstruktionsfejl i ejendommen.

Selskabets medarbejder henviste klageren til i første omgang at rette henvendelse til sin husforsikring og herefter vende tilbage, såfremt der ikke var dækning over denne forsikring.

Af besigtigelsesnotat af 10/6 2011 fra OBH-gruppen fremgår:

"Hermed, som aftalt, en kort redegørelse for besigtigelsen af ejendommen beliggende på ovennævnte adresse. Besigtigelsen blev foretaget den 7. juni 2011 af …, OBH Indeklima.

Baggrunden for besigtigelsen var, at der var indeklimagener forbundet med ophold i boligen. Den kvindelige beboer led af luftvejsgener og et barn på 1½ år havde været behandlet med penicillin 6 gange i løbet af det seneste år.
Ved besigtigelsen blev det oplyst, at der havde været vækst af skimmelsvampe bag reoler i stuen. Ejer havde dog selv vasket områder i en desinficerende opløsning forud for besigtigelsen. Der kunne ikke måles aktuelt forhøjede fugtniveauer på ydervæggene. I mellemgang og i tilbygning kunne der observeres mørke aftegninger nederst på ydervægge, ligesom der kunne observeres sorte aftegninger på vinduesramme i toilet i stueetage og omkring ovenlysvinduer i gang og værelse på 1. sal. På ydervægge i vaskerum kunne der måles forhøjede fugtniveauer (op til 100 RV, Tramex). Derudover blev der registreret rådangreb i havedør i stue og oplyst om tidligere utæthed i forbindelse med indvendigt tagnedløb i mellemgang.

Der er krybekælder under hele den oprindelige del af huset. Gulvbjælker ligger på murede søjler og der er jordbund uden afdækning. Der kunne observeres en del byggeaffald på jorden, heraf en del med nedbrydning i form af råd/svamp og med sorte aftegninger. Flere steder på søjler og fundament kunne der observeres kondens på overfladerne. Der kunne også registreres en kraftig muglugt i krybekælderen.

3. 81.999

Ved den udvendige besigtigelse kunne det registreres, at der ikke var friskluftriste til krybekælder i gavl mod nabo (hus er ca. 8 m i bredden). Det kunne også registreres, at riste i gavl mod garage/tilbygning *var* placeret for tæt over terræn.

Vurdering
På baggrund af de observerede forhold, fugtmålinger og oplysninger givet af beboere er det vores vurdering, at der er omfattende angreb af skimmelsvampe i krybekælderen under den oprindelige del af huset. Der blev ikke foretaget målinger af de aktuelle fugtniveauer i konstruktionsdelene, men der blev observeret kondensdannelse på overflader af murede søjler og fundament. Derudover kunne der observeres sorte aftegninger på diverse byggeaffald på jorden. Samtidig kunne der registreres kraftig muglugt i kælderen, hvilket forbindes med vækst af skimmelsvampe og visse jordbakterier (streptomyceter). Da etageadskillelsen består af gulvbrædder på bjælkelag med isolering mellem vurderes det, at der kan ske en påvirkning på opholdszonen.

Der blev udvendigt registreret for få friskluftriste i fundament på gavlen mod nabo. Derudover var flere af ristene i gavlen mod garagen placeret tæt ved terræn. Derved er der risiko for at overfladevand trænger ned i krybekælderen i forbindelse med kraftig regn. Samtidig er afstanden mellem friskluftriste i gavlen mod naboen over 6 m, hvilket er den normalt anvendte øvre grænse.

Der kunne måles forhøjet fugtniveau på ydervægge i vaskerum og observeres mørke aftegninger nederst på ydervæg mod garage. Det vurderes her, at der er vækst af skimmelsvampe og opfugtning som følge af utilstrækkelig ventilation og for lav temperatur. Også omkring vinduer i toilet og på 1. sal (ovenlys) kunne der observeres sorte aftegninger, som vurderes at være vækst af skimmelsvampe. Det vurderes dog samtidigt, at væksten er af begrænset omfang og intensitet. Der vurderes derfor kun at være en begrænset påvirkning på opholdszonen fra disse områder. Disse vækstområder tyder på et utilstrækkeligt luftskifte i boligen, samtidig med at temperaturen kan være for lav i vinterhalvåret.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at beboerne bør genhuses snarest muligt. I forhold til Sundhedsstyrelsens vejledning 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp' fra 2009 er der her lagt vægt på 1) Omfattende fugt og skimmelsvampevækst i krybekælder og 2) Andre helbredsproblemer i form af luftvejsgener hos den kvindelige beboer og gentagne sygdomstilfælde hos mindreårigt barn."

Ved brev af 12/6 2011 til selskabet anmodede klageren om et skriftligt afslag, såfremt selskabet ville fastholde afgørelsen.

Ved brev af 24/6 2011 til klageren oplyste selskabet bl.a., at det endnu ikke havde afvist skaden, men at det blot havde henvist ham til i første omgang at anmelde forholdet til sin husforsikring.

Den 27/9 2011 modtog selskabet kopi af husforsikringens afslag på dækning, hvorefter det indklagede selskab anmodede Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S om at foretage besigtigelse.

Besigtigelsen blev foretaget den 12/10 2011, og der blev på baggrund heraf udfærdiget skaderapport af 26/10 2011. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Skimmelsvamp
…
Bygningsdel:
Ventilation i krybekælder

Vurdering af tilstandsrapport:
Det anmeldte er ikke nævnt i tilstandsrapporten fra den 21. maj 2003.

Beskrivelse og vurdering af forhold:
Forsikringstager og hans familie har været en del syge indenfor de sidste år. OBH har undersøgt huset og fundet skimmelsvamp i jordlaget under gulvene, i krybekælderen.

I et skab under trappen har man skåret hul for at få adgang til krybekælderen. Der ses at være et jordlag i denne og ikke et betonlag som ofte ses.

Der ses ventilationsriste i den ene gavls fundament og i de 2 facader. Risten ses at være af den type der var almindelig på opførelsestidspunktet.

Forsikringen er tegnet uden udvidet dækning for bygningsindretninger der var i strid med bygningsreglementet gældende for opførelsestidspunktet. Umiddelbart var det et krav i bygningsreglementet fra 1961 at der blev udlagt et betonlag i krybekælderen på ca. 8 cm. Dette er ikke udført i det aktuelle hus.

I ejerskifteforsikringens police er der taget et forbehold gældende for bygning A, beboelsen: Forsikringen dækker ikke skader, herunder følgeskader der kan henføres til gulvkonstruktion mod terræn, fordi kryberum ikke kan undersøges på grund af manglende adgang, og fordi ventilationsforhold vurderes utilstrækkelige. Såfremt adgang skabes kan konstruktionen genbesigtiges med henblik på at fjerne undtagelsen.

Der er udført en allonge til tilstandsrapporten, men deri ses ingen oplysninger der kunne ophæve det nævnte forbehold

På baggrund af ovenstående vurderes det anmeldte ikke at være omfattet af den tegnede forsikring.
…
Intern orientering

Skønnede udbedringsomkostninger:
Udbedring ved udstøbning af 8 cm beton som det kræves i bygningsreglementet af 1961 vurderes at koste omkring kr. 250.000,- idet alle gulvet i huset skal brydes op for at gøre støbning muligt.
Arbejdet kræver endvidere genhusning.

Noter vedr. besigtigelsen, de enkelte forhold m.m.:
Forsikringstager har diverse dokumenter liggende fra bl.a. embedslægen m.v. og han gjorde meget ud af at forklare hele sygdomsforløbet hos hele familien."

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 11/11 2011.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han sendte brev af 20/11 2011 til selskabet. Af dette brev fremgår:

> "Som der bliver angivet i brev fra den 11 nov-2011. Vil Alka forsikring ikke dække skaden på ejendom …
> Jeg vil derfor klage over denne afgørelse.
> Jeg har i min oprindelige anmeldelse gjort rede for at jeg vil anmelde skade på hus grundet konstruktionsfejlfejlfejl på huset og som jeg kan læse ud fra skaderapport fra Cunningham Lindssay Leif Hansen bliver der yderligere skrevet at der skulle være udlagt et ca 8 cm … [betonlag i krybekælder].
> Som det ligeledes fremgår af skaderapporten er ingen af disse ting nævnt i tilstandsrapport.
> Så som følge af skaderapport vil jeg derfor tilføje at jeg også klager både over den oprindelige konstruktionsfejl samt den som konsulenten … nævner i sin rapport og fastholder mit krav over for forsikringsselskabet Alka."

Ved brev af 29/11 2011 til klageren fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning.

Den 8/2 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klagen fremgår bl.a.:

> "1. Supplerende redegørelse i sagsfremstilling vedr. klage over Alla forsikring på skadenr. …
>
> Jeg vil gerne have forsikringsankenævnet til at kigge på betingelserne i min police for at få en uvildig vurdering i forsikringsforholdet.
> Det jeg gerne vil have ankenævn til at se nærmere på er det forbehold som er i policen kontra det forhold som jeg er blevet gjort opmærksom på i en OBH - rapport som redegør for at der er konstruktionsfejl på huset. I forsikringen er der taget forbehold, men der er ikke skrevet som følge af konstruktionsfejl. Når man har taget et forbehold i forsikringen, må man i samme moment regne med at man har foretaget en besigtigelse af ejendomme i forbindelse med tegning af forsikring. Derfor er det nærliggende at ALKA har vurderet at ventilationsforhold ikke er tilstrækkeligt har set at det skyldes konstruktionsfejl. Som jeg nu har erfaret er det forholdsvis nemt for lægmand at afgøre at der er tale om konstruktionsfejl og det kan konstateres ved udvendig besigtigelse. Derfor går min klage over at Alka ikke har nogen problemer i at tegne en ejerskifteforsikring som skulle sikre både tidligere og nuværende ejer mod nogle evt. overraskelser. Jeg mener at det skulle have været konstateret, når ALKA ved tegning af forsikring må have foretaget en besigtigelse af ejendommen.
> Jeg skal også adresserer den konsulent som har udfærdiget en rapport omkring krybekælder er udfærdiget på baggrund af at stikke et digitalkamera oppe fra ned i kælder for at tage billeder der fra.
> Jeg mener ikke at det kan betagnes som tilstrækkeligt grundlag for rapport.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet.
> Jeg vil gerne have at forsikringen lever op til de forventningen som alle folk har når man tegner en ejerskifteforsikring. Jeg vil gerne have at vores hus bliver gjort lovlig i forhold til den konstruktionsfejl som er konstateret og de evt. konsekvenser som skaden har foranlediget

bliver udbedret. Det er netop de ting som man forventer en ejerskifte forsikring skal kunne dække, ellers er der slet ingen grund til at netop tegne en sådan ?"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 8/3 2012 bl.a. anført:

"På baggrund af tilstandsrapporten fremsendte Alka Forsikring den 19. juni 2003 tilbud om ejerskifteforsikring til ejendomsmægleren. Kopi vedlagt.

Af tilbuddet fremgår det det under overskriften **Forbehold,** at der for så vidt angår beboelsesbygningen (bygning A) er taget følgende forbehold: Forsikringen dækker ikke skader herunder følgeskader, der kan henføres til gulvkonstruktion mod terræn, fordi kryberum ikke kan undersøges på grund af manglende adgang, og fordi ventilationsforhold vurderes utilstrækkelige.

Forbeholdet er taget på baggrund af den byggesagkyndiges uddybende kommentar til punkt 2: 'Ingen adgang til krybekælder'.

Forbeholdet er taget allerede i tilbuddet og kunne være blevet genstand for en genbesigtigelse, såfremt der var blevet skabt adgang til besigtigelse af krybekælderen. En genbesigtigelse kunne enten havde afdækket problemet eller såfremt der ikke fandtes problemer sikret dækning.

Da den konstaterede skade netop er skade i form af skimmelsvamp i krybekælderen og årsagen er konstruktionen af gulvet mod terræn - det forhold at der ikke er udstøbt beton, men alene er jordlag - kan skaden ikke dækkes på forsikringen.

Forholdene i krybekælderen er netop ikke beskrevet i tilstandsrapporten, da det ikke var muligt for bygningskonsulenten at besigtige forholdene i krybekælderen, hvorfor der også udtrykkeligt er taget forbehold i policen.

Som det fremgår af klagers accept af tilbuddet har klager valgt at tegne en ejerskifteforsikring med en løbetid på 10 år. Klager har IKKE valgt den udvidede dækning, som sikrer mod ulovlige bygningsindretninger.

Uanset det lægges til grund at krybekælderens konstruktion er i strid med bygningsreglementet fra 1961, som var gældende på opførselstidspunktet og konstruktionen således må betegnes som ulovlig, så har klager ikke tegnet udvidet dækning/ulovlighedsdækning og den ulovlige konstruktion er ikke dækket på forsikringen, uanset klager måtte få afslag på dispensation.

Da klager således ikke har ulovlighedsdækning på policen kan klager ikke på den tegnede forsikring opnå erstatning for/udbedring af det ulovlige forhold i krybekælderen.

Vi må således fastholde, at der ikke kan ydes erstatning over ejerskifteforsikringen for de konstaterede forhold på klagers ejendom."

Hertil har klageren i brev af 21/3 2012 til nævnet bemærket:

"Jeg skal indledningsvis lige præcisere som jeg tidligere har skrevet at det forbehold som Alka fortager i forbindelse med vi køber ejendomme på … ikke er nævnt i tilstandsrapport.

7. 81.999

Sammen med det tilfælde at den rapport fra OBH-gruppen nemt ved udvendig besigtigelse kan konstatere at der er konstruktionsfejl på huset både på antal af udluftningskanaler og at man nu senere efter at der er skaffet adgang til kælder kan konstaterer at er er fugt i kælderen. At man vurderer at ventilationsforhold er utilstrækkelig, ikke er det samme som at skrive at der er konstruktionsfejl. Da det ikke er nævnt i tilstandsrapporten, skulle man mene at Alka ville gøre sig mere umage i forbindelse med tegning af forsikring. Jeg føler at man ikke på tilstrækkelig grundlag har foretaget en 'vurdering' og man ikke har foretaget en tilstrækkelig grundig undersøgelse af forholdene. Jeg mener ikke at rapporten fra CLLH A/S er tilstrækkelig, hvis det at stikke et kamera ned fra oven gennem den lem som vi har måttet lave og tage 2 billeder derfra.
Rapporten fra OBH-gruppen skriver også at friskluftriste og en del af ristene er placeret for tæt på terræn, det er der ikke taget forbehold for i forsikringen.
Det forhold at ristene er placeret for tæt på terræn kan ifl. Rapporten fra OBH også give problemer i forhold til regn. Der er mange ubesvaret spørgsmål som Alka ikke tager stilling til og de foreløbig undersøgelser der er foretaget vil jeg mene er utilstrækkelige i forhold til at give uforbeholdent afslag på min fordring til forsikring. Vores køb af ejendommen er gjort på baggrund af det materiale som var tilstede ved købet. Havde der stået konstruktionsfejl i forbehold ville det selvfølgelig have haft en betydelig indvirkning på vores beslutning for at købe ejendommen. Når man køber sig en ejendom regner man jo med at de eksperter som er inde over giver den maksimale og rigtige information, der kan have indflydelse på ens beslutningsgrundlag. Tegning af forsikring er jo ud fra det samlede materiale, når Alka så skriver at vi ikke har den udvidet dækning kan det jo sagtens skyldes manglende rådgivning af netop samme selskab, idet forskel i pris på netop den 10 årige og den med udvidet kun er et spørgsmål omkring ca. 1000, - (bilag) fra daværende tilbud.

Konklusion: Som kunde kan man ikke føler sig i tilstrækkelig grad orienteret omkring ejerskifteforsikring. Det viser sig nu at tingene kunne have været redegjort på mere præcis måde og at det kunne man nemt gøre ved udvendig besigtigelse. Så der er flere spørgsmål som ønskes belyst i klagen. Alkas ansvar om at informere enten selv eller via samarbejdspartner og om det i tilstrækkelig grad er belyst om forsikringen dækker den skade som huset har fået og om evt. at friskluftsristenes placering for tæt på terræn har indflydelse på skaden. Vi vil også gerne have belyst om forsikringsselskabet har ansvar i forbindelse med orientering og salg af forsikringen enten selv eller via samarbejdspartner som kan have væsentlig indvirkning på den beslutning i valg af rigtig produkt."

Af klagerens forsikringspolice fremgår bl.a.:

"Klausuler
…
Forsikringen dækker ikke skader herunder følgeskader, der kan henføres til gulvkonstruktion mod terræn, fordi kryberum ikke kan undersøges på grund af manglende adgang, og fordi ventilationsforhold vurderes utilstrækkelige. Såfremt adgang skabes, kan konstruktionen genbesigtiges med henblik på at fjerne undtagelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

8. 81.999

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.

5. Hvad dækker forsikringen ikke

5.1. 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.

…

5.4. Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at krybekælderen ikke er besigtiget af den bygningssagkyndige, da der ikke er adgang til denne. Selskabet har derfor efter nævnets opfattelse været berettiget til at tage det forbehold der fremgår af policen, når forbeholdet som her bygger på bemærkninger i tilstandsrapporten.

Klageren har accepteret tegning af forsikring med det anførte forbehold, og nævnet finder herefter at måtte erklære sig enigt med selskabet i, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning. Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

9. 81.999

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand