Ankenævnet for Forsikring

909/13

Den 18. februar 2013 blev i sag nr. 82.964:

xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på væggen i baggangen/vaskerummet.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke ved klagerens overtagelse af ejendommen udgjorde en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et nedlagt landbrug, og at beboelse, udhus/fyrrum m.m. samt garage er opført i 1922 (bygning A,C,E). Derudover er der en lagerhal (bygning B), som er opført i 1963, og et andet udhus fra 1950 (bygning D). Klageren tegnede forsikringen med ikrafttræden den 1/4 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/10 2002. Heraf fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

		Ja	Nej	?
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har De boet i huset? **12 år**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger? Hvis ja, hvilke? **Hele stuehuset bygget om med total ny tagkonstruktion og**	☒	☐	☐

2. 82.964

delvist nye støbte gulv og mure

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	**Kommentar**
…		
3.0 Yder- og indervægge		
Andet:	B	Eternitplader
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Andet; Type:	B	Eternitplader
Formur - Letbetonblokke	B	
Formur - Murværk med puds	A	
Hulmur	A	
Inder-/Skillevægge - Let pladekonstruktion	AB	
Inder-/Skillevægge - Murværk	A	
Massiv murværk	B"	

Det anmeldte forhold består i, at en del af væggen i baggangen, som oprindelig var ydervæggen i garagen eller udhuset fra 1922, er en kompakt helstensmur, der danner en kuldebro. Da klageren overtog ejendommen var der ingen varmekilde i baggangen. Efter at han i 2009 monterede en radiator og begyndte at opvarme rummet, er der opstået skimmelsvamp.

Af klageskemaet, der er underskrevet den 1/8 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi har gennem flere år haft problemer med kuldebroer efter den renovering der blev gennemført af huset i 1998 ved vinduer og den nye tagetage. Resultatet blev, at Alm. Brand betalte efter en del diskussioner og en anke, betalte for udbedring af disse skader incl. tømning af mur mod garage for leca og opfyldning med styren, da termografibiller viste at denne mur og den tilstødende (med skimmelsvamp) havde problemer. Ligeledes har dansk hulmursisolering termograferet huset og boret kigge huller for at tjekke isoleringsniveau og efterfyldt i alle ydervægge. Alle vægge var med hulmur incl. den lille del der er fra 1922, hvilket også var forventet i forhold til det vi var blevet oplyst på købstidspunktet. Vores baggang har altid været meget kold da der ingen varme kilde var og da vi har små børn, fik vi efter monteret en radiator i 2009 hvorefter der kom svamp på indersiden af væggen.
Det viser sig at da man har tilbygget i 1998 ifb. baggang har tidligere ejer muret og isoleret med leca i hulmur samt inddraget tidligere garage/stald væg som en del af konstruktionen. Denne væg er massiv da det som sagt er den gamle ydervæg i stalden, hvilket naturligvis skaber en kuldebro med tilhørende skimmel svamp. Vi har siden 2009 prøvet med rodalon, klor og andre midler for at stoppe væksten. Vi har monteret nyt vindue med kip funktion, men hverken varme, udluftning eller kemikalier kan stoppe begroningerne. Disse skimmelsvampe ønsker vi ikke i vores beboelse, da vi har en datter med asmatisk bronkitis og vores køkken ligger mindre end 3 meter fra skadestedet. Problemet var der ikke tidligere, da der hverken var varme kilde i køkken eller baggang, og baggangen derfor altid næsten have samme temperatur som udenfor, hvilket er hvorfor problem ikke har vist sig før der kom varme i køkken og baggang. Problemet er størst i vinter månederne når vi har 20-21 grader inde i huset og fra +10 til minus grader udenfor.

3. 82.964

Vi er uenige i Alm. Brand's afgørelse om at det må man forvente i et hus af denne alder hvor dele er fra 1922, Hele huset er hulmurisoleret og har hulmur, dog ikke den ene meter hvor problemet er. Det drejer sig simpelt hen om en skjult konstruktionsfejl som er udført af sælger (var selvbygger) da han inddrager denne 1 meter massive mur fra garage/stald til beboelse i 1998. Vores lokale murer har udtalt at inddrage en massiv mur til beboelse i den periode vil han betragte som en konstruktionsfejl da det klart vil give kuldebro og han mener at det er langt fra faglig korrekt. Vi er uenige i at det ikke ned sætter værdien af boligen, hvilket er bekræftet af ejendomsmægler i forhold til pris og vi har selvfølgelig anvendelses problemer. Vi har efter anvisning fra lægerne på … sygehus et ønske om at få denne skimmel svamp helt væk, på grund af vores datters lunge sygdom.
Ligeledes kan vi se at problemet bliver større og større, til trods for udluftning og afvaskning.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At vi hurtigst mulig inden vinter får en håndværker til at besigtige skaderne og får denne til at udbedre skaderne. Hjørnet er en bærende del af huset det kan være kritisk og kræver en professionel hvis der skal foretages udbedringer i sokkel niveau og ligeledes hvis der skal udføres konstruktionsændringer af muren."

Selskabet har i brev af 11/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Som **bilag …** fremlægges anmeldelse via internettet af 7. marts 2012. Det fremgår heraf, at klageren anmelder mug/skimmelsvamp på væggen i baggangen. For så vidt angår skadeårsagen oplyses i anmeldelsen, at den ikke kendes, men at der har været et generelt problem siden overtagelsen af huset, og at der må være tale om en form for kuldebro.

Som **bilag …** fremlægges selskabets skrivelse af 3. april 2012 til klageren. Som det fremgår heraf, har selskabets afvist, at mug/skimmelsvamp som følge af kuldebroen udgør en dækningsberettigende skade. Begrundelsen er, at fugtproblemet som er årsag til mug/skimmelsvamp er forårsaget af en såkaldt kuldebro. Kuldebroen er opstået som følge af, at der er tale om den oprindelige ydermur fra 1922, som er en kompakt stenmur. En sådan mur er en sædvanlig konstruktion henset til opførelsestidspunktet i 1922. Det afvises derfor at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens brug eller værdi nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Som **bilag …** fremlægges klagers e-mail af 26. juni 2012 til cheftaksator ... Det anføres i klagen, at klager har købt et hus, hvor det af salgsopstillingen fremgik, at huset er hulmursisoleret. Det oplyses også, at det anmeldte forhold har vist sig, efter at der er etableret varme i køkkenet, og at forholdet kun er blevet forværret, efter at der blev etableret varme i baggangen.

Videre anføres, at selskabet tidligere har erkendt, at der er et problem, da selskabet har ydet erstatning for, at bagmuren er blevet tømt for leca og fyldt med flamingo. Det anføres også, at der er betalt for udbedring af kuldebroer i huset, og at store dele af ydervæggene er fra 1922.

Det anføres også, at baggangen er blevet udvidet i 1970'erne eller 1980'erne, hvilket begrundes dels med, at det af BBR-ejermeddelelsen fremgår, at huset er tilbygget/ombygget i 1970'erne, dels med at bagvæg med leca ikke er fra 1922, og at det tydeligt fremgår, at man i forbindelse med denne ombygning har inddraget ydermur fra stald/garage til beboelse uden at sikre sig, at konstruktionen var egnet til formålet, hvor det er klageres opfattelse, at der ikke skal sammenlignes med en mur fra 1922, når det skal vurderes, om der er en dækningsberettigende skade.

Som **bilag …** fremlægges skrivelse af 18. juli 2012 fra cheftaksator …, som fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade. Der henvises bl.a. til, at en kompakt mur altid vil danne en kuldebro med risiko for mug/skimmelvækst, hvilket delvis kan imødegås ved at hæve temperaturen i rummet kombineret med en kraftig ventilation kombineret med behandling med Rodalon.

Som **bilag …** fremlægges selskabets skrivelser af 26. februar og 17. juni 2009 til klager vedrørende et tidligere anmeldt forhold i form af kuldebro ved to vinduer på 1. sal. Som det fremgår, afviste selskabet i første omgang det anmeldte forhold, men anerkendte ved skrivelsen af 17. juni 2009 dækning i medfør af ulovlighedsdækningen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3 grundet dels at isoleringstykkelsen var utilstrækkelig, dels at der ikke var etableret fornøden ventilation i beboelsesrum i tagetagen. Denne tidligere skade vedrører en del af bygningen, som er omfattet af den renovering, der har i henhold til BBR- ejermeddelelsen fundet sted i 1998.

ARGUMENTATION:

Nærværende sag omhandler derimod ikke en nyopført mur, men derimod en af de oprindelige mure fra 1922. I tilstandsrapporten er det da også oplyst, at bygningen er fra 1922. Muren er, efter det selskabet har kunnet konstatere, massiv. Klager oplyser i klagen, at den er med hulmur. Klager anmodes om at dokumentere dette for så vidt angår den i sagen omhandlede mur. Det bedes også præciseret, hvilken del af væggen, der angiveligt er hulmursisoleret, da det i klagen også anføres, at tidligere garage/staldvæg er massiv.

Som klager oplyser i klagen, har klager etableret opvarmning af bryggerset ved opsætning af en radiator i 2009, hvorefter problemet opstod.

Det er derfor selskabets opfattelse, at det omhandlede forhold ikke var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 9.2, hvorefter det er en betingelse for dækningen, at der er tale om en skade/skaderisiko, som var til stede, da køberen overtog ejendommen. Dette er ikke tilfældet i nærværende sag, hvor problemet er opstået som følge af klagers etablering af en radiator 6 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Efter selskabets opfattelse er det anmeldte forhold ikke udtryk for en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1. Det oplyses i tilstandsrapporten på s. 9 af sælger under pkt. 0.4, at hele stuehuset er bygget om med total ny tagkonstruktion og delvist nye støbte gulve og mure. Sælger oplyser således, at der kun delvist er etableret nye mure ved ombygningen. Klager har derfor ikke med rette kunnet forvente, at der er etableret nye mure overalt, og klager har derfor heller ikke kunnet forvente, at alle murene i beboelsesbygningen er hulmure, selv om det er oplyst i tilstandsrapporten på s. 14, at der er hulmur i bygningen A. Som **bilag …** fremlægges en skitse, der viser placeringen af hjørnet hvor det anmeldte forhold befinder sig, markeret med en cirkel.

Klager anfører i klagen, at det er en konstruktionsfejl og dermed en skade, at den massive del af muren ikke er nedrevet og genopført ved ombygningen i 1998. Selskabet er ikke enigt med klager heri. Dels er det klart oplyst i tilstandsrapporten, at bygningen er fra 1922, dels har sælger kun oplyst, at murene delvist er "nye". Endelig er det ikke i sig selv en skade at bevare en del af den oprindelige mur. Herved bemærker selskabet, at der er tale om et bryggers, som ikke i sælgers ejertid havde en opvarmningskilde. Den er som anført først etableret af klager 6 år efter overtagelsen af ejendommen. Uden en opvarmningskilde var der ikke

noget problem og dermed ingen skade. At sælger har bibeholdt en del af den oprindelige mur kan derfor ikke med rette betragtes som en konstruktionsfejl, særligt ikke i lyset af at sælger ikke etablerede en opvarmningskilde i bryggerset.

Sammenfattende fastholder selskabet således, at det påklagede forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Måtte nævnet nå frem til, at der er tale om en skade, er det selskabets opfattelse, at denne ikke har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen."

Hertil bemærker klageren i brev af 18/10 2012 til nævnet bl.a.:

"Der er ikke nye oplysninger i sagen og vi er ikke enige i selskabets argumentation da skaden er anerkendt en gang og den udbedring der blev forslået og gennemført for år tilbage har ikke kunne udbedre skaden hvorefter vi på foranledning af selskabet selv har anmeldt det igen da de betragtede sagen som lukket.
Sagen kan derfor forelægges nævnet indeholdende den ovenstående tekst/bemærkning på forhåndenværende grundlag."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 2/11 2012 til nævnet anført, at de tidligere anmeldte forhold ikke kan sammenlignes med det påklagede forhold.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder selskabets skaderapport af 3/4 2012 med billeder bryggerset samt en skitse over ejendommen, hvor selskabet har markeret forholdet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

6. 82.964

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at problemet med skimmelsvamp er opstået, da klageren er begyndte at opvarme det ellers uopvarmede bryggers, og at årsagen til forekomsten af skimmelsvamp er, at en del af væggen, som er fra 1922, er opført uden isolering, hvilket indebærer, at den udgør en kuldebro.

På denne baggrund finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke ved overtagelsen af ejendommen udgjorde en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson