912/13

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 83.155:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for hans udgifter til retablering af ejendommens kælder efter en anerkendt og udbedret skimmelsvampeskade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til retablering af ejendommens kælder med henvisning til, at selskabet alene er forpligtet til at genoprette kælderen til en stand, der svarer til kælderen i en tilsvarende ejendom fra 1962.

Klagerens hus er fra 1962. Klageren overtog ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/4 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype: Enfamilieshus Typehus:
Ejendommen:

Bygnr.:	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager udover kælder og tagetage	Bebygget areal m^2		Udnyttet tagetage m^2	Brutto etageareal m^2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1962	1	90	70	0	90	0

2. 83.155

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A_____"

I mail af 1/5 2012 til selskabet har klagerens repræsentant bl.a. beskrevet klagerens krav. Af mailen fremgår bl.a.:

"Skadelidte har talt med en lokal håndværker, som overslagsmæssigt, vurderer udbedringen til ca. 25.000,-. Prisen indeholder afhugning af pudsrester, nyt vægpuds inkl. vinduesfalse, malerbehandling af vægge, lev./montering af egnet gulvbelægning, eller gulvmaling, fugearbejder om vinduer, reparationer af lofter *(loftbrædder når ikke ud til væggen),* genmontering af radiatorer, samt lev./montering af nye dørgerigter.

Skadelidte er stadig interesseret i kontanterstatning da han, som nævnt i telefonen d. 23.04.12, uanset hvad er tvunget til at benytte kælderen som bolig for sine børn, og derfor evt. ønsker at anvende en del af erstatningen til etablering af dræn omkring huset."

I klageskema af 23/8 2012 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
Jeg køber i november 2010 huset, som er valgt ud fra bl.a. indretning med 2 værelser og bad i kælderen, hvor det er planen at mine børn skal bo, da der ikke er noteret noget i tilstandsrapporten vedr. fugt, hverken i selve rapporten eller i sælgeroplysning. Men ret hurtigt bemærker vi der i rummene opstår en kraftig muggen lugt når dørene til rummene er lukkede og mine børn oplever fysisk ubehag ved længere tids ophold i rummene.

Jeg kontakter mit forsikringsselskab som sender en taksator der vurderer at der er tale om massiv skimmelforekomst som går væsentligt ud over hvad man kan forvente af en ejendom af den pågældende alder og type, og at skimmelvæksten kan påvirke indeklimaet i beboelsen i stueetagen, og forholdet i sig selv udgør et fysisk forhold, som nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed væsentligt, hvorfor forsikringen dækker udgifter til fjernelse af gulvbelægninger og desinficering og kontrol.
Det viser sig efterfølgende at skadeservicefirmaet, for at rense kælderen, er nødsaget til at demontere forsatsvægge og gulv i kælderrummene.
Da jeg efter afrensningen står tilbage med en 'rå' kælder, uden vægpuds, gulv og gulvbelægning, beder jeg forsikringen om at få dækket udgifterne til istandsættelse hvilket afvises. Jeg har i mellemtiden kontaktet en rådgiver som udarbejder rapport og herefter kommunikerer med forsikringsselskabet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Modtage erstatning til istandsættelse af vægge (puds og maling) og gulv/belægning så vi da i det mindste kan anvende rummene til et eller andet, evt. som kontanterstatning som så kunne bidrage til fugtsikring af kælderen."

Dertil har selskabet i brev af 13/12 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation.**

3. 83.155

Vores kunde overtager ejendommen den 15. november 2010, og anmelder den 5. januar 2012, at der lugter grimt i kældrene.

Vi besigtiger ejendommen og konstaterer, at kælderen er indrettet til beboelse, samt at der i kælderen er mere skimmelsvamp, end hvad der kan forventes på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi anerkender således forholdet omkring skimmelsvampen som værende dækningsberettigende skade; men vil ikke anerkende, at skulle genopføre forsatsvægge eller pålægge nyt gulvtæppe i kælderen.

Af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen fremgår det blandt andet, at der er et bebygget areal på 90 m2 med 70 m2 kælder, samt at beboelsen udgør 90 m2.

Vores kunde er i hvert fald herved blevet gjort opmærksom på, at kælderen ikke er en del af beboelsen, selvom den ved overtagelsen var indrettet til beboelse. I den forbindelse skal vi oplyse, at vi ikke er i besiddelse af salgsopstillingen, og det kan ikke afvises, at der i denne opstilling ligeledes er blevet gjort opmærksom på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Bygningen er opført med baggrund i de byggestandarder, der var gældende i 1962, og på daværende tidspunkt blev kældre opført anderledes end de bliver i dag, ligesom anvendelsen af kældrene var anderledes end i dag.

Dengang var man ikke så opmærksom på risikoen for fugtindtrængning, og kældrene blev anvendt til opmagasinering eller fyrrum, og ikke til beboelse.

Indretning af kælderrummene til beboelse med tæpper forsatsvægge og møbler, samt anvendelsen af kælderen til beboelse, har med overvejende sandsynlighed medvirket til dannelsen af skimmelsvampen i kælderen.

På grund af intensiteten af skimmelsvampen har vi anerkendt skimmel saneringen af kælderen som værende dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen. Vi har således anerkendt og betalt for nedtagning af forsatsvæggene, fjernelse af gulvtæppet, samt fjernelse af skimmelsvampen i kælderen.

Det er endvidere vores opfattelse, at hvis kælderen genetableres med forsatsvægge, tæpper og møbler, som til beboelse, er der nærliggende risiko for, at der vil kunne genopstå skimmelsvampe i kælderen.

Ud fra det foreliggende er det således vores opfattelse, at undladelse af genetablering ikke væsentligt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, idet kælderen ikke er godkendt til beboelse.

At vores kunde har et individuelt ønske om at anvende kælderen til beboelse, selvom det klart fremgår af tilstandsrapporten, at kælderarealet ikke er en del af beboelsen, ændrer ikke på dette.

Herudover fremgår det af betingelsernes punkt 9 om opgørelse af erstatningen, at erstatningen skal beregnes som nyværdi og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste, at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Det vil med andre ord sige, at erstatningen skal beregnes til omkostningerne ved, at genoprette kælderen som en kælder fra 1962, hvilket netop er det, vi har dækket over forsikringen.

Afslutningsvis skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på kendelserne nr. 70.828 og 78.224, der efter vores opfattelse er sammenlignelige med den konkrete sag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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. 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Bemærk
Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet har gennemset fremsendte fotos.

Nævnet udtaler:

I mail af 1/5 2012 har klagerens repræsentant bl.a. oplyst, at udbedringen af klagerens kælder vil omfatte afhugning af pudsrester, nyt vægpuds inklusiv vinduesfalse, maling af vægge, levering og montering af gulv eller gulvmaling, fugearbejder omkring vinduer,

reparationer af lofter, genmontering af radiatorer samt levering og montering af nye dørgerigter.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos – finder nævnet, at klageren er berettiget til forsikringsdækning for udgifterne til pudsning og maling af vægge, loft og gulv samt udskiftning af gerigter, i det omfang disse ikke kan anvendes, jf. i overensstemmelse hermed nævnets kendelse i sag nr. 78.224.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal erstatte klagerens udgifter til pudsning og maling af vægge, loft og gulv samt udskiftning af gerigter, i det omfang disse ikke kan anvendes.

Poul Sørensen