Ankenævnet for Forsikring

929/13-5

Den 16. december 2013 blev i sag nr. 84.590:

xxxxx xx xxxxxxx xx
xxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at anerkende creosotbehandlede jernbanesveller som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at eventuel creosotbehandling ikke i sig selv ikke udgør et forhold, der opfylder skadedefinitionen.

Ejendommen, der blev opført i 1925, er købt af klagerne med overtagelse 1/2 2012. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 6/9 2011, som ikke indeholder oplysninger om det påklagede forhold.

Den 16/1 2013 anmeldte klagernes advokat, at klagerne havde konstateret, at huset var opført af jernbanesveller, og at de havde udtaget boreprøver fra bjælkerne i huset. Prøverne var fremsendt til Teknologisk Institut med henblik på undersøgelser af, hvorvidt svellerne var imprægneret med produktet creosot.

Teknologisk Institut oplyste i sit svar til klagerne:

"Jeg har nu modtaget de 2 boreprøver fra bjælker i jeres hus.

2. 84.590

I skriver, at prøve 1 er udtaget fra fritliggende bjælke i krybekælderen. Denne prøve har en svag lugt af Creosot

Prøve 2 er udtaget udvendigt fra, og har været lukket inde af vægge. Denne prøve har en overordentlig stærk kemisk lugt - som af Creosot.

Creosot blev tidligere anvendt til imprægnering af telefonmaster og jernbanesveller.

Creosot er en kompleks blanding af organiske kemiske stoffer som bl.a. indeholder PAH-forbindelser, som er vurderet som sandsynligvis kræftfremkaldende for mennesker. Derudover kan creosot dampe medføre irritation af hud, øjne og slimhinder.

Da det imprægnerede træ er bygget ind i konstruktionen, er der stor sandsynlighed for, at der kan være PAH-forbindelser i jeres indeluft, da ingen konstruktioner er fuldstændig damptætte.

Da tilstedeværelse af disse PAH-forbindelser kan være direkte sundhedsskadelige, mener jeg I bør få foretaget an dokumentation af luftkvaliteten i jeres hus.

En undersøgelse af luftkvaliteten i 3 rum vil beløbe sig til kr. 25.440."

Selskabet meddelte ved brev af 23/1 2013 klagerne afslag på dækning, idet selskabet anførte, at der hverken var tale om en skade på bygningen eller en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Klagerne var utilfredse med selskabets afvisning, hvorefter selskabet foranstaltede en besigtigelse af ejendommen ved dets besigtigelseskonsulent.

Af besigtigelsesrapporten dateret den 31/1 2013 fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**
Generelle oplysninger om besigtigelsen af ejendommen:

- Væggene i huset i den gamle del, er skønnet opbygget af jernbanesveller eller lignende materiale med et pudslag på begge sider. Der er foretaget en boreprøve i gavlen til venstre for hoveddøren. Billede 4.
- Da man byggede huset anvendte man et tjærelignende produkt, som man i dag kalder creosot til at imprægnere trækonstruktioner med. Dette produkt blev enten malet på ude på byggepladsen eller det blev 'kogt' i et kar eller beholder.
  Denne beskyttelsesmetode af træ var ganske almindelig dengang og særdeles effektivt.

  Jeg kunne fornemme en tjærelugt da jeg kom ind i huset, men der var intet, at se indvendig.
- Jeg besigtigede derfor kælder og krybekælderen kunne her se at der var anvendt jernbanesveller i gulvkonstruktionen.
  Billeder 2+3."

3. 84.590

På baggrund af rapporten fastholdt selskabet i brev af 20/2 2013 sin afgørelse og anførte til støtte herfor:

"Jeg skal hermed vende tilbage til sagen, efter konsulent … har besigtiget ejendommen den 31. januar 2013.

Konsulenten kunne ved besigtigelsen konstatere, at der var en tjærelugt i huset. Endvidere oplyser han, at det ikke er almindeligt at anvende jernbanesveller til opførelse af huse.

Jeg kan endvidere oplyse, at man tilbage i 1920'erne bl.a. brugte creosotolie og lignende materialer som beskyttelse mod fugt og svamp i bjælkelag, træ anvendt i mure mv. Man anvendte ikke i så udpræget grad imprægnering, da det på det tidspunkt var en kostbar fremgangsmåde. Da man i sin tid har opført huset, har man således anvendt et tjæreprodukt for at forhindre fugten i at trænge ind i træet.

Jeg har kontaktet sælger, som oplyser, at hun ved indretning af toilet/bad i en eksisterende sidebygning ikke er stødt på jernbanesveller, men alene mursten. Hun oplyser desuden, at hun hele tiden har vidst, at huset var opført med jernbanesveller og flere huse nede ad vejen skulle angiveligt også være opført på denne måde.

På det foreliggende grundlag kan jeg ikke tilbyde at dække udgifterne til foretagelse af en luftprøve.

Med udgangspunkt i de nye oplysninger finder jeg ikke anledning til at ændre min afgørelse af 23. januar 2013."

Herefter har klagernes advokat indhentet vurderingsrapport fra en ejendomsmægler. Af rapporten dateret 14/5 2013 fremgår bl.a.:

"**Formål**
…
Ejendommen … blev med overtagelsen den 01. Februar 2012 solgt til en kontant pris på kr. 1.250.000.

Idet det ikke af overdragelsesdokumenterne samt øvrige dokumenter vedr. ejendommen fremgår, at denne var konstrueret af sveller ønskes oplyst:

1. Hvad ville kontantprisen for ejendommen have været, såfremt det var oplyst, at ejendommen var opført af sveller og med pudsede vægge?

2. Hvad ville kontantprisen for ejendommen have været, såfremt det var konstateret, at svellerne afgav sundhedsfarlige dampe?

…
Konklusion
…
- 1: Her og nu vurdering ud fra ejendomsmarkedet d.d.:

Kontant vurderingspris på kr. 500.000,00
Skriver - femhundredetusinde 00/100

- 2: Her og nu vurdering ud fra ejendomsmarkedet d.d.:

4. 84.590

Kontant vurderingspris på kr. 0,00
Skriver - nul kroner 00/100
…
Habilitet
Nærværende vurdering er foretaget ud fra vores kendskab til omsætning af sådanne ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede, at jeg ikke har nogen personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg heller ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse."

Da rapporten ikke gav selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, har klagerne ved deres advokat ved klageskema modtaget den 12/6 2013 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og hertil bl.a. anført:

"Som advokat for [klagerne] skal jeg hermed klage over Dansk Boligforsikring A/S i forbindelse med, at Dansk Boligforsikring A/S ikke anser en skade på ejendommen … som dækningsberettiget under ejerskifteforsikring og dels, at Dansk Boligforsikring A/S ikke loyalt medvirker til, at sagen oplyses og at faktuelle oplysninger undertrykkes.

…
På baggrund af nærværende redegørelse samt det fremsendte bilagsmateriale skal jeg anmode Ankenævnet for Forsikring om:

At pålægge Dansk Boligforsikring A/S at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og således at Dansk Boligforsikring A/S afholder samtlige omkostninger, der måtte kunne iværksættes i forhold til afværgeforanstaltninger, friholder mine klienter for alle udgifter, mine klienter har haft i anledning af sagen, at der sker genhusning af mine klienter, indtil der er sket udbedring af skaden.

Subsidiært og såfremt skaden måtte have et sådan omfang, at udbedring ikke kan finde sted, at Dansk Boligforsikring A/S overtager ejendommen fra mine klienter til den pris, mine klienter erhvervede ejendommen for samt friholder mine klienter for de udgifter/omkostninger, mine klienter har haft i anledning af at have været ejere af ejendommen.

Til støtte for klagen gøres gældende:

Det fremgår af betingelserne for ejerskifteforsikring, at en skade også er andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig.

Det er entydigt og åbenbart, at konstruktionen er af en sådan karakter, idet der udskilles creosot, at bygningens brugbarhed og værdi er stærkt nedsat, hvorved dels henvises til materiale fra Teknologisk Institut og Miljøstyrelsen, og dels henvises til vurderingsrapport udarbejdet af statsaut. ejendomsmægler ...

Endvidere gøres det gældende, at den bygningssagkyndige burde have gjort opmærksom på, at i hvert fald terrændækskonstruktionen var udført af sveller, ligesom den sagkyndige burde have gjort opmærksom på, at der kunne konstateres lugt af tjære/creosot.

I denne anledning henvises til besigtigelsesrapport udarbejdet af … (bilag …), idet han blot ved besigtigelse kunne konstatere, at terrændækskonstruktionen var udført af sveller.

5. 84.590

Yderligere under besigtigelsen den 31. januar 2013 jfr. bilag … tilkendegav konsulent …, at den udarbejdede tilstandsrapport for så vidt angår position 3.1 burde have haft karakteren K3 eller UN.

Såfremt den bygningssagkyndige havde afgivet retvisende karakterer, ville mine klienter have haft incitament og anledning til at foretage nærmere undersøgelser, under hvilket det kunne have været konstateret, hvorledes ejendommen var opført, således mine klienter ville have et noget anderledes beslutningsgrundlag i forhold til erhvervelse af ejendommen."

Selskabet har i svarbrev af 26/6 2013 til nævnet anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Den forsikrede ejendom er opført i 1925. Vores kunde overtog den d. 1. februar 2012 og, som det fremgår af skadeanmeldelsen, opdagedes det næsten 1 år efter, at der skjult i konstruktionen var anvendt jernbanesveller, som er imprægneret med creosot.

Der er ikke sket skader på ejendommen som følge af jernbanesvellerne, og sagen drejer sig alene om, hvorvidt creosotbehandlingen er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Creosotolie var ved opførelsen af ejendommen almindeligt anvendt til beskyttelse af bygningstræ, som kunne blive udsat for fugt. Se besigtigelseskonsulentens rapport. Hvis ikke træ indbygget i f.eks. ydervægskonstruktion og i krybekælderen er beskyttet mod fugt, vil de nedbryde hurtigt.

Det har siden vist sig, at creosot er kræftfremkaldende, hvorfor det ikke længere må anvendes indvendigt i bygninger.

På opførelsestidspunktet af ejendommen var det dog lovligt, og sælger har oplyst, at flere af ejendommene på vejen er opført på samme måde.

Der er derfor ingen fejl ved huset, og konstruktionen var på opførelsestidspunktet både lovlig og sædvanlig. Også andre materialer, der tidligere var almindeligt anvendt i bygninger, har senere vist sig at være miljø- og sundhedsskadelige, f.eks. asbest, formaldehyd, bly, asbest og senest PCB.

Vores kunde er nervøs for sundhedsskaden ved at opholde sig i ejendommen. Ejerskifteforsikringen er en bygningsskadeforsikring, og dækker som udgangspunkt ikke evt. sundhedsrisiko.

Der er ikke foretaget undersøgelser af hverken tilstedeværelsen af creosot i ejendommen eller af luftkvaliteten i ejendommen. Der henvises til bilag … Jeg skal gøre opmærksom på, at den pågældende medarbejder hos Teknologisk Institut ikke synes at have udfærdiget en egentlig teknisk undersøgelse (andet end lugtprøve) - men snarere har påtaget sig rollen af forsikringsrådgiver - hvorfor værdien af hendes mails må være begrænset.

Det bestrides dog ikke, at træværket kan være creosotbehandlet - da dette på opførelsestidspunktet var ganske almindeligt - se ovenfor og besigtigelsesrapporten.

Ejendommen har eksisteret i knap 90 år. Der har boet mennesker i huset igennem årerne, og der er ikke noget, der tyder på, at huset ikke fortsat skulle kunne beboes. Svellerne befinder sig dels i krybekælderen og dels i ydervægskonstruktionen. Risikoen for afdampning fra svel-

lerne må efter 90 år være begrænset og under alle omstændigheder ikke af et omfang som i sig selv kan siges at gøre ejendommen ubeboelig.

Der har da også boet mennesker i ejendommen i næsten 90 år, og klagerne har selv boet i den i næsten et år, før de af bekendte blev gjort opmærksomme på, at svellerne evt. kunne være usunde - se skadeanmeldelsen (bilag …)

Evt. creosotbehandling af det skjulte træværk er ikke i sig selv et forhold, der opfylder skadesdefinitionen. Der henvises i det hele til vores afgørelser (bilag …)

Klagen bør afvises."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos af den forsikrede ejendom.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at ejendommen, der er fra 1925, er opført med brug af jernbanesveller skjult i bygningens konstruktion, og at svellerne er imprægneret med creosot. Det er nævnets opfattelse, at en sådan behandling kan være egnet til at nedsætte bygningens brugbarhed nævneværdigt, såfremt dampene udgør en direkte og påviselig sundhedsfare.

7. 84.590

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har sandsynliggjort, at eventuelle creosotdampe som følge af de imprægnerede sveller er af en sådan intensitet, at det nedsætter bygningens brugbarhed.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet efter det foreliggende har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade som sket.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund