Den 22. september 2014 blev i sag nr. 85688:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til etablering af nye gulve mod krybekælder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader på etagedækket eller krybekælderen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1908. Forsikringen trådte i kraft den 1/3 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/11 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

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? *Litra A: Gulve under væg til væg tæpper på 1. sal, trappe og i stue er ikke besigtiget. Tagrum er besigtiget i begrænset omfang ca. 2 meter fra adgangslem på grund af manglende gangbro. Skunkrum mod vej samt krybekælder er ikke besigtiget på grund af manglende adgangslem. Litra B: bygningen er opført i skel. Bygningsdele i skel er ikke besigtiget. "krybekælder" i udhusdel er ikke besigtiget, da reol er placeret oven på adgangslem.*	☒	☐	AB

…

2. 85688

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er i områder med revner på alle sider. Note: Skaden er af mindre omfang.
		K1	Der er revner i sokkel mod have, vej og i gavl mod nord/vest. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået for flere år siden, da kanter er afrundet. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.
	1.3 Udvendige trapper	K1	klinker på for og bagtrapper er skåret og enkelte er revnet. Note: Skaden er af mindre omfang og vurderes uden betydning for trappens funktion.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2. Ingen bemærkninger		

...

	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulv er skævt i stueplan og på 1. sal og der mindre niveauforskel i stuegulv samt lunke i køkken ved vask. Note: Skævheden vurderes at være aldersbetinget og er af mindre omfang.
	6.2 Belægninger	K1	Gulvbelægningen i baggang og i entre har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget og forholdet er uden betydning for gulvets funktion.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ve ikk
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **48 år**			
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
2.1	Er der kælder?	☐	☒	☐
2.2	Er der krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
2.3	Er der adgang til krybekælder?	☐	☒	☐
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

3. 85688

2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☒	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 23/1 2014 anført:

"**Sagsfremstilling**
Dato 28/05-2013 havde jeg besøg af en af mine venner der til dagligt er bygningskonstruktør. Han bemærkede, at gulvet i køkkenet gav sig en smule. Han udtalte, at der muligvis kunne være skade på en gulvbjælke, eller en bjælkeunderstøtning var skredet og dette bevirkede, at gulvet gyngede. Han bad om lov til at skære en firkant op af gulvet således at han kunne se hvad der var galt, hvilket jeg naturligvis sagde ja til. Der var ingen naturlig adgang til krybekælderen.

Han skar firkanten ud og der bredte sig en forfærdelig stank som kom fra krybekælderen. Han kravlede der ned og kom tilbage og sagde, at dette skulle anmeldes til forsikringen da gulvbjælkerne er rådnet væk

Og de reparationer der var udført var direkte imod alm. byggeskik og sund fornuft. Endvidere var der lukket for flere af udluftningerne. (se billede dok bilag 3 side 17-19-20)
Dette kunne jeg ikke forstå for i tilstandsrapporten havde tidlige ejer skrevet under på, at der ikke var fortaget reparationer på skjulte konstruktioner. Sælger har haft huset i 48 år og de såkaldte reparationer der er foretaget, er inden for de sidste ca. 15 år.

Jeg anmeldte det til forsikringen som sendte en takseringshåndværker E.S. Han sagde, at huset var direkte sundhedsfarlig at bo i med det svamp der var i kælderen (se E-mail Bilag 1 side 1)
Forsikringen sendte derefter sin interne taksator J.R. Forsikringsselskabet afviste sagen og selv efter flere henvendelser frasiger de deres erstatningsansvar og skriver til mig, at jeg skal sagsøge tidligere ejer! (se bilag 7).

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Forsikringsselskabet Gensidige skal påtage sit forsikringsansvar på ejerskifte og udskifte gulvene, da der står direkte i tilstandsrapporten, at der ikke var fortaget reparationer på skjulte konstruktioner. Hvis dette havde været mig oplyst vil jeg jo have bedt om dokumentation vedr. div. reparationer, da der jo ikke var adgang til krybekælderen."

Selskabet har hertil i brev af 25/2 2014 til nævnet anført:

"**Sagens fakta**
Vores forsikringstager købte ejendommen [adresse] med overtagelsesdag 1. marts 2011. Huset er opført i 1908. Huset har dels terrændæk, dels krybekælder, og der er ikke adgang til krybekælderen.

Den 30. maj 2013 anmeldte forsikringstager til ejerskifteforsikringen, at hendes tømrer havde åbnet op til krybekælderen, og at der var råd og svamp i konstruktionen.

I klagen til Ankenævnet skriver forsikringstager, at der blev åbnet op til krybekælderen, fordi en af hendes venner, der er bygningskonstruktør, bemærkede, at gulvet i køkkenet gav sig en smule. Dette er en ændret forklaring, som vi ikke kan tillægge vægt.

For i brev af 15. juli 2013 forklarer forsikringstager om årsagen til, at der blev skåret op til krybekælderen:

'Jeg fik lavet et hul mellem køkken/stue på ca. 2,5 m for at få mere lys i huset. Under den mur vi fjernede var der hul ned til krybekældre. Der kom en rigtig træls og ubehagelig lugt op af hullet. På det grundlag mente min tømrer at det nok ville være en god ide at undersøge krybekælderen. Og på det grundlag gav jeg ham lov til at lave et hul.'

Vi henviste forsikringstager til at anmelde råd/svampeskader til husforsikringen, som var tegnet hos Topdanmark.

Den 7. juni 2013 vendte forsikringstager tilbage og oplyste, at prøveanalyser havde vist Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter, og at husforsikringen dækkede ikke rådskader.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 12. juni 2013, men kravlede ikke selv rundt i krybekælderen. Han mærkede ikke nedbøjninger i gulvkonstruktionen.

Vores bygningskonsulent sendte efterfølgende tømrermester E.S. til at tage billeder fra krybekælderen. Fotos viser, at der er gamle rådskader i bjælker, og at bjælkerne er blevet forstærket ved påskruning af reglar (høvlede lægter). I sin mail til vores bygningskonsulent skriver E.S., at skaderne kan være fra tidligere påvirkninger, idet ikke er sporer eller frugtlegemer. Det vil sige, at rådskaderne er ældre ikke aktive angreb. Der var opsat polystyrenplader som efterisolering. Fotos fra under stuegulv viser nogle hvidlige udblomstringer på jordlaget. E.S. mente, at de kunne minde om frugtlegeme af ægte hussvamp, hvilket fik ham til at konkludere, at ejendommen ikke egnede sig til beboelse.

Vores bygningskonsulent afviste dækning af etageadskillelsen i brev af 21. juni 2013 med følgende begrundelse:

'Ved min besigtigelse var der skåret et hul i gulvet i køkkenet...
Der ses gamle rådskader i bjælker, som er blevet forstærket ved påskruning af reglar, men der kan ikke opserveres fugt i bjælkerne. Der forekommer ingen nedbøjning eller anden svækkelse af gulvkonstruktionen. Det må derfor formodes at rådskaderne er af ældre dato og ikke en aktuel skade, der udvikle sig. Krybekælderen er blevet efterisoleret, men der er ingen tegn på at der er tale om overisolering. Der er udført ventilation i soklen, som ikke er usædvanlig ift. andre tilsvarende huse. Der er ikke udført fast gulv i krybekælderen, men blot sand på gulvet, hvilket var sædvanligt på opførelsestidspunktet. På sandet ses ganske små blomkålslignende hvid/gullige 'svampe', som lugter dårligt, men ifølge Goritas er der blot tale om saltblomster der er ufarlige, hvilket jeg kan forstå har fået oplyst fra din husforsikring.'

Forsikringstager fremsendte en rapport og fotos fra sin tømrermester J.H.A., der skrev, at der var foretaget isoleringsarbejde og forstærkning af bjælkelaget i nyere tid, og at dette arbejde var udført mangelfuldt og håndværksmæssigt ukorrekt. Udluftningen i krybekælderen var utilstrækkelig. Tømrermesteren anbefalede en total udskiftning af bjælkelaget.

Vores bygningskonsulent fastholdt sin afvisning i mails af 15. og 16. august 2013 til hhv. forsikringstager og hendes bekendte, der er bygningskonstruktør. Han henviste til, at der ikke

var aktive nedbrydningsskader i krybekælderen. Bjælkerne med ældre rådskader var blevet forstærket, og der var ingen tegn på, at reparationen ikke var udført forsvarligt.

Forsikringstager klagede til Gjensidige Forsikrings klageansvarlige enhed. Foruden tilstandsrapport, rapport fra hendes tømrermester og sagens korrespondance fremsendte hun Goritas analyserapport af 6. juni 2013. Af Goritas rapporten fremgår, at udblomstringerne på jordlag i krybekælder var saltudtræk og ikke træødelæggende svampe. Prøve fra underside af bjælke i krybekælder viste råd og overfladeråd. Rapporten var vedlagt et faktablad om overfladeråd, hvor der bl.a. står:

'Overfladeråd er i sin typiske form karakteriseret ved en i dybden skarpt afgrænset, gråbrunlig langsomt forløbende ødelæggelse af træoverfladen.
Hovedsageligt nedbrydes træets cellulose. Angrebet sker i træets cellevæg, hvor der dannes huller af en karakteristisk form. Dette resulterer i en speciel nedbrydningstype.
Træet bliver først gråligt, senere mørkt med en mør overflade og meget fine sprækkeklodser, som også kan være uregelmæssige og mere dybtgående. Det skal fremhæves, at nedbrydningen ikke sker i et sådant omfang, at der skal regnes med en reduktion af styrke i de bærende konstruktioner. Træværket nedbrydes meget langsomt.'

Ved brev af 10. oktober 2013 fastholdt den klageansvarlige enhed afvisningen, idet der ikke var konstateret aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader ved etagedækket. Brevet blev vedlagt ankenævnskendelser 72.356 og 77.828.

Der var efterfølgende en korrespondance med forsikringstagers bekendte, som er bygningskonstruktør.

Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger til krybekælderen. Sælger, der har boet i ejendommen i 48 år, har i sælgeroplysningerne bl.a. svaret nej til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen (pkt. 2.7).

Vores vurdering
Der ydes ikke dækning over ejerskifteforsikringen, blot fordi sælger har givet urigtige oplysninger om reparationer efter rådskader i krybekælderen.

Ejerskifteforsikringen dækker jf. betingelsernes pkt. 14 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 alder god vedligeholdelsesstand.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Huset er fra 1908, og det er ikke usædvanligt for huse af den alder, at der kan forekomme ældre inaktive rådangreb i trækonstruktioner.

Vores håndværkertaksator E.S. konstaterede ingen aktive angreb ved sin besigtigelse af krybekælderen, og ifølge Goritas rapporten er der tale om overfladeråd, som ikke giver fare for

yderligere reduktion af styrke i de bærende bjælker. Nedbrydningen af bjælkerne skyldes således et ældre inaktivt rådangreb, og der er ikke nærliggende risiko for yderligere udvikling.

Bjælkerne er blevet forstærket med reglar og nogle steder med nye murstøtter. Vi har bemærket, at forsikringstagers tømrer i sin rapport bruger ord som 'forsøgt forstærket', 'mangelfuld forstærkning' og 'mangelfuld understøtning', men der er ikke tilvejebragt bevis for, at reparationerne er mangelfulde.

Reparationerne er muligvis ikke foretaget på den måde, som en håndværker ville have gjort, men reparationerne er forsvarlige og holdbare. Der er ikke konstateret nedbøjning eller svækkelse af gulvkonstruktionen. Forsikringstager har selv boet i huset i over 2 år uden at bemærke noget ved gulvene. Det er pga. nedbrydning af en væg, at der viste sig en åbning til krybekælderen, og det var pga. lugtgener herfra, at der blev åbnet op. Forsikringstagers beskrivelse i klagen til Ankenævnet, at der blev skåret op til krybekælderen, fordi køkkengulvet gav sig, er en ændret forklaring, som vi ikke kan tillægge vægt.

Da huset blev bygget afdækkede man ikke jorden i krybekældre med betondæk eller en fugtspærre for at hindre opfugtning fra jorden. Det er derfor ikke en skade, at der ikke er fast bund i krybekælderen. De hvide plamager på jorden er ifølge Goritas analysen saltudtræk, som ikke forvolder skade.

Fugten skal bortventileres, men efterisoleringen af krybekælderen og den eksisterede ventilation har ikke medført nye skader på bygningsdele, hvorfor forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at udluftningen er utilstrækkelig.

Af ovennævnte grunde mener vi ikke, at forsikringstager har sandsynliggjort, at der er dækningsberettigende skader ved etagedækket og krybekælderen."

Klageren og selskabet har hver sendt et yderligere brev til nævnet dateret henholdsvis den 5/2 2014 og den 1/3 2014.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

7. 85688

Nævnet udtaler:
To år efter overtagelsen af en ejendom fra 1908 anmeldte klageren i 2013 til selskabet, at bjælkerne, der understøtter gulvkonstruktionen i hendes hus, var angrebet af råd.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de rådbeskadigede bjælker udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at der er nærliggende risiko for skade. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale en gammel rådskade, at rådangrebet i bjælkerne ifølge selskabet er inaktivt, at der ikke kan konstateres fugt i bjælkerne, og at bjælkerne er blevet forstærket ved påskruning af reglar, hvorfor der ifølge selskabet ikke forekommer nedbøjning eller anden svækkelse af gulvkonstruktionen. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren først i sin klage til nævnet har anført, at bjælkernes bæreevne skulle være forringet.

Herefter, og idet klagerens øvrige synspunkter ikke kan føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand