Ankenævnet for Forsikring

Den 17. november 2014 blev i sag nr. 85873:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på et anneks. Det er klagernes opfattelse, at annekset er isoleret utilstrækkeligt, at der er kuldebroer, og at der er forekomst af skimmelsvamp. Klagerne anfører endvidere, at der er fejl ved taget af annekset, og fejlene blev forårsaget ved udbedringen af en anerkendt skade, som blev dækket i henhold til klagernes husejerforsikring, og at selskabet hæfter for disse fejl.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene ved annekset i henhold til ejerskifteforsikringsbetingelserne. Selskabet har efter klagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække udgifterne til udbedringen af taget ved annekset i henhold til husejerforsikringen.

Klagernes hus er fra 1938. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/3 2007.

Klagerne foranledigede at et arkitektfirma gennemgik annekset. Af inspektionsrapport af 18/1 2013 fra arkitektfirmaet fremgår bl.a.:

"**Konklusion:** Bygningsreglementets krav til varmeisolering på ombygningstidspunktet: 0,15 W/m^{2}K svarende til min. 25 cm mineraluld kl. 37.
Bygningsreglementets krav til varmeisolering er således ikke opfyldt.

Dampspærre var ikke udført iht. gældende Sbi-Anvisninger og da der er registreret skimmelvækst på oversiden, vurderes dampspærre til at være fejlagtigt /mangelfuldt udført.

Spær over soveværelset: Spærs bæreevne i forhold til spændvidder og lastbredder vurderes til at være udført i strid med gældende spær-Norm, hvilket forklarer den registrerede nedbøjning. Spær vurderes således til at være fejlagtigt udført.

Jfr. gældende anvisninger fra udførelsestidspunktet skal tagkonstruktioner ventileres således at skadelig fugt ikke kan opstå.
Da tagkonstruktionen er udført uden ventilation og mineraluld rører underside krydsfiner samt at der er fugt og skimmelforekomster, vurderes tagkonstruktionen til at være fejlagtigt udført.
Det vurderes at de registrerede forekomster af skimmelsvamp i tagkonstruktionen kan påvirke indeklimaet i boligen negativt, hvorfor det anbefales at der ikke er ophold i denne del at ejendommen indtil sanering for skimmel og tagkonstruktion er udskiftet.
Det kan ikke udelukkes at skimmelsporer kan have kontamineret forsatsvægge, inventar o.l.

Anbefaling:
Generelt vurderes det at tagkonstruktionen på flere punkter er fejlagtigt udført og i strid med Sbi-anvisninger og bygningsreglementet, hvorfor det anbefales at hele tagkonstruktionen demonteres og bortskaffes samt at der etableres ny korrekt og tidssvarende tagkonstruktion samt iht. gældende Sbi-anvisninger og bygningsreglement.
Arbejdet inl. alle følgearbejder til fuld, færdig og håndværksmæssig korrekt udførelse.

Pga. de massive forekomster af skimmelsvamp i tagkonstruktionen anbefales det at denne del af boligen ikke anvendes til ophold og især ikke som soveværelse, indtil tagkonstruktionen er udskiftet og udført korrekt samt korrekte desinficering af kontaminerede områder er udført iht. Sbi-anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst'."

I brev af 8/8 2013 til selskabet hedder det bl.a.:

"Mine klienter kan ikke tilslutte sig Alm. Brands afgørelse omkring, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade, og jeg skal i den anledning komme med følgende bemærkninger:

Af afslaget fremgår det, at huset er udført i henhold til gældende byggelovgivning og byggeskik på opførelsestidspunktet og er af samme anvendelighed som tilsvarende intakte bygninger af samme alder og god vedligeholdelsesstand.

Mine klienter har haft lejlighed til at undersøge materialerne anvendt bl.a. til indretning af badeværelset og har fået oplyst, at fliser anvendt i badeværelset er produceret imellem 1994 - ca. 2000. Således formoder mine klienter, at anneksbygningen er indrettet til bolig efter 1994, hvor der var skærpede krav til isolering i anneksbygning. Således opfylder bygningen ikke byggelovgivningen på tidspunktet for opførelsen af badeværelset."

I klageskemaet af 20/2 2014 har klagernes advokat bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Ad. ejerskifteforsikring:
Klager erhvervede ejendommen beliggende ... med overtagelsesdag 1. juli 2007, i forbindelse med handlen tegnede klager ejerskifteforsikring hos Alm. Brand.
Efter overtagelsen blev klager opmærksom på, at der i anneksbygningen, som af sælger var indrettet til bolig og indeholdt ejendommens eneste badeværelse, ikke var nok isolering til, at anneksbygningen kunne anvendes til beboelse. I såvel BBR-meddelelse samt købsaftale fremgik, at anneksbygningen blev anvendt til beboelse.

Klager antog herefter byggerådgiver ... til at besigtige ejendommen, og denne konstaterede mangelfuld isolering i gulve, vægge samt lofter og at denne skade ikke var omtalt i den udleverede tilstandsrapport. På den baggrund fandt klager, at der var tale om en skade, som er omfattet af ejendommens ejerskifteforsikring.

Den konstaterede skade har medført, at der nu er konstateret skimmelsvamp i anneksbygningen ligesom der flere steder er kuldebroer.
Den konstaterede skade nedsætter væsentligt anneksbygningens værdi samt brugbarhed, hvor der er tale om en skade i forsikringsretlig forstand.
Det har stedse været et krav, at bygningen var isoleret før denne blev anvendt til beboelse, hvorfor den manglende isolering udgør en skade i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Selskabet har afvist skaden under henvisning til, at bygningen opfylder loven på opførelsestidspunktet, hvilket bestrides af klager. Det er klagers opfattelse, at man i en vurdering af, hvorvidt der er tale om en skade, må kigge på forholdene på tidspunktet for anneksbygningens ibrugtagen som bolig.

Selskabet har yderligere gjort gældende, at energimærkningen fremkommer med forslag til isolering. Dette finder klager ikke er relevant, i det energimærkningen ikke konstaterer manglende isolering, men alene anbefaler yderligere isolering.

Ad: husforsikring:
Klager har tidligere fået udbedret en bygningsskade af Alm. Brand. Arbejdet blev udført af håndværkere rekvireret af Alm. Brand men arbejdet blev ikke lavet håndværksmæssigt korrekt, og i mellemtiden gik håndværksfirmaet som havde lavet arbejderne konkurs. Trods besigtigelse med taksator juli 2013, hvor det blev tilkendegivet at man anerkendte skaden, har klager endnu ikke fået skriftligt dækningstilsagn eller anden anerkendelse af skaden fra selskabets side, hvorfor der ligeledes klages over dette forhold.

Selskabet har supplerende gjort gældende at dækning af ulovlige bygningsindretninger alene er dækket ved udfærdigelse af EDC Sundhedsattest. I det huset end ikke er erhvervet gennem EDC er det ikke muligt at få udfærdiget en EDC Sundhedsattest, hvorfor forsikringsvilkåret synes urimeligt og i strid med god forsikringsskik.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Selskabet tilpligtes at anerkende ejerskifteskade samt skade på tag på ejendom beliggende ..."

Dertil har selskabet i brev af 10/4 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Husforsikringen

Alm Brand dækker omkostningerne forbundet med udbedring af de fejl, som blev begået i forbindelse med udbedring af tidligere dækningsberettiget rådskade. Følgende arbejder er dækket på forsikringen:

- Tagbelægning og krydsfinerplader fjernes.
- Isolering fjernes
- Der foretages afrensning for skimmel
- Opretning/forstærkning spær over soveværelse
- Der lægges ny isolering
- Tagbelægning og krydsfinerplader genetableres, dog således at konstruktionen har tilstrækkelig med ventilation.

Der skal foretages en rentabilitetsberegning. Vi afventer modtagelse af denne rentabilitetsberegning til godkendelse af Alm Brand, før den sendes til kommunen. Vi dækker klagers rimelige omkostninger forbundet udarbejdelsen af denne.

Vi skal derfor spørge klager om han er indforstået med ovenstående og vi derved kan lade denne del udgå af ankenævnssagen.

Ejerskifteforsikring

Eftersom der etableres en ny og tidssvarende tagkonstruktion, så går vi ud fra, at klagen over skimmel og kuldebroer i tagkonstruktionen udgår af klagepunkterne på ejerskifteforsikringen.

Der resterer derefter alene klage over isolering i vægge og isolering i gulvet.
...
Anmeldelse er dateret til 11. juni 2012 og det oplyses, at badeværelset ikke er lovligt. Anmeldelsen er vedlagt som bilag 4.
...
Vores vurdering
Når vi skal vurdere, om en ejendoms brugbarhed er nævneværdigt nedsat, da skal vi sammenligne ejendommen med en tilsvarende ejendom med samme alder.

Annekset er i tilstandsrapporten (bilag 1) benævnt som Litra B. Det fremgår af tilstandsrapporten, at tilbygningen er opført i 1938 på samme tidspunkt som Litra A.

Alm Brand har desværre ikke været i stand til at finde troværdige oplysninger om hvornår annekset blev inddraget til beboelse. Vi ved således ikke om annekset siden opførelsen i 1938 er blevet anvendt til beboelse eller om det først er senere, at annekset er blevet inddraget til beboelse.

Det fremgår af brev af 8. august 2013 (bilag 12), at annekset i dag anvendes til beboelse. Det er klagers opfattelse, at inddragelsen af annekset til beboelse skete efter 1994, fordi fliserne på badeværelset blev produceret fra år 1994 - ca. år. 2000.

Vi er ikke enige med klager. Alderen på baderumsfliserne giver kun indikation på, hvornår fliserne er sat op. Flisernes alder giver ikke indikation af, om der tidligere har været badeværelse samme sted eller generelt om der har været beboelse i annekset.

Vi lægger til grund

I vores vurdering og gennemgang af de oplysninger som vi har fået præsenteret har vi lagt følgende til grund.

- Annekset er inddraget til beboelse på et tidspunkt i tidsperioden år 1938 - ca. år 2000.
- Klager kan ikke sandsynliggøre hvornår det er inddraget til beboelse
- Klager har ikke fremsendt oplysninger som indikerer, at annekset adskiller sig fra tilsvarende annekser fra 1938, så vi går ud fra, at ydervægge og gulve fremstår som da de blev opført i 1938.
- Der er ingen skader på annekset, ud over skimmelsvamp og kuldebroer i loftet, som vi i øvrigt har anerkendt dækning for på husforsikringen.

Klager oplyser, at annekset ikke opfylder de krav, som blev stillet til bygninger fra 1994 eller senere. Vi finder det ikke dokumenteret, at annekset skal opfylde krav fra 1994 eller senere.

Selv hvis klager var i stand til at dokumentere, at ejendomme skal opfylde krav fra 1994 og senere, da finder vi det ikke dokumenteret, at brugbarheden af bygningen er nævneværdig nedsat i forhold en bygning fra 1994 eller senere.

Betragtninger om god skik

Klager har gjort gældende, at vores forsikringsvilkår er urimelige og i strid med god skik, fordi der skal udfærdiges en EDC sundhedsattest for at opnå en udvidet dækning på ejerskifteforsikringen.

Hertil ønsker vi at påpege, at en tilsvarende attest - fra en hvilken som helst ejendomsmæglerkæde - vil give en udvidelse af forsikringen. Vi mener derfor ikke, at vilkårene er urimelige og dermed i strid med god skik."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 2/5 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Selskabet har gjort gældende, at det er udokumenteret, at annekset skulle have anden funktion tidligere.

Det kan oplyses, at såvel klagers ejendom samt naboejendommen er identiske i opbygning og er opført samtidig med samme arkitekt og bygherre, hvorfor disse huse er identiske.

I nabohuset er bad imidlertid placeret i kælder, hvilket min klient ligeledes har fået oplyst tidligere var gældende for min klients ejendom.

Min klient har endvidere fremfundet tegningsmateriale over ejendommen hos ... kommune, og her kan det ligeledes konstateres, at ejendommen ikke stedse har været anvendt som bolig.

På den baggrund har ejendommen ikke på tidspunktet for indretning af annekset til bolig opfyldt krav til isolering m.v.

På den baggrund er det klagers opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Vedlagt brev af 25/6 2014 har klagernes advokat fremsendt en kloaktegning fra1938.

Klagernes advokat har i mail af 23/5 2014 til nævnet bl.a. oplyst, at klagernes kommune "…agter at indgive politianmeldelse mod ejeren af [klagernes adresse], idet der ikke er sket lovliggørelse af beboelsen i udhusbygningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

9.3.
Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted inden for to måneder fra handelstidspunktet.

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

- skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

7. 85873

Nævnet har fået forelagt bilag.

Nævnet udtaler:

Husejerforsikringen

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til udbedring af en række forhold ved taget. Nævnet har ikke modtaget bemærkninger til selskabets udbedringsforslag fra klagernes advokat. På det foreliggende grundlag kan nævnet ikke kritisere selskabet.

Ejerskifteforsikringen

Bygningen er fra 1938. Klagernes advokat påpeger, at der er konstateret skimmelsvamp, kuldebroer og manglende isolering i annekset. I brev af 8/8 2013 har klagernes advokat påpeget, at anneksbygningen er indrettet til bolig efter 1994, da fliserne der er anvendt i badeværelset, først er produceret fra 1994.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at anneksets indretning indebærer, at forholdene skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1938, hvor ejendommen er opført. På denne baggrund samt efter sin gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fysiske forhold ved bygningen – herunder forhold vedrørende kuldebroer og isolering - der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller forhold, der indebar en nærliggende risiko herfor.

Nævnet finder, at det heller ikke er bevist, at forekomsten af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Nævnet bemærker, at selskabet som en del af forslaget til udbedring af forholdene ved taget har anerkendt at dække udgifter til afrensning af skimmel.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet endvidere ikke grundlag for at fastslå, at selskabet i sin sagsbehandling eller rådgivning ved tegningen af forsikringen har handlet på en sådan måde, at det kan begrunde et erstatningsansvar i forhold til klagerne, eller at der er forhold, der kan bevirke, at selskabet er forpligtet til at anerkende, at deres forsikring omfatter dækning for ulovlige bygningsindretninger. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at reglerne om god skik blev tilsidesat ved tegningen af forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen