Ankenævnet for Forsikring

Den 3. marts 2015 blev i sag nr. 86704:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold ved den forsikrede ejendoms bygninger. Forholdene vedrører kuldebroer i konstruktionens ydervægge, manglende isolering i hulmure og dannelsen af kondensvand på undersiden af et ståltag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

De forsikrede bygninger er fra 1900. Det er oplyst, at bygning A på et tidspunkt blev efterisoleret bl.a. ved, at de oprindelige ydervægge udvendigt blev iklædt isolering og en ny klimaskærm. Forsikringen trådte i kraft den 6/12 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/9 2009, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Andre bygningsoplysninger:**
Bygningstegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.
Bygning B er en garage og et værksted.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Typehus:**
Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1900*	*1*	*99*	*21*	*70*	*169*	*0*
2	**B**	*Andet*	*1900*	*1*	*148*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.2 Beklædninger	K2	Beklædning på kviste er med nedbrydning.
	3.6 Indvendig vægge	UN	Vægge og beklædning på 1. sal er under renovering og derfor ikke besigtiget.
	3.7 Vægbeklædninger	K1	På 1. sal er der fugtpletter på loft. Der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold.
	4. Vinduer og døre		
	4.2 Vinduer	K2	Vinduer i begge kviste er med nedbrydning.
	4.4 Sålbænke	K1	Sålbænkebrædder er klemt op til vindue. Der er risiko for fugtophobning og på sigt trænedbrydning.
	4.5 Andet:	K2	Vinduer i kviste er med punkterede ruder."

Ved mail af 18/3 2014 anmeldte klageren et forhold til selskabet vedrørende opfugtning af isolering med kondensvand fra ståltag på en tilbygning.

Af selskabets taksatorrapport af 25/6 2014 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**

Der er tale om en ejendom opført i 1900. Ejendommen er før og efter overtagelse renoveret/istandsat.

Taksator [#1] har tidligere besigtiget ejendommen d. 01-12-2011 i forbindelse med anmeldelse af fejlmonterede vinduer og døre. I har efterfølgende fået fremsendt taksator-rapport vedr. ovennævnte forhold. Af rapport fremgår det, at taksator [#1] har givet dækningstilsagn vedr. udtagning og montage af 2 stk. terrasse-dobbeltdøre mod have.

Forholdet omkring døre og vinduer er endnu ikke omforandret. Ved gennemgang af tømrer ... har I bedt om ny besigtigelse vedr. døre og vinduer samt et nyt forhold omkring taget på garage/værksted.

Følgende forhold er undersøgt ved besigtigelse:

Forhold 1: Kuldebroer omkring vinduer og døre

Forhold 2: Kondensvand fra stålplader på garage/værksted

Forhold 1: Kuldebroer omkring vinduer og døre

I fortæller, at der i kolde perioder trækker/er koldt omkring vinduer og døre. Tømrer fortæller, at problemet sandsynligvis findes omkring manglende hulmursisolering og manglende kuldebroafbrydelse i det oprindelige murværk. Der er koldt på gulvet omkring døre, samt omkring vinduer i stueetage og 2 stk. vinduer på 1. sal.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der ikke er tegn på opfugtning/skimmel omkring lysninger ved vinduer og døre. Ejendommen er før overtagelse efterisoleret både udvendig og indvendig. Den oprindelige hulmur er ikke efterisoleret.

Det oprindelige murværk indeholder kuldebroer, typisk omkring vinduesfalser, overliggere og ved overgang ved sokkel/fundament. Sammenholdt med almindelig kuldenedfald fra vinduer og døre vil dette kunne give træk/kuldegener.

Der er ikke tale om en skade eller forhold som nedsætter brugen og værdien af ejendommen sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme stand og alder.

Forhold 2: Kondensvand fra stålplader på garage/værksted

Tømrer fortæller, at han har konstateret opfugtning af isolering over garage/værksted.

Efter overtagelse af ejendommen har I indrettet dagpleje i ca. 55 m2 af tilbygning. [Klagerens ægtefælle] fortæller, at I har lavet de indvendige vægge, badeværelse samt div installationer. Loft/tagkonstruktionen er dog ikke ændret.

Af tilstandsrapport samt BBR fremgår det, at der er tale om garage/værksted/fyrrum uden varmeinstallationer. Bygningen er jf. BBR opført i 1900 og til-/ombygget i 1950.

Brugen af litra B værksted/garage/fyrrum er ændret væsentlig siden overtagelse. Der er nu tale om boliglignende forhold i form af den indrettede dagpleje med bad, køkken og varme. Ændringerne kan give højere luftfugtighed, som trænger op i tagkonstruktionen og kondenserer. Det vides ikke om der er dampspærre og tilstrækkelig med isolering i tagkonstruktionen.

Forholdet har ikke været tilstede ved overtagelse, men er en konsekvens af den ændrede brug af værksted/garage/fyrrum.

Skadeomfang

- udtagning og montage af 2 stk. terrassedøre mod have, dækningstilsagn givet ved tidligere fremsendt rapport.

Dækningsberettigelse

Forholdene er ikke dækket jf. betingelser 215-1
...
Vedr. Kuldebroer omkring vinduer og døre er dette ikke omfattet af den tegnede forsikring, da der er tale om forhold som ikke er nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vedr. forholdet omkring kondens litra B. Forholdet er ikke omfattet af den tegnede forsikring, da det ikke har været tilstede ved overtagelse af ejendommen. Der er tale om et forhold som skyldes ændret brug af bygningen til boliglignende forhold. Bygningen er indtegnet som værksted/garage/fyrrum og ikke bolig."

Af klagerens kommentarer til taksatorrapporten i mail af 29/6 2014 fremgår bl.a.:

"Taksator [#2] skriver i sin rapport at der ikke er tale om en skade eller forhold der nedsætter brugen og værdien af ejendommen sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme stand og alder ???

Vi er bestemt ikke enig da huset ved vores overtagelse var totalt renoveret med nye vinduer og døre i hele stueetage, samt hele tilbygningen var ligeledes renoveret. derfor forventer vi et hus der er efterisoleret/renoveret korrekt uden kuldebroer. Vi har haft 3 forskellige håndværkere til at gennemgå huset for at finde ud af hvorfor det var så koldt halvdelen af året, og de er alle kommet frem til at der er en fejl vedr. isolering/renovering og er kommet med forskellige forslag hvor den sidste med hulmursisolering, er den bedste og billigste.

Taksator [#2] skriver vedr. forhold 2 (tilbygning) at vi har lavet de indvendige vægge samt at brugen er ændret væsentligt og det ikke var opvarmet.

Dette er jeg meget uenig i da.
1 Hele tilbygning var renoveret totalt ved overtagelse og ligeledes opvarmet (med calorifere senere ændret til radiatorer)
2 der er ikke bad men derimod kun et toilet
3 vi har umiddelbart efter overtagelse via tømrer fået opført 2 indvendige skillevægge samt lagt vinyl gulv og monteret håndvask ved eksisterende installation ved vaske/tørre maskine
Vi er derfor helt uenig i taksator [#2s] 'Ændret væsentligt siden overtagelse'

Alt i Alt mener vi ikke, at når man i 2009 køber et nyrenoveret hus skal sidestilles med et hus fra 1900 så vi forventer at sagen bliver kigget på igen med nye øjne."

I mail af 10/7 2014 til selskabet fra klageren hedder det bl.a.:

"Jeg må sige jeg er forundret over at i fastholder at der ikke er tale om en fejl/mangel, da man med den ene hånd siger at vi vil godt dække træk ved døre men, ikke vinduer, på trods af at hele huset er lavet på samme måde.

Man konkluderer fejlagtigt at litra B efter overtagelse ikke har haft konstant varme da der var monteret Calorifare, hvilket bestemt ikke er korrekt der har hele tiden være varme på i rummet og som jeg gentagende gange har skrevet er rummet som det var ved overtagelse, med den undtagelse at der er opført 2 indvendige skillevægge,

Man konkluderer fejlagtigt at dette sammen med at der nu er dagpleje i rummet er skyld i at der trænger fugt op igennem både 'Gibsloft-dampspærre- og til sidst isolering' og sætter sig som kondens på undersiden af ståltag

Den håndværker som jeg har til at hjælpe mig, konkludere at der klart er tale om fejl da grunden til det trækker ind er at 'man ved renovering af hus har glemt at lukke hulmur' samt at grunden til kondens på undersiden af ståltag er pga. forkerte tagplader og 'ikke' pga. af opstigende fugt fra rummet (som han siger der er jo dampspærre monteret)."

I klageskema af 14/9 2014 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

Hej med jer
Klagen går kort fortalt ud på at jeg ikke fik medhold i at der er tale om en skade/fejl vedr ejerskifteforsikring.

Jeg anmeldte efter jeg havde besøg af tømmer at døre samt vinduer er monteret ukorrekt og som følge deraf kuldebroer i huset.

Da vi købte huset var det totalt energirenoveret i hele stueetage hvor man iflg. tidligere ejer og energimærke har efterisoleret facade udvendigt med 100mm og hulmur med 50mm isolering samt efterfølgende beklædt facade med træ og i den forbindelse er energi vinduer monteret i træbeklædning, hvorfor der ved nærmere inspektion konstateres at der ikke er isoleret i hulmur og derfor dannes der kuldebroer.
Jeg kontaktede forsikring der sendte taksator som der kun ville gi til at døre blev flyttet på trods af alle vinduer samt døre er monteret på samme måde.
Efterfølgende har jeg haft kontakt til flere forskellige håndværkere for at finde frem til den bedste og billigste løsning og har derfor genindsendt til Concordia for endnu engang at få dem ud og kigge på det og denne gang fik jeg afslag med begrundelse at huset er jo fra år 1900 og man må forvente kulde broer?
Men huset er jo energi renoveret da vi overtog huset, derfor må det da være en fejl.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå at de anerkender at der er tale om en skade/fejl og betaler for udbedring, da tre forskellige håndværker siger det er en fejl."

Dertil har selskabet i brev af 23/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"I september 2011 anmeldes det, at døre og vinduer er monteret så det trækker ind, og at der er kuldebroer.

Forholdet besigtiges derefter af vores taksator [#1], som giver dækningstilsagn for en dobbelt terrassedør, da der mangler isolering og der kommer en kuldebro under dørtrin.

Skaden på vinduerne afvises.

Taksatoren har kalkuleret skaden til kr. 5.875.

Herefter hører vi ikke noget til sagen, før vi bliver kontaktet af vores forsikringstager den 18.03.2014. Han oplyser, at skaden er endnu ikke udbedret og anmelder tillige et nyt forhold vedrørende litra b værksted/garage der omhandler kondensvand fra ståltaget. Der vedlægges et tilbud på udbedring af skaderne på i alt kr. 194.355, heraf et tilbud på hulmursisolering for udbedring af det tidligere anmeldte forhold.

Skaden besigtiges herefter af vores taksator [#2]

Forhold 1: Kuldebroer omkring vinduer og døre.
Det oplyses at der i kolde perioder trækker og er koldt omkring vinduer og døre. Tømreren oplyser, at problemet sandsynligvis skal findes omkring manglende hulmursisolering og manglende kuldebroafbrydelse i det oprindelige murværk. Der kan ikke konstateres opfugtning/skimmel omkring lysninger ved vinduer og døre.

Ejendomme er før overtagelsen efterisoleret både udvendigt og indvendigt. Der er ikke fortaget efterisolering af hulmuren.

Det oprindelige murværk indeholder kuldebroer, typisk omkring vinduesfalser, overliggere og ved overgang ved sokkel/fundament. Sammenholdt med almindelig kuldenedfald fra vinduer og døre vil dette kunne give træk/kuldegener.

Det er vores vurdering at forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed væsentlig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Vi vil dog fortsat yde erstatning i forhold til vores tidligere dækningstilsagn.

Forhold 2: Kondensvand fra stålplader på garage/værksted
Tømreren har konstateret en opfugtning af isoleringen over garage/værksted.

Efter overtagelsen er der i 55 m2 af bygningen blevet indrettet dagpleje, der er ikke ændret ved loft/tagkonstruktionen.

Af tilstandsrapporten samt BBR fremgår det, at der er tale om garage/værksted/fyrrum uden varmeinstallationer. Bygningen er jf. BBR opført i 1900 og til-/ombygget i 1950.

Der er nu tale om boliglignende forhold i litra B, da der indrettet dagpleje med bad, køkken og varme. Ændringer kan give højere luftfugtighed, som kan trænge op i tagkonstruktionen og kondenserer. Det vides ikke om der er dampspærre og tilstrækkelig isolering af tagkonstruktionen.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke har været tilstede ved overtagelsen, men skyldes den ændrede brug af bygningen."

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, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Forsikringen dækker:

- skade/skaderisici som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som
- konstateres og anmeldes i forsikringstiden

4. Undtagelser fra dækning

...
- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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. afsnit 3.

Nævnet udtaler:

Hulmursisolering og kuldebroer i bygning A

Klageren gør gældende, at den manglende hulmursisolering og kuldebroer i det oprindelige murværk i bygning A udgør dækningsberettigende skader, idet der er tale om et energirenoveret hus.

Det er oplyst, at huset er bygget i 1900, og at det efterfølgende er blevet isoleret udvendigt.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport, at forholdet ved kuldebroerne i det oprindelige murværk vil kunne give træk og kuldegener.

På det foreliggende grundlag finder nævnet at måtte lægge til grund, at der ikke er fejl ved konstruktionen af det oprindelige murværk, ligesom det ikke er en fejl, at det ikke oprindeligt er hulmursisoleret. Allerede derfor finder nævnet, at det ikke er bevist, at der

er forhold ved det oprindelige murværk, der udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan således ikke på dette grundlag pålægge selskabet at yde dækning for udgifterne til fjernelse af kuldebroer og etablering af hulmursisolering.

Spørgsmålet er herefter, om det udgør en fejl ved huset, at der på trods af efterisoleringen af huset kan konstateres kuldebroer og manglende hulmursisolering.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at det ikke er bevist, at efterisoleringen på udførelsespunktet havde et sådant omfang, at den dagældende bygningslovgivning skulle finde anvendelse, og at der i henhold til denne var krav om, at der skulle foretages hulmursisolering eller at kuldebroer skulle fjernes.

På den baggrund, og da nævnet lægger til grund, at efterisoleringen af det oprindelige hus i hvert fald ikke har medført yderligere træk og kuldegener i forhold til, hvad man måtte forvente af det oprindelige hus, og henset til sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at forholdet ved efterisoleringen ikke udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har herefter heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning på dette grundlag.

Endelig finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at kuldebroproblematikken eller den manglende isolering er af et sådan omfang, at den i sig selv udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

<u>Tagplader på bygning 2/B</u>

Forsikringen trådte i kraft den 6/12 2009, og klageren anmeldte forholdet til selskabet den 18/3 2014.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at bygning 2 / B ikke er beboelse, og at der er tale om en garage og et værksted.

9. 86704

Det fremgår af selskabets taksatorrapport, at en tømrer har oplyst, at han har konstateret opfugtning af isolering over garagen. Derudover fremgår det, at garagen er ombygget i 1950.

Selskabet har i sit brev af 23/9 2014 bl.a. anført, at anvendelsen af bygningen er ændret efter overtagelsen til boliglignende forhold, der kan give højere luftfugtighed.

Klageren har i sin mail af 29/6 2014 til selskabet bl.a. bemærket, at tilbygningen var totalrenoveret og opvarmet ved overtagelsen, og at han alene har fået opført 2 skillevægge, lagt vinylgulv og monteret håndvask i bygningen efter overtagelsen. Herudover har han anført, at hans håndværker har oplyst, at grunden til, at der er kondens på undersiden af taget, er, at tagpladerne er forkerte.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet ved tagpladerne og kondenssamlingen udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at ombygningen er sket i 1950, at klageren først anmeldte forholdet den 18/3 2014, og at nævnet ikke til eksempel har modtaget nærmere oplysninger om omfanget af opfugtningen af isoleringen af værkstedet, og hvad opfugtningen helt konkret har medført for eksempelvis brugen og vedligeholdelsen af tilbygningen som garage og værksted.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen