Ankenævnet for Forsikring

Den 21. oktober 2015 blev i sag nr. 87893:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. De klager over, at selskabet afviser at yde forsikringsdækning for et anmeldt utilstrækkeligt isoleret bryggers.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet og til, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Den forsikrede bygning er opført i 1959. Forsikringen trådte i kraft den 19/8 2010 på baggrund af en taksatorrapport af 11/6 2010.

I skadeanmeldelse af 8/4 2013 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
Hvornår opdagede du skaden
Vi har haft mistanke til skaden siden 2011

Hvordan opdagede du skaden
Ved at der danner sig fugt på gulvet, især langs yder væggene

I hvilken bygning er skaden sket ☒ Beboelse ☐ Garage/Carport ☐ Andet

Udførlig beskrivelse af skaden
Der danner sig fugt på gulvet og det er særligt om vinteren. Der er yderligere mistanke om at fugten også er trængt op i væggene.

2. 87893

Har bygningsskaden betydning for bygningernes brugbarhed ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, hvorfor
Genstande der opbevares i bryggers bliver muggen og fugtige."

Af selskabets taksatorrapport af 29/4 2013 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
Der er tale om en etplans villa opført i 1959 og tilbygget i 1973. Villaen er opført i gule teglsten med eternittag. Ejendommen er elopvarmet. Ejendommen fremstår pæn og velholdt i forhold til alder.

Skaden er besigtiget sammen med … [klager].
Følgende forhold er undersøgt ved besigtigelsen:
Forhold 1: fugt på gulv og vægge
Forhold 2: Manglende isolering af ydervæg mod øst/gade

Forhold 1: Fugt på gulv og vægge:
Ved besigtigelsen, samt i skadesanmeldelse fortæller i, at der er problemer med fugt og mug/skimmel på gulve og vægge i bryggers/baggang. Det er især i vinterperioden, at problemet er størst. Gulv bliver fugtigt og misfarvet bag tørretumbler, bag fryser, inde i bund af skab samt ved facadedør. I opdagede problemet den første vinter i boede i huset. Bryggers er lavet en en tilbygning på hovedhus, og i mener, at der måske har været brændeskur tidligere. Af BBR og tilstandsrapport fremgår det, at tidligere ejer har bygget stue til i 1973. Der er ikke oplysninger om at bryggers er lagt til huset på et senere tidspunkt.

Det vurderes, at der er tale om kuldebro omkring terrændæk og sokkel. Sammenholdt med forhøjet luftfugtighed og lidt/manglende varme og ventilation vil dette give kondens og misfarvninger på gulvet. Der er ikke tale om unormale eller ulovlige forhold i forbindelse med husets opførelse. Huset vurderes at være opført efter god håndværksmæssig skik på daværende tidspunkt.

Forhold 2: Manglende isolering af ydervæg mod øst/gade:

Facade er opmålt til at være ca. 280 mm. og består af følgende bygningsdele beskrevet fra udvendig side:
- 1 på 2 beklædning samt afstandsliste mod teglsten, ca. 85 mm
- teglsten, enkeltstensmur samt puds, ca. 120 mm
- 12 mm spånplade, pvc, afstandsliste, isolering, ca. 75 mm

Ydervæggens u-værdi er beregnet til ca. 0,5 W/(m2K). Kravet til ydervægge jf. Bygningsreglement fra 1961 ligger mellem 0,5 og 1,1 kcal/m2 h. C.

Huset vurderes, at være opført efter gældende regler og god håndværksmæssig skik på opførselstidspunktet i 1959. Der er ikke tale om et forhold, der afviger fra lignende huse opført på samme tid."

Af selskabets taksatorrapport 11/9 2013 fremgår bl.a.:

"**Øvrige bemærkninger**
Vedr. mail d. 25/8 2013

Bygningsreglementet fra 1982 foreskriver en U-værdi på max 0,6 W/(m2K) på en tung ydervæg hvor rummet er opvarmet til mindst 10 grader C. Der er ingen varmekilder i bryggers/baggang. Ydervæg er blevet isoleret på indvendig side og opfylder de krav der var midt i firserne.

Det vurderes at ændret brug efter overtagelse har givet de problemer som i oplever med kondens og skimmel."

Kommunen har i mail af 13/6 2013 til klagerne bl.a. anført:

"Boligarealet er i dag registreret til 120 m2 Oprindeligt var der 83,5 m2 bolig + 15,8 m2 (cykel og brændeskur) og en tilbygning på 22 m2, det giver i alt et areal på 121,3 m2, hvilket svarer til det boligareal der er i dag. Jeg tror derfor at de små udhuse er lagt ind under boligens areal, selvom vi ikke har noget på det i arkivet. Det samlede etageareal for boligen er på 143, hvilket er med den nye udestue.

Din BBR ser derfor ud til at være i orden."

I brev af 13/12 2013 til klagerne fra en bygningssagkyndig hedder det:

"Undertegnede har efter aftale besigtiget bryggerset på ovennævnte ejendom den 6. d.s. med henblik på at vurdere ydervægskonstruktionen mod øst og evt. gulvkonstruktionen i bryggerset.

Ydervæggen blev opmålt til 240 - 260 mm tyk med træbeklædning udvendigt, derefter halvstensmur og inderst isolering (skønsmæssig 75 mm mineraluld) og let beklædning. Som det fremgår af tidligere korrespondance, skønnes rummet inddraget til beboelse medio 1980erne. Der blev ikke foretaget destruktive undersøgelser.

Der kunne ses skimmeldannelse flere steder forneden på den indvendige vægbeklædning og forneden i skabet, og der blev målt relativ fugt i trækonstruktionerne på mellem 20 og 55 %. Endelig var der fugt i flisegulvets fuger flere steder ved ydervæggen.

Væggen har skønsmæssigt en u-værdi på 0,5 W/m2K, og for rum, som opvarmes til mindst 18 °C var kravet i henhold til Bygningsreglement BR 82 maks. 0,4 W/m2K. Endvidere fremgår det af BR 82 kap. 7.6, at 'ydervægge skal konstrueres og udføres således at skadelig kondensation og rimdannelse ikke finder sted inde i vægkonstruktionen eller på de indvendige overflader'.

Konklusion:
Den konstaterede fugt/skimmel på ydervæg og på gulv ved ydervæg er ikke acceptabel for et boligrum med normal brug, når konstruktionerne er fra 1980erne. Ved fugtindhold på og over 20 % er der risiko for skimmel/fugtskader. Årsagen er sandsynligvis manglende isolering/kuldebro både i væggen og ved soklen, evt. kombineret med lavere opvarmning. I tilstandsrapporten fra 11.06.2010 er fugtproblemet ikke nævnt."

I klageskemaet af 30/3 2015 har klagerne bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Vi henvender os til jer, da vi håber at I vil være behjælpelige med vores ejerskifteforsikringssag mod Concordia.

Vi har den 26/6 - 2010 købt ejendommen beliggende... I forbindelse med hushandlen har vi efterfølgende opdaget fugt i vores bryggers.

Vores påstand er, at vi har købt et hus med et bryggers, som ikke er funktionsdygtigt pga. store fugt problemer som giver mug på gulv, vægge og inventar samt genstande opbevaret i skabe. Vi formoder at det skyldes manglende isolering og manglende dampspærrer. Vi mener ikke at det er rimeligt at vi har købt et hus med et rum som ikke er brugbart og vi mener ikke at det lever op til det gældende bygningsreglement på inddragelsestidspunktet. Der er desuden, med Concordia, en vis uenighed om inddragelsestidspunktet. Se korrespondance fane 8 til og med fane 15.

Vi har følgende beviser for vores påstand:

Det fremgår af plantegningen af 1973, bilag under fane 9, at bryggerset I 1973 ikke er inddraget til beboelse.

Telefonsamtale med tidligere ejer, som 'bekræfter at brændeskuret er inddraget ultimo 70'erne (ifølge svigersønnen som sammenligner tidsforløbet med hvornår han mødte datteren Stella). Indretningen af bryggerset er sket i 80'erne hvor der er lagt klinker, fliser på vægge og etablere køkken inventar.'

Rapport fra bygningssagkyndig …, som bekræfter at der er forhøjet fugtighed i gulv/vægge. Se bilag under fane 12.

Telefonsamtale med … kommune, som oplyser at BBR registeret i … kommune blev indført i ultimo 1970'erne og at det dengang var boligejerne selv som skulle indberette husets beboelses areal.

Vi har endvidere selv har forsøgt at undersøge konstruktionen ved at bore huller i gulv, og dette har bekræftet vores mistanke omkring manglende isolering.

Concordia afviser gentagende gange vores påstande og vil ikke dække/udbedre skaden. Vi håber meget at I vil tage vores sag op, da vi på ingen måde selv kan få Concordia til at ændre deres holdning.

Vi har endvidere vedlagt tidligere forsikringssag vedr. fugt på loftkonstruktion i bryggers hvor Concordia dengang valgte at dække/udbedre skaden (se bilag under fane 15.) Det undrer os at de dækker skade på loft, men ikke på gulv, da problemstillingen langt hen ad vejen er den samme.

Vi sidder nu fast i sagen da den eneste mulighed for at imødekomme forsikringens krav om yderligere dokumentation, er nedbrydning af bryggerset. Da vi ikke kender udfaldet kan dette have store økonomiske omkostninger for os.

Som det ses i seneste afslag fra Concordia (under fane 14) er Concordias holdning, at såfremt det viser sig at bygningen ikke lever op til kravene, skal vi søge dispensation for forholdet ved kommunen, hvilket bestemt ikke opfylder vores ønsker om et brugbart bryggers.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Udbedring af fejl og mangler i det omtalte bryggers, så der ikke længere opstår problemer med fugt og mug og ikke udvikler sig til råd og svamp. Omkostninger til byggesagkyndig ønskes ligeledes dækket."

Dertil har selskabet i brev af 16/4 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er selskabets vurdering problemerne med fugt i bryggerset opstår pga en kuldebro omkring terrændæk og sokkel, sammenholdt med lidt/manglende varme og ventilation i rummet. Denne vurdering er klagers rådgiver enig i. Selskabets taksator har endvidere vurderet ydervæggen i bryggerset, som klager mener mangler isolering.

Selskabet er ikke bekendt med hvornår bryggerset er blevet opført, da dette ikke fremgår af BBR. Der er tale om et brændeskur/cykelskur der er lagt til beboelsen. Klager oplyser i forbindelse med sagen, at de mener, det er lagt til beboelsen i 1980'erne, selskabet vælger herefter, at behandle sagen efter bygningsreglementet fra 1982.

Bryggerset er et såkaldt 'koldt' rum, da der ikke er monteret varmekilder, hvorfor ydervæggen skal have en u-værdi på max 0,6 W/(m2K) i henhold til BR-82. Selskabets taksator og klagers rådgiver er enige om at u-værdien for væggen er 0,5 W/(m2K). Det skal bemærkes at klager oplyser, at der er en varmekilde i bryggerset i form af en el-radiator. Ved taksators besigtigelse, var der opsat en varmeblæser, som ikke er at regne for en fast installation. Der var ikke opsat fastmonterede el-radiatorer, hvorfor vi må fastholde at der er tale om et 'koldt' rum.

Det er fortsat selskabets vurdering, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 Endvidere mener vi ikke, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 12.1. Vi må derfor fastholde vores afvisning af skaden."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerne i brev af 23/4 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Vi afviser igen Concordias påstand om, at der ikke er en varmekilde i bryggeret. Det er korrekt, at vi i en kort periode har haft en mobil-olieradiator som midlertidig varmekilde i bryggerset, på grund af ændring af installation, da den oprindelige radiator var uhensigtsmæssigt placeret under bryggers bordet. Dette blev taksator også gjort bekendt med under besigtigelse. Der er nu fastmonteret radiator med en mere hensigtsmæssig placering. (se bilag 1: billeder af den gamle radiators placering og billede af ny radiators placering.)

Vi gør opmærksom på at hele huset opvarmes med el og der har så længe vi har haft kendskab til huset altid været en varmekilde i bryggerset i form af el radiator, hvilket både sælger og ejendomsmægler kan bekræfte.

Concordias betegnelse 'koldt rum' er os fortsat uforstående, da bryggerset er en del af beboelsen jf. BBR. Ifølge byggesagkyndig … skelner man ikke med kolde og varme rum ved en bolig når man er inden for boligarealet, men vurderer at alle rum opvarmes til mindst 18 grader. Derfor kan bryggerset ikke betegnes som 'koldt rum' da 'koldt rum' ikke medtages under beboelse. (Se bilag 2: mail korrespondance med Peter Frilund samt uddrag af BR82 med understregning.)

Under tidligere ejerskifteskade på loft i bryggers var der ikke, fra Concordias side, tale om 'kold rum', og konstruktionen blev udført til overholdende gældende krav for beboelse.

Vi er ligeledes uenige i Concordias vurdering af, at forholdet ikke nedsætter bryggersets værdi og brugbarhed nævneværdigt, da vi ikke kan benytte skabe og skuffer til opbevaring. (Se bilag 3: billeder af sko m.m. som har taget skade af opbevaring i bryggers.)"

Heroverfor har selskabet i brev af 7/5 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores taksator oplyser, at ved besigtigelsen var tørretumbleren rykket ud, fra sin normale placering under bordpladen (se vedlagte billede). Der var placeret en mobilradiator ved siden af fryseren. Klager har fremsendt et billede af væggen bag tørretumbleren til Ankenævnet, hvor de oplyser at radiatoren har været placeret. Det samme billede er fremsendt til selskabet i forbindelse med anmeldelse af skaden. Der er dog ingen tegn på, hverken ved taksatorens besigtigelse eller på billedet, at der har været monteret en radiator på vægbeklædningen, ligesom der ikke er installationer til en radiator. Vi stiller os derfor uforstående overfor klagers oplysninger om, at der har været monteret en radiator bag ved tørretumbleren.

Klagerne har hertil i brev af 22/5 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Som nævnt tidligere, er installationen nedtaget på grund af uhensigtsmæssig placering og da installationen er nedtaget, er der i sagens natur ingen installation at se - kun huller i væg samt bordplade - se vedlagte billeder.

Installationen var ført fra el radiator og langs væg, bag skab og op i gennem bordplade og tilsluttet installationen for varmtvandsbeholderen - se vedlagte billeder.

Vi gør endvidere opmærksom på, at tørretumbler stammer fra vores tidligere bolig. Der har aldrig været lavet installation for tørretumbler, da sælger ikke har haft sådan en - hverken el eller aftræk. Vi har ej heller lavet installation for tørretumbler, da vi ikke har haft behovet."

I brev af 11/6 2015 til nævnet fra selskabet hedder det:

"Der var ikke monteret en radiator ved taksators besigtigelse. De billeder der er fremsendt sammen med skadeanmeldelsen viser, at der er fugt bag ved tørretumbleren samt at der ikke er en radiator. Selskabet har ikke yderligere kommentarer til dette.

Det er ikke bevist hvornår bryggerset er inddraget til beboelse og der foreligger ingen krav eller byggesag fra myndighederne.

Det er selskabets vurdering at bryggerset opfylder kravene der er gældende i bygningsreglementet i 1982, selvom det reelt ikke, er det bygningsreglement vi skal forholde os til. Der er tale om en konstruktion, der er gængs og almindelig på opførelsestidspunktet i 1959.

Som tidligere oplyst, er det selskabets vurdering, at det er kuldebroer og ikke manglende isolering af væggen der giver problemerne med skimmel/kondens. Det er derfor ikke afgørende, om der er varme på eller ej i rummet.

Forholdet anmeldes først $2^1/2$ år efter overtagelsen af ejendommen, hvilket kan tyde på at problemerne ikke har været der ved overtagelsen hvilket er en forudsætning i henhold til betingelsernes punkt 3.2.

Under alle omstændigheder afviger forholdet ikke fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand."

Heroverfor har klagerne i brev af 13/7 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Årsagen til at skaden anmeldes efter ca. 2,5 år, er at problemet opstår i de kolde måneder og at vi efter udbedring af tidligere skade på loft, havde en formodning om, at dette ville løse problemet.

Desuden har vi aflukket et ældre vindue, da vi var i tvivl, om dette havde været medvirkende til problemet, men desværre også uden effekt."

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.

…
12. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet med denne dækning.

For udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for standarddækningen for ejerskifteforsikring:

12.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

8. 87893

Nævnet udtaler:
Forsikringen trådte i kraft den 19/8 2010, og klageren anmeldte forholdet ved skadeanmeldelse af 8/4 2013.

Klagerne har i klageskemaet anført, at den tidligere ejer telefonisk har bekræftet, at bryggerset er inddraget "ultimo 70'erne", og at bryggerset ikke er med på plantegningen fra 1973. Klagerne gør endvidere gældende, at bryggerset blev indrettet - med bl.a. fliser og inventar - i 1980'erne. Selskabet har heroverfor i brev af 11/6 2015 til nævnet bl.a. anført, at sammenligningsgrundlaget ved vurderingen af om forholdet udgør en skade, er bygninger fra opførelsestidspunkt i 1959, og at bygningen i øvrigt opfylder isoleringskravene i BR 82 for "kolde rum". Selskabet har herved anført, at klageren ikke har bevist, at der har været en fast installeret varmeinstallation i bryggerset.

Det fremgår af brevet af 13/12 2013 fra den bygningssagkyndige, at der i bryggerset kunne konstateres skimmelsvamp, og at der blev målt en relativ fugt i trækonstruktionerne på mellem 20 % og 55 % samt fugt på fuger ved ydervæggen. Den bygningssagkyndige konkluderer i brevet, at den konstaterede fugt/skimmelsvamp på ydervæg og på gulv ved ydervæg ikke er acceptabel for et boligrum med normal brug, når konstruktionerne er fra 1980-erne. Det er endvidere anført, at årsagen til fugt og skimmelsvamp sandsynligvis er manglende isolering/kuldebro både i væggen og ved soklen, evt. kombineret med lavere opvarmning, hvilket bidrager til dannelse af kondensfugt.

I selskabets taksatorrapport af 11/9 2013 er det anført, at taksatoren vurderer, at ændret brug efter overtagelsen af bygningen har givet problemerne med kondensfugt og skimmelsvamp.

Selskabet har i sit brev af 11/6 2015 endvidere anført, at det ikke kan lægges til grund, at problemerne har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, da klageren først har anmeldt forholdet mere end to år efter overtagelsen. Heroverfor har klagerne henvist til, at problemet opstår i de kolde måneder, og at de havde en formodning for, at problemet ville løse sig efter udbedring af en skade på loftet.

Efter en gennemgang af sagen – herunder oplysningen om anmeldelses- og overtagelsestidspunktet - finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der var fysiske forhold i bygningen, der på overtagelsestidspunktet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der forelå forhold, der udgjorde en nærliggende risiko for, at der senere ville indtræffe en skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning.

Spørgsmålet er herefter, om klagerne har bevist, at der er forhold ved bryggerset, der udgør en skade i henhold til de forsikringens udvidede dækning.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er konstateret forhold ved bygningen, der er i strid med den daværende bygningslovgivning, og som det må anses for udelukket at opnå dispensation for hos myndighederne. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels