Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. oktober 2018 blev i sag nr. 89915:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1939 med et udhus, som på et tidspunkt er blevet indrettet med gangareal, badeværelse og et værelse, og som efterfølgende er blevet lovliggjort til beboelse af kommunen i maj 1998 efter reglerne i bygningsreglementet BR-S 85. Forsikringen trådte i kraft den 29/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/5 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er revnet 2 gulvklinker i bruseniche. Note: Ved utæt gulvbelægning i vådområdet kan de underliggende konstruktioner opfugtes.
6.4 Gulvafløb	K3	Der er 2-3 cm betonkant mellem gulvrist og afløbsskål. Note: Ved utæt samling mellem gulvrist og afløbsskål kan gulvkonstruktionen opfugtes.

I klagen af 27/9 2016 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Den 15. maj 2015 konstaterede husejer skade på ejendommen og den 21. maj 2015 blev der foretaget anmeldelse, **bilag 3**, til forsikringsselskabet.
>
> Der blev foretaget besigtigelse af ejendommen, men parterne nåede ikke til enighed om skaderne eller årsagen hertil. Som følge heraf antog husejer en fagmand til at gennemgå ejendommen nærmere. På baggrund af fagmandens rapport blev der den 27. november 2015 indgivet en anmeldelse, **bilag 4**, til forsikringsselskabet.

Den 19. februar 2016 kommer der stillingtagen fra forsikringsselskabet, **bilag 5**, hvor der angiveligt sker afslag f.s.v. angår de fleste af de anmeldte forhold.

Den fremsendte stillingtagen bliver gennemgået med fagmand og den 30. maj 2016, **bilag 6**, sender husejeren sine bemærkninger til forsikringsselskabet.

Der er efterfølgende ikke kommet stillingtagen fra forsikringsselskabet. Der blev fremsendt rykker den 6. juli 2016, **bilag 7**.

Der anmodes om, at der gives dækning til skaderne på ejendommen."

Klagerens advokat har i brev af 2/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedlægger oversigt over mangler med nummerangivelse, da dette vil lette sagens læsning.

Det kan oplyses, at min klient efter indgivelse af klagen har foretaget (delvis) udbedring af udluftning fra badeværelset. Meget tyder på, at de fugtproblemer som har været i ejendommen stammer fra denne skade. I alle tilfælde kan min klient se, at huset nu begynder at tørre ud. En række bygningsdele er skadet som følge af fugten, og skal derfor udskiftes.

Jeg vedhæfter billeder fra skaderne.

I øvrigt fastholdes det tidligere anførte – bortset fra således, at fugten i ejendommen må antages at komme fra den defekte udluftning. Fugten har angiveligt via hulmuren spredt sig rundt i bygningen."

Skriftvekslingen for nævnet har været stillet i bero på grund af Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016. Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber besigtiget nogle af de påklagede forhold den 6/11 2017 og har under sagens behandlingen ved nævnet givet dækningstilsagn til udbedring af fugtskader og til genetablering af en adgang til en kælder. Klageren har i brev af 9/1 2018 til nævnet oplyst, at han alene fastholder klagepunkterne 9, 17, 22, 24 og 25, som vedrører opfugtet facadevæg, fugt i skillevæg, hvor træbeklædning var taget af, badeværelsesdør, der var meget fugtig og med råd, opfugtet væg mod baggang uden fugtspærre og opfugtet væg mod mellemgang uden fugtspærre.

Selskabets advokat har i brev af 7/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"<u>Ad 9, 17 og 22:</u>
Taksator har ligeledes ved sin besigtigelse genbesigtiget disse forhold samlet.
…
På baggrund af taksators besigtigelse er Selskabet villige til at anerkende dækning for disse forhold.

Det bemærkes dog for god ordens skyld at taksator ikke aktuelt kunne konstatere opfugtning af de relevante bygningsdele.

Som **bilag F** vedlægges plantegning hvoraf det fremgår hvilke om råder af ejendommen som er omfattet af dette dækningstilsagn tillige med fotos fra taksators besigtigelse.

Det er Selskabets opfattelse, at udbedring af disse forhold vil bestå i at vægbeklædning, isolering og vindueslysning i det berørte område i forgang og mellemgang demonteres og bortskaffes. Herefter skal områderne skimmelsaneres. Efterfølgende retableres vægge og lysning ved anvendelse af færdigmalede rustikbrædder. Herudover udskiftes dørkarmen til badeværelset og hjørnet ved trappen i beboelsen repareres med glasvæv og maling.

Forsikringsudbetalingen kan på baggrund af ovenstående opgøres som følger:

Tømrerarbejde	kr.	21.625,00
VVS og El-arbejde	kr.	4.200,00
Malerarbejde	kr.	7.500,00
I alt	kr.	33.325,00
Selvrisiko	kr.	-20.000,00
I alt	**kr.**	**13.325,00**

De ovenfor angivne priser er inkl. moms.

Klager bedes bekræfte hvorvidt Klager er indforstået med ovenstående.
…
Ad 26:
Taksator kunne ved sin besigtigelse konstatere, at ejendommens ydermure er lettere opfugtet nederst ved udhuset/vaskehuset.

Det må lægges til grund, at udhuset er opført samtidig med beboelsen i 1939 som vaske- og udhus. Almindelig byggeskik for udhuse i denne periode bestod i, at bygningerne blev opført uden hulmure og med murede eller støbte fundamenter uden fugtspærrer. Den i denne sag omfattede bygningsdel er udført med muret fundament.

Idet der er tale om almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, er der ikke tale om en skade i forsikringsmæssig sammenhæng, idet der ikke er tale om et forhold som adskiller sig væsentligt fra andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i god vedligeholdelsesstand.

Selskabet fastholder på denne baggrund, at der ikke kan ske forsikringsdækning af forholdet. Som **bilag H** vedlægges fotos fra taksators besigtigelse."

Klagerens advokat har i brev af 9/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Efter gennemgang af sagen med min klient kan jeg oplyse, at min klient alene fastholder klagepunkterne 9, 17, 22, 24 og 25.

> Herudover bemærkes det, at min klient tidligere igennem Husejernes Forsikring skulle have fået tilsagn om dækning af et punkt vedrørende manglende adgang til kælder, hvor der skulle etableres en lem i gulvet.
>
> Vedrørende punkterne 9, 17, 22, 24 og 25 er det min klients opfattelse, at de reelt vedrører et samlet fugtproblem og det er min klients opfattelse, at udgifterne til udbedring vil være noget højere end angivet af advokat …
>
> Det bemærkes i den forbindelse, at det bør undersøges, hvorvidt alt fugt er ude af konstruktionerne, herunder fugt i hulmuren mv., idet en reparation blot risikerer at lukke fugten inde.
>
> Herudover bør det tillige præciseres fra modpartens side, hvorvidt der vil ske udskiftning af den opfugtede dør.
>
> Såfremt modparten vil fastholde, at udbedring kan ske for det anførte beløb på i alt kr. 33.325,00, er det min klients opfattelse, at modparten i så fald gerne selv må finde en håndværker, der er villig til at udføre det pågældende for den opgældende pris, idet det er min klients opfattelse, at prisen ikke er realistisk."

Selskabets advokat har i brev af 1/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vedr. Klagers spørgsmål til dækning af opfugtet dør har jeg haft kontakt med taksator, som oplyser, at dækningstilsagnet omfatter en ny dørkarm til badeværelset men ikke nyt dørblad, idet dette ikke er beskadiget. Dørkarmen skal tilpasses dørbladet, alternativt skal der indkøbes ny almindelig indvendig dør og dørkarm, såfremt dette kan ske for samme beløb som udskiftning og tilpasning af den nuværende dørkarm til den eksisterende dør.
>
> Jeg skal venligst bede Klager om at indhente mindst 2 specificerede tilbud på udbedringen af de af dækningstilsagnet omfattede forhold. Der skal være tale om tilbud fra autoriserede håndværksmestre, og det er vigtigt, at der er tale om tilbud og ikke overslag. Selskabet kan desværre ikke være behjælpelig med at pege på bestemte håndværkere.
>
> Tilbuddene bedes fremsendt til dette kontor, således at Selskabet kan vurdere udbedringsomkostningerne ud fra de indhentede tilbud. Så snart tilbuddene er vurderet og parterne er nået til enighed herom og Selskabet har givet endeligt tilsagn til udberingsomkostningerne, kan arbejdet med udbedringen af de anerkendte forhold påbegyndes."

Klageren har i mail af 10/4 2018 til nævnet fremsendt et tilbud på udskiftning af beklædning mv. på i alt 116.688 kr. inklusive moms og et tilbud på etablering af ny gulvlem til kælderen på 11.813 kr. inklusive moms.

Til dette har selskabets advokat fremsendt brev 29/5 2018 til nævnet, hvori det bl.a. er anført:

> "Under henvisning til ovennævnte sag skal jeg hermed på vegne af selskabet vende tilbage vedr. de af klager fremsendte tilbud på udbedring.

Tømrerens tilbud indeholder mere, end selskabets taksator har givet dækningstilsagn til.

Vedr. tilbud på udbedring af fugtskade:
VVS:
Det er selskabets og taksators opfattelse, at det ikke er nødvendigt at de-og genmontere VVS i mellemgangen. Selskabet kan derfor alene vedr. denne del af tilbuddet godkende en erstatning på kr. 2.500 ekskl. moms.

EL:
Idet der ikke forefindes en el-tavle i det område, som er dækket for forsikringstilsagnet og der alene skal de- og genmonteres nogle få afbrydere og stikkontakter, kan Selskabet alene vedr. denne del af tilbuddet godkende en erstatning på kr. 2.000 ekskl. moms.

MALER:
Selskabet tager udgangspunkt i færdigmalede brædder i ejendommens forgang. På denne baggrund begrænser malerarbejde sig til lister, mindre reparationer samt glasvæv på 2 vægge i trappegang. Selskabet kan derfor vedr. denne del af tilbuddet godkende en erstatning på kr. 9.000 ekskl. moms.

TØMRER:
Selskabet bemærker, at loftet ikke er beskadiget og derfor ikke omfattet af dækningstilsagnet. Herudover bemærker Selskabet, at der kun er en væg i mellemgangen, som skal have udskiftet beklædning. Selskabet kan på denne baggrund vedr. denne del af tilbuddet godkende en erstatning på kr. 21.000 ekskl. moms.

Dækning for udbedring af fugtskade accepteres derfor med kr. 34.500,00 ekskl. moms, svarende til kr. 43.125,00 inkl. moms. Der skal heraf fratrækkes selvrisiko med kr. 20.000,00, hvorefter der tilbagestår **kr. 23.125,00** til udbetaling ved fremvisning af dokumentation for udbedring.

Vedr. tilbud på montering af ny gulvlem til kælder:
Under den udtrykkelige forudsætning, at tilbud på etablering af ny gulvlem i det hele er indeholdt i det medsendte tilbud kan dette accepteres, idet denne accept imidlertid sker med fratræk af selvrisiko, kr. 5.000,00.

Dette forhold kan derfor uden præjudice tiltrædes med **kr. 6.813,00.**
…
Det godkendte erstatningsbeløb – **kr. 29.938,00** – vil blive udbetalt ved fremvisning af betalte regninger for udbedring af de ovenfor angivne forhold på minimum det godkendte beløb ekskl. selvrisiko – kr. 54.938,00."

Klagerens advokat har i mail af 8/8 2018 til nævnt oplyst, at klageren ikke har yderligere bemærkninger til sagen.

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

6. 89915

Af klagerens skadesanmeldelse af 21/5 2015 fremgår bl.a.:

> "1: Fugt gennemtrængning af træværk og paneler i mellemgang mod badeværelse. Og i dørpaneler ind til badeværelset. VVS har konstateret ingen brud på vandrør, tømrer har konstateret ingen brud på tag eller anden træværk.
> Det er ikke konstateret hvor fugten kommer fra, men bud fra tømrer er defekt kloakering eller optrængende fugt fra fundament. Skimmelsvamp er konstateret af VVS.
> Hvordan blev skaden opdaget?.....: Afskalning af maling på væg, og træværk var porøst/blødt.
>
> 2: Kælder opdaget i hus, ikke opgivet nogen steder i forbindelse med køb af hus.
> Kælder ej tilgængelig, men der er et lille vindue ind til kælderen (Som er et hul i fundamentet uden glas i), hvor man kan se at der er en masse vandrør der er samlet i en samleskinne. Ligeledes er loft i kælderen faldet ned, og i køkken er gulv revnet/flækket. Efter rådgivning med tømrer og VVS er det blevet gjort klart at det er en ulovlig installation, da der ikke er adgang til disse vandrør, da tidligere ejer af huset har lukket af for adgang til kælder, ved at installere køkken ovenpå trappenedgang."

Af en visuel bygningsgennemgang af 21/9 2015 udfærdiget af klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

> "Trappeopgang – fugt
> …
> Facadevæggen er generelt moderat opfugtet.
> …
> Lille gang – fugt i væggen mod badeværelse
> …
> Der er ikke konstateret fugt på stykket med træbeklædning, men der hvor beklædningen er brækket ned, er konstruktionen meget opfugtet.
> …
> Badeværelse – fugt i døren
> …
> Døren bærer tydeligt præg af at have været meget fugtig, og er derved gået i forrådnelse.
> …
> Badeværelse – fugt væg mod gang
> …
> Væggen mod baggang er generelt opfugtet. (indeholder vådzone)
> …
> Badeværelse – fugt i væg mod lille gang
> …
> Væggen mod gangen er meget opfugtet. Fra midten af døren og mod højre set indefra, er væggen opfugtet fra gulv til loft. Dette skønnes der ikke er den forskrevne fugtspærre ved terrændæk."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvad dækkes**
> **3.1 Forsikringen dækker**
> - Udbedring af skade på bygningerne.
> - Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- **Ulovlige bygningsindretninger**
  i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc.er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1939 med et udhus, som på et tidspunkt er blevet indrettet med gang, badeværelse og værelse, og som er blevet lovliggjort til beboelse af kommunen i maj 1998 efter reglerne i bygningsreglementet BR-S 85.

Klageren har anmeldt fugtopstigning i væggene i udhuset. Forholdet med fugt kan udgøre en skade på forsikringens basisdækning, hvis forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed som helårsbolig med de naturlige indskrænkninger, der ligger i, at bygningen er opført som et udhus i 1939, hvorfor der ikke kan stilles krav ud over, hvad der kræves for at gøre bygningen brugbar, og således at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade. Nævnet henviser herved til sagerne 78.426, 90.666 og 90.920.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er skader eller nærliggende risiko for skader i væggene som følge af opstigende grundfugt. Nævnet har blandt

lagt vægt på klagerens oplysning om, at han efter indgivelse af klagen har foretaget udbedring af udluftningen fra badeværelset, hvorved huset er begyndt at tørre ud, og at han har anført, at fugten må antages at komme fra den defekte udluftning. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at de højeste fugtmålinger foretaget af klagerens rådgiver den 9/9 2015 er ved facadevæggen i den side af huset, hvor badeværelset er, og ved skillevæggene omkring badeværelset. Nævnet har også lagt vægt på, at Garantifondens taksator ved sin besigtigelse den 6/11 2017 ikke aktuelt kunne konstatere unormal opfugtning af indervægge og træværk ved badeværelset.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge Garantifonden at yde forsikringsdækning til etablering af fugtspærrer i væggene i udhuset.

Klageren har oplyst, at en række bygningsdele er skadet som følge af fugten, der antages at komme fra den defekte udluftning i badeværelset. Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber anerkendt at dække en udbedring af vægbeklædning, isolering og vindueslysninger i gangen og mellemgangen i udhuset, udskiftning af dørkarmen til badeværelset, og at reparere hjørnet i trapperummet i beboelsen med ny glasvæv og maling. Klageren har fremsendt et tilbud på udbedring lydende på 116.688 kr. inklusive moms. Garantifondens taksator har godkendt, at et beløb på 54.938 kr. inklusive moms vedrører forsikringsdækkede arbejder. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere taksatorens opgørelse.

Det følger af § 5 a, stk. 2, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, at krav i henhold til en ejerskifteforsikring fratrækkes en selvrisiko på 20.000 kr., for så vidt angår den første dækningsberettigende skade i Fonden. For efterfølgende dækningsberettigende skader i Fonden fratrækkes krav den selvrisiko, der fremgår af vilkårene i forsikringsaftalen. Klageren har anmeldt fugtgennemtrængning af træværk og paneler i mellemgang mod badeværelse og en utilgængelig kælder den 15/5 2015. De to forhold er anmeldt samtidig, og nævnet har i sag 90.029 udtalt, at Garantifonden i en sådan situation må beslutte, hvilken skade der tilskrives selvrisikoen på 20.000 kr. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at der fratrækkes den særlige selvrisiko på 20.000 kr. i erstatningen.

9. 89915

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16, at forsikringen er udvidet til blandt andet at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Nævnet bemærker, at klageren ikke har godtgjort ulovlige forhold, som der ikke vil kunne opnås dispensation for hos myndighederne.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Kopi af kendelsen er endvidere sendt til Advodan, Nygade 9, 4700 Næstved, ved advokat Mads Fossing, der under sagen har repræsenteret Gable Insurance AG.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Marianne Højgaard Pedersen

formand