Ankenævnet for Forsikring

Den 1. februar 2017 blev i sag nr. 89950:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Hun klager over selskabets afvisning af at dække ødelagt isolering i husets skunke.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet, og at der er tale om udløb af materialets sædvanlige levetid.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 1973. Forsikringen trådte i kraft den 15/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/2 2015. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klage af 5/10 2016 har klageren bl.a. anført:

> "Beskrivelse af skaden af to professionelle:
>
> Første sal er lavet med en ca. 1,5 m. høj skunkvæg. Den er konstrueret af et træskelet med ca. 100 mm isolering, på ydersiden er der sat vindpap, for at holde isoleringen på plads, men også for at sikre, at det ikke blæser igennem isoleringen. På dette vindpap er der sprøjtet papiruld på, i et forsøg på at efterisolere. Der er blandet en lim i papirulden, for det kan binde på vindpappet.
> Da vindpappet ikke er konstrueret, til at bære mere vægt, er der mange steder vindpappet er kollapset. Det er bare et spørgsmål om tid, før det hele kollapser.

Nu står der fuldt åbent indtil isoleringen. Det resulterer i, at der ikke er noget, der holder isoleringen på plads. Få steder var isoleringen begyndt at falde ned. Det vil sige, at der ingen isolering er mellem kold og varm væg, igen også et spørgsmål om tid før dette vil kollaps.
En fejl som skulle være oplyst i tilstandsrapporten, så køberne har en viden om, hvordan tilstanden er på huset. Hvis ikke den er det eller man vil sikre sig mod disse fejl, tegner man en ejerskifteforsikring. Som familien i dette tilfælde har gjort. (Ejerskifteforsikring dækker skader, skjulte fejl og mangler, som var til stede inden overtagelsen af ejendommen, og som enten er forkert beskrevet eller slet ikke nævnt i tilstandsrapporten, og som anmeldes i forsikringsperioden).
Ejerskifteforsikring gælder i 5 år 10 år hvis den er udvidet. På disse 5 år vil skaden være meget større og mere omkostningsfuld. Dvs. det vil være mest hensigtsmæssigt korrekt, at skaden bliver udbedret så hurtig som muligt, til gavn for begge parter.

[Håndværker 1]

Den anden håndværker:
Der er også monteret vindpap på den forkerte side af den såkaldte isolering, hvilket kan skabe kondens, da dug punktet ligger et uhensigtsmæssigt sted i klimaskærmen.

[Håndværker 2]

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At få betalt for at få lavet skaden, da det ikke var nævnt i tilstandsrapporten.
-omkring 65.000 kr. inkl moms."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen vedrører, hvorvidt det af Klager anmeldte forhold vedr. isolering i ejendommens skunk er en dækningsberettiget skade. Selskabet lægger til grund, at det alene er spørgsmålet om forsikringsdækning af denne anmeldte skade, Klager ønsker behandlet i Ankenævnet.
…
Selskabet afviser dækning af forholdet, idet det vurderes, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng, idet forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre intakte ejendomme af samme alder og i vedligeholdelsesmæssigt god stand. Jeg henviser her til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 …
…
Selskabet gør således gældende, at der ikke er tale om en skade i forsikringsretlig forstand.

Selskabet bemærker samtidig, at det er forventeligt, at isolering over tid falder sammen. Det er således tillige Selskabets opfattelse, at der er tale om et naturligt udløb af materialets levetid, hvilket der ikke kan opnås forsikringsdækning for jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4,7 …
…
Det er Selskabet opfattelse, at der ikke er sket vedligeholdelse af den oprindelige isolering i forbindelse med foretagelse af efterisolering.

Selskabet gør samtidig gældende, at Klager har tegnet ejerskifteforsikring med standarddækning, som ikke dækker ulovlige bygningsindretninger på ejendommen. Ligesom Sel-

skabet for ordens skyld bemærker, at den oprindelige isolering er udført i overensstemmelse med det på den tid gældende bygningsreglement.

Det er Selskabets opfattelse, at forholdet ikke burde have fremgået af tilstandsrapporten, idet en besigtigelse af forholdet ville have krævet et destruktivt indgreb i ejendommen. Den bygningssagkyndige havde således ikke mulighed for at besigtige eller beskrive forholdet i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Det er Selskabets vurdering, at der ud fra tagets konstruktion ikke vil være fare for skader fx pga. kondens, idet det vurderes, at der er tilstrækkelig udluftning. Det er ligeledes Selskabets vurdering, at den øgede risiko for skimmel i ejendommen ikke udgør fare for skade på ejendommen, idet skimmel ikke er trænedbrydende, og idet der ikke er risiko for, at dette vil komme ind i beboelsen. Selskabet fastholder således, at der ikke er tale om en Skade i forsikringsmæssig forstand.

Det bemærkes, at Selskabet på eget initiativ også har vurderet forholdet ud fra den af Klager tegnede husforsikring hos Selskabet, men at Klager ej heller kunne opnå dækning for forholdet under den tegnede husforsikring …"

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

Af klagerens skadesanmeldelse af 9/11 2015 til selskabet fremgår bl.a.:

"Hvad er beskadiget og i hvilke rum?:
Isolering rundt om huset på 1. sal er faldet sammen. Det er bats, der er faldet ned. Håndværkerne siger, at det er lavet rigtig dårligt.
Det har evt. også medført at det nye filt inde i huset er flækket pga. kulde/varme.

Hvordan blev skaden opdaget?:
Det var en tømre, der opdagede det, da han skulle sætte ovenlysvinduer i. Her åbnede han taget op og så skaden.

Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt):
D. 16. sept. Kl. 10."

Af selskabets mail af 13/11 2015 til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for Deres anmeldelse.

Jeg skal hermed venligst meddele Dem at, Deres ejerskifteforsikring, desværre ikke dækker forholdet, da ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i henhold til andre intakte bygninger. Jf. betingelsernes pkt. 3.1

Forholdet kan eventuelt stride mod gældende byggelovgivning, på opførelsestidspunktet, dog er Deres police tegnet med standarddækning som desværre ikke dækker sådanne ulovlige bygningsindretninger.

Ovenstående afgørelse understøttes af kendelse fra Ankenævnet for Forsikring nr.: 63.650."

Selskabet besigtigede forholdet den 4/1 2016, efter at klageren den 24/11 2015 sendte selskabet de håndværkerudtalelser, som er gengivet i klagen til nævnet. Af selskabets brev af 26/1 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget og vurderet Deres anmeldelse vedrørende følgende forhold:

1. Isolering rundt om huset på 1. sal er faldet sammen. Det er bats, der er faldet ned. Håndværkerne siger, at det er lavet rigtig dårligt. Det har evt. også medført at det nye filt inde i huset er flækket pga. kulde/varme.
2. Revner i indervæg

…
Forholdet er besigtiget af taksator … den 04.01.2016, til stede [klageren].
…
Ejerskifteforsikringen
Revnerne: Disse er opstået efter overtagelsen af huset, hvorfor punkt 3.2 ikke i forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt.
Isoleringen: Forholdet er ikke omfattet af jeres ejerskifteforsikring, da skadesbegrebet ikke er opfyldt og I har valgt at tegne standard dækning, som ikke giver dækning for ulovlige forhold. Derfor valgte vi at forsætte behandlingen af forholdet vedr. isoleringen på jeres husforsikring, for at undersøge om der var mulighed for dækning via denne.

Burde det stå i tilstandsrapporten?
Nej. Byggesagkyndig skal ikke lave destruktive indgreb når han besigtiger bygningen. Derfor har han ikke mulighed for at besigtige og beskrive forholdet. Som I beskriver i anmeldelsen var det først da tømmeren åbnede for at skifte ovenlysvindue at forholdet blev opdaget.

Skadebrev
Ejendommen er opført i 1973 som enfamilieshus, typehus. Opført i mursten med vinduer og døre, som er udført i træ. Som tagbeklædning er der anvendt fiberarmerede bølgeplader.

AD 1
Det er ikke sandsynligt at isoleringen er faldet ned på en gang, men har været sket over en længere periode. Derfor falder forholdet ikke under husejerforsikringens dækningsområde, da der ikke er tale om anden fysisk skade, der pludselig og udefra påføres det forsikrede jf. dækningsskemaet, bilag 1 punkt 5 i forsikringsbetingelserne.

Forholdet skyldes, som jeres tømrer også påpeger, højst sandsynligt en konstruktionsfejl i udførelsen af isoleringen. Den tegnede husforsikring dækker beklagevis ikke denne type forhold. Jf. dækningsskemaet, bilag 1 punkt 5A - forsikringen omfatter ikke: Skade som følge af fejlkonstruktion, fejlmontering, anden fejl ved fremstillingen eller opførelsen, eller som skyldes dårlig vedligeholdelse eller slitage.

Vi kan derfor hverken tilbyde erstatning på jeres ejerskifte- eller husforsikring.

Vi vil derfor anbefale jer at undersøge om der er tredjemands garanti fra entreprenøren som har udført arbejdet

AD 2
Jeres tømrer mener de kan være kommet grundet den manglende isolering i væggen. Det er ikke sandsynligt at der er en direkte årsagssammenhæng mellem revnerne i væggen og den manglende isolering. Det er et kendt fænomen at temperatursvingninger kan være medvirkende til at materialerne arbejder mere. Men i dette tilfælde er der stadig 100 mm isolering hvilket er den oprindelige konstruktion og normalt på opførelsestidspunktet.
Revner af denne type kan opstå af mange forskellige årsager og nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, hvorfor skadesbegrebet jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 ikke er opfyldt."

Af klagerens mail af 31/1 2016 til selskabet fremgår bl.a.:

"Taksatoren skriver at der stadig er 100 mm isolering. Han kunne ikke se, at det også var begyndt at falde ned, da han ikke havde tagstenene af. Dvs. han har ikke set skaden som den er!!
…
Har I mulighed for at sende en taksator ud som har mulighed for at se ordentligt på skaden? Der er sket en misforståelse, da der flere steder slet ikke er noget isolering ifølge tømreren."

Af selskabets svar af 8/2 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"Som skrevet i skadesbrevet til jer, er der ikke tale om en skade i hverken ejerskifte- eller husejerforsikringens forstand, det er derfor vi afviser forholdet.

Jeg kan godt forstå, at I synes det er irriterende, at efterisoleringen er faldet sammen. I skal dog være opmærksomme på, at det ikke er ualmindeligt, at det sker over tid. Så alt efter alderen på efterisoleringen, kan det enten være naturligt, eller dårlig udført. Og som jeg skriver til jer, synes jeg I skal undersøge om der stadig er en leverandørgaranti, og om I kan søge kompensation hos leverandøren, som har udført efterisoleringen. Det er ikke en sag vi kan gå ind i.

De forhold jeres tømrer fremhæver, er korrekte ud fra et håndværkermæssigt synspunkt, og hvordan man byggeteknisk gør i dag. Men det er ikke det samme, som hvad der er kriterier for en forsikringsskade.

Vores udgangspunkt er:

- Hvilken type dækning er der på den forsikring I har tegnet? Jeres er med standarddækning, hvorfor den ikke dækker ulovlige bygningsindretninger.

Hvis vi alligevel skal kigge på hvad der er af krav til isoleringen, er næste trin:

- Hvornår er huset fra, dvs. hvilket byggereglement (BR) er gældende? For jeres hus er det BR 1972. Når man læser i den og laver en beregning ud fra, hvordan jeres hus er opført, så er der intet ulovligt i den isolering der oprindeligt er udført. Den er korrekt, og hvad man kan forvente af huse af den alder og byggestil. Altså er den foretagne efterisolering godt at gøre ud fra et varmeøkonomisk synspunkt, men det er ikke et krav.
- Næste vurdering er, kan man forvente at materialerne på den oprindelige isolering har udtjent deres levetid? Husets alder er 43 år, hvilket betyder at det er naturlig og forventeligt, at der skal udføres vedligeholdelses reparationer af den oprindelige isolering. Som tommelfinger regel kan man forvente at rockwool isolering efter

den tids byggeprincipper holder 30-40 år. Altså er det ikke en skade at isoleringen og vindpapet løsner sig - det er naturligt pga. udløb af materialernes levetid.
Da man lavede efterisoleringen, har man tydeligvis ikke udført vedligeholdelse på den oprindelige isolering.

Det næste trin er at forholde sig til om en manglende isolering nedsætter husets værdi eller brugbarhed væsentligt:

- Som jeres tømrer påpeger vil der være øget kulde/varme påvirkning hvilket kan give kondens, hvis der ikke er tilstrækkelig udluftning. Men ud fra tagets konstruktion vurderer vi at der er tilstrækkelig udluftning, hvorfor der ikke er fare for skader pga. kondens. Derfor er det ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
- Det er også korrekt at der er øget risiko for vækst af skimmel i tagrummet. Men skimmel er ikke trænedbrydende, hvorfor skimmel i sig selv ikke er en skade. Skimmel er naturlig forekommende og vil altid være tilstede i skunkrum/tagrum som jeres. Og der er ikke risiko for at det vil komme ind i beboelsesrummet. Derfor er det ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Så når jeres tømrer hævder at en ejerskifteforsikring skal dække forholdet, er det ikke forsikringsmæssigt korrekt."

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.
…
3.3 Dækningen er betinget af at
- forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller

- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.

- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

4. Hvad dækkes ikke
Forsikringen dækker ikke:
…
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1973, den 15/9 2015, og den 16/9 2015 opdagede hendes tømrer i forbindelse med isætning af ovenlysvinduer i taget, at isolering i skunkene var faldet ned.

Tømreren har beskrevet forholdet således: "Første sal er lavet med en ca. 1,5 m. høj skunkvæg. Den er konstrueret af et træskelet med ca. 100 mm isolering, på ydersiden er der sat vindpap … På dette vindpap er der sprøjtet papiruld på, i et forsøg på at efterisolere. Der er blandet en lim i papirulden, for det kan binde på vindpappet. Da vindpappet ikke er konstrueret, til at bære mere vægt, er der mange steder vindpappet er kollapset. … Nu står der fuldt åbent indtil isoleringen. Det resulterer i, at der ikke er noget, der holder isoleringen på plads. Få steder var isoleringen begyndt at falde ned".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Selskabet har endvidere anført, at det er forventeligt, at isolering over tid falder sammen, og at der er tale om et naturligt udløb af materialets levetid.

Nævnet bemærker indledningsvis med henvisning til nævnets udtalelse i sag 88449, at bestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 om "nærliggende risiko" skal fortolkes i overensstemmelse med definitionen i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvor der ved "nærliggende risiko for skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

8. 89950

Nævnet finder, at det forhold, at vindpap er faldet sammen som følge af vægten af den påsprøjtede ekstraisolering, og at de oprindelige isoleringsbatts er begyndt at falde ned, skyldes udførelsesfejl og nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand og dermed udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder på baggrund af udtalelsen fra klagerens tømrer om, at der ikke længere er noget, der holder isoleringen på plads, at der på overtagelsestidspunktet tillige var en nærliggende risiko for yderligere nedfald af isoleringsbatts.

Nævnet finder, at forholdet ikke er omfattet af undtagelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 4 om udløb af levetid. Nævnet har blandt andet lagt vægt på udtalelsen fra klagerens tømrer om årsagen til skaden, og at selskabet i brev af 26/1 2016 til klageren har anført: "Forholdet skyldes, som jeres tømrer også påpeger, højst sandsynligt en konstruktionsfejl i udførelsen af isoleringen".

Nævnet finder herefter, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise forsikringsdækning.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om garantifond for skadeforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

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

9. 89950

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs), skal anerkende, at det har været uberettiget til at afvise dækning for udbedringen af udførelsesfejlene og skaderne på isoleringen i skunkene. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og betale klageren den erstatning, der tilkommer hende i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings