Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 93693:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S. Han overtog huset den 1/8 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/3 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen
...

		Ja	Nej
3.	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
...			
6.	**Gulve**		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?	☐	☒

I klageskema af 28/4 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort sagsfremstilling**

Kort beskrevet valgte vi at skifte vores træfacade, da vi ikke kunne holde en komfortabel temperatur om vinteren. Da vores håndværker fjernede facaden, viste problemet sig at være, at tidligere ejer havde skjult en rådskade og hermed skabt grobund for yderligere rådangreb på trækonstruktionen i begge værelser og gulv. Forsikringsselskabet blev kontaktet med det samme og på deres forespørgsel udfærdigede vores håndværker en beskrivelse af skaden, samt et tilbud, som skulle vise, hvad det ville koste at udbedre skaden samt følgeskader. Facaden er udskiftet, men gulvet står fortsat til besigtigelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at få dækket de omkostninger, det kræver at udbedre skaden, ekskl. det beløb, som husforsikringen har dækket, dvs. 95.125 kr. (tilbud) minus 28.100 kr. (husforsikringserstatning). Vores reelle udgifter til udskiftning er større, da vi i forbindelse med udbedringen har valgt samtidig at modernisere.

Her følger vores kommentarer til forsikringens afvisning af vores klage.
….
Forsikringsselskab bemærker 'Hverken før eller på tidspunktet for skadens anmeldelse har I tilkendegivet, at udskiftningen af facaden skulle være en følge af, at I ikke kunne holde en tilstrækkelig komforttemperatur i tilbygningen' …

Af vores oprindelige klage over forsikringsselskabets første afvisning fremgår det, at vi på daværende tidspunkt ikke var klar over, at opvarmningsgraden skyldtes en skjult skade, der kunne være forsikringsberettiget, hvorfor dette forhold naturligvis ikke er blevet påpeget før.

Forsikringsselskabet bemærker 'Herudover skal vi også bemærke, at I ikke har godtgjort eller dokumenteret, at facaden fremstod med aktuelle skader eller forhold, som afveg nævneværdigt fra, hvad der kunne forventes i sammenlignelige bygninger fra midt i 60'erne'.

Forsikringsselskabet synes at glemme vurdering fra vores håndværker, som de selv har tilføjet udsagn fra senere i deres afslag …, hvor der specifikt gøres opmærksom på netop ovenstående forhold.
…
Forsikringsselskabet bemærker 'Taksator … har vurderet, at rådskaden i bundrem ikke kan antages at have haft nogen indflydelse på mulighederne for opvarmning af tilbygningen. Det er også hans vurdering, at den iværksatte udskiftning af facaden herunder døre og vinduer ikke er blevet mere omfattende som følge af nedbrydningen i remmen. Han vurderer således, at bundremmen skulle være udskiftet under alle omstændigheder'.

Som vores håndværker verbalt bemærkede til os 'Hvis der kan trænge vand ind, kan der også trænge luft ind'. Vi mener, at det er tydeligt, at forholdet må være forsaget af et råd-angrebet facadeparti (træ og isolering), jf. billeddokumentation fra vores håndværker.
…
Forsikringsselskabet bemærker 'På baggrund af fotos vurderer vi endvidere, at rådskaden i bundrem strækker sig over maksimalt 50 cm af tilbygningens samlede bredde på 8,2 meter, hvoraf træfacaden ind til hvert rum ifølge plantegning udgør 3,74 meter, og således alene en mindre del af facaden'.

> Vi har netop bedt [tømrer] lave en vurdering af omkostninger til udbedring af skaden på facadepartiet svarende til, hvordan det så ud tidligere. Hans tilbud dækker dermed kun de nødvendige udbedringer som følge af skaden. Af [tømrerens] beskrivelse fremgår det ligeledes, at træfacaden ind til begge rum var rådangrebet. Facaden var udgjort alene af træ og havedør, samt vinduer, der ikke gik helt til gulv (jf. bilag Facade Før). Træfacaden udgjorde således HELE facaden og ikke blot en mindre del.
> …
> Som beskrevet både i tidligere anmeldelse og klage over afslag, vil vi samlet afholde en markant højere udgift til udskiftning af facaden og gulv. Tilbuddet (bilag Tilbud 47), som vi referer til, er lavet på forsikringsselskabets opfordring for at synliggøre vores tab og er derfor renset for energioptimering og forbedringstiltag. Fra tilbuddet på skadesudbedringen har vi fratrukket den erstatning, som husforsikringen har medgivet. Vi mener, dette er en dokumenteret opgørelse over vores tab og kan ikke se, hvordan vi ellers kunne dokumentere det."

Selskabet har i brev af 14/6 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**Sagens fakta**
> Ejendommen er et murermesterhus fra 1934 med en tilbygning, som er opført i 1965 på 42 m2. Den 27. marts 2017 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. august 2017, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring for en 10 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende for forsikringen (bilag B).
>
> I ejendommens tilstandsrapport har den bygningssagkyndige ikke registreret skader ved facade, gulve eller vinduer i tilbygningen. Umiddelbart indeholder tilstandsrapporten ikke relevante oplysninger for nærværende klage.
>
> Der er i 2017 forbindelse med salg af ejendommen udarbejdet energimærke. Bygningens energimærke er vurderet til E, på en skala fra A2020, A2015, A2010, B til G, hvorfor ejendommen generelt har et højt energiforbrug.
>
> Energikonsulenten bemærker, at der bl.a. kan ske energimæssig optimer ved at udskifte de almindelige termoruder i tilbygningen. Ligesom konsulenten anbefaler en optimering af isolering i gulvet med henblik på kulde broisolering (bilag C, side 3).
>
> **Overordnet sagsfremstilling**
> Vores forsikringstager kontakter os telefonisk fredag den 19. oktober 2018, og oplyser, at de i forbindelse med en iværksat udskiftning af facaden har konstateret nedbrydning (råd) i bundrem. Vores forsikringstager ønsker straks en taksator til at besigtige forholdet, idet den gamle facade er fjernet, hvorefter bygningspartiet står åbent.
>
> Vi oplyser, at det ikke er en muligt at besigtige straks. Ejerskifteforsikringen har typisk ikke et korps af taksatorer, som kan rykke ud med så kort varsel i sager af denne karakter i modsætning til ex. husforsikringen. I overensstemmelse med vores forretningsgang anbefaler vi, at arbejdet sættes i bero indtil besigtigelse er gennemført. Vores forsikringstager kan ikke stoppe arbejdet og den nye facade skal monteres nu. Vores forsikringstager orienteres om, at dette kan betyde, at vi ikke kan behandle sagen, herunder den erstatningsmæssige betydning. Samtidig oplyser vi, at vi

naturligvis vil forsøge at behandle sagen på bagkant, men vi kan ikke stille noget i udsigt. Med henblik på denne behandling og vurdering anmoder vi om yderligere oplysninger.

Den 28. oktober 2018 vender vores forsikringstager tilbage med supplerende oplysninger:
'Som aftalt telefonisk sendes her dokumentationen for den bevidst skjulte skade vi desværre fandt, da vi skiftede vores facade i sidste uge … Vi har som sagt fået udskiftet facaden til en mere nutidig konstruktion, og som I vejledte under telefonopkaldet, er tilbuddet … derfor et 'hvis-vi-i-stedet-blot-fik-udbedret-skaden' tilbud. Når det er sagt, så er den oprindelige årsag til, at vi valgte at skifte facaden, at vi sidste vinter ikke kunne få temperaturen i vores tilbygning over 18grader. Vi forventede, at det skyldtes ældre vinduer, og havde aldrig drømt om, at den tidligere ejer havde gemt så slem en skade i konstruktionen ...'

På baggrund af det modtagne materiale konstaterer vi, at det er hele facadepartiet, som er udskiftet, hvorfor der nødvendigvis også er sket en udskiftning af bundremmen. Vi konstaterer ligeledes at facadeparti af denne karakter er udført efter bestilling, og således planlagt og bestilt forud for konstateringen af den partielle rådskade.

Vi konkluderer derfor, at forholdet er konstateret i forbindelse med en planlagt og iværksat renovering/modernisering, som også omfattede udskiftning af bundrem og dermed også den partielle rådskadet bygningsdel.

Da den skadet bygningsdel allerede var planlagt udskiftet, har vores forsikringstager ikke haft en merudgift ud over de forventede og budgetterede udgifter til renovering/moderniseringen. Vi kan derfor ikke tilbyde at deltage i omkostningerne til udskiftning af facadepartiet.

Vores forsikringstager er ikke enige i vores vurdering, og understreger, at udskiftningen af facaden inkl. vinduer og døre er en følge af, at tilbygningen ikke kunne varmes tilstrækkeligt op. Samtidig bemærker vores forsikringstager, at det endnu er muligt at besigtige gulvet, som også er beskadiget.

Vi fastholder afgørelsen for selve facadepartiet. For det anmeldte gulv henviser vi i første omgang til husforsikringen (i andet selskab), idet vores forsikringstager formentlig vil opnå en bedre dækning under husforsikringen end ejerskifteforsikringen. Vi bemærker, at der i de fleste tilfælde ikke gælder tabelafskrivning for husforsikringen, som der gør for udvalgte bygningsdele under ejerskifteforsikringen.

Den 10. november 2018 klager vores forsikringstager over afgørelsen (klagen genfremsendes den 14. november 2018, da alle bilag tilsyneladende ikke er uploadet i skadehåndteringssystemet).
…
I forlængelse af henvendelsen anmoder vi vores taksator … om at besigtigelse, hvilket aftales til den 5. december 2018.
…
Den 19. december 2018 sender vores taksator sin afgørelse til vores forsikringstager. Sagens korrespondance fremgår af vedlagte Bygningsskaderapport (bilag E) …
…
Taksator fastholder …, at rådskaden, netop fordi den ikke var kendt forud for projekteringen, og således allerede var planlagt udbedret i forbindelse med udskiftningen af facadepartiet.

5. 93693

Vores forsikringstager gør gældende, at facadepartiet er udskiftet, da tilbygningen var svær at opvarme om vinteren. Vores forsikringstager er af den opfattelse, at dette skyldes den nu konstaterede rådskade. Taksator afviser, at forholdet kan henføres til en partielle rådskade i bundremmen. Derimod må forholdet i det hele tilskrive selve facadepartiet, som er fra 1965 og konstrueret i forhold til den tids byggeskik og derfor født med en 'en ikke særlig god isoleringsevne' (fotos bilagt klagen).

Vores forsikringstager klager herefter til Den Klageansvarlig Enhed (KE). KE fastholder afgørelsen i sin helhed i svar af 24. marts 2919 …
…
Vores vurdering
Da vores forsikringstagers husforsikring allerede har anerkendt og opgjort skaderne på gulvet (bilag D, side 3), vil vi alene forholde os til den anmeldte rådskade i facadepartiets bundrem.
…
Planlagt arbejde:
Som det fremgår af sagsfremstillingen kontakter vores forsikringstager os fredag den 19. oktober 2019 og meddeler, at de i forbindelse med udskiftning af facadepartiet har konstateret skade. Facadepartiet 'står åbent' og det nye facadeparti skal monteres samme dag. Situationen er således akut, og vores forsikringstager ikke kan afvente besigtigelse.

Ved henvendelsen vurderer vi, at det konkrete forhold ikke medfører risiko for sammenstyrtning eller anden alvorlig skadefølge, herunder personskade. Derudover er det faktisk er muligt, at foretage forsvarlige afdækning, indtil besigtigelse kan ske. Henset til disse faktiske omstændigheder kan vi ikke tilbyde besigtigelse sammen dag.

Vores forsikringstager insisterer på, at fortsætte udskiftningen og bliver herefter orienteret om, at det er forsikringstageren som har bevisbyrden, og såfremt vi ikke kan behandle og opgøre evt. erstatningskrav vil dette indebære, at selskabet er fri for ansvar. I overensstemmelse med vores praksis opfordrede vi vores forsikringstager, at få håndværkeren til at beskrive og specificere det udførte arbejde samt optage fotos. Skadeafdelingen vil herefter, på bagkant, forsøge at vurdere om der er tale om et dækningsberettigende forhold samt hvis muligt opgøre erstatning helt eller delvist. Vores forsikringstager orienteres om, at såfremt dette ikke er muligt, bevirker dette, at selskabet helt eller delvist er fri for ansvar.

Af de efterfølgende oplysninger vi modtager, herunder fotos fra nedtagningen af facaden (bilagt klagen), kan vi konstatere, at facaden er traditionel udført med et lægteskelet på en bundrem. Konstruktionen har været isoleret med glasuld mellem den indvendige beklædning med alukraft som dampspærre og den udvendige træbeklædning.

På baggrund af fotos af bundremmen med skader (bilagt klagen) vurderer vi endvidere, at rådskaden i bundrem strækker sig over maksimalt 50 cm af tilbygningens samlede bredde på 8,2 meter, hvoraf træfacaden ind til hvert rum ifølge plantegning udgør 3,74 meter, og således alene en mindre del af facaden.

Som det fremgår af sagens billedmateriale, er det hele facadepartiet, som skal skiftes. Den eksisterende bundrem skal således ikke genanvendes. Facadepartiet er fremstillet på individuelt mål, hvorfor vi må antage, at der har været en leveringstid svarende til ca. 6-8 uger, hvorfor facadepartiet er bestilt længe forud for den 19. oktober 2018.

Under sagen er det gentagende gange oplyst, at rådskaden ikke var synlig, og vores forsikringstager reelt er af den opfattelse, at tidligere ejer har skjult rådskaden. Vi må herefter lægge til grund, at vores forsikringstager ikke var bekendt med den partielle rådskade, da facadepartiet blev planlagt udskiftet og bestilt.

Vi noterer os, at husforsikringen, uafhængigt af vores oplysninger, men på baggrund af vores forsikringstagers oplysninger ligeledes konstaterer, at facadepartiet skal udskiftes som følge af renovering-/moderniserings arbejde, hvorfor forholdet vedrørende facadepartiet ligeledes afvises som dækningsberettigede under husforsikringen. Af rapporten fra husforsikringen fremgår det i øvrigt, at skaden på gulvet er anerkendt som dækningsberettigende (bilag D).

På denne baggrund må vi fastholde, at vores forsikringstager allerede forud for konstateringen af rådskaden i bundremmen, havde planlagt, bestilt og igangsat udskiftning af facadepartiet.

Vores forsikringstager har derfor ikke i relation til den partielle rådskade i bundremmen lidt et tab, som berettiger til forsikringsdækning jf. FAL § 39, som angiver at selskabet ikke er forpligtet til at dække mere end det lidte økonomiske tab.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at såfremt vi faktisk have gennemført besigtigelse den 19. oktober 2018 ville dette ikke ændre vores afgørelse.

Dækningsberettigende skade:
Vores forsikringstager anmelder som nævnt skaden pr. telefon den 19. oktober 2018.

Hverken før, i forbindelse med tidligere sager, som løbende er anmeldt til os, eller på tidspunktet for den telefoniske henvendelse, har vores forsikringstager tilkendegivet, at de ikke kunne holde en tilstrækkelig komforttemperatur i tilbygningen. Oplysningen fremkommer først i efteranmeldelsesforløbet.

På tidspunktet for den iværksatte udskiftning af facadepartiet har vores forsikringstager ejet ejendommen mere end 1 år. Vores forsikringstager har således har rig mulighed for, at kontakte os, såfremt de oplevede, at det ikke var muligt at varme tilbygningen tilstrækkeligt op.

Vores forsikringstager har ikke foranlediget varmemålinger i tilbygningen eller på anden måde fået forholdet nærmere undersøgt. Det er således ikke dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at der faktisk er udfordringer omkring opvarmning af tilbygningen, herunder om forholdet afviger fra 'tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand', hvorefter forholdet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Vores forsikringstager konkluderer tilsyneladende blot, at forholdet antagelig skyldes tilbygningens vinduer, hvorefter der iværksættes udskiftning af facadepartiet.

I forbindelse med nedtagningen af det eksisterende facadeparti konstateres en partiel rådskade i facadepartiets bundrem svarende til maksimalt 50 cm ud af facadepartiets fulde bredde på 8,2 meter. Vores forsikringstager gør herefter gældende, at dette forhold har bevirket, at der ikke kunne opretholde en komfortvarm i tilbygningen, og det derfor har været nødvendigt, at udskifte facadepartiet.

> Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen punkt 3 fremgår det bl.a., at det er sikret i egenskab af ejer af ejendomme, som har pligt til at anmelde skaden snarest muligt efter konstatering, samt at det er sikret, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om et dækket forhold. Endelig fremgår det af stk. 3.4 - Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet sit samtykke dertil.
>
> Som anført i foranstående er facadepartiet opført på en måde og i materialer som var almindelige og udtryk for gængs byggeskik i 1960'er. Dette underbygges af Energimærket som både omtaler tilbygningens vinduer kuldebroer i gulvkonstruktionen, som mulige optimerings områder. Huset er som helhed i øvrigt vurderet til energiklasse E.
>
> Vi må konstatere, at vores forsikringstager ikke ved den blotte oplysning om, at de oplever manglende opvarmningsmulighed i tilbygningen, dokumenteret eller på anden måde har sandsynliggjort, at forholdet er udtryk for en dækningsberettigende skade."

Nævnet har modtaget bilag fra sagen, herunder købsaftale, klagerens anmeldelse af 28/10 2018, energimærkningsrapport af 27/3 2017, police af 1/8 2017 og fotos af klagerens hus. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af tømrers mail af 24/10 2018 til klageren fremgår bl.a.:

> "Her er foto dokumentation på råd/ svampeskade på gl. vinduespartier i tilbygning, det er tydeligt at tidligere ejer har prøvet at skjule skaden ved at udfylde råd/svampe angrebet materiale med mineral uld, hvorefter det er dækket med et tyndt stykke træ som er malet sort m. plast baseret maling.
> Skaden på gulvet ved radiatoren er opstået ved vand indtrængen gennem facaden ved den meget råd skadet bundrem.
> Idet den sidste strø mod vinduespartiet var sømmet fast på de lodrette stolper i vinduespartiet, har vandet uhindret kunne trænge ind i gulvet, og skaden er jo meget tydelig Der er ikke nogen form for fuge under bund rem, så vand har uhindret kunne trænge ind.
> I remmen ved soveværelset har vi udtaget et stykke tømmer hvor det ser ud til at der er hvid tømmer svamp, prøven ligger ved hegnet hvis forsikringen ønsker at sende den til svampe laboratoriet."

Af tømrers tilbud af 24/10 2018 til klageren fremgår bl.a.:

8. 93693

Tilbud på udskiftning af facade mod have,Tilbuddet omfatter følgende:
Nedtagning af gammel facade,samt bortkørsel af affald.
Lev. og mont. af nye STM TInium TRÆ/ALU facade elementer ifgl. tegning.
Elementer mont. indvendigt med overflademalet lister, udvendigt med elastisk gummi fuge betongrå.

Faktura

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Pris for ovenstående	1,00	Stk.	58.250,00	58.250,00

Subtotal	58.250,00
Moms (25,00%)	14.562,50
Total DKK	**72.812,50**

Af tømrers tilbud af 26/10 2018 til klageren fremgår bl.a.:

Vedr: Rådskade i facade og parketgulv i stue og soveværelse.
Tilbuddet omfatter følgende.
Afstivning af tag og facade for ned skæring af vinduesfacade til underside af vinduer. udskiftning af 4 stk bærende stolper, 8m. bundrem, facadebeklædning ude og inde ,isolering ,dampspærre, oprensning af gl. råd/svamp.
Af mont/gen mont.af 2 stk radiatorer .
Af mont af parket brd. i stue Lev. og mont af nyt parketgulv lig det eksisterende, (man kan ikke købe det eks. gulv mere.) ialt ca 22m2. Gulvet i sove værelse repareres med gl. gulv brd. fra stue.
Af og på mont. af eks. fodpaneler og dør gerigter.
Bort kørsel af affald.

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Pris for ovenstående tilbud	1,00	Stk.	76.100,00	76.100,00

Subtotal	76.100,00
Moms (25,00%)	19.025,00
Total DKK	**95.125,00**

Af husforsikringens taksators besigtigelsesrapport af 10/12 2018 fremgår bl.a.:

"Besigtigelses dato 27.11.2018
…
Facaden:
Forsikringstager har i sin anmeldelse beskrevet, at råd-skaden i facaden konstateres i forbindelse med udskiftning af facadeparti, hvor deres håndværker konstaterer råd i træværket.

Taksators vurdering: Det er min vurdering af råd-skaden i facadepartiet ikke er omfattet af husforsikringens dækning. Forsikringen dækker ikke bygningsdele, der i forbindelse med renovering bliver udskiftet …

…
Da facadepartiet var ment til udskiftning, kan forsikringen ikke tilbyde dækning for råd-skaden i facadepartiet, der alligevel skulle udskiftet med nyt.

Gulvkonstruktion:
Som beskrevet i forsikringstagers anmeldelse og i tømrerens beskrivelse af skaden, er der konstateret råd i gulvkonstruktionen under gulv mod facaden.

Taksators vurdering: Gulvet var ikke en del af forsikringstagers egen renovering, hvorfor det vurderes at råd-skaden på gulvkonstruktionen er omfattet af forsikringens dækning. Ved besigtigelsen var det ikke muligt at besigtige skaden under gulvet, da facaden var færdigmonteret.
…
Forsikringstagers håndværker har fremsendt beskrivelse af udbedringsarbejdet i sit tilbud af d. 26-10-2018:
…
Forsikringstagers håndværker har ikke prissat arbejdet vedr. råd-skaden i gulvet, da dette i tilbuddet er del af en samlet reparation, hvor facaden også er indeholdt. Forneden ses min vurdering af hvad skaden bør koste at udbedre:

VVS:
Ovenstående VVS-arbejde kan jf. [husforsikrings] fast-pris aftale med VVS'er udføres for 2.627,50 kr. inkl. moms.

Tømrer:
Ovenstående tømrerarbejde kan jf. [husforsikrings] fast-pris aftale med tømrer udføres for 25.491,25 kr. inkl. moms (der er i denne pris afsat 12.375 kr. til gulvet)
…
Forsikringstager kan vælge om han ønsker erstatningen på 28.118,75 kr. udbetalt, således at han kan få skaden udbedret ved egen håndværker og efterfølgende selv afregne med håndværkeren. Alternativt kan [husforsikring] rekvirere [husforsikring]-bygning håndværker, der kan give tilbud på udbedring af råd-skaden i gulvet og efterfølgende stå for udbedringen. Taksator afventer forsikringstagers tilbagemelding om erstatningen på 28.118,75 kr. skal udbetales eller om [husforsikring]-bygningshåndværker skal rekvireres til udbedring."

Af selskabets taksators notat af 19/12 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Ved mit besøg var det nye facadeparti monteret.

Efterfølgende mit besøg har jeres husforsikring hos [husforsikring] anerkendt, at udbedre skaden på selve gulvet indenfor facadepartiet

Det er derfor udelukkende selve rådskaden nederst i/på det tidligere facadeparti – som nu er udskiftet – ejerskifteforsikringen skal forholde sig til. Af tidligere indsendte fotos i sagen fremgår det tydeligt, at der var rådskader nederst i det oprindelige facadeparti. Disse rådskader bliver dog først synlige i forbindelse med udskiftningen af det oprindelige facadeparti til et nyt, som allerede var produceret, leveret og planlagt til montage af jer. Altså en udgift I under alle omstændigheder ville have haft – skjult rådskade eller ej.

> Jeg har læst jeres argumentation for beslutningen omkring, at udskifte det oprindelige facadeparti. At rådskaden skulle være årsagen til, at der ikke kunne holdes på varmen i huset, det er jeg ikke enig i. Det oprindelige facadeparti har sikkert i forhold til type/alder, ikke haft en særlig god isoleringsevne, sammenlignet med et facadeparti i dag.
>
> Udskiftning af facadepartiet var planlagt. Den efterfølgende konstaterede rådskade har ikke givet jer en merudgift i forhold til, hvis rådskaden ikke havde været der. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning omkring facadepartiet – både begrundet i, at facadepartiet var planlagt til udskiftning inden rådskaden blev konstateret og I tillige ikke har lidt et yderligere tab i den forbindelse.

Af forsikringsbetingelserne 2535004 fremgår bl.a.:

> "18. Hvad dækker forsikringen
> …
> 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 bygning en, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1934 og er overtaget af klageren den 1/8 2017. Ejendommen har en tilbygning fra 1965 med træfacade mod haven. I forbindelse med en iværksat udskiftning af træfacaden på tilbygningen i oktober 2018 konstaterede og anmeldte klageren rådskader i træfacaden og gulvet inde i bygningen. Selskabet afviste at dække skaden på facaden den 9/11 2018. Samtidig henviste selskabet klageren til, at anmelde rådskader inde i bygningen til husforsikringen. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 5/12 2018 og meddelte den 19/12 2018 klageren, at selskabet fastholdt afslaget.

Klageren har fremsat krav om dækning for sine udgifter til udbedring af rådskaderne på facaden og inde i huset fratrukket det beløb, som husforsikringen har tilbudt at betale. Klageren har

anført, at hans tømrer har beregnet reparationsudgiften til 95.125 kr., og at husforsikringen har tilbudt at dække udbedring af rådskaderne i gulvet med 28.100 kr. Klageren har også anført, at han agter at udføre energioptimering og forbedringstiltag i forbindelse med udbedringen af skaden. Klageren har oplyst, at tilbuddet fra tømreren er renset for disse forbedringstiltag og derfor afspejler den forsikringsdækkede reparationsudgift.

Klageren har blandt andet anført, at træfacaden skulle udskiftes, da det ikke var muligt at opnå en komfortabel indetemperatur om vinteren, og at han ikke var klar over, at opvarmningsgraden skyldtes en skjult skade. Klageren har også anført, at det først viste sig, da tømreren fjernede facaden, at den tidligere ejer havde skjult en rådskade og derved skabt grobund for yderligere rådangreb i gulv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til udbedring af rådskaderne og har blandt andet anført, at klageren allerede forud for konstatering af rådskaden i bundremmen havde planlagt, bestilt og igangsat udskiftning af facadepartiet.

Selskabet har også anført, at den mangelfulde opvarmning ikke er en dækningsberettigende skade. Selskabet har blandt andet henvist til, at oplysningen om utilstrækkelig komforttemperatur først fremkom efter anmeldelsen, hvor klageren havde ejet huset i mere end et år, og at klageren ikke har fået udført varmemålinger i tilbygningen eller på anden måde godtgjort, at der er udfordringer med opvarmning af tilbygningen. Selskabet har tillige anført, at rådskaden i facadepartiets bundrem maksimalt var 50 cm ud af facadepartiets fulde bredde på 8,2 meter og derfor ikke har medført, at klageren ikke kunne opretholde komfortvarme i tilbygningen. For så vidt angår rådskaden på gulvet har selskabet anført, at denne del af skaden er dækket af husforsikringen, og at klageren ikke har godtgjort yderligere forsikringsdækkede krav omfattet af ejerskifteforsikringen vedrørende denne del af skaden.

Af mail af 24/10 2018 fra klagerens tømrer til klageren fremgår det blandt andet, at "det er tydeligt at tidligere ejer har prøvet at skjule skaden ved at udfylde råd/svampe angrebet materia-

le med mineral uld, hvorefter det er dækket med et tyndt stykke træ som er malet sort m. plast baseret maling. Skaden på gulvet ved radiatoren er opstået ved vand indtrængen gennem facaden ved den meget råd skadet bundrem. Idet den sidste strø mod vinduespartiet var sømmet fast på de lodrette stolper i vinduespartiet, har vandet uhindret kunne trænge ind i gulvet, og skaden er jo meget tydelig Der er ikke nogen form for fuge under bund rem, så vand har uhindret kunne trænge ind".

Det fremgår af tilbud af 26/10 2018 til klageren, at klagerens tømrer tilbyder at udskifte facaden og gulvet i stue samt reparere gulvet i soveværelse for 95.125 kr.

Af husforsikringens taksators besigtigelsesrapport af 10/12 2018 fremgår det blandt andet, at "Forsikringstagers håndværker har fremsendt beskrivelse af udbedringsarbejdet i sit tilbud af d. 26/10-2018 … Forsikringstagers håndværker har ikke prissat arbejdet vedr. råd-skaden i gulvet, da dette i tilbuddet er del af en samlet reparation, hvor facaden også er indeholdt. Forneden ses min vurdering af hvad skaden bør koste at udbedre: VVS: Ovenstående VVS-arbejde kan jf. … fast-pris aftale med VVS'er udføres for 2.627,50 kr. ... Tømrer: Ovenstående tømrer-arbejde kan jf. … fast-pris aftale med tømrer udføres for 25.491,25 kr. … Forsikringstager kan vælge om han ønsker erstatningen på 28.118,75 kr. udbetalt, således at han kan få skaden udbedret ved egen håndværker og efterfølgende selv afregne med håndværkeren".

Af selskabets taksators notat af 19/12 2018 til klageren fremgår det blandt andet, at "Ved mit besøg var det nye facadeparti monteret. Efterfølgende mit besøg har jeres husforsikring hos [husforsikring] anerkendt, at udbedre skaden på selve gulvet indenfor facadepartiet … Af tidligere indsendte fotos i sagen fremgår det tydeligt, at der var rådskader nederst i det oprindelige facadeparti. Disse rådskader bliver dog først synlige i forbindelse med udskiftningen af det oprindelige facadeparti til et nyt, som allerede var produceret, leveret og planlagt til montage af jer. Altså en udgift I under alle omstændigheder ville have haft – skjult rådskade eller ej … At rådskaden skulle være årsagen til, at der ikke kunne holdes på varmen i huset, det er jeg ikke

enig i. Det oprindelige facadeparti har sikkert i forhold til type/alder, ikke haft en særlig god isoleringsevne, sammenlignet med et facadeparti i dag".

Af forsikringsbetingelserne pkt. 18 fremgår det blandt andet, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med udbedringen af rådskaderne i ejendommen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren forud for konstateringen af rådskaderne havde planlagt og igangsat udskiftning af træfacaden, herunder den rådskadede bundrem, hvorfor udgifterne hertil er selskabet uvedkommende. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at husejerforsikringsselskabet har tilbudt at dække reparationsudgifterne til de rådskader, der er konstateret indvendigt i ejendommen. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at rådskaderne i facaden, bundremmen og indvendigt i ejendommen under disse omstændigheder har påført ham ekstraomkostninger i forbindelse med den planlagte facadeudskiftning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

14. 93693

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels