

Den 30. maj 2011 blev i sag nr. 78.698:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
mod

Alm. Brand Forsikring A/S

Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i anledning af nogle anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har ydet forsikringsdækning for mug/skimmelsvamp på beklædningen i en lyskegle, men har afvist forsikringsdækning for så vidt angår de øvrige anmeldte forhold.

Den forsikrede ejendom er opført i 1964. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/11 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 2/7 2007. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klagerne anmeldte den 1/2 2009 til selskabet, at ejendommens tag - der var fra 2006 - ikke var lagt i overensstemmelse med de bestemmelser, der var gældende for tage i 2006, idet der ikke var lagt undertag.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 9/3 2009. Ved brev af 10/3 2009 afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ved besigti-

gelsen ikke var konstateret fugtophobninger i tagkonstruktionen. Selskabet anførte, at forholdet vedrørende manglende undertag derfor ikke havde resulteret i en skade, og at der heller ikke var tegn på, at en skade ville opstå.

Heroverfor anførte klagernes advokat i brev af 28/5 2009 til selskabet bl.a.:

"I henhold til vedlagte kopi af skrivelse af den 10. marts 2009 til [klageren], anføres der bl.a. følgende: 'Jeg mener ikke, I har godtgjort, at den omstændighed, at konstruktionen er udført uden undertag, har resulteret i eller vil resultere i en skade' Det må påpeges, at det ikke er min klient, der har bevisbyrden for, at konstruktionen uden udført undertag kan medføre skade på huset. Det er derimod Dem, der har bevisbyrden for, at konstruktion uden undertag ingen betydning har for husets holdbarhed og skade.

I henhold til vedtægterne pkt. 9 anføres det hvilke skader, der er dækket under forsikringen. Under henvisning til denne bestemmelse anføres følgende under 2. afsnit: 'Manglende bygningsdele kan være en skade'. I henhold til vedlagte skrivelse af den 10. marts 2008 fra Cembrit A/S anføres det, at Cembrit A/S ikke vil renovere skaden, idet deres produkter er forkert monteret. Der er naturligvis en årsag til, at der skal være undertag på et hus, hvor taghældningen er lavet som i nærværende sag, idet der er risiko for vandgennemtrængning. Blot fordi jeres skadeskonsulent ... ved fugtmåler har konstateret, at der ikke er fugt i spærkonstruktionen giver ikke grundlag for at tilbagevise skaden, idet der er en latent mulighed i fremtiden for, at det omhandlede tag vil tage skade, ellers er der jo ingen grund til, at man fra Cembrit A/S kræver etablering af undertag, hvor taghældningen er 15 gr.

Jeg finder således, at De er forpligtet til at etablere et undertag, idet denne manglende bygningsdel må betegnes som værende en skade, idet der er overordentlig stor risiko for, at der senere vil opstå en skade. Dette anføres også i vedtægterne til policen pkt. 9, men følgende: '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'."

Ved brev af 11/1 2010 anmeldte klagernes advokat syv forhold til selskabet, idet han bl.a. anførte:

"Jeg tillader mig herved at vende tilbage til ovennævnte sag, idet min klient nu har fundet yderligere mangler ved den købte ejendom.

...

Han har endvidere tegnet ejerskifteforsikring hos Dem, hvorfor jeg skal anmelde følgende mangler:

1. Det er konstateret, at der ingen undertag er etableret.
Efter det oplyste er taget opsat i 2006, og i henhold til bygningsreglementet skal taget, der har en hældningsgrad under 15° have et undertag for derved at kunne undgå fygesne m.v. komme ind i selve loftrummet. Min klient har konstateret, at hældningen kun er 13,7° således, at det er et krav, at der skal være et undertag jvf. tillige montagevejledningen fra Cembrit, ...
2. I ejendommen er der etableret 3 vinduer, hvor fabrikatet er Velux. Der forefindes 2 lyskegler i gangen og 1 i badeværelset, og i henhold til oplysninger må man ikke etablere Velux vinduer, hvor hældningsgraden er under 15°. Som nævnt under pkt. 1 er hæld-

ningsgraden kun 13,7°, hvorfor det er mangelfuldt, at der er etableret Velux vinduer de 3 steder i ejendommen.

3. Tagpladerne, som er etableret i 2006, begynder nu at skalle, og flere sten er revnet. Endvidere er de i taget anvendte skruer rustne i hovedet, således at det kan frygtes, at skruerne med tiden falder af.
4. Det er endvidere konstateret, at pladernes overlæg ikke opfylder kravene i henhold til Cembrits montagevejledning, idet overlæggene skal være mellem 460 og 485 mm. I nærværende sag er dette ikke tilfældet. Der foreligger en forskel på ca. 6-7 cm, hvilket kan bevirke, at der antagelig vil komme fygesne ind med tiden.
5. Der er blevet etableret en tilbygning i 2006 i henhold til vedlagte tegning, markeret som alrum, d.v.s. af den tidligere ejer, og min klient har konstateret, at hædningsgraden er for lille således, at der til stadighed står vand på taget.
6. Den nyetablerede ydervæg i alrummet mod gaden, Enghavevej, er etableret med manglende udluftning, der bevirker, at væggen med tiden vil blive opfugtet og i værste fald kan betyde, at der kommer råd og svamp i denne bygning.
7. I henhold til pkt. 2 er det etableret 3 lyskegler, nemlig 2 i gangen og 1 i badeværelset, og min klient har konstateret, at disse lyskegler ikke er isoleret på en korrekt måde, samt at der mangler dampspærre. Dette har bevirket, at der på siderne af en af lyskeglerne allerede nu kan konstateres fugtskjolder. Det vil antagelig blive værre med tiden, og det kan frygtes, at dette kan munde ud i skimmelsvampeangreb."

To af selskabets skadekonsulenter besigtigede ejendommen den 22/1 2010. Ved brev af 3/2 2010 anerkendte selskabet at yde forsikringsdækning for mug/skimmelsvamp på beklædningen i en af lyskeglerne, men afviste at yde dækning for de øvrige anmeldte forhold.

Sagen er herefter indbragt for nævnet ved klage af 8/7 2010.

Selskabet har over for nævnet ved brev af 21/7 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Argumentation

Vores kunde har anmeldt i alt 7 forhold til os. Vi har anerkendt et ud af de 6 forhold. I det følgende vil vi derfor alene kommentere på de forhold, som ikke er dækningsberettigede på ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen er ikke udvidet med ulovlighedsdækning. De indklagede forhold skal derfor alene vurderes ud fra ejerskifteforsikringens basisdækning.

I det følgende gennemgår vi de indklagede forhold hver for sig for overskuelighedens skyld.

1. Manglende undertag

Vores kunders oprindelige anmeldelse er behandlet under skadenummer ... Det fremgår af anmeldelsen, at der mangler undertag. Anmeldelsen indeholder ingen oplysninger om skader som følge heraf. Anmeldelsen sker ca. 1 år og 3 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

Ved vores skadekonsulenters besigtigelser kunne der ikke konstateres forhøjet fugtniveau eller indtrængende vand/fygesne i tagrummet. Fugtmåling har påvist 16-17 % fugtindhold i spærkonstruktionen i tagrummet. På trods af det manglende undertag er taget således tæt, og der vurderes således ikke at være nærliggende risiko for skader som følge af det anmeldte forhold.

Vores kunder og deres advokat har anført i deres breve til os, at forholdet er ulovligt. Indledningsvis vil vi som ovenfor nævnt bemærke, at der ikke er tegnet ulovlighedsdækning. Rene ulovligheder er således ikke dækket. Dog er der dækning, hvis ulovligheden har bevirket en skade eller nærliggende risiko for skade. I dette tilfælde, er der imidlertid ikke tale om et ulovligt forhold, fordi hverken bygningsreglementet fra 1961 eller 1998 stiller specifikke krav til montering af undertag.

Vores kunders advokat oplyser, at montagevejledningen ikke er opfyldt. Der er imidlertid alene tale om en vejledning og ikke et specifikt krav. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 70.003, hvoraf det fremgår, at vejledninger alene er vejledende. Dette betyder, at skadebegrebet ikke nødvendigvis er opfyldt, blot fordi en vejledning ikke er overholdt.

Fordi der ikke er konstateret skade eller opfugtning som tegn på, at der kan være nærliggende risiko for skade, finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9.1. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning for etablering af undertag.

2. Montering af Velux-vinduer

Vores kunders advokat har anmeldt, at Velux vinduerne er fejlmonterede, fordi disse er monteret på et tag, hvor hældningen er 13.7 grader. Advokaten skriver, at i henhold til oplysninger kræves der en hældning på 15 grader, for at man må etablere Velux-vinduer.

Ved vores skadekonsulents besigtigelse af ejendommen sås der ikke tegn på skader som følge af monteringen af Velux-vinduerne.

Vi har ikke modtaget nærmere dokumentation for, hvilke oplysninger advokaten henviser til. Men som ovenfor anført er der ikke tegnet udvidet dækning på forsikringen, hvorfor det anmeldte forhold alene skal vurderes ud fra basisdækningen.

Fordi der ikke er konstateret skader eller tegn på risiko for skade ved besigtigelsen, finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9.1.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold påhviler vores kunder, såfremt vi modtager dokumentation, der påviser at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen.

3. Afskalninger og revner på tagplader

Der er anmeldt revner og afskalninger på tagplader. Ifølge det oplyste er der tale om tagplader oplagt i 2006.

Vores skadekonsulent har besigtiget tagpladerne af to omgange, blandt andet fordi der lå meget sne på taget ved besigtigelsen i januar måned. Ved besigtigelsen i marts 2009 var taget fri for sne, og der kunne ikke konstateres skader på hverken tagplader eller skruer.

Skadekonsulenten har henvist vores kunder til at få taget vurderet af producenten, fordi der

kan være tale om en garanti med henvisning til, at der kun er forløbet ca. 3 år fra oplægningen.

Vi har ikke modtaget nogle yderligere oplysninger som dokumentation for, at der skulle være tale om et dækningsberettiget forhold.

Fordi der ikke er konstateret nogle tegn på skader eller risiko herfor i forbindelse med skadekonsulentens besigtigelse, finder vi det ikke påvist at skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9.1 er opfyldt.

Endvidere er det vores vurdering, at taget er omfattet af en garanti, fordi dette kun er ca. 3-4 år gammelt på nuværende tidspunkt. Forholdet er således undtaget for dækning med henvisning til betingelsernes afsnit 2, punkt 10, 5. led.

På baggrund af ovenstående fastholder vi fortsat, at det anmeldte forhold vedrørende tagbelægningen ikke udgør en dækningsberettiget skade.

4. Tagpladers overlæg opfylder ikke krav i montagevejledning

Vores kunders advokat anfører i brev af 11. januar 2010, at tagpladernes overlæg ikke opfylder kravene i Cembrits montagevejledning, samt at der foreligger en afstand på 6-7 cm, hvorfor det antages, at der kan komme fygesne ind med tiden.

Vi henviser også her til, at der ikke er tegnet udvidet dækning, hvorfor der alene skal ske vurdering i henhold til basisdækningen.

Vores skadekonsulent har ikke kunne konstatere tegn på fugt eller skader der kunne henføres til tagpladernes overlæg.

Der er endvidere ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt bygning, fordi der alene er tale om, at forholdet er i strid med en vejledning, der som navnet angiver alene er vejledende. Tagpladeoverlæg kan derfor godt udføres på anden måde end som foreskrevet i Cembrits Montagevejledning.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9.1.

Herudover beder vi nævnet bemærke, at der både af købsaftale og skøde fremgår oplysning om, at tagkonstruktionen skal efterses for lysindfald i loftrummet og de steder, hvor der fremkommer dagslys imellem pladerne, skal dette udbedres af sælger. Såfremt forholdene ikke er udbedret af sælger inden overtagelsen eller efter nærmere aftale med sælger, er køber berettiget til at få forholdene udbedret for sælgers regning.

Med henvisning til ovennævnte beskrivelse i købsaftalen og skødet, er det vores vurdering, at vores kunde på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen har haft kendskab til, at der var steder med lysindfald ved pladesamlingerne, samt at forholdet er omfattet af en garanti fra sælgers side. Forholdet er derfor ligeledes undtaget med henvisning til betingelsernes afsnit 2, punkt 10, 4 og 5. led.

Vi fastholder således, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold.

5. For lav taghældning på tilbygning

Der er etableret en tilbygning i 2006. Advokaten oplyser, at hældningen er for lille, hvorved der står vand på taget.

Ved vores skadekonsulents besigtigelse er der foretaget måling med vaterpas. Denne måling har vist, at papbelægningen ligger næsten vandret. I forbindelse med besigtigelsen er der undersøgt både udvendigt og indvendigt, for at se om der skulle være sket skader som følge af den for lille taghældning, hvilket ikke var tilfældet.

Fordi der på besigtigelsestidspunktet ikke sås tegn på skader eller risiko herfor, finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget skade. Vi fastholder derfor afvisningen.

6. Ydervægge ved tilbygning

Ydervæggen i alrummet mod gaden er ifølge advokatens oplysninger etableret med manglende udluftning. Ved skadekonsulentens besigtigelse kunne det konstateres, at dette er korrekt, og at der er udført en vindtæt folie bag bræddebeklædningen.

Der kunne ikke konstateres tegn på skader i forbindelse med skadekonsulentens besigtigelse af ejendommen.

Det er vores vurdering, at den pågældende konstruktion ikke udgør en nærliggende risiko for skade. En husforsikring hos os ville således kunne tegnes uden forbehold uanset den valgte konstruktions metode på ydervæggene.

Vi har ikke modtaget dokumentation, der påviser, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Konstruktionen nedsætter endvidere ifølge vores vurdering ikke bygningsens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Som sagen ligger oplyst finder vi det således ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen, og vi fastholder derfor vores afgørelse.

Konklusion

Sammenfattende er det vores vurdering at klagen til nævnet ikke indeholder nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele denne og afventer nævnets stillingtagen."

Klagerens advokat har ved brev af 25/3 2011 til nævnet fremlagt brev af 17/3 2011 fra producenten af de tagplader, der blev lagt i 2006. Producenten har i brevet afvist klagerens reklamation over tagpladerne og har bl.a. anført:

"Vi afviser din reklamation

Vores konsulent ... har set på dit tag den 7. marts 2011 og vi afviser din reklamation.

...

Årsag til afvisningen

... har set, at der på dine plader er ubetydelige afskalninger af farve.. Dine pladers funktion og holdbarhed bliver ikke påvirket af dette.

Vigtige informationer

Ved besigtigelsen blev følgende fejl konstateret på taget:
Pladerne er trukket fra hinanden i stedet for at være løftet.
Skruerne er overspændte.

Der mangler ventilation i taget.
Taget er oplagt uden undertag.
Vi vedlægger montagevejledning til orientering.

Vi dækker ikke reklamationer, hvor vores produkter er forkert monteret. For at opnå ret til erstatning skal vores produkter monteres i henhold til gældende vejledning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"9. Hvilke forhold er dækket

9.1.

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

...

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

...

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

De anmeldte forhold vedrører tag og bygninger fra 2006. Selv om de anmeldte forhold ikke på nuværende tidspunkt har udviklet sig til skader, er bygningerne for nye til at bedømme, om der på lidt længere sigt er en sådan risiko, især når nogle af forholdene hver især kan bidrage til, at risikoen for vand på loft forøges. Nævnet finder derfor, at selskabet skal bære et syn og skøn, hvor disse forhold nærmere kan vurderes.

8.

78.698

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal bekoste et syn og skøn på ejendommen, hvor det nærmere vurderes, om de anmeldte forhold udgør en nærliggende risiko for skade.

J. Hermann