

Den 21. januar 2013 blev i sag nr. 82.205:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXX X

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende manglende dampspærre i skunkene i den forsikrede ejendom.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet, ligesom der ikke på daværende tidspunkt var nærliggende risiko for skade. Det er endvidere selskabets opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet gør desuden gældende, at konstruktionen er udført i overensstemmelse med bygningsreglementet, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejendommen blev overtaget af klageren den 1/7 2007. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 1/6 2007. Ifølge tilstandsrapporten er der tale om et enfamilieshus, der er opført i 1850. Efter det oplyste blev ejendommen dog nedrevet (bortset fra gavlene) og nyopført i 1988. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2.

82.205

"Bemærkninger

Ja Nej Bygning

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

A

...

Der har ikke været adgang til skunkrum p.g.a. manglende skunklemme."

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 5/3 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Ved åbning af skunke i forbindelse med, at der blev trukket fjernvarmerør gennem huset, blev det konstateret, at der manglede dampspærre i hele huset oven over stuelofterne i skunke. Isoleringen lå direkte ovenpå listelofterne. Da Tilstandsrapporten i forbindelse med købet af ejendommen viste, at der i tilgængelige loftrum ikke manglede dampspærre mv., og da ejendommens tilstand i øvrigt tydede på, at husets konstruktioner var korrekt udførte, købte vi ejendommen til den fastsatte pris. Den byggesagkyndige, der udfærdigede Tilstandsrapporten, som jeg efter at være blevet bekendt med skaden havde kontaktet, kunne oplyse, at den omhandlede skade ville have fået en K3-anmærkning, hvis den havde været kendt. Det ville i så fald have betydet, at min kone og jeg ville have krævet en prisreduktion, svarende til en udbedring af skaden eller at skaden var blevet udbedret før overtagelsen. Ejendommen er p.t. ved at blive klargjort til boligformål modsat dens tidligere virke siden opførelsen i 1988. Det er først i denne vinter, ejendommen har været nogenlunde opvarmet til boligformål, hvorfor en manglende dampspærres betydning først vil vise sig nu. Endvidere har der ikke været installeret køkken og bad, hvilket yderligere betyder, at en dampspærre i forbindelse med forestående etablering af yderligere fjernvarme, køkken og bad nu er yderst påkrævet.

Forsikringsselskabet mener ikke, at de manglende dampspærre har nogen betydning, da der ikke er konstateret fugtskader. Men det mener jeg udelukkende skyldes, at huset ikke har været anvendt til egentligt boligformål før nu. Der er ikke blevet installeret yderligere radiatorer, køkken og bad endnu, idet disse afventer forsikringsagens afslutning.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Jeg ønsker, at selskabet skal dække omkostningerne for udbedring af skaden. Der er en selvrisiko på kr. 5.000,00. Forsikringsselskabets sagsbehandling bærer præg af, at de ikke ønsker at leve op til forsikringsbestemmelsernes pkt. 3, hvoraf klart fremgår, at manglende bygningsdele kan være en skade, og 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.

Vi kan altså ikke installere yderligere fjernvarme, køkken og bad uden risiko for skade, med mindre de manglende dampspærre bliver monteret.

Forsikringsselskabets besvarelser af mine klagebreve bærer tydeligt præg af lemfældighed i forbindelse med stikmodsatte antagelser fra deres side i forhold til fakta, hvilket jeg har påpeget i det sidste klagebrev af 14.02.2012. At forsikringsselskabet, trods åbenlyse misforståelser fra deres side, hvilket de erkender, alligevel fastholder deres fuldstændige afvisning af skaden, vidner for mig at se om, at leg tilsyneladende har tegnet en forsikring uden værdi, med mindre jeg anker deres afgørelse."

Heroverfor har selskabet i brev af 13/3 2012 til nævnet anført:

3.

82.205

"Ft. anmelder den 08.12.2011, at der mangler dampspærre i skunkene i hele huset. Af tilstandsrapporten fremgår det, at der ikke har været adgang til skunkrum p.g.a. manglende skunklemme.

Vores taksator besigtiger forholdet den 05.01.2011. Ved besigtigelsen konstaterer vores taksator, at der mangler en dampspærre på den vandrette flade i skunken på 1. sal. Hele overetagen er ombygget i 1988, og ved besigtigelsen er der ingen spor fugt at konstatere i skunken. Herefter afvises forholdet overfor ft. i vores taksatorrapport af den 17.01.2012, da vi ikke mener, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen, da der ikke er tegn på fugt i skunken efter 23 år uden en dampspærre.

Ft. anfører i sin klageskrivelse, at de ønsker at anvende ejendommen til beboelse, hvorfor de vil installere fjernvarme, køkken og bad, hvorved der vil opstå mere damp/fugt end hidtil. Vi mener ikke, at skaderisikoen har været tilstedet ved overtagelsen af ejendommen, da ejendommen er solgt uden de angivne installationer. Ejerskifteforsikringen dækker skade/skaderisici, som var tilstede ved købers overtagelse af ejendomme, hvorfor skaden heller ikke af denne årsag, vil være dækket af forsikringen.

Endvidere anfører ft., at det firma der har udarbejdet tilstandsrapporten ville give forholdet en K3, såfremt de kunne besigtiget forholdet. Da forholdet ikke er besigtiget p.g.a. manglende adgang til skunken, er forholdet ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ft.s klage til nævnet ændrer således ikke på vores afgørelse af sagen."

Nævnets sekretariat har ved brev af 12/7 2012 anmodet selskabet om at tage stilling til, om det anmeldte forhold er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Efterfølgende har selskabet i brev af 10/8 2012 til nævnet anført:

"Konstruktionerne skal udføres efter BR 85. Ud fra BR 85 punkt 4.1.2 skal konstruktioner udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

Da der ikke er konstateret nogen skade efter 23 år, er konstruktionen udført i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Der vil derfor ikke være dækning over ulovlighedsdækningen på forsikringen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt.

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.

4.

82.205

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, 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

4. Undtagelser fra dækning

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

12. Udvidet dækning

...

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

12.1

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

Af bygningsreglementet for småhuse "85" fremgår bl.a.:

"4.5 Tage

4.5.1 Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af.

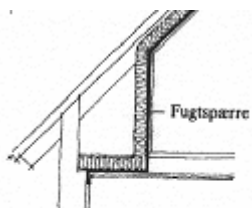
Ingen tagflade må udføres med en hældning mindre end 1:40.

4.5.2 Til tagdækning må kun anvendes materialer, der er brandmæssigt egnede, jf. DS 1063.1.

Stråtag eller andre tagdækninger, som ikke er brandmæssigt egnede, kan dog anvendes, hvis huset holdes i en afstand af mindst 10,00 m fra naboskel og fra sti- og vejmidte.

5.

82.205



(4.5.3) Fugtspærren skal anbringes på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum. Fugtspærren skal slutte tæt til ydervægge og alle former for gennembrydninger i loftsfladen.

4.5.3 Mellem opvarmede rum og tagkonstruktioner af træ skal der anbringes en fugtspærre. Fugtspærren skal forhindre luftgennemgang og anbringes på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum. Fugtspærren skal slutte tæt til vægge, aftrækskanaler, ovenlys og andre gennembrydninger i loftsfladen.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om en beboelsesejendom. Det fremgår ligeledes, at ejendommen i 1988 er ombygget i en sådan grad, at reglerne i BR 85 skal opfyldes. Der burde derfor være etableret dampspærre.

Allerede fordi forholdet er dækket som en ulovlig bygningsindretning, jf. pkt. 4.5.3 i BR 85, og idet nævnet finder det ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren ikke kan opnå dispensation for forholdet hos kommunen, finder nævnet, at forholdet er dækningsberettigende.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Concordia Forsikring as, skal anerkende, at den manglende dampspærre i skunken udgør et dækningsberettigende forhold, og skal genoptage sagsbehandlingen.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson