829/09

Den 19. oktober 2009 blev i sag nr. 75.276:

xxxx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til en række forhold vedrørende tagkonstruktion, isolering og dampspærre under gulv. Oprindelig anmeldte klager 55 forhold ved ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at de omhandlende forhold er dækningsberettigende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1947, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/6 2006.

Klageren anmodede efter overtagelse af ejendommen B. Boligrådgivning om at foretage en gennemgang af huset. Som følge heraf fremgår af rapport af 23/5 2007:

> "Ejendommen er opført i 1947 og udestuen er tilbygget i 1984. I 2006 har den tidligere ejer renoveret huset bl.a. med nyt tag, badeværelser og køkken ligesom store dele af gulvbelægningen er udskiftet. Den nuværende ejer har overtaget ejendommen 15-03-2007.
>
> Grundlæggende er beboelsesdelen af ejendommen i en god kvalitet i forhold til ejendommens alder. Den udførte renovering har dog en hel del udførelsesmæssige mangler der bør udbedres, og som er beskrevet i det nedenstående. Såfremt disse mangler udbedres håndværksmæssigt korrekt, vil ejendommen fremstå som en god og tidssvarende ejendom.

Garagen er konstruktionsmæssig i en ringere kvalitet og mangler gennemgribende vedligeholdelse.

…

Udvendige skader / mangler på beboelsen:

- Der er et 'knæk' i tagbelægningen ved den nederste tegl, hidrørende fra at den nederste lægte ikke er forskriftsmæssigt hævet, ved oplægtningen til det nye tag.
  Skaden vurderes ikke til at værende kritisk, dog er det en meget tydelig og uacceptabel fejl. I værste fald kan dette knæk være indgangen for fygesne og slagregn.
  Fejlen er relativ simpel at udbedre, især hvis den udbedres sammen med øvrige nedenstående fejl vedr. taget.

...

- Tilslutningen mellem tagvindue og tagbelægning, skønnes at være mangelfuldt udført da der meget langt i mellem tagvindue og teglsten. Dog kendes vinduestypen ikke, og dermed heller ikke producentens montagevejledning. Ved et klassisk veluxvindue er afstanden dog noget mindre. Dette vindues inddækninger er ej heller med fygesnes-sikring.

- Skorstensinddækningen er mangelfuld ved overgangen til skotrenden.
  Der er et større hul, hvor fygesne kan trænge ind.

…

Indvendige skader / mangler på beboelsen:

- Der er ikke konstateret tilstedeværelsen af en dampstandsende membran i gulvet mod krybekælderen. Det har dog kunnet konstateres at der er udlagt baner med skumplast som glidelag under trægulvet i stuen, dette skønnes ikke at kunne udgøre det for en tæt dampspærrende membran.

…

- Isoleringen i den nye tagkonstruktion skønnes ikke at opfylde bygningsreglementets krav til isolering i forbindelse med at der er lagt nyt tag på bygningen, idet der kun er isoleret med 100 mm mineraluld i den skrå tagflade samt 150 mm i skunkene. En optimal løsning ville hhv. være noget nær det dobbelte.
  Der er dog ikke udført en decideret varmetabsberegning på husets konstruktion."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 12/6 2007 til klageren:

"**Forhold i Boliusrapport er nummereret fortløbende for overskuelighedens skyld**

15) Taget 'drypper'. Den nederste lægte er ikke sat på højkant

…

19) Mistanke om fejl ved tagvinduernes inddækninger
20) Der er tilsyneladende hul ved skorstensinddækningen

…

30) Der er ikke konstateret dampspærre under gulv mod krybekælder

…

47) Isolering skønnes ikke at opfylde det nye tillæg til bygningsreglementets krav til isoleringstykkelse

…

Der er ikke dækning for følgende forhold vedrørende tagets udførelse: punkterne 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 31, 37, 40, 44, 45, 46, og 47.

Generelt kan der omkring de anmeldte forhold siges, at de vedrører arbejde, der er udført på baggrund af en aftale indgået mellem sælger og et håndværksfirma D. Byg & Ejendomsservice. Dette arbejde er aftalt i en entreprisekontrakt, der er underskrevet af sælger og entreprenør d. 20/11 2005. Endvidere ligger der to dokumenter i sagen fra byggefirmaet, hvor de bekræfter, at arbejdet er udført efter reglerne, og at firmaet i øvrigt gerne vil give en garanti.

I skødet fremgår blandt andet at sælger overdrager ejendommen med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser sælger og tidligere ejere har haft. I skal derfor reklamere over mangler direkte mod entreprenøren.

Da der i det vedlagte materiale ikke klart fremgår, at AB 92 er gældende i almindelighed og derved giver en garantiperiode på 5 år, bør i i stedet kræve disse forhold udbedret med henvisning til købeloven. Vi skal gøre opmærksom på at krav der ikke er fremsat indenfor 2 år efter afleveringen er retsligt ugyldige, og derfor bør i snarest skriftligt kontakte entreprenøren.

I betingelsernes afsnit 2 punkt 10, 5. pind står at: forhold som enten er dækket af en garanti eller undladt at kræve dækket i henhold til 3. mands garanti ikke dækkes.

…

Der er ikke dækning for punkt 30: Der er ikke konstateret dampspærre under gulv mod krybekælder.

Vores begrundelse for at afvise forholdet er, at det ikke udgør en skade i forsikringens forstand.

Forsikringen kan dække en manglende bygningsdel, men i det konkrete tilfælde er der ikke tale om en mangel, da i har en krybekælderkonstruktion, der er ventileret."

Klageren anførte i udateret skrivelse til selskabet:

"Ad pkt. 15. Vurderes af Bolius til at være indgangen for vand og fygesne. Der er således tale om en skade i forsikringsmæssig forstand. Vi fastholder anmeldelsen.

…

Ad pkt. 19. Vores byggetekniske rådgivere vurderer, jf. Bolius rapporten, at der er tale om en skade/mangel, der kan betyde skade på konstruktionen. Vi fastholder anmeldelsen.

Ad pkt. 20. Vores rådgivere fra Bolius med byggeteknisk uddannelse har vurderet, at der er tale om en skade fra Velux vinduet på 1. sal. Vi fastholder anmeldelsen, da der er fare for fygesne. Der er dermed tale om en skade i forsikringens forstand.

Ad pkt. 30. Alm Brand har ikke som oplyst undersøgt krybekælderen, da den netop jf. pkt. kun er en meget begrænset adgang til krybekælderen, hvor I for øvrigt heller ikke har været. Der er i 2006 lagt ny gulv og isolering. Derfor bør der på jeres regning laves en nærmere undersøgelse af forholdet/krybekælderen i så fald I fastholder afvisningen af forholdet.

…

Ad pkt. 46 og pkt 47. Isoleringstykkelsen er dokumenteret i Bolius rapporten. 100 mm i de skrå vægge og 150 mm i skunkvæggene. Derudover er der flere steder i skunken at Rockwool Batts'ene helt mangler. I er velkommen til at undersøge forholdet selv. Der kan også fremsendes billeder, hvis det ønskes.

Vores rådgivere, Bolius, vurderer, at isoleringen langt fra lever op til de nye energikrav ifm. med tagrenoveringen. Der er tale om, at mere end 25% af klimaskærmen er skiftet, hvilket betyder, at de nye energikrav skal opfyldes, da ekstra isolering er relativ billig at udføre ift. at der opnås en forbedret energiramme ved renovering. Bolius vurderer, at det dobbelte i isolering vil være optimalt.

I anfører, at der i energirapporten er anført, at isoleringen bør forbedres. Det afgørende her er dog, at den byggesagkyndige ikke anfører, at isoleringen helt åbenlyst ikke lever op til de byggetekniske krav til isolering ved pålægning af det nye tag. Vi har som køber derfor handlet i god tro og ikke været klar over, at den manglende isolering er en overtrædelse af bygningsreglementet.

Der er således ikke givet oplysning om at den mangelfulde isolering er ulovlig, men kun at den bør forbedres i tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige nævner endda specifikt at isoleringen er ny ifm. med tagrenovering uden at nævne at den ikke lever op til bygningsreglementet!

Vi forventer på denne baggrund, at I anerkender manglen som en ulovlig bygningsindretning. Vi vil derefter ansøge kommunen om dispensation til forholdet."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 10/9 2007 til klageren:

"**Ad pkt. 15.**

Vi mener ikke, at der er tilføjet nye oplysninger, og I har således ikke godtgjort, at forholdet opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

…

Ad pkt. 19.

Vi mener ikke, at der er tilføjet nye oplysninger, og I har således ikke godtgjort, at forholdet opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi fastholder vores afvisning.

Ad pkt. 20.

Vi fastholder vores afvisning, idet der ikke kan konstateres skader på inddækning eller undertag.

…

Ad pkt. 30.

Det er jer som forsikringstagere, som har bevisbyrden for, at en bygning, bygningsdel eller bygningskonstruktion opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Som forholdet ligger dokumenteret, har I ikke løftet bevisbyrden, hvorfor vi fastholder vores afvisning.

…

Ad pkt. 46 og 47.

Indledningsvis skal vi konkludere, at det ikke er det nye tillæg til Bygningsreglement for Småhuse / BR-S 98 fra marts 2006, som danner grundlag for vores vurdering af, om der er tale om ulovlig bygningsindretning, som Bolius tilsyneladende mener. Modernisering og renoveringen af huset herunder udskiftning af taget har fundet sted før det ny tillæg er trådt i

kraft. I øvrigt er det jævnfør afsnit 3. Ulovlighedsdækning det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement, som danner grundlag, og ikke det på udførelses-/etablerings-tidspunktet gældende."

Klageren anførte i skrivelse af 24/11 2008 til selskabet:

"De resterende forhold benævnt 2-6 ved tagkonstruktionen afviser Alm. Brand også skulle være dækningsberettiget. Det vil komme for vidt at gennemgå sagsforløbet minutiøst her, da det ligner det oven for beskrevne forløb og er beskrevet i vedlagte brevkorrespondance. Vi fastholder som ved de manglende bindere at der er tale 'om nærliggende risiko for skade'. Vi formoder også som ved manglende bindere at de nævnte forhold vil medføre et forbehold ved tegning af bygningsforsikring. Neden for er kort redegjort for forholdene.

2) der er knæk i tagbelægningen jf. nederste lægte er forkert monteret

Øger risikoen for indgang af vand og fygesne jf. Bolius rapport side 4.

…

6) Skorstensinddækning er mangelfuld.

Mangel anført af Bolius rapport. Vi har gjort Alm. Brand opmærksom på vores rådgivere har påpeget at der er hul i inddækningen. Alligevel anerkender Alm. Brand ikke skaden jf. pkt. 20 i brev af 26. juni 2007 Skaden giver nærliggende risiko for skade.

Manglende dampspærre under gulv.

I forbindelse med gennemgangen af ejendommen af Bolius blev det konstateret, at der mangler korrekt dampspærre på stueetagen i stue og indgang mod krybekælder. Der er lagt nye gulve og gulvkonstruktion i 2006. 2006 krav til dampspærre og radonspærre skal således være opfyldte.

Alm. Brand henviser til opførelsestidspunktet for ejendommen. Vi fastholder, at der er tale om en så gennemgående renovering af gulvkonstruktion i 2006, at nye regler skal lægges til grund. Gulvkonstruktionen opfylder heller ikke krav vedrørende radon-spærring.

Den manglende dampspærre øger risikoen for fugt i kælderen vurderer vores rådgivere. Ifølge Rockwool's informationstjeneste er der øget risiko for 'døde hjørner' med manglende ventilation, når der kun er udluftningshuller i tre sider af ejendom som i dette tilfælde. Det er i 1968 tilbygget mod øst uden krybekælder. Det er derfor særdeles vigtigt ifølge Rockwool, at der ikke kan trænge fugt ned i konstruktionen oppefra, og at dampspærre er installeret.

Vi fastholder således vores krav mod Alm. Brand ang. manglende dampspærre.

Manglende isolering jf. bygningsreglementets krav til isolering.

Vores rådgivere Bolius har anført i vedlagte rapport:

'Isoleringen i den nye tagkonstruktion skønnes ikke at opfylde bygning reglementets krav til isolering i forbindelse med at der er lagt nyt tag på bygningen, idet der kun er isoleret med 100mm i den skrå tagflade samt 150mm i skunkene'.

Alm. Brand skriver i brev af 26. juni, at der ikke er anført dokumentation for den anførte isoleringstykkelse. Dette er ikke korrekt idet der henvises til Bolius rapporten.

Alm. Brand anfører at der er i energimærket er anført at isoleringen bør forbedres. Dette er korrekt, men der er ikke anført i hverken energimærke eller tilstandsrapport at der er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Vi skriver i den forbindelse i brev af 2.juni 2007 til Alm Brand:

> 'Vores rådgivere, Bolius, vurderer, at isoleringen langt fra lever op til de nye energikrav ifm. med tagrenoveringen. Der er tale om, at mere end 25% af klimaskærmen er skiftet, hvilket betyder, at de nye energikrav skal opfyldes, da ekstra isolering er relativ billig at udføre ift. at der opnås en forbedret energiramme ved renovering. Bolius vurderer, at det dobbelte i isolering vil være optimalt.
>
> I anfører, at der i energirapporten er anført, at isoleringen bør forbedres. Det afgørende her er dog, at den byggesagkyndige ikke anfører, at isoleringen helt åbenlyst ikke lever op til de byggetekniske krav til isolering ved pålægning af det nye tag. Vi har som køber derfor handlet i god tro og ikke været klar over, at den manglende isolering er en overtrædelse af bygningsreglementet.
>
> Der er således ikke givet oplysning om at den mangelfulde isolering er ulovlig, men kun at den bør forbedres i tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige nævner endda specifikt at isoleringen er ny ifm., med tagrenovering uden at nævne at den ikke lever op til bygningsreglementet!"

Klageren har ved skrivelse af 11/12 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til en række forhold vedrørende tagkonstruktion, isolering og dampspærre under gulv.

Klageren klagede tillige over manglende bindere, manglende fodblik mellem undertag og tagrender samt over manglende tegl ved vindskedebræt mod vest. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet imødekommet disse krav.

Selskabet har ved skrivelse af 3/3 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "**Sagens begrundelse**
> For at få en sammenhæng mellem den tidligere korrespondance og denne klage til nævnet, har jeg valgt, at henvise til klagerens punkt i klagen og i parentes skrevet punktet fra den tidligere korrespondance, som ligger i sagen.

Vi skal indledningsvis henlede opmærksomheden på, at det er klageren som skal sandsynliggøre, at der er et forhold som er dækningsberettigende på den tegnede ejerskifteforsikring.

Generelt for de punkter klageren klager over, er om gældende regler og krav er overholdt. I klagen til Nævnet har klageren ikke nævnt, hvilket Bygningsreglement klager mener, der er gældende. Tidligere har klageren oplyst, at det var Bygningsreglementet fra 1995 / BR 95, som var gældende.

Af BR 95, står der under kapitel 1, Administrative bestemmelser, punkt 1.1

> *Stk. 1. Reglementet gælder for alt byggeri, der ikke er omfattet af bygningsreglementet for småhuse.*

Den forsikrede bygning henhører under Bygningsreglementet for småhuse fra 1985 / BR-S 85. Dette Bygningsreglementet er efterfølgende blevet afløst af Bygningsreglementet for småhuse fra 1998 / BR-S 98.

BR-S gælder blandt andet for enfamiliehuse, jf. BR-S 85 og BR-S 98 afsnit 1, Administrative bestemmelser, punkt 1.1.1.

I henhold til ovennævnte er det selskabets opfattelse, at BR 95 ikke kan gøres gældende i det aktuelle tilfælde.

Der er tale om en bygning, som er opført i 1948. Ejendommen skal som udgangspunkt opfylde de normer og byggemetoder, der var gældende dengang ejendommen blev opført i 1948.

De tidligere ejere har overtaget ejendommen i november 2005 og umiddelbart derefter igangsat en renovering af ejendommen.

Normalt vil en almindelig renovering ikke være ensbetydende med, at ejendommen herefter skal overholde det nyeste Bygningsreglement - i dette tilfælde BR-S 98.

I den tegnede ejerskifteforsikring, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.1. står der

> *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, deformering, 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.*

Endvidere fremgår det af betingelsernes afsnit 2, punkt 10, at forsikringen ikke dækker

> *Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m. v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det*

pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

Forsikringen er udvidet til at omfattet Ulovlighedsdækning jf. betingelsernes afsnit 3, hvor det fremgår

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).
…
Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement / bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Under punkt 18 fremgår det, hvorledes erstatningen opgøres
…
18.2 Bygning og bygningsindretninger

Erstatningen for ulovlig bygning og ulovlige bygningsindretninger opgøres til den nedsættelse i kontantprisen på handelstidspunktet, som den ulovlige bygning eller de ulovlige bygningsindretninger ville have medført, såfremt de var kendt på handelstidspunktet.
…
Ad. 2 Der er knæk i tagbelægningen jf. nederste lægte er forkert monteret (Punkt 15)
Den nederste lægte er ikke lagt på højkant, således at den nederste tagsten vipper ned ad. Den nederste tagstenen har ikke en tagsten at 'lægge af på', som de øvrige tagsten har, derfor plejer man, at lægge den nederste lægte på højkant.

Som Bolius også oplyser i deres rapport, vurderes skaden ikke til at være kritisk. Dog er vi ikke enige med Bolius, om der er risiko for fygesne og slagregn.

Det er selskabets opfattelse, at der ikke kommer fygesne eller slagregn ind på grund af 'knækket' på tagfladen.

Tagstenen 'knækker' således, at den støder op mod den anden nederste tagsten. Der er tale om falstagsten, hvor det er et minimum af nedbør som trænger igennem og indtil undertaget.

Der er således ikke tale om en skade eller der er nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, i forhold til andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes punkt 9.1.
…
Ad. 5 Mangelfuld tilslutning mellem tagvindue og tagbelægning (Punkt 19)
I Bolius rapporten står der, at tilslutningen mellem tagvindue og tagbelægning, skønnes at være mangelfuldt udført, da der er meget langt i mellem tagvindue og teglsten. Bolius kender ikke vinduestypen og dermed heller ikke producentens montagevejledning. Bolius mener, at dette vindues inddækninger ikke er fygesnes-sikret.

Det er på nuværende tidspunkt ikke godtgjort, at der er fejl ved monteringen af tagvinduet, ligesom der ikke er konstateret skade på grund af fejlmontering af vinduet.

Ved vores skadekonsulents besigtigelsen kunne det konstateres, at der er afstand mellem tagvinduet og tagstenene ved vinduets tagrende.

Endvidere kunne det konstateres, at undertaget er ført op på siden af vindueskarmen inden man har lavet tagrenden omkring vinduet. Der er derfor ikke konstateres utætheder eller lignede, hvor fygesne eller slagregn kan komme ind.

Ved vores besigtigelse har vi derfor ikke kunne konstatere skade eller at der er nærliggende risiko for skade jf. skadesbegrebet punkt 9.1.

Ad. 6 Skorstensinddækning er mangelfuld (Punkt 20)
Klageren klager over, at skorstensinddækningen er mangelfuld ved overgangen til skotrenden. Klageren / Bolius mener, at der er et større hul, hvor fygesne kan trænge ind.

Forholdet er svært at besigtige nedefra og på det foto som der er i rapporten fra Bolius, kan der ses en 'mørke skygge'. Umiddelbart ser det ud som om, at skotrenden fortsætter ind bag denne 'mørke skygge'.

Det er derfor selskabets vurdering, at der ikke er hul, således at der kan trænge fygesne eller slagregn ind.

I den forbindelse skal det oplyses, at der ved besigtigelsen ikke er konstateret fugt i og omkring skorstenen og / eller skotrenden.

Selskabet mener jf. ovennævnte ikke, at klageren har godtgjort at der er tale om en skade eller at der er nærliggende risiko for skade jf. betingelsernes punkt 9.1.

Det er selskabets opfattelse, at der alene er tale om et forhold, som er af kosmetisk karakter, i det afslutningen ikke er lavet pænt.

Ad. 7 Manglende dampspærre under gulv mod krybekælder (Punkt 30)
I en ejendom fra 1948 er der ikke krav om, at der skal være dampspærre under gulv mod krybekælder.

Der kunne ikke konstateres skade eller forhold vedrørende gulvet, som nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.1.

Samtidig mener selskabet ikke, at det er godtgjort, at der er tale om et krav, som kan dækkes under Ulovlighedsdækningen, ejerskifteforsikringens afsnit 3.

For at et forhold skal kunne dækkes under Ulovlighedsdækningen, skal det være ulovligt i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement / bygningsreglement.

Ejendommen er opført i 1948. Dengang var der ikke krav om dampspærre i gulvkonstruktionen. Ifølge de oplysninger vi har modtaget, er der lagt ny gulvbelægning, ovenpå den eksisterende belægning / spånpladegulv. En sådan renovering gør ikke, at det nyeste småhusreglement skal opfyldes.

Ad 8. Manglende isolering jf. bygningsreglementets krav til isolering (Punkt 47)
Af Bolius rapporten fremgår det, at der er 100 mm mineraluld i den skrå tagflade samt 150 mm i skunkene. Endvidere fremgår det af rapporten, at en optimal løsning ville hhv. være noget nær det dobbelte.

Som nævnt under ad. 7, er ejendommen fra 1948 og skal opfylde de normer og krav der var gældende dengang ejendommen blev opført.

Med de oplysninger vi har modtaget, mener vi ikke, at klageren har sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, som opfylder skadesbegrebet. Der er ikke konstateret skade eller forhold i tagkonstruktion, hvor der er nærliggende risiko, jf. betingelsernes punkt 9.1.

At det af komfortmæssige /økonomiske årsager kan være optimalt at øge isoleringen, gør ikke at der er tale om en skade jf. betingelsernes punkt 9.1.

Endvidere mener selskabet ikke, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning jf. betingelsernes afsnit 3.

Hvis det efterfølge er konstateret, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, er det en betingelse, at der skal søges dispensation hos byggemyndighederne.

I den forbindelse skal selskabet henvise til den modtagende kopi af entreprisekontrakten for renoveringen af ejendommen. Her fremgår det, at kontrakten er indgået den 20. november 2005 og at arbejdet er udført mellem den 1. december 2005 og den 30. april 2006.

Konklusion
Det ene forhold - tagrenden som er placeret for langt fra taget - genbesigtiges og selskabet vil vende tilbage når denne er foretaget.

Med de øvrige punkter har klageren ikke sandsynliggjort / godtgjort at der er tale om forhold som udgør en skade eller at der er nærliggende risiko for skade som i nævneværdig grad nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, i forhold til andre intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelse.

Ligeledes har klageren ikke sandsynliggjort, at forholdene er ulovlige på opgørelsestidspunktet og at byggemyndighederne ikke vil dispensere herfor."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 20/4 2009 til nævnet:

"I forlængelse af Alm.Brand svar af 3.marts 2009 på vores klage har vi følgende kommentarer.

Alm. Brand er i brev af 3.marts 2009 tilsyneladende usikker på hvilket bygningsreglement der er gældende. Vi skal understrege, at vi mener det er det gældende bygningsreglement i 2006 i forbindelse med de nævnte forhold, der skal overholdes.

Som det fremgår af den oprindelige klage er der tale om en ejendom der har gennemgået en særdeles omfattende renovering i 2006.

Der er lagt nyt tag med ny tagkonstruktion med nye loftsvinduer. Gulve og gulvkonstruktion i stue og indgang over krybekælder er nyetableret. Køkken, badeværelser og bryggers er ny-

renoveret. Der er lagt nyt el ind i hele ejendommen. Samtlige lofter, døre samt gulve er nye. Samtlige vægge er nypudsede eller nyetablerede. Huset er nypudset.

Der er således ikke tale om 'en normal renovering' som Alm. Brand skriver men en omfattende renovering der blandt omhandler en stor del af klimaskærmen, som betyder at det på renoveringstidspunktet gældende bygningsreglement naturligvis skal overholdes. Ifølge Alm. Brand var det gældende bygningsreglement i 2006 BR-S 98.

Heraf følger kommentarer til klagepunkter jf. Alm. Brands brev af 3. marts 2009.
…
Ad 7. Manglende dampspærre under gulv mod krybekælder

Ifølge vores oplysninger er der lagt nyt spånpladegulv under det nye gulv. Kun de bærende stolper er tilbage af den oprindelige konstruktion. Det nye gulv er ikke som Alm. Brand skriver lagt ovenpå den eksisterende belægning/spånpladegulv. De gældende krav til dampspærre og radonspærring i 2006 skal således være opfyldt jf. omfanget af renoveringen. Alm. Brand har således truffet afgørelse på forkert grundlag jf. brev af 3. marts 2009.

Gulvkonstruktionen er ulovlig og samtidig udgør konstruktionen en nærliggende risiko for skade jf. risikoen for fugtophobning i krybekælder. Ikke mindst i forbindelse med ny gulvkonstruktion og isolering er det af højeste vigtighed at der etableres dampspærre i forbindelse med krybekælder.

Ad 8. Manglende isolering

Da tag og tagkonstruktion er skiftet er en stor del af klimaskærmen renoveret. Det medfører, at de på renoveringstidspunktet gældende renovering - og isoleringskrav skal være opfyldte. Vi fastholder kravet.

Konklusion:

Vi fastholder, at de nævnte forhold enten udgør en skade eller at der er nærliggende risiko for skade der i nævneværdig grad nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, eller at der tale om forhold, der skal dækkes over ulovlighedsdækningen."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 26/6 2009 til nævnet:

"**Ad. 5 Mangelfuld tilslutning mellem tagvindue og tagbelægning (Punkt 19)**
Ved vores besigtigelse benyttede vi lejligheden til at genbesigtige forholdet.

Det kunne konstateres, at inddækningen mellem ovenlysvinduet og tagbelægningen var stor. Den kunne ligeledes konstateres, at undertaget er ført op på siden af vindueskarmen, således at der ikke kan trænge nedbør ind.

Vi vil derfor fastholde, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet jf. betingelserne, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Ad. 7 Manglende dampspærre under gulv mod krybekælder (Punkt 30)
Klagerens oplysninger om, at der er lagt nyt spånpladegulv under det nye gulv, ændrer ikke selskabets afgørelse.

Ejendommen / konstruktionen er opført i 1948 og er opbygget efter de normer og byggemetoder der var gældende dengang, det vil sige uden krav om dampspærre.

Selskabet mener derfor ikke at forholdet opfylder skadesbegrebet jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.1 eller at der er tale om et forhold som er omfattet af betingelsernes afsnit 3, Ulovlighedsdækningen.

I øvrigt henvises til selskabets tidligere brev til Nævnet.

Ad. 8 Manglende isolering jf. bygningsreglementets krav til isolering (Punkt 47)
Selskabet mener ikke, at klageren er kommet med nye oplysninger vedrørende krav til isolering. Selskabet henviser til vores tidligere brev til Nævnet."

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, deformering, 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:
…
- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

…
17. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger.

18. Erstatningsopgørelse
…
18.2. Bygning og bygningsindretninger
Erstatning for ulovlig bygning og ulovlige bygningsindretninger opgøres til den nedsættelse i kontantprisen på handelstidspunktet, som den ulovlige bygning eller de ulovlige bygningsindretninger ville have medført, såfremt de var kendt på handelstidspunktet."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at anmeldte skader er dækningsberettigende.

Ad. Knæk i tagbelægningen, jf. nederste liste er forkert monteret:
Nævnet finder, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, hvorfor nævnet ikke finder anledning til at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning til dette forhold.

Ad. Mangelfuld tilslutning mellem tagvindue og tagbelægning:
Det er ikke af klageren sandsynliggjort, at dette forhold er dækningsberettigende, da der ikke findes at være sket skade eller risiko for skade som følge af tilslutningen mellem tagvinduet og tagbelægningen.

Ad. Skorstensinddækning:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det er ikke sandsynliggjort, at det omhandlende forhold medfører risiko for skade, hvorfor det ikke findes dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Ad. Manglende dampspærre under gulv mod krybekælder:
Ejendommen blev opført i 1948. Det er således bygningsreglementet fra det tidspunkt, der skal anvendes, når det skal vurderes, hvorvidt et forhold kan anses som værende ulovligt. Ejendommen blev renoveret i 2006. Nævnet finder det ikke godtgjort, at denne renovering er af et omfang, der medfører, at det ikke er bygningsreglementet gældende i 1948, der finder anvendelse.

Nævnet finder, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at dette forhold var ulovligt på opførelsestidspunktet, hvorfor det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist dækning heraf.

Ad. Manglende isolering:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det omhandlende forhold ikke findes at være en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da det ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Da det tillige ikke af klageren findes sandsynliggjort, at forholdet var ulovligt på opførelsestidspunktet, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen