849/10

Den 23. august 2010 blev i sag nr. 76.933:

xxx xxxxx
xxxxx xxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 med udvidet dækning i Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldte skade på ejendommens tag.

Klageren har anmeldt, at hældningen på hans sommerhustag er mindre end producentens anbefalinger, og kræver på denne baggrund, at selskabet betaler udgifterne til etablering af et undertag, der sikrer, at eventuelt smeltevand ikke trænger ind og ødelægger isolering og tagkonstruktion. Klageren har endvidere anført, at ventilationen i tagrummet er mindre end anbefalet.

Selskabet henviser til, at forholdene er beskrevet med tilstrækkelig klarhed i tilstandsrapporten, at de ikke er at anse for en skade i basisdækningens forstand, samt at de ikke opfylder ulovlighedskriteriet i den udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1968, og at klageren overtog ejendommen den 1/5 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 7/4 2009. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

2. 76.933

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	UN	Der ses større svaj i tag. Årsagen skønnes at skyldes manglende opretning ved pålægning af nuværende nye tag. Endvidere er der tale om gl. spær der sandsynligvis er udført på stedet med de unøjagtigheder dette giver. Spær spænder fra ydervæg til ydervæg i stue og det ses ofte, at spær får nedbøjninger.
		K1	'Hvide' kanter ses på enkelte tagplader. Note: Hvide kanter og hvidprikning er typiske for eternitplader uden asbest. Forholdet giver ikke anledning til akutte problemer, men tagplader vil nedbrydes hurtigere end hvis plader var uden disse fejl.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Udstopning mellem skotrender og tag er 'faldet' ud flere steder. Note: Forholdet indebærer en forhøjet risiko for indtrængning af fygesne og slagregn.
		K2	Inddækning ved overgang mellem lav bygning og øvrige del af huset slutter ikke tæt til tagplader. Der er en forhøjet risiko for indtrængninger af fygesne etc."

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"Efter køb af sommerhus på adressen … meddelelse min lokale tømrermester mig at jeg kunne forudse problemer med utæt tag, da taget kun havde en hældning på 11 grader i nord og sydgavl, og ca. 9 grader i vestgavl. Han forudså at problemerne ville opstå hvis der ville komme sne til at ligge på taget i vinter, da taget er udført i eternit, uden undertag. Eternitleverandøren foreskriver en taghældning på min. 14 grader, for at man kan være sikker på at smeltevand kan løbe af. Den ingeniør der udarbejdede tilstandsrapporten, før købet, har intet nævnt om dette forhold, og har heller ikke gjort opmærksom på at det ikke er udluftning under tagpladerne i store dele af huset, som foreskrevet af eternitleverandøren. I både nugældende og tidligere bygningsreglementer er foreskrevet en taghældning, der sikrer at smeltevand kan løbe af taget. I forsikringsbetingelserne er nævnt, at hvis der er en potentiel risiko for skader dækker forsikringen, og den dækker også hvis tilstands rapporten er misvisende eller mangelfuld, hvilket er tilfældet i denne sag.
Det er på nuværende tidspunkt ikke undersøgt om der er opstået skader på isolering og tagkonstruktion, i de ca. 4 år der er gået siden taget blev lagt på.
Danske Forsikring har i deres afslag meddelt at forsikringen ikke vil dække, med henvisning til er række urelevante postulater, og påstår at det ingen betydning har, at taget ikke er oplagt efter forskrifterne, både med hensyn til taghældning, og manglende udluftning."

Selskabet har ved skrivelse af 20/10 2009 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"Af praksis fra Ankenævnet for Forsikring fremgår det, at såfremt forholdet ville være blevet opdaget i forbindelse med undersøgelse af et forhold benævnt UN i tilstandsrapport, er det undtaget for dækning på ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af afgørelse nr. 73.839 fra den 15. december 2008, at hvis der med oplysningerne i tilstandsrapporten er givet klageren tilstrækkelige advarsler om husets tilstand, således at han kunne overveje at lade forholdet undersøge eller løbe risikoen, er forholdet ikke omfattet af forsikringen. Kendelsen er vedlagt til orientering.

Vores kunde har efter indflytning fået foretaget en undersøgelse af taget af en fagmand. Denne undersøgelse burde være foretaget før indflytning, som anbefalet i tilstandsrapporten, og vores kunde ville på den baggrund have opdaget de nu anmeldte forhold.

Tagets hældning er [ikke] en skade og giver ikke nærliggende risiko herfor
Samtidig afviser vi, at for lav taghældning er en skade i sig selv, og ejerskifteforsikringen dækker kun håndværksmæssig ukorrekt udførelse, hvis denne udførelse har medført en skade på bygningen eller giver nærliggende risiko herfor.

Vores kundes tømrer har selv beskrevet forholdet, som noget der kan udvikle sig. Denne undersøgelse er taget er foretaget efter indflytning, og vi mener, at den burde være foretaget før indflytning, som anbefalet i tilstandsrapporten. Der er således ikke på nuværende tidspunkt tale om et forhold, der nedsætter sommerhusets værdi eller anvendelig nævneværdigt i forhold til lignende sommerhuse. Vores taksator har ligeledes ved en visuel gennemgang konstateret, at der på nuværende tidspunkt ikke er opstået skader på huset som følge af tagets hældning.

Henset til, at der er gået minimum fire år siden, at tagbelægningen er blevet skiftet, vurderes der heller ikke at være nærliggende risiko for skade, da en sådan skade allerede ville have opstået. Skadebegrebet er beskrevet i vilkårenes pkt. 6.

Det fremgår også af praksis fra Ankenævnet for Forsikring, at ikke håndsværksmæssig korrekt udførelse ikke i sig selv er en skade eller giver nærliggende risiko for skade, hvilket dog altid skal vurderes konkret. Dette fremgår af kendelse nr. 66.816 fra den 13. marts 2006. Kendelsen er vedlagt til orientering.

Vi finder det ikke på nuværende grundlag sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade og skadebegrebet i vilkårene pkt. 6, er derfor ikke opfyldt. Vi opfordrer dog vores kunde til selv at undersøge forholdet nærmere, hvis han fortsat mener, at der er nærliggende risiko for skade, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Tagets udførelse er ikke i strid med bygningsreglementet
Vi anerkender, at lægningsvejledningen ikke er fuldt, men da taget ikke er udført i strid med gældende bygningsreglement ved tagkonstruktionens opførelse, er forholdet heller ikke dækket af den udvidede dækning.

Det fremgår af bygningsreglementet BR-85 under pkt. 4.5.1, at taget skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på en forsvarlig måde kan løbe af.
Ingen tagflade må udføres en hældning på under 1:40. En hældning på 1:40 svarer til 2,5 %.
Denne del af BR-85 er gældende for enfamilieshuse og der ses ikke at have været regler for sommerhuse. Reglerne for enfamilieshuse er dog også overholdt.

Selvom taget ikke er udført efter lægningsvejledningen, er taget udført lovligt, og den for lave hældning i forhold til lægningsvejledningen er derfor ikke omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring jf. vilkårene pkt. 7 A.

Tagets ventilation er ikke en skade eller nærliggende risiko herfor

Vi afviser ligeledes, at erstatte etablering af yderligere ventilation, da ikke er opstået råd eller nedbrydning som følge af tagets ventilation, og da den nuværende tagbelægning efter vores kundes oplysninger har været på sommerhuset siden 2004/2005, er det vurderet, at råd eller nedbrydning som følge af tagets ventilation allerede ville have været opstået, hvis tagets naturlige ventilation ikke havde været tilstrækkelig.

Vi kan desværre heller ikke tilbyde at etablere yderligere ventilation af taget, da skadebegrebet i vilkårene pkt. 6, ikke er opfyldt.

Vi finder det ikke på nuværende grundlag sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade og skadebegrebet i vilkårene pkt. 6, er derfor ikke opfyldt. Vi opfordrer dog vores kunde til selv at undersøge forholdet nærmere, hvis han fortsat mener, at der er nærliggende risiko for skade, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Tagets ventilation er ikke i strid med bygningsreglementet
Det er i BR-85 ingen krav til ventilation af tagkonstruktionen. Der er vejledninger om ventilation af forskellige beboelsesrum under pkt. 6, men ingen regler om ventilation af tagkonstruktionen.

Der fremgår af BR-98, at der udelukkende er et funktionskrav til ventilering af tagkonstruktionen. Der står i pkt. 4.5.4, at overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens som følge af taget konstruktion. Funktionskravet er udelukkende for enfamilieshuse, men det ses også at være opfyldt i vores kundes sommerhus, da der ikke er opstået skade som følge af kondens.

Vores kunde har klaget til os over vores afgørelse
Vi modtager den 20. august 2009 en klage over vores afgørelse samt en supplerende mail den 27. august 2009. Sagen bliver genbehandlet af vores kundeklage ansvarlige.

Vores kunde klager udelukkende over tagets hældning og manglende ventilation, da der efter udskiftning og efterspænding af gamle skruer og pakninger ikke længere sker vandindtrængning.

Da der ikke er foretaget yderligere undersøgelser fra vores kundes side, og det er således blevet fastholdt, at en anbefaling/forskrift fra producenten ikke er byggelovgivning, og det ikke i sig selv giver nærliggende risiko for at skade, at en sådan forskrift ikke er fulgt til punkt og prikke.

Samtidig bliver det fastholdt, at tagets ventilationsforhold ikke en skade i sig selv, da anbefaling/forskrift fra producenten ikke er byggelovgivning, og det ikke i sig selv giver nærliggende risiko for at skade, at en sådan forskrift ikke er fulgt til punkt og prikke.

Der er ikke nye oplysninger i klagen til jer
Vores kunde skriver i sin klage, at der er målt taghældninger på mellem 11 og 9 grader, og der vil som følge af denne hældning opstå skader på tagkonstruktion, da sne ikke vil kunne løbe af taget.

Der er ikke kommet nye oplysninger i forbindelse med klagen til jer.

Tagbelægning er lagt på senest i 2005, og der har været vinter tre gange siden uden der er registreret vandindtrængning som følge af for lav taghældning. Vores taksator har målt taghældningen til 13,6 grader på hovedbygningen, hvilket er 97 % af det anbefalede, dog er

hældningen lidt mindre på vinkelbygningen. Vores kunde har målt hældningen til 9 grader på vinkelbygningen, hvilket er 64 % af anbefalet hældning og 11 grader på hovedbygningen, hvilket er 79 % af anbefalet fra producenten.

Hældningen er ikke så meget under det producentens anbefalede, at det i sig selv er en skade eller en nærliggende risiko for skade henset til, at der ikke er registeret skader som følge af taghældningen siden udskiftningen af tagbeklædningen i 2004/2005.

Der er heller ikke nye oplysninger omkring ventilation af luftrummet, og vi finder det således fortsat ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade, da der ikke et fundet tegn på skade som følge af ventilationen. Det vurderet at råd eller nedbrydning som følge af tagets ventilation allerede ville have været opstået, hvis tagets naturlige ventilation ikke havde været tilstrækkelig."

Ved skrivelser af 25/10, 13/11, 25/11, 2/12, 22/1 og 26/3 2009 til nævnet har klageren bl.a. anført,

- At han fastholder, at tilstandsrapporten ikke indeholder relevante oplysninger om de påklagede forhold.
- At der efter nærmere undersøgelser af taget bl.a. efter vinteren 2009/2010 ikke er konstateret indtrængende smeltevand. Klageren fastholder dog, at forholdet udgør en potentiel risiko for, at der sker skader ved en vinter med meget sne.
- At tagets hældning maksimalt er 11,5 grader.
- At bestemmelsen i BR85 om at taget skal have en hældning, der sikrer, at smeltevand kan løbe af, ikke er opfyldt.

Klageren har endvidere indgivet klage til Ankenævnet for Huseftersyn. Af syns- og skønserklæring herfra af 15/4 2010 fremgår bl.a.:

"

Klagepunkter:	***Der kunne konstateres følgende:***
Ad 1. Taghældning for lav	Taget på huset er et B6-eternittag. Taget er udskiftet i ca. 2005. Taghældningen er 9-11 grader. Overlægget mellem pladerne blev målt til 20-21 cm. Det kunne ikke konstateres om der var udført særlige tætningsforanstaltninger i overlægget. Taget er ifølge det oplyste tæt.
Ad 1. Konklusion:	Taghældningen er under den minimumstaghældning som producenten foreskriver (14 grader). Montageoverlægget er ca. 30 % større end foreskrevet af producenten (15 cm).

	Det må konkluderes, at selv om overlægget er øget i forhold til anvisninger, følger taget som helhed ikke fabrikantens lægningsanvisning. Ved den lave taghældning er der risiko for at vand presses op [under] overlægget. Denne risiko øges hvis der kommer mosbegroning på taget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at der ikke under oplysninger til ejerskifteforsikring er givet en uddybende oplysning om, at taghældningen er mindre end den af fabrikanten foreskrevne.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Taget kan sikres ved at der monteres et undertag under de eksisterende tagplader. Dette skønnes at kunne udføres for kr. 50.000,- incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte.
…	
Ad 1. Manglende udluftning under tagplader:	Udhængsbeklædningen er på den ældste del af huset udført med pladebeklædning, hvorpå der i nogle områder er monteret lister. På den nyeste del af huset er udhængsbeklædningen udført med lister. Ved tagfod er anvendt plastudhængsklodser uden ventilation. Udluftningen af tagpladerne sker ved luftspalter langs pladebeklædningen af udhænget på den ældste del og gennem spalterne i listebeklædningen på den nyeste del.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at den konstaterede udluftning er tilstrækkelig.

"

Klageren har ved skrivelse af 12/5 2010 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

> "Syns- og skønsrapporten giver klart udtryk for at taget bør udbedres, og at husstandsrapporten er mangelfuldt udarbejdet
>
> **Det påstås at skønserklæringen ikke vedrører ejerskifteforsikringens dækningsområde.**
>
> Jeg vil foreslå Ankenævnet (og Topdanmark) at læse forsikringsvilkårenes pkt 6, og sammenligner dette punkt med skønsrapporten.

Jeg vil foreslå det samme vedr. pkt. 9A i vilkårene, da det er helt klart husstandsrapporten var vildledende for mig som køber.

P.g.a. denne vildledning kan jeg se frem til et tab, ved salg af huset i størrelsesordenen kr. 50- 60.000, hvis ikke taget udbedres, uanset om taget er tæt eller ej.

En gentagende påstand fra Topdanmark om at taget ikke har været utæt p.g.a. taghældningen, bliver jo ikke mere sand af at blive nævnt flere gange, da hverken jeg eller Topdanmark, har nogen anelse om, at det er rigtigt eller ej, men blot endnu en udokumenteret påstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

…
9. Hvilke skader dækkes ikke?
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten*, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
Ordforklaring
…
Byggelovgivningen
Du kan ikke bare gøre, hvad du vil med dit hus. En lang række love og regler, regulerer dine muligheder for om- og tilbygning, det kan fx være tinglysning, servitutter, lokalplaner, Byggeloven mv. I visse tilfælde skal du også have kommunens tilladelse til at forandre din bolig.
…

Dispensation hos myndighederne
Nogle forhold, der er ulovlige efter byggelovgivningen kan dispenseres. Derfor skal du altid søge om dispensation hos de rette myndigheder (fx kommunen eller Sikkerhedsstyrelsen) inden du anmelder et forhold til os.
Vi hjælper dig gerne med at søge om dispensation.
…
Ulovlig
Når der i vilkårene står 'ulovlig', betyder det, at forholdet er i strid med den lovgivning der var gældende på området, på op- eller udførelsestidspunktet.

Dette kan eksempelvis være, at sælger har ændret el-installationerne, så de er i strid med stærkstrømsreglementets krav på udførelsestidspunktet.

Vi ser blandt andet på, om der i bygningsreglemetet* er/var konkrete krav til selve konstruktionen på op- eller udførelsestidspunktet eller om der blot er/var tale om krav til, hvordan konstruktionen skal fungere (funktionskrav).

Et eksempel på et konkret krav til udførelsen kan være et krav til afstandslister af en bestemt tykkelse.

Et eksempel på et krav til hvordan konstruktionen skal fungere kan være et krav om, at tagkonstruktionen skal have tilstrækkelig ventilation."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har sandsynliggjort, at den lave hældning på eternittaget og ventilationsforholdene udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand eller udgør forhold, der giver nærliggende risiko for skade på den forsikrede ejendom.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene udgør ulovlige forhold i medfør af bygningslovgivningen. Selv om dette måtte være tilfældet, er det heller ikke godtgjort, at der ikke ville kunne opnås dispensation fra myndighederne for forholdet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

9. 76.933

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand