862/11

Den 28. februar 2011 blev i sag nr. 78.204:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist, at dække en anmeldt frostsprængnings-/fugtskade.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der er tale om en skade, der er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen, og som er forårsaget af klagerens manglende vedligeholdelse.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 15/9 2006 med dispositionsret fra den 15/8 2006, hvorfor ejerskifteforsikringen trådte i kraft denne dato. Ejendommen, som er opført i 1840, blev overtaget på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 2/6 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Bygningen har indbyggede tagrender og skal påregnes høj vedligeholdelses frekvens, herunder rensning af tagrender. Tilstopning af render kan medføre forhøjet risiko for nedbrudt træ.

…	Ja	Nej	Ved ikke
Sælgers oplysninger om ejendommen			
…			
3. Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
Tagudhæng			
…			
8. Tage			
…			
8.2 Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke?			
Ved inddækkede tagrender"			

Den 16/2 2010 anmeldte klageren til selskabet, at der var fugtproblemer i huset særligt på grund af meget sne.

En skadekonsulent besigtigede ejendommen den 24/2 2010 og den 2/3 2010. I skadekonsulentens brev af 5/3 2010 til klageren fremgår bl.a.:

"**Jeres anmeldelse**

1. Smeltevand fra tilfrosset udhæng/tagrender er trængt ind i boligens ydervægskonstruktion og har forvoldt vandskade/frostskader.

…

Min vurdering af anmeldte forhold

Ad 1

Ved min besigtigelse den 24. februar 2010 var underbeklædningen i udhæng mod syd demonteret. Mod nord kunne ses istapper fra udboringer i underbeklædningen. Huset er forsynet med 'skjult' tagrende system' (indbygget i udhænget).

…

Mod syd kunne ses store isansamlinger mellem spærfagene ved spærfoden. Isansamlingen stammer fra smeltevand fra sneansamlingen på tagfladen som har ophobet sig gennem vinterens jævnlige snefald gennem tre måneder med næsten vedvarende frosttemperaturer.

Solens magt i februar samt enkelte dage med få plusgrader er årsag til sneens smeltevand som har omdannet sig til iskager i tagrender og efterfølgende overløb til underbeklædningens overside i udhængene, har givet vandskader i ydervæggene med frostsprængninger af facadepuds og teglsten som følgeskade.

Boligens tagkonstruktion er udnyttet til beboelse (værelser). Konstruktionen over hanebånd og i skunkrummet blev besigtiget for evt. skader, som kunne være den direkte eller medvirkende årsag til, at is ansamlingen i tagrenden/udhænget har fået et omfang, som skyldes skaderne i facademuren.

Der kunne ikke konstateres synlige fugtskader i trækonstruktionerne fra ydervæggene og ind i tagrummet. Der kunne ikke konstateres væsentlige kuldebroer i isoleringsmaterialet, som kunne vurderes at være årsagsvirkende på skaderne.

Forholdet blev afvist med den vurdering, at skaderne eller skadesrisici, ikke var til stede, da I overtog ejendommen.

Efterfølgende har I så vendt tilbage med de oplysninger, at der dels er konstateret sammenpresset isolering i skunkrum over loftet til underliggende stue (ca. 1 meter fra ydermuren og ind over loftet), samt enkelt sted på isoleret varmerør i skunkrummet mod nord, hvor isoleringen ikke sluttede tæt omkring varmerøret, ligesom I nu kan oplyse, at tidligere ejer har foretaget udboringer i underbeklædningen af den grund, at det tidligere har været vand i udhænget. Med baggrund i denne henvendelse blev forholdet genbesigtiget den 2. marts sammen med jer.

Det kunne konstateres, at der langs med varmerøret i den nordlige skunk var sammenpresset isolering vandret fra varmerøret og ind mod skunkvæggen (ca. 30 cm bredde), at der et enkelt sted på varmerøret var en mindre åbning i isoleringen, at frostskaderne på ydermurens pudslag har forværret sig i tidsrummet mellem de to besigtigelser.

Det anmeldte forhold er ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring.
Efter at sagen er blevet gennemgået og sagsbehandlet af nævnte afdelinger hos Alm. Brand, skal jeg meddele jer, at Alm. Brands vurderet, at skaderne eller skadesrisici, ikke var til stede, da I overtog ejendommen.

Det er ligeledes Alm. Brand vurdering, at der ikke er ulovlige bygningsforhold efter gældende byggelovgivning på opførelsestidspunktet, som er medvirkende årsag til skaderne på jeres ejendom.

Det anmeldte forhold er således ikke dækker af Jeres ejerskifteforsikring."

Klageren fik efterfølgende ejendommen gennemgået af en tømrer, som i brev af 15/4 2010 til klageren har anført, at det store varmetab gennem etagedækket efter hans opfattelse har fået sne og is til at smelte, hvilket har forårsaget skaderne.

Klageren har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 20/4 2010. Heri fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Smeltevand er trængt ind i huset via isophobning i tagudhæng, og der er desuden utallige frostsprængningsskader på facaden af huset. Vi mener i samråd med håndværker at den mangelfulde isolering i skunkrum er årsagen til skaden.
…
Tidligere ejer af huset har desuden telefonisk meddelt mig at grunden til de borede huller i tagudhæng skyldes tidligere vandskade i huset via tagudhæng.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Genetablering af tagudhæng der som følge af skaden og på opfordring af forsikringsselskabet er nedbrud. Udbedring af frostsprængningsskader på husets facade. Genetablering af vindueslysninger hvor der er trængt vand ind. Hvis forsatsvægge er fugtskadet også udbedring efter dette."

Selskabet har i brev af 7/5 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Ejerskifteforsikringen**
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 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.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted indenfor to måneder fra handelstidspunktet.
Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet anses for klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
Argumentation
Vores kunde har anmeldt om opfugtning og frostsprængninger som følge af smeltevand, der er trængt ind i konstruktionen. Anmeldelsen sker den 16. februar 2010, hvilket er 3½ år efter vores kundes overtagelse af ejendommen 15. august 2006.
Ejendommen, der er opført i 1840, er konstrueret med indbyggede tagrender. Et forhold, som den bygningssagkyndige beskriver på følgende måde:

Tilstandsrapport
8. Tagkonstruktion

8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Bygningen har indbyggede tagrender og der skal påregnes høj vedligeholdelsesfrekvens, herunder rensning af tagrender. Tilstopning af render kan medføre forhøjet risiko for nedbrudt træ.

Selve konstruktionen er ikke forkert udført henset til udførelsestidspunktet, hvilket bekræftes i beskrivelsen fra vores kundes håndværker dateret den 15. april 2010. Konstruktionen afviger således ikke fra en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og byggemetode.

Ud fra det konstaterede ved besigtigelsen er det vores vurdering, at årsagen til de opståede vandskader og frostsprængninger skyldes smeltevand fra taget, der er løbet ned i de indbyggende tagrender, hvorefter det er frosset til som 'iskager'. Solens magt i februar og enkelte dage med plusgrader, har fået isen til at smelte, hvorved smeltevand har fået overløb til underbeklædningens overside i udhængene med vandskader i ydervæggene til følge. Disse vandskader har medført frostsprængninger af facadepuds og teglsten.

Såfremt vores kunde havde fjernet sne på taget, ville der ikke have været smeltevand i sådanne mængder, at der kom overløb til udhængene. Fjernelse af sne på tagbelægninger hører til en husejers almindelige vedligeholdelse af ejendommen, især når det bliver oplyst i tilstandsrapporten, at indbyggede tagrender kræver høj vedligeholdelsesfrekvens. Medierne

har haft meget fokus på skadeforebyggende tiltag som følge af den megen sne, også i forbindelse med isdannelser/istapper fra tagrender.

Vores kunde og hans håndværker oplyser, at årsagen til skaderne skal findes i isoleringsforholdene, hvor der ses sammenpresset isolering omkring varmerør i den nordlige skunk, samt et enkelt sted med en mindre åbning i isoleringen. Vi finder ikke dette sandsynliggjort, især ikke fordi skaderne er af samme omfang på begge sider af ejendommen, selvom der kun kunne ses problemer med isoleringen på den nordlige side af ejendommen. Endvidere vil varmeudledningen som følge af svigtende isolering være så lille, at denne ikke vil kunne forårsage smeltning af is i et sådan omfang, som det er sket på vores kundes ejendom.

På baggrund af oplysningerne i sagen er det fortsat vores vurdering, at der er tale om skader opstået efter vores kundes overtagelse af ejendommen som følge af manglende fjernelse af sne på taget. Vi finder det endvidere ikke sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem den svigtende isolering og smeltevandet. Det er ligeledes vores vurdering, at beskrivelsen i tilstandsrapporten om forøget vedligeholdelsesfrekvens burde har givet vores kunde en indikation af, at indbyggede tagrender kræver en særlig vedligeholdelse."

Hertil har klageren i brev af 25/5 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er uenig med Alm. Brands afgørelse da de nævner at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. For det første er det ikke nævnt i tilstandsrapporten at reparationen i tagudhænget skyldes tidligere lignende skade og at de mener ikke skadesrisici for lignende skade har været overhængende. Det har jo så vist sig ikke at være sandt.

De nævner endvidere at den manglende isolering i skunkrum ikke ville kunne være medvirkende til så stort et varmetab at skaden er opstået. Tagkonstruktionen er ændret i 1976-1978 hvor isoleringskravet i skunkrum var 100 mm ifølge Rockwool. Eksisterende isolering måler hvor det ikke er sammenpresset kun 50 mm. Jeg mener man i samme omgang som ændring af tagkonstruktionen skulle have isoleret op til tidens krav.

Alm. Brand nævner også at skaden kunne have været afhjulpet ved fjernelse af sne på taget. Det kan Alm. Brand måske til dels have ret i men hvem og hvornår fjerner man sne fra sit tag?

Jeg vil vove at påstå at man først fjerner sne på sit tag når mængden af sne begynder at udgøre en fare for sammenstyrtning af taget, hvilket jo slet ikke var tilfældet på mit hus.

Mediernes fokus på skadeforebyggende tiltag som Alm. Brand så pænt nævner har mig bekendt hovedsageligt drejet sig om større tage såsom tage på stalde, lader, lagerbygninger og lignende, hvorfor jeg ikke forstår det lige skulle med i denne sammenhæng."

I brev af 17/6 2010 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

"Den bygningssagkyndige skal i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten alene forholde sig til visuelt konstaterbare forhold. I forbindelse med huseftersynet har han således gjort bemærkning om, at der er krav om skærpet vedligeholdelse, når der er monteret indbyggede tagrender. Den bygningssagkyndige har ifølge vores vurdering gjort anmærkning om det, som han visuelt kunne konstatere. Konstruktionen er ikke udført forkert, hvilket ligeledes taler for, at den bygningssagkyndige ikke skulle have gjort anmærkning herom. Vi er således ikke enige med vores kunde i, at der skulle have været gjort yderligere anmærkninger.

Vedrørende isoleringstykkelsen så fremgår det af vores kundes brev, at isoleringen stammer fra perioden 1976-1978. Såfremt isoleringstykkelsen havde haft en afgørende indflydelse på smeltevandet fra taget, er det vores vurdering, at der burde have været opstået større skader på et tidligere tidspunkt, da der har været flere strenge vintre i perioden efter 1976/1978. Vi finder det på baggrund heraf ikke sandsynliggjort, at isoleringstykkelsen har været en medvirkende årsag til de nu opståede vandskader.

Sne bør fjernes fra taget, når mængderne af dette udgør en risiko for skade på bygningen. Dette er en del af en husejers almindelige vedligeholdelse. Henset til at vores kunde har fået oplyst, at der er skærpet vedligeholdelse som følge af de indbyggede tagrender, mener vi derfor, at vores kunde havde ekstra grund til at lave afværgeforanstaltninger i form af snerydning på taget. Tabsbegrænsningspligten er således ikke overholdt.

Vi finder det fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold henset til alderen på ejendommen, konstruktionens overensstemmelse med gængs byggeskik, og det forhold at skaderne først opstår og anmeldes 3½ år efter overtagelsen af ejendommen."

I brev modtaget den 6/7 2010 af nævnet gør klageren gældende, at han har vedligeholdt tagrenderne ved at fjerne skidt, samt at han har foretaget afværgeforanstaltninger ved at fjerne noget af sneen på taget. Klageren gør endvidere gældende, at forhold omkring isoleringen ikke er bemærket i tilstandsrapporten på trods af, at der er adgang til besigtigelse via et skunkrum.

Selskabet fastholder i brev af 19/7 2010 til nævnet sin afgørelse med henvisning til manglende årsagssammenhæng mellem isoleringstykkelsen og de konstaterede skader. Derudover anfører selskabet, at der ikke er tale om forhold, som skulle være omtalt af den bygningssagkyndige.

Klageren har i brev af 2/8 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal lige nævnes at jeg pga. dårlig lugt i køkkenet er blevet nødt til at fjerne både køkken og forsatsvæg på ydermur. Lugten var opstået pga. drivvådt murværk som jeg tænker stammer fra vinteren da muren ikke har kunnet tørre ud.
Tør dårligt tænke på hvordan murene i resten af huset har det bag forsatsvæggene."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos af ejendommens tagrender og isolering.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at taget har været udstyret med den pågældende isolering i hvert faldt i 30 år. I denne periode har ejendommen efter det oplyste ikke haft lignende skader. Enkelte steder på den nordlige side af ejendommen er isoleringen sammenpresset. Frostsprængnings- og fugtskaderne er dog konstateret på begge sider af ejendommen. Henset hertil finder nævnet, at isoleringens tykkelse ikke har været hovedårsagen til skaderne på ejendommen. Selv om den måtte være det, finder nævnet det ikke godtgjort, at isoleringstykkelsen udgør en fejl ved bygningen. Da ejendommen i øvrigt er opført i 1840 og efter nævnets opfattelse ikke adskiller sig fra andre huse fra samme tid og med tilsvarende konstruktion, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække skaderne i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Det bemærkes, at skaden muligt kan være omfattet af en eventuel bygningskaskoforsikring i henhold til dækning for voldsomt tøbrud, jf. eksempelvis Østre Landsrets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1988.748.

Med hensyn til klagerens påstand om genetablering af tagudhænget, som blev demonteret for at gøre det muligt at besigtige skaden, finder nævnet, at selskabet ikke har givet tilsagn om dækning. Da der ikke blev konstateret en dækningsberettigende skade, finder nævnet, at klageren selv må bære denne udgift.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klager får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand