883/12

Den 16. januar 2012 blev i sag nr. 79.964:

xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager ved sin repræsentant (rådgivende ingeniør og arkitekt) over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade - "manglende lukning af skunke, hvorved kold udeluft uhindret ledes ind i skunkområde gennem en spalte på ca. 80 mm i begge facader".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1870 og med en tilbygning fra 1973, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/2 2003. Kontantprisen udgjorde 1,425 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 21/6 2002. Det omtvistede forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren den 7/9 2010 anmeldte til selskabet, at der under renovering var konstateret problemer med tag og loft i tilbygningen.

Selskabet anmodede klageren om at indsende nogle yderligere oplysninger til brug for sagens behandling.

Selskabet modtog herefter en uddybende beskrivelse af det anmeldte forhold. Af beskrivelsen, der er underskrevet af klageren den 25/10 2010, fremgår:

> "Vi har igennem de år, vi har boet i ejendommen undret os over, hvor svært det har været at opvarme huset og holde en del af huset varmt. Energirapporten vi fik da vi købte huset indikerede at huset var ok i forhold til varme forbrug. Vi fandt ud af at det var værst når det blæste og fandt ligeledes ud af at det blæste ind igennem etageadskillelsen, hvormed den kolde luft spredtes til etagen i stuen og til 1. salen. Man kunne meget tydeligt mærke luften kom ud i kanten af loftet i stuen mm..
>
> I forbindelse med vores ombygning bad vi tømrerne om at kigge på skunken, så vi kunne finde ud af hvad der var galt. Tømrerne og vores bygnings ingeniør, som vi har haft som rådgiver i vores byggeprojekt fandt ud af at der var en konstruktionsfejl i foreningen imellem tag og væg, som gør at vinden kommer ind i huset. Jeg er ikke selv fagmand så jeg kan ikke give en teknisk korrekt beskrivelse.
>
> Vores ingeniør har lavet et løsningsforslag."

Sagen blev overdraget til selskabets skadekonsulent, som besigtigede ejendommen den 1/11 2010.

Den 3/11 2010 modtog selskabets skadekonsulent en mail fra klagerens repræsentant. Af denne mail fremgår:

> "På given foranledning og efter aftale med forsikringstager …, fremsendes til orientering 2 skitser af område for fejlkonstruktion. Den ene skitse viser konstruktionen som den fremstår før renovering. Som det fremgår trænger kold udeluft ind i skunkareal. Da isolering for dette område er udført ved sporadisk indpresset isolering på underside spærhoved og da vindpap er monteret mellem spær uden forsøg på tilpasning/tætning mod spær, trænger kold udeluft dels ind i skunk og dels på grund af utætheder i skunkvæg ind i rummet.
> Det 'kolde' område breder sig endvidere til loft og væg for stueplan hvorved der ligeledes i stueplan opstår kolde overflader og trækgener.
> Skitse 2 er et forslag til at tætne området. Som det fremgår er det vanskeligt at komme til området da der kun er 80 mm spalte.
> Såfremt der ønskes en uddybning af skitser kan jeg naturligvis kontaktes."

Selskabets skadekonsulent traf herefter afgørelse i sagen. Afgørelsen blev meddelt klageren ved brev af 5/11 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

> "**Vi dækker ikke det anmeldte forhold**
>
> Alm. Brand anser ikke skadedefinitionen for at være opfyldt.

Det er ikke af dig påvist eller godtgjort at der er tale om en aktuel skade i forsikringsmæssig forstand eller at der forekommer en dissideret fejlkonstruktion i tilbygningens tagkonstruktion, se nærmere udredning.

På dette grundlag kan Alm. Brand ikke tilbyde dig en erstatning for det anmeldte forhold.
…
Din anmeldelse

- Konstruktionsfejl i tilbygning fra 1973.

Min besigtigelse

Det er oplyst, at det er svært at opvarme 1. salen og stuen da det trækker ind fra udhænget.

Ved min besigtigelse var en del af skunkvæggen på 1. salen åbnet samt loftet i stuen (ny etableret trappehul) i.f.m igangværende renovering.

Skunk er en såkaldt kold skunk.

Der ses indvendigt div. isolering, bl.a. isoleringsmåtter med hønsenet mod stråtaget, og skønnet, ca. 100-150 mm batts op langs spær. Ved fodremmen mod stråtaget i skunk og ned langs spær, mod stuevæg (udhænget) ses en 50 mm hård trædefast isoleringsplade. I etageadskillelsen, hvor skunken er åben, ses isolering mod stue ydervæg. Se foto
…
Ydervæg er isoleret og en vindpap i udhænget er etableret, jf. oplysning fra modtaget skitse.

Udvendigt under stråtagsudhæng er udhænget lukket med et bræt, se foto.
…
Der er ikke fremlagt oprindelige byggesags tegninger omhandlende tilbygningen.

Der er fremsendt en skitse fra din rådgiver over eks. konstruktions forhold. Denne skitse forekommer ikke at være en helt korrekt beskrivelse af de eksisterende forhold, der er bl.a. ikke angivet den aktuelle isolerings mængde / type mellem spær i skunken.

Der er fremlagt et løsningsforslag fra din rådgiver som foreskriver yderligere isolering i tagkonstruktionen, over ydervæg, i skunk og rør samt indlæggelse af en plade som ekstra vindstop.

Dette vurderes forsikringsmæssigt at være en forbedring af bygningen, hvilket ejerskifteforsikringen ikke dækker.

Der ses ingen aktuelle skader i konstruktionen."

Klagerens repræsentant sendte herefter brev af 12/12 2010 til selskabet. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Som det fremgår af skitse over eksisterende forhold er der åbnet op for, at kold luft, uhindret kan trænge ind i skunkområde. Det oplyses i skrivelse d. 05.11, at der er tale om en 'kold' skunk hvilket er helt korrekt når brandisoleringen undtages. Ved en kold skunk forudsættes at lodret skunkvæg er isoleret hvilket ikke var udført. I skunk kunne der kun konstateres spo-

radisk sammenrullet batts hvilket medførte, at kold udeluft uhindret kunne trænge ind i skunkområde og forårsage trækgener samt nedkølet skunkvægge.
Vindpappen som angivet på skitse, skaber ingen tæthed til underliggende murværk, hvorved en del af udeluften trænger ind under vindpap og medfører trækgener i stueplan på grund af manglende tæthed/forsegling mellem gulvbrædder og vægplade.

I henhold til bygningsreglementet fra 1972 (bygning opført i 1973) stilles følgende krav. Varmeisolering af tage mod opvarmede rum skal transmissionstallet 'k' ikke overstige 0,45. Konstruktionen opfylder ikke gældende krav i skunkområde, som yderligere forværres ved at kold udeluft trænger ind i skunke.
Skunkområder må betegnes som uisoleret, da kold udeluft uhindret kan trænge ind i skunkområder og da lodret skunkvæg er uisoleret."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabets skadekonsulent afgørelsen ved brev af 22/12 2010 til klagerens repræsentant. Af dette brev fremgår:

"Jeg skal beklage at jeg i min skrivelse har fået kaldt skunken for en 'kold skunk'!

Det er vel rettelig, konstruktionsmæssigt, nærmere at betegne som en 'varm skunk', da skunkvægge er oplyst uisoleret og isoleringen ligger i tagfladen, på skunkgulv og i etageadskillelsen!

Ejerskifteforsikringen dækker nævneværdige skader som har været til stede før overtagelsen af ejendommen og som konstateres i forsikringstiden, at en konstruktionsdel ikke opfylder gældende bygningsreglement, er ikke forsikringsmæssigt et skadeforhold i sig selv.

Der er som tidligere nævnt ikke påvist eller dokumenteret en aktuel nævneværdig skade i konstruktionen.

Din skrivelse tilfører ikke sagen nævneværdige nye oplysninger, som giver grund til at ændre min tidligere afgørelse."

Den 12/1 2011 sendte klagerens repræsentant et brev til selskabets skadekonsulent. I dette brev hedder det bl.a.:

"**Bemærkninger til skrivelse d. 22.10.12**
Skunken er ganske rigtig opbygget som varm skunk med den fatale fejl, at udeluft uhindret, og gennem en spalte på ca. 80 mm i hele bygningens længde og på begge sider af bygningen, kan vandre ind i skunkkonstruktionen på den varme side af isoleringen.
I henhold til bygningsreglementet fra 1972 gøres følgende gældende.
Gulve, etageadskillelser, lofter og tage, der begrænser beboelsesrum, køkken og birum til det fri eller jord, eller mod kolde rum, skal udføres således, at transmissionstallet k ikke overstiger følgende tal. 'Loft og tagkonstruktioner der begrænser opvarmede rum - k = 0,45'.

Justitsministeriet har fastsat minimumsbetingelser for dækning af ejerskifteforsikringer.

1. Skaden skal nedsætte værdien eller brugbarheden nævneværdig.
2. Der skal være et afvigende/usædvanligt forhold på huset set i forhold til datidens byggeskik og tilsvarende huse af samme alder og stand.
3. Skaden må ikke skyldes manglende vedligeholdelse, slid og ælde.
4. skaden må ikke være nævnt i tilstandsrapporten.

5. Skaden skal havet været der på overtagelsestidspunktet.

Ad pkt. 1. Skaden har i høj grad nedsat brugbarheden, idet rummet ikke har kunnet opvarmes i tilstrækkelig omfang. Endvidere har konstruktionsfejlen medført betydelige meromkostninger i et forsøg på at opvarme tagetagen gennem flere år.

Ad. Pkt. 2. Der er en helt klar fejlkonstruktion i forhold til gældende byggekrav samt normalt byggeskik på opførelsestidspunktet.

Jeg må fastholde at der i forsikringsmæssig forstand er tale om en skade som skal dækkes. Jeg vil endnu en gang foreslå at sagen genovervejes."

Sagen blev herefter overgivet til selskabets cheftaksator, som fastholdt den tidligere afgørelse ved brev af 28/1 2011 til klagerens repræsentant.

Den 10/2 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. I klagebrevet, der er affattet af klagerens repræsentant, hedder det:

"Den anmeldte skade består i manglende lukning af skunke, hvorved kold udluft uhindret ledes ind i skunkområde gennem en spalte på ca. 80 mm i begge facader. Fejlkonstruktionen blev konstateret under arbejdet med etablering af ny trappe til 1. sal.

Bygningens tagetage/1. sal har tidl. henligget som et sekundært rum, hvilket er årsagen til, at fejlkonstruktionen først konstateres på dette sene tidspunkt for indtegning af ejerskifteforsikringen.

Alm. Brand afviser sagen med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsmæssig forstand.

I henhold til forsikringsbetingelserne defineres en skade ved, at denne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig. Endvidere kan manglende bygningsdele udgøre en skade.

Bygningen, som er opført i 1972, opfylder ikke daværende krav til byggeloven, hvor loft og tagkonstruktioner, der begrænser anvendte rum, skal opfylde transmissionstallet K = 0,45.

En udbedring af fejlkonstruktionen indebærer, at skunke skal demonteres/genetableres og isoleres.

Der henvises til supp. redegørelse i vedlagte materiale."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 5/4 2011 bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har klaget over vores afvisning af dækning for kold skunk. Anmeldelsen af trækgener og opvarmningsproblemer sker først 7½ år efter overtagelsen og i forbindelse med, at der foregår renoveringsarbejder på ejendommen.

Vores skadekonsulent har besigtiget ejendommen. I forbindelse med hans besigtigelse sås der ikke tegn på skader som følge af konstruktionen. Indvendigt sås diverse isolering, herunder blandt andet isoleringsmåtter med hønsenet mod stråtaget og skønnet ca. 100-150 mm batts op langs spær. Ved fodremmen mod stråtaget i skunken og ned langs spærene mod stuevæggen (udhænget) sås en 50 mm hård trædefast isoleringsplade. I etageadskillelsen sås der isolering mod stuens ydervæg. Udvendigt under stråtagsudhænget er udhænget lukket med et bræt.

Vores kundes rådgiver har udarbejdet et udbedringsforslag, som kan løse problemstillingen omkring træk og varmeforbrug. Dette løsningsforslag har imidlertid mere karakter af en forbedring af ejendommen, end en skadesudbedring. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forbedringer af ejendommen.

Der er ikke konstateret skader som følge af konstruktionen. Da tagkonstruktionen og skunken har eksisteret med denne byggemåde siden opførelsen i 1973, er det vores vurdering, at der ikke vil være nærliggende risiko for skade. Såfremt der havde været nærliggende risiko for skader, ville der på nuværende tidspunkt være sket sådanne.

Vores kunde oplyser, at hun har problemer med at varme ejendommen op, og herunder har store udgifter til varme. Opvarmning af ejendommen hører til bygningens funktionsforhold. Vi har ikke modtaget dokumentation, der påviser at det ikke er muligt at varme ejendommen op til en sådan temperatur, at ejendommen er beboelig. Idet vores kunde har boet i ejendommen i 7½ år forud for anmeldelsen, er det vores vurdering at ejendommen har været beboelig og dermed mulig at varme op til en tilstrækkelig temperatur. Da der endvidere ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, er der ikke dækning for bygningens funktionsforhold.

Ejerskifteforsikringen er ikke tegnet med ulovlighedsdækning. Dette betyder, at der alene vil være dækning for et ulovligt forhold, såfremt der er konstateret skader eller nærliggende risiko for skader. Vi henviser i den forbindelse til betingelsernes afsnit 2, punkt 10, 2. led. Idet der ikke er konstateret skader som følge af det anmeldte forhold, og der henset til den tid der er forløbet siden etablering af tagkonstruktionen ikke er nærliggende risiko for skade, kan vi ikke dække en eventuel ulovlighed over vores kundes ejerskifteforsikring.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afvisning, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9 er opfyldt. Endvidere dækker forsikringen ikke funktionsforhold og en eventuel ulovlighed, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10, 2. led."

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.

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

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at forsikringen er tegnet med basisdækning. At forholdet er ulovligt udgør derfor ikke en dækningsberettigende skade.

Efter det oplyste finder nævnet det ikke bevist, at det anmeldte forhold i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand