890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.796:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække udbedring af et anmeldt forhold vedrørende forkert fugning af vinduer (not i drypkanter er helt eller delvist dækket af fugemasse). Han er desuden utilfreds med, at selskabet ikke vil dække de omkostninger, der er forbundet med reparation af et vinduesparti, hvor der - som følge af førnævnte forhold - er konstateret råd.

Selskabet henviser til, at det omtvistede forhold vedrørende fugningen ikke opfylder basisforsikringens skadebegreb, ligesom der ikke foreligger en dækningsberettigende ulovlighed. Selskabet henviser desuden til, at den konstaterede aktuelle nedbrydning ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus opført i 1999. Klageren har overtaget ejendommen den 5/7 2007, hvor også ejerskifteforsikringen er trådt i kraft. Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 1/3 2007. Tilstandsrapporten ses ikke at indeholde anmærkninger af afgørende betydning for klagesagen.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 26/6 2011, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
I vinduesparti i karnap mod vest er træet i bundkarmen på vinduet nedbrudt. Vinduet er fra husets byggeår (1999). Ved bundkarmen er der indbygget en drypkant på vinduet. I denne drypkant er der lavet en not som jeg mener er en del af drypkanten. Denne not er på vinduet dækket af fugemasse. På alle andre vinduer er noten delvis dækket af fugemasse og jeg mener derfor at der er en skaderisici på disse. Jeg mener derfor at det er bevist at der var en skaderisici på vinduet da vi overtog ejendommen for cirka 4 år siden. I min første klage til selskabet henviser jeg til en rapport fra Statens Byggeforsknings institut som har testet fugtforhold i træbeklædning (Bilag …). I denne rapport konkluderes at drypkantens funktion nedsættes væsentligt hvis der ikke er en not i drypkanten. Desuden henviser jeg til en rapport fra Teknologisk Institut (rapport nummer …) (Bilag …) side hvor der ligeledes beskrives at drypkanter uden not kant giver en væsentligt dårligere beskyttelse. Argumentet afvises da rapporten er tests af drypkanter på facade beklædning og ikke på vinduer. Desuden henvises der til at den not kant der er i vores vinduer er lavet for at træet ikke skal slå sig og dermed ikke har nogen betydning i forhold til drypkantens funktion. Jeg er ikke enig i den betragtning da den drypkant må være en drypkant uanset om det er på facadebeklædning eller et vindue. I min anden klage henviser leg til BYG-ERFA erfaringsblad 95 12 20 (Bilag …) hvor der på illustrationen på side 2 er vist en not som der betegnes som dryprille. Desuden henviser jeg til Vindues Producenternes Samarbejdsorganisations Tekniske Bestemmelser punkt 5.2.2 (Bilag …) hvor der står 'Såvel underramme som bundkarm skal være forsynet med dryprille.' Jeg mener at det dermed er bevist at den not som er i vores vinduer som enten er helt eller delvist dækket af fugemasse er en integreret del af drypkanten af drypkantens funktionalitet er væsentligt nedsat. TopDanmark henviser til at beskrivelserne ikke kan sidestilles med lovkrav og det at der ligger en fuge helt ud til kanten er almindelig byggeskik. Om det er almindeligt at gøre således ved jeg ikke men jeg mener ikke at det at noget ofte bliver gjort forkert gør at det bliver korrekt. Desuden mener jeg at forsikringen også dækker fejl som ikke er beskrevet som en del af lovgivningen men som er forkert udført i forhold til almindelig byggeskik.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg vil have TopDanmark til at erkende at notkanten i vinduerne er en del af drypkanten hvilket jeg mener at have ført bevis for. De skal udbedre fugningen af samtlige vinduer og døre således at notkanten er frilagt over alt. Desuden skal de betale omkostning for reparation af det vinduesparti hvor der er konstateret begynde nedbrud."

Heroverfor har selskabet i brev af 8/7 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmeldte den 27. maj 2011 råd i vindue i karnap. Den 31. maj 2011 besigtigede vores taksator ejendommen, hvor han kunne konstatere nedbrudt træ i bundkarmen af vinduesparti i karnap mod vest.

Vores taksator oplyser, at vinduespartiet er monteret med 5-7 mm tilbagetrukket gummifuge mellem sokkel og bundkarm, hvorpå vandet på vinduespartiet kan dryppe af.

Taksator oplyser, at vinduet er udformet med vandrette flader med minimal beskyttelse ved tagudhæng og derfor er meget udsat og kræver øget vedligeholdelse.

Ved besigtigelsen oplyste vores kunde, at han 2 år efter overtagelsen i 2009 selv havde malet vinduerne.

Ved brev af 6. juni 2011 afviste vores taksator, at dække den anmeldte skade med henvisning til, at skaden ikke havde været til stede ved vores kundes overtagelsen af ejendommen i 2007, hvilket er en forudsætning for at ejerskifte- forsikringen dækker, jf. vilkårenes pkt. 4 A.
…
Den 7. juni 2011 skrev vores kunde til taksator og gjorde opmærksom på, at han ikke var enig i taksators afgørelse af det anmeldte forhold. Vores kunde henviste i den anledning til to rapporter fra hhv. Teknologisk Institut og Statens Byggeforskningsinstitut, der angiver at drypkanter uden not giver en dårligere beskyttelse end drypkanter med not.

Vores kunde antager, at når vinduets drypkant er produceret med not må det derfor antages, at det fra producentens side har været tænkt som en del af beskyttelsen på vinduet. Da vinduespartiet har en drypkant med not, men som er dækket af fugemasse og dermed ikke har nogen funktion mener vores kunde, at det er bevist at der var en skaderisici da de overtog ejendommen.

Vores taksator svarede senere samme dag, at det vores kunde refererede til, handler om en vandnæse der skal beskytte en underliggende træbeklædning (facade) for regnvandspåvirkning med fokus på den geometriske udformning, og dette kan ikke sammenlignes med konstruktionen af vores kundes vinduesparti i karnappen.

Den notkant vores kunde beskriver under bundkarmen er ikke en tiltænkt drypkant, men er et skåret spor til hindring af spænding og krumning i træet.

På ovennævnte baggrund fastholdt vores taksator hans afgørelse af det anmeldte forhold.

Vores kunde vendte den 21. juni 2011 tilbage til taksator og henviste til, at han havde læst i BYG-ERFA 95 12 20, side 2, hvor der var illustreret en not i vandnæsen som er betegnet som dryprille, af den årsag var vores kunde ikke enig med vores taksator. Videre henviste vores kunde til Vindues Producenternes Samarbejdsorganisations (VSO) tekniske bestemmelser pkt. 5.2.2, der foreskriver, at såvel underramme som bundkarm skal være forsynet med dryprille. Det er vores kundes opfattelse, at med dryprille refereres der til den not som der er i hans vinduer, men som er dækket af fugemasse.

Den 22. juni 2011 svarede vores taksator, at han måtte fastholde, at nedbrydningen af vinduerne skyldes de næsten vandrette overflader samt detaljen ved hjørnesamlinger, hvori der kan ske vandindtrængen i træet.

For så vidt angik vores kundes henvisning til BYG-ERFA og VSO oplyste taksator, at der alene er tale om anvisninger/vejledninger til hvordan vinduer kan udføres og ikke kan sidestilles med lovkrav iht. byggelovgivningen.

Endelig henviste taksator til at det ikke er usædvanligt, at der lægges en fuge helt frem til forkanten af karmstykket.

Her får I vores syn på sagen
Vores kunde overtog ejendommen for 4 år siden den 5. juli 2007 og anmeldte først den 27. maj 2011 råd i en bundliste et vindue i karnappen.

Det er vores opfattelse, at der er tale om skade der først er opstået efter vores kundes overtagelse af ejendommen, hvorfor den desværre ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 4 A, indsat ovenfor.

Vi mener, at det uomtvisteligt bør lægges til grund, at skaden først er opstået i vores kundes ejertid.

Vi mener, at der herved skal lægges vægt på, at der intet er nævnt om råd i tilstandsrapporten, og at vores kunde malede vinduerne i 2009, hvor det må formodes, at forholdet ville være blevet opdaget, hvis det havde været til stede samt endelig, at der er gået 4 år fra overtagelsen til vores kunde anmelder forholdet.

Vores kunde mener, at der er tale om en konstruktionsfejl der er årsag til nedbrydningen. Vores kunde henviser i den anledning til, at vandnæsen er konstrueret forkert.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at vores kunde desværre har misforstået hvad en vandnæses funktion er.

Vandnæsens/drypnæsens funktion er, at sørge for at beskytte en underliggende træbeklædning for vandpåvirkning. I vores kundes tilfælde er der ikke nogen underliggende træbeklædning, men alene en sokkel. Der er således ikke tale om en fejlkonstruktion af vinduerne.

Vi er ikke uenige med vores kunde i at der er tale om en uhensigtsmæssig konstruktion, da den kræver øget vedligeholdelse, men sker der løbende vedligeholdelse vil der ikke ske nedbrygning.

Vi beder nævnet erindre, at der er tale om en udsat konstruktion, der uundgåeligt er udsat for regn, vind og blæst særligt bemærkes, at konstruktionen ikke nyder beskyttelse af et udhæng.

I anledning af ankenævnssagen har vi forsøgt, at få oplyst hvem der har produceret vinduerne, men det har desværre ikke været muligt for os at få disse oplysninger.

Vi må dog fastholde, at rådden generelt skyldes manglende vedligeholdelse, ligesom det har betydning, hvorvidt vinduespartiet er afrenset/tørret, grundet og malerbehandlet korrekt af vores kunde i 2009, hvilket også kan være medvirkende til nedbrydningen, hvis der ikke er anvendt korrekte materialer.

Afgørende er dog at rådden er opstået i vores kundes ejertid og derved ikke var til stede ved overtagelsen.

Afslutningsvist bemærkes at det forhold, at vores kunde har valgt at tegne en husforsikring uden råddækning selvfølgeligt er ærgerligt - men desuagtet er det ikke noget der bør ligge ejerskifteforsikringen til last.

I har tidligere behandlet lignende sager
Vi henviser blandt andet til kendelsen 65.836, som vi mener er relevant for vores kundes sag. Der var i sagen i lighed med nærværende sag tale om nedbrygning i vinduer, der først blev anmeldt 4 år efter overtagelsen.

I fandt, at forsikringstageren ikke havde sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsesdagen, og lagde herved vægt på, at forholdet først blev anmeldt 4 år efter overtagelsen af huset."

Hertil har klageren i brev af 2/8 2011 til nævnet bemærket:

"Jeg vil gerne præcisere at det ikke er selve rådden i vinduespartiet jeg ønsker at klage over. Det er den ifølge min opfattelse forkerte fugning af vinduerne som efter min opfattelse har ført til rådden jeg ønsker at klage over. Jeg er enig med selskabet i at vinduet ikke var råddent ved overtagelsen men derimod var fugningen forkert ved overtagelsen uden at dette er nævnt i tilstandsrapporten.

Selskabet henviser til at BYG ERFA og VSO anvisninger ikke er lovkrav men vejledninger. I forsikringsbetingelserne punkt 4A er der beskrevet at 'Forsikringen dækker skader og skadesrisici som var til stede da sikrede overtog ejendommen'. Der er ikke specificeret at der kun er byggetekniske lovkrav som ikke er overholdt derfor må der antages at enhver skade eller skadesrisici må være dækket. Desuden henvises til forsikringsbetingelserne punkt 4B som ifølge min opfattelse dækker over den skade jeg har.

Taksator henviser til at det ikke er usædvanligt at der lægges en fuge helt frem til forkanten af karmstykket. Det faktum at det er almindeligt at man går imod VSO og BYGERFA henvisninger gør det ikke til en korrekt fremgangsmåde.

Selskabet henviser til kendelsen 65836. Da min klage vedrører fugningen af vinduerne mener jeg ikke at denne sag er sammenlignelig med min klage."

Efterfølgende har selskabet i brev af 31/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vi mener ikke, at skaden var til stede ved overtagelsen**
Vi kan se, at vores kunde oplyser, at han er enig med os i, at rådden ikke var til stede ved hans overtagelse af ejendommen tilbage i år 2007, men at det han derimod klager over er, den ifølge hans opfattelse, forkerte fugning.

Som vi ved vores tidligere brev har gjort opmærksom på, mener vi ikke at skaden var til stede ved overtagelsen, hvilket jf. vilkårene er en forudsætning for at et forhold er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi mener ikke, at der på overtagelsestidspunktet var sket en aktuel skade eller at der var nærliggende risiko herfor
Vi mener ikke, at der var tale om en aktuel bygningsskade da vores kunder i 2007 overtog ejendommen.

Vi mener heller ikke, at der var nærliggende risiko for skade ved overtagelsen, jf. vilkårenes pkt. 4 B og C.
…
Vi har ved afgørelsen heraf lagt vægt på, at taksator oplyser, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion, alene en uhensigtsmæssig konstruktion, der ikke er usædvanlig og som ofte ses i byggeri fra slutningen af 1990'erne.

Herunder har vi lagt vægt på, at taksator oplyser, at konstruktionen blot kræver øget opmærksomhed, men hvis der var sket den fornødne vedligeholdelse i form at korrekt og kontinuerlig vedligeholdelse ville der ikke være sket nedbrydning af træet.

Det fremgår af vilkårene pkt. 4 C, at der ved begrebet nærliggende risiko forudsættes, at der vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder.

Vi mener ikke, at en løbende vedligeholdelse i form af overfladebehandling kan anses for særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder, men mener derimod, at der er tale om den slags arbejder, som påhviler enhver parcelhusejer.

Det er vores opfattelse, at der således alene er tale om almindeligt slid og udløb af konstruktionens levetid, jf. vilkårenes pkt. 5 G og H.
…
Vi minder nævnet om, at vinduerne på skadeanmeldelsestidspunktet den 26. maj 2011 var 12 år gamle.

Da vi desværre ikke har mulighed for at finde ud af hvor og hvem, der har produceret vinduerne kan vi ikke finde oplysninger, der bekræfter vores taksators oplysning om, at disse vinduer jævnligt bør overfladebehandles.

Vi beder nævnet holde in mente, at der er tale om vinduer af såkaldt blødt træ, der modsat hårdt træ har en begrænset levetid. Der er tale om en udsat konstruktion, der uundgåeligt er udsat for regn, vind og blæst, særligt bemærkes, at konstruktionen ikke nyder beskyttelse af et udhæng, hvilket gør at løbende vedligeholdelse tvingende nødvendigt."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder skadekonsulentens fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke
…
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.
H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå en skade eller en nærliggende risiko for skade. Det findes heller ikke godtgjort, at der er tale om en dækningsberettigende ulovlighed. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson