Ankenævnet for Forsikring

893/12

Den 29. maj 2012 blev i sag nr. 81.121:

xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabet afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på husets tag.

Isoleringen under taget på klagerens hus er ført helt op under tagstenene. Klageren gør gældende, at dette medfører, at der er utilstrækkelig ventilation og dermed nærliggende risiko for skade. Selskabet afviser, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1700-tallet med væsentlig om eller tilbygning i 1930'erne, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/9 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/11 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Flere defekte teglsten ses ved tagrygning. Enkelte teglsten ligger ikke korrekt i bølge. Revner/afhugget hjørner i bølgeeternitplader. Note: Defekte tagsten og bølgeeternitplader bør uds. eftergang af teglsten."

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

2. 81.121

"Efter at have konstateret. at der er isoleret helt op under teglene har vi ansøgt ejerskifteforsikringen om udbedrelse af dette, da der efter sagkyndig vurdering er nærliggende risiko for at der kan opstå varig og alvorlig skade. Ejerskifteforsikringen har erkendt de faktiske forhold, men nægter at betale for udbedring. Argumentet herfor er at huset er bygget i år 1700 og man følger reglerne for byggeri fra dengang på trods af at huset flere gange er blevet renoveret i årenes løb. Isoleringen er mest sandsynligt blevet foretaget i midt 70'erne under energikrisen. Dette er underbygget af en indhentet byggetilladelse hvor ibrugtagning af uudnyttet førstesal er ansøgt. Denne er dateret 05 september 1977 (se vedl. bilag). Som det ses på billederne burde en vågen energikonsulent have set den fejlagtige isolering af taget. …

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi ønsker at taget bliver ført op til den standard der var lovpligtigt på det sandsynlige udførselstidspunkt samt udbedring af evt. følgeskader forårsaget af nævnte fejl/mangler."

I brev af 11/10 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Klagers ejendom er en landejendom fra 1700 tallet, som iht. BBR-meddelelsen er om- eller tilbygget i 1930. Tagets alder kendes ikke. Teglstenene er stemplet med 'A/S Knabstrup Teglværk' men uden årstal. Der er tale om falstagsten, som har været produceret på teglværket fra begyndelsen af 1900-tallet. Tagstenene er ikke understrøget og det er derfor sandsynligt, at de kan være oplagt ved ombygningen i 1930. Huset har givetvis tidligere været stråtækt.

Efterisoleringen af ejendommen skønnes udført i 70'erne, som også anført af klager. Isoleringsmåtter beklædt med papir var almindeligt anvendt i 1970erne. Klager oplyser at der skulle være ansøgt om ibrugtagning af 1. sal i 1977. Dansk Boligforsikring har ikke modtaget kopi af dette bilag, og oplysningen ses heller ikke at fremgå af BBR-meddelelsen.

Selvom det lægges til grund at 1. salen er inddraget til beboelse i 1977, er der ikke tale om, at konstruktionerne er udført i strid med bygningsreglementet. At man vælger at udnytte 1. salen medfører ikke, at der kan stilles krav om ændring af den eksisterende tagkonstruktion.

På baggrund af husets alder/ombygningstidspunkt ses der ikke at være tale om konstruktioner, som er udført i strid med de dengang gældende regler. At huset senere er blevet efterisoleret, kan ikke føre til, at der kan stilles krav om overholdelse af nyere bygningsreglementer. Det er derfor Dansk Boligforsikrings opfattelse, at det anmeldte forhold ikke kan kræves dækket i henhold til den udvidede dækning.

I forhold til dækning under basisdækningen er det klager der må sandsynliggøre, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at skaden har været tilstede på overtagelsestidspunktet d. 27. august 2005.

Da klager ikke ved besigtigelsen kunne påvise skader på ejendommen, og da konstruktionerne som minimum er 30 år gamle, har klager ikke sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold.

Konklusion:
Der er tale om et ældre tag, som skønnes at være udført korrekt i forhold til oplægningstidspunktet (muligvis 1930). Der ses ikke skader på tag eller tagkonstruktion, på trods af at tagkonstruktionen må antages at have været uforandret i minimum 30 år, heraf 6 år hvor klager har været ejer af ejendommen.

På den baggrund har klager ikke sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været nærliggende risiko for skade, ligesom klager heller ikke har påvist, at taget skulle have været ulovligt på opførelses-/udførelsestidspunktet. Klagen bør derfor afvises."

Af brev af 24/10 2011 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"På vedlagte billeder kan man tydeligt se, at taget ikke fungere efter hensigten, da der er påbegyndende fugtskader i loftet. Dette stammer med største sandsynlighed fra taget, som dermed viser tegn på nedbrydning.

Derudover kan man på billedet af vinduet så produktionsår for termoruden, hvilket igen underbygger mit tidligere argument for ibrugtagning af førstesalen og formodentlig etablering af taget. Isolering der er foretaget er udført på en sådan måde, at taget ikke kunne ventilere luften korrekt rundt og dermed har bundet fugten, med skader til følge."

Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger**
Ældre enfam.hus i bindingsværk i 1½ plan, oprindeligt opført i 1700. Tagkonstruktionen er udført som sadeltag med tagdækning, som ikke er oprindelig, bestående af Knabstrup falstagsten (tegl).
Ejendommen fremstod ved besigtigelsen generelt både ud- og indvendigt med manglende vedligehold.

Anmeldte forhold
Isolering i tagkonstruktion lagt ud til tagsten.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen kunne ældre mineraluld isolering med papir i skråvægge på 1. sal ved løft af tagsten konstateres at være lagt ud til underside af tagsten, dvs. uden ventilationsmulighed af tagkonstruktionen, ligesom at tagsten kunne konstateres oplagt uden understrygning eller undertag.

Tagstenene kunne flere steder på begge tagflader konstateres at ligge noget ujævnt, ligesom at der manglende enkelte rygningssten.

Der kunne ved besigtigelsen umiddelbart ikke konstateres følgeskader i form af fugtskader i tagkonstruktionen, heller ikke indvendigt på 1. salen. Der var ikke adgang til hverken tagrum eller skunkrum.

Tagdækningen kunne konstateres udført som Knabstrup falstagsten (tegl). Årstallet for oplægningen kendes ikke, men tagstenene vurderes ud fra en visuel bedømmelse at have en alder på >30 år.

Taghældningen på sadeltaget er >35 grader.

Konklusion
Selvom at tagdækningen evt. ikke opfylder anbefalet ventilationsmulighed og understrygning angivet i oplægningsvejledninger mv. på oplægningstidspunktet, eksisterer der ikke en egentligt lovkrav til udførelsen.

Der kunne ved besigtigelsen umiddelbart ikke konstateres følgeskader i form af fugtskader i tagkonstruktionen, heller ikke indvendigt på 1. salen.

Årstallet for oplægningen kendes ikke, men tagstenene vurderes ud fra en visuel bedømmelse at have en alder på >30 år.

På baggrund af tagdækningens vurderede alder, den ældre mineraluld isolering med papir, samt det forhold, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres følgeskader i form af fugtskader i tagkonstruktionen, heller ikke indvendigt på 1. salen, er det min vurdering, at konstruktionen af taget ikke udgør nærliggende risiko for følgeskader."

Nævnet har gennemset fotos af taget mv.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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 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.
…
15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at isoleringen og den manglende understrygning af tagstenene udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand eller udgør forhold, der giver nærliggende risiko for skade på

den forsikrede ejendom. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikringen.

Nævnet har endvidere bemærket, at klageren ikke har dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet kan allerede derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson