Ankenævnet for Forsikring

893/12

Den 29. maj 2012 blev i sag nr. 81.139:

xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxx xx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at anerkende revner i husets facadebeklædning af træ som en dækningsberettigende skade.

Selskabet henviser til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1996, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/3 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6/2 2003. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten ikke anført forhold af relevans for nærværende sag.

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

> "Ejendomsmægleren konkluderede i den forbindelse, at de konstaterede sprækker naturligvis har betydning for sommerhusets prisfastsættelse. Mæglers udtalelse vedlægges som bilag ... Ud over at tage kontakt til ejendomsmægler, kontaktede jeg endvidere en tømrermester med henblik på at få foretaget en vurdering af skaden, samt finde ud af, hvad der kunne forårsage skaden. Tømrermesteren kunne under sin besigtigelse konstatere, at der ikke er monteret afstandslister mellem vindpap og yderbeklædning. Efter tømrermesterens opfattelse er det de manglende afstandslister. der har ført til de konstaterede sprækker i træværket.
> …
> Efter afgørelsen af 28. oktober 2008, er de konstaterede sprækker i træværket på mit sommerhus blevet væsentligt forværret. Jeg vedlægger som bilag … nye billeder som dokumen-

tation for forværrelsen. Jeg bad derfor den 3. juni 2011 Topdanmark om at genoptage sagen. se bilag ...
Den 8. juni 2011 besigtigede taksator … mit sommerhus på ny. Han gav under besigtigelsen udtryk for, at han godt kan se at sprækkerne i træværket er blevet forværret. Han mener dog fortsat ikke, at sprækkerne kan betragtes som en skade, hvorimod der vil være tale om en skade, hvis sprækkerne fører til skader bag beklædningen. På spørgsmålet om, hvorvidt sprækkerne kan skyldes de manglende afstandslister mellem vindpap og yderbeklædning svarede taksator, at han ikke mener det er afgørende. Denne vurdering skulle derfor følge Rockwools byggeanvisninger. Jeg kontaktede herefter Teknisk Service hos Rockwool vedrørende deres byggeanvisninger. Rockwool oplyste i den forbindelse, at der skal monteres afstandslister, når yderbeklædningen består af brædder med not og fer. Til orientering vedlægger jeg som bilag … udtalelse fra bygningskonstruktør … fra Rockwool. Jeg orienterede herefter … om udtalelsen fra Rockwool.
Den 18. august 2011 traf Topdanmark herefter på ny afgørelse i sagen. Afgørelsen vedlægges som bilag …
Af afgørelsen fremgår det, at Topdanmark fortsat ikke vil dække skaden. Dette begrundes med, at … ikke har konstateret en bygningsskade ved besigtigelsen. Han kunne efter det oplyste alene se, at 'træet har trukket sig lidt fra hinanden'. Dette er ifølge … ikke usædvanligt, henset til almindelige svingninger i temperatur og luftfugtighed."

Ved brev af 22/9 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"**Her får I taksator … oplysninger**
Taksator oplyser, at 'På grund af variation i fugt og temperatur trækker brædderne sig sammen og udvider sig, herved ses husets oprindelige gule farve. Enkelte steder har brædderne trukket sig lidt fra hinanden. Det er dog så lidt, at det umiddelbart ingen betydning har. Hvis husets oprindelige farve var bevaret, ville bevægelserne ikke have været synlig.

Selv om der ikke er monteret afstandslister, er der efter min opfattelse ikke sket skade fra 1996, hvor huset blev bygget og til nu. Der er ikke sket en ændring i forholdet fra min besigtigelse i 2008 og til nu. På mange ældre sommerhuse er der ikke monteret afstandslister, da der ikke er lovkrav om det.

Årsagen til at brædderne samler og udvider sig skyldes at træet arbejder som følge af temperatursvingninger og luftfugtighed. Det forhold at brædderne har trukket sig lidt fra hinanden skyldes umiddelbart unøjagtigheder ved den måde, som træbeklædningen er monteret på, og som ikke er usædvanligt at se, ved selvbyggerarbejde.

Det er ikke usædvanligt, at der i forbindelse med at træværket arbejder kan opstå revner mellem fer og not.

Træværket omkring terrassen har også trukket sig lidt fra hinanden, selvom det ikke er monteret på en bagvedliggende konstruktion.

Hvis træværket er malet i en våd periode vil træværket være udvidet. Når det bliver sommer og træværket udtørre, vil det trække sig sammen igen, og den tidligere maling vil herefter vise sig. Fordelen ved anvendelse af fer og not er netop, at træværket har mulighed for at udvide sig og trække sig sammen

Det ser ud til at væggene er bygget op på flg. måde fra indvendig side: rustikbrædder, dampspærre, træskelet med 100 mm isolering, vindtæt pap, bræddebeklædning sømmet direkte på

træskelet. På den måde som væggene er bygget op på, er der lidt ventileret i ydervægskonstruktionen. Der er ikke konstateret en skade på ydervægskonstruktionen.

Den vindstandsende plade/pap hindrer slagregn i at trænge ind i konstruktionen. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil ske en skade på bygningen, hvilket heller ikke er konstateret på nuværende tidspunkt.

…

Taksator har ikke konstateret en bygningsskade

Ud fra det taksator har konstateret ved besigtigelserne, kan vi se, at der ingen skade er sket på bræddebeklædningen, der er alene tale om revner, som er opstået ved en bræddebeklædning med fer og not, hvor træet kan arbejde. Da der er lidt unøjagtigheder ved den måde, som beklædningen er monteret ved husets opførelse, er der ikke noget ekstraordinært ved de opståede revner.

Det er en forudsætning for dækning over ejerskifteforsikringen, at der ved vores kundes overtagelse af ejendommen har været en bygningsskade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen punkt 4 A og B.

…

At en ejendomsmægler vurderer at værdien på vores kundes hus kan være nedsat med et beløb svarende til udgiften til udbedringen af forholdet omkring træbeklædningen, bevirker ikke i sig selv, at der er tale om en bygningsskade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen punkt 4 B. For at det er opfyldt, skal der være tale om en aktuel bygningsskade, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende bygning. Forholdet må ikke skyldes fx et æstetisk forhold. Da det er undtaget af forsikringen, jf. vilkårenes punkt 5 C.

Ejendomsmægleren har vurderet salgsprisen til 1.095.000 kr. i år 2008 med fradrag af udbedringsprisen. Vores kunde købte ejendommen i 2003 for 770.000 kr. Vores kundes tømrer har - jf. bilag … - i 2008 oplyst, at en udskiftning af beklædningen vil koste ca. 34.500 kr., + moms (43.125 kr. inkl. moms)

Der er ikke konstateret et ulovligt forhold, jf. gældende lovgivning

Vores kundes ejerskifteforsikring er udvidet til at dække ulovlige indretninger og installationer i bygningen. Det er dog en forudsætning for dækningen, at forholdet har været ulovligt på udførelsestidspunktet jf. gældende byggelovgivning. Den omstændighed at leverandørens anvisninger ikke er fulgt, eller at der i en SBI anvisning fx er noteret, at der skal være ventilationsspalter gør ikke en forskel, da der ikke er tale om en lovbestemmelse.

Det bygningsreglement der er gældende ved opførelse af vores kundes sommerhus er Bygningsreglementet for småhuse fra 1985.

Det står ikke nævnt i ovennævnte bygningsreglementet, som var gældende da vores kundes hus blev opført (BR-S-85), at der skal være en afstandsliste.

I BR-S-85 punkt 4.1.3 står, der 'Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres'

Taksator oplyser, at der er lidt ventilation i ydervægskonstuktionen, og at der ikke er konstateret en skade som følge af kondensfugt fra husets opførelse i 1996 og frem til nu. Reglementets betingelser er derfor opfyldt, hvorfor der ikke er tale om et ulovligt forhold."

4. 81.139

Ved brev modtaget i nævnet den 13/10 2011 har klageren hertil bl.a. anført:

"På baggrund af svar fra Topdanmark i min klage over deres afgørelse, ønsker jeg følgende bemærkninger vedlagt sagen.
Jeg ved ikke om der kan være tale om nye oplysninger i sagen, men når jeg ser deres svar bliver jeg nødt til at reagere på de usandheder de giver.
… svarer, at der ikke er sket yderligere skade siden besigtigelsen i 2008. Ved besøget i sommer, giver han klart udtryk for, at han godt kan se at beklædningen har trukket sig mere i de 3 år siden sidste besøg. Der er heller ikke tale om, at man kun kan se husets gamle farve. På en væsentlig del af beklædningen er fer og not helt adskilt med helt åbne revner på 2-3 mm.
Jeg ved samtidig ikke, om det er normalt at betegne et på daværende tidspunkt 10 år gammelt hus, som værende ældre.
Anbefalinger og retningslinjer om afstandslister, kan findes i manualer fra 1975.
Taksators oplysning om opbygning af væggene er korrekt. Der kan dog ingen ventilation være, da brædderne er slået helt op mod vindpap."

Nævnet har fået forevist fotos af husets bræddebeklædning.

I udtalelse af 4/9 2008 indhentet af klageren fra en statsautoriseret ejendomsmægler fremgår bl.a.:

"På foranledning har undertegnede ejendomsmægler besigtiget ovennævnte ejendom med henblik på at vurderer ejendommens handelsværdi i alm. handel og vandel.

Ejendommen er beliggende på en dejlig lukket og helt ugenert grund - centralt i … nær center m.m..

Huset fremstår pænt og særdeles velholdt med en god spændende indretning.

På den baggrund menes ejendommen at have en værdi i alm. handel og vandel på:

Kontant kr. 1.095.000.000,-

Bemærk: Der blev i forbindelse med besigtigelsen konstateret skader på den udvendige beklædning - dette forhold bør undersøges af sagkyndig bistand. Udgifter i forbindelse med udbedring af dette vil fragå fra ovennævnte handelspris, da køber vil forvente at et hus i den alder vil fremstå i stort set fejlfri tilstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
…
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 brug-

barhed 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.

…

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:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke bevist, at de anmeldte forhold omkring facadebeklædningen, herunder det forhold, at der ikke er afstandslister, udgør skade eller forhold, som giver nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har endvidere bemærket, at klageren ikke har dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelsestidspunktet 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.

6. 81.139

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson