Ankenævnet for Forsikring

894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.290:

xxxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx x

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade ved den forsikrede ejendoms undertag.

Selskabet har henvist til, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i henhold til forsikringsbetingelserne, ligesom manglende afstandslister ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen, da der ikke på opførelsestidspunktet var et krav om afstandslister, men alene oplægningsvejledninger, som ikke var lovkrav. Endelig er der ikke søgt dispensation herfor.

Ejendommen, der er opført i 1985, blev overtaget af klagerne den 1/10 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/3 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	8. Tagkonstruktion		

2. 81.290

8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der forekommer krakelerede kanter og overflader på flere tag- og rygningssten, ses især i et område på den nordlige tagflade mod terrassegårdrum. Enkelt tagsten har afbrækket hjørne ved valm. Note: Det oplyses at den østlige tagflade er udskiftet tidligere.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Klagerne anmeldte den 2/3 2011 følgende til selskabet:

"Afstandsliste mellem lægte og undertag mangler og derved kan undertag gå i stykker eller at kondensvand på oversiden af undertag vil stå som lommer på lægterne hvorved disse kan rådne."

Selskabet har i brev af 19/3 2011 afvist at yde forsikringsdækning, idet det bl.a. er anført:

"Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger
Da tagsten vingetegl har ligget siden 1985, altså i 26 år, uden at der tegn på skader.

Forholdet er heller ikke dækket på den udvidet dækning, da den kun dækker ulovligheder såfremt udførelsen er i strid med det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement.

At der skal være afstandslister mellem lægter og undertag er ikke et lovkrav, kun en vejledning fra de pågældende leverandører, for at de kan overholde deres garanti

Altså afvises sagen, da der ikke er nogen skade og der ikke er nogen lovkrav/bygningsreglement som anviser, at der skal være afstandslister."

Klagerne har indsendt klage til nævnet den 28/8 2011 med krav om udbedring af forholdet og har til støtte herfor anført:

"De manglende afstandslister har og vil forårsage beskadigelse af tagsten grundet den manglende udluftning mellem undertag og lægter: Fakta: Afskalling på tagsten, Manglende afstandslister

Ejerskiftebetingelser: 9.1. Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, herunder manglende bygningsdele kan være en skade. (De manglende bygningsdele er

defineret som skade ifølge betingelserne og derfor vil vi fastholde vores krav over for selskabet. Se betingelserne punkt 9.1)
9.2.: Ifølge betingelserne punkt 9.2 dækker forsikringen skader / skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, hvilket er fakta
Ifølge Bygningsreglementet af 1983 skal der være afstandslister mellem undertag og lægte af en tykkelsen af 25 mm. (den skjulte fejl som skulle dækkes af forsikringen)
Ved hård vejr kan undertaget høres, idet der ikke er afstandslister
Vedlægger tidligere beskrivelse til selskabet, idet vi fastholder vores undren over at man som huskøber selv skal hæfte for skjulte fejl, trods det at man har betalt for at netop afdække sin risiko."

Selskabet har over for nævnet i brev af 4/10 2011 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. fremgår:

"Vores kunder vurderer, at der er nærliggende risiko for skade som følge af de manglende afstandslister og at forholdet var ulovligt på tidspunktet for udførelsen.

Manglende bygningsdele kan udgøre en skade i henhold til forsikringsbetingelserne, hvis der er sket skader eller vurderes at være nærliggende risiko som følge heraf.

Ved skadekonsulentens besigtigelse kunne der ikke konstateres tegn på skader som følge af de manglende afstandslister. Fordi der er forløbet 26 år siden oplægningen af tagstenene i 1985, er det vores vurdering, at der ville være konstaterbare skader på nuværende tidspunkt, såfremt der havde været nærliggende risiko for skader.

Forholdene nævnt med karakteren K2 i tilstandsrapportens punkt 8.1 og i tillægget på side 3 af 5 omhandlende krakelerede og revnede tagsten vurderes ikke at have årsagssammenhæng med de manglende afstandslister.
Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at de manglende afstandslister opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne afsnit 2, punkt 9.

Vores kunder henviser i deres klage til, at afstandslister er et krav i henhold til bygningsreglementet fra 1983. Afhængig af hvornår i 1985 taget er oplagt, eller der er søgt om byggetilladelse hertil, vil det gældende Bygningsreglement være BR82 eller BR85. Vi beder i den forbindelse vores kunder om at henvise til det punkt i bygningsreglementet fra 1982 eller 1985, hvoraf det skulle fremgå, at der er krav herom. Vi er fortsat af den opfattelse, at der ikke er krav i Bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter på udførelsestidspunktet om etablering af afstandslister. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold er omfattet af den tegnede ulovlighedsdækning, men alene at en oplægningsvejledning ikke er fulgt. Oplægningsvejledninger er ikke lovkrav, men er alene en vejledning om, hvordan man kan udføre en konstruktion - ikke hvordan denne skal udføres.

Vi skal endvidere for god ordens skyld henvise til, at vores kunder ikke har fremlagt dokumentation for, at der er søgt om dispensation i henhold til BR82 eller BR85 og givet afslag herpå fra Kommunen, hvilket er en betingelse for at opnå dækning i medfør af betingelsernes afsnit 3.

Til støtte for vores sag kan vi henvise til kendelse 76.627, hvoraf det fremgår, at manglende afstandslister ikke i sig selv er en dækningsberettiget skade. Dette bekræftes endvidere af klage behandlet ved Ankenævnet for Huseftersyn (nu Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige) med journal nummer 6038, hvori Ankenævnet ikke gav klager

medhold i, at den bygningssagkyndige burde have omtalt manglende afstandslister, fordi der ikke var tale om et lovkrav, men derimod alene strid med en lægningsvejledning. For at der skal være sammenhæng mellem ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndiges beskrivelse i tilstandsrapporten vil der således alene være dækning, såfremt der er tale om et forhold, der har medført eller vil medføre en nærliggende risiko for skade, eller en åbenlys ulovlighed."

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.

...

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

...

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Der har efterfølgende været korrespondance, men der er ikke herunder fremlagt afgørende nyt.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at han har et krav mod selskabet.

Ved bedømmelsen af, hvorvidt der er tale om en ulovlig bygningsindretning, skal der tages udgangspunkt i bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet i 1985 (BR-82).

5. 81.290

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at forholdet ikke kan karakteriseres som ulovligt.

Da der i øvrigt ikke ved konstruktionen er godtgjort en skade eller nærliggende risiko for skade, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen