Ankenævnet for Forsikring

895/12

Den 25. juni 2012 blev i sag nr. 81.371:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
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 ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte forhold vedrørende den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt visse forhold som dækningsberettigende. De resterende forhold har selskabet imidlertid afvist med henvisning til, at disse ikke er omfattet af hverken ejerskifteforsikringens basisdækning eller ulovlighedsdækningen.

Den omhandlede ejendom blev købt af klageren med overtagelse den 1/1 2008. Kontantprisen udgjorde 1,088 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 5-årig periode på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/10 2007. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et enfamilieshus bestående af 4 bygninger: bygning A (beboelse), bygning B (garage), bygning C (udhus/skur) og bygning D (drivhus). Bygning A og B er ifølge tilstandsrapporten opført i henholdsvis 1950 og 2005. Der er ikke anført opførelsesår for bygningerne C og D. Det fremgår af den bygningssagkyndiges generelle kommentarer til bygningens tilstand, at ”Bygningen fremstår i god vedligeholdt og renoveret stand”. Af tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår bl.a., at der i sælgerens ejertid er foretaget til- eller ombygning

af garagen, og at dette arbejde er udført som medbyg. I forbindelse med købet af ejendommen modtog klageren desuden et tillæg til tilstandsrapporten. Det fremgår bl.a. af dette tillæg, der er dateret 3/10 2007, at husets tilstand overordnet vurderes til at være "over middel", hvorved forstås, at der "kan forventes enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse".

Det fremgår af sagen, at klageren i slutningen af januar 2011 anmeldte diverse forhold til selskabet. I forbindelse hermed sendte klageren et udateret brev til selskabet. Af dette brev fremgår:

> "Hermed videre sender jeg den rapport over de grove bygningstekniske fejl, som blev fundet på … vej …. 17/12 2010. Rapporten er lavet … ingeniør A/S
>
> D. 6/1 2011 var … været inde og lave en el synsrapport over elinstallationen i bygningen og garagen. Jeg har sendt en kopi af denne rapport til en aut. El-installatør, han skal komme med et prisoverslag på, hvad der vil koste at lave de omtalte fejl og mangler om.
>
> Desuden har jeg ved selvsyn kunne konstatere. At regnvand fra garagen og fra Unidrain i indkørslen ikke er udført efter reglerne. Afløbet i jorden er udført i ø 75 mm drænrør (*i henhold til DS for afløbsinstallationer skal afløb i terræn min være ø110 mm.* Medmindre der er giver skriftlig tilladelse til det, kommunen har ikke givet tilladelse til dette). Ved at bruge drænrør løber en del regnvand ud i jorden, (*under indkørslen og ved fundamentet til garagen)* og ikke ned i en faskine. (Overfladevand fra tag og indkørsel må ikke føres til septitank eller nedsivningsanlæg) Denne faskine er ikke indtegner på ejendommens kloakplan. Sådan en plan har kommunen ikke modtaget. (Modtog d. 20/1 2011 en e-mail fra … kommune om dette).
>
> Tagarealet på garagen er ca. 60 m^2 og det afvandet areal indkørslen her er på ca. 42 m^2. i alt mindst 102 m^2. 857 L. regnvand (http://vvww.kloakviden.dk/support emne faskine.htm) . Laves faskinen i kassetter skal der brugen mindst 5 stk. Laves faskinen som stenfaskine, bliver denne meget stor ca. 3,5 m^3.
>
> På husets 'bryggers' er gavl trekanten ikke udført korrekt. Gavltrekanter uden udhæng og muret kun som formur skal afstives til spær med murbinder. Dette er her ikke tilfældet, der er brugt patentbånd! (http://wvvw.bsf.dk/media/7484/43 ydervægge murede gavle.pdf).
>
> *'Uanset om der er tagudhæng, skal en gavltrekant fastholdes overfor vindtryk og vindsug. Fastholdelsen sker oftest til tag- og loftskonstruktionen og skal mindst bestå af bindere langs tagkanten og tagfoden. Ved små gavle og lave taghældninger er det ofte tilstrækkeligt'.*
>
> Generelt kan det om renoveringen af bygningen og den nye byggede garage siges at, det er ikke er udført faglig korrekt. Feks. er radiatorerne på 1 sal monteret uden bæringer, de hænger på ø 8 franske skruer. Gipslofterne på 1 sal er dårlig spartlet med synlige samlinger, uden tapet samlinger. Dette er naturligvis ikke ulovligt, men det giver et billede af ringe færdigheder og en tendens til klyt fra sælgerens side.

Til dette brev er vedlagt en kopi af synsrapporten med billede dokumentation og BYG-ERFA blade.

Jeg glæder mig til, at kunne vise de omtalte bygningsdele frem til en repræsentant for Alm. Brand."

Vedlagt brevet fulgte rapport af 3/1 2011 fra et rådgivende ingeniørfirma, rapport af 26/1 2011 vedrørende el-installationseftersyn samt diverse farvefotos. Af ingeniørrapporten fremgår:

"Vi har den 17.12.2010 udført kontrolbesigtigelse af eksisterende etageadskillelse og tagkonstruktion over køkken og stue.
Tillige har den tidligere ejer opført en uopvarmet garage, hvor der ikke er blevet taget hensyn til kravene om ventilation, og dermed øget risiko for en opfugtet indvendig forsatsvæg.
Konstruktionerne er dokumenteret ved hjælp af billeddokumentation i videst muligt omfang (vedlagt som bilag). Træværket er kontrolleret med fugtmåler (...).

Baggrunden for inspektionen er, at der har været mistanke om forkert udførsel af tagkonstruktion samt forkert placering af fugtspærre i skunkvægge i den udnyttede tagetage i stuehuset. Samt forkert udførsel af gulvvarmeanlæg med tilhørende isolering af kanter mod fundament.

Der vil i det følgende blive redegjort for de enkelte konstruktionsopbygninger jf. ovenstående.

Etageadskillelse:
Opbygning: 160x160 mm bjælkespær, dampspærre, forskalling og 1 lag gips (13mm).
Efter åbning af den indv. loftkonstruktion i hovedindgangen mod køkken, kan vi konstatere, at opbygningen i dette område på ingen måde er udført i henhold til alm. byggeskik. Dampspærren her er placeret mellem gips og forskalling, hvorfor det må forudsættes, at denne er perforeret og dermed utæt, hvilket kan være årsag til at kunden oplever kuldenedtræk fra loft og tag. *(se billeddokumentation 001,002).*
Der er ingen dampspærre i loftet ved trappen til 1. sal.
Kunden har selv undersøgt lofterne i stuen og her er dampspærren placeret korrekt. Loftudtag til lampestik er udført med 45 mm dåser. Kunden tager selv kontakt til elforsyningen for en rapport over installationerne i hus og garage.

Rigtig placering af dampspærre kan læses i *(vedlagt byg-erfa blad 'Dampspærrer - udførelse og detaljer mod opvarmede rum').*

Tag og skunkvægge:
Tagstenene er af typen B&C dobbelt-S med Danflock, hvorfor dette tag er selvventilerende og udførsel med undertag er ikke nødvendig. Den eksisterende bærende tagkonstruktion er bibeholdt fra bygningens opførsel i 1930 og yderligere forstærket, da det nye tag er lagt. *(se billeddokumentation 010,011,013).* Kunden har i oktober 2010 fået udført inspektionslemme i husets skunkvægge i hhv. nord- og sydfacade, for at kunne efterse konstruktion og installationer, som krævet i bygningsreglementet. *(se billeddokumentation 008,016,017).*

Den udvendige og indvendige opbygning af isolering, dampspærre og lukning i skunkrummet i nordfacaden, er udført som anført i *(vedlagt byg-erfa blad 'Dampspærrer - udførelse og detaljer mod opvarmede rum').*

Dette er ikke tilfældet for skunkrummet i sydfacaden, hvor dampspærren er placeret mellem gips og forskalling.

Tagstenene i skunken er udført med understrygning af PUR-skum *(se billeddokumentation 007,015).* Dette er mindre heldigt, da der herved er lukket effektivt for ventilation af skunkrummet, med risiko for fugtophobning til følge. Ydermere vil der over en begrænset tid (5-10 år) kunne opstå fugt indtrængen i den da porøse PUR-skum. *(vedlagt byg-erfa blad vedr. ' Tagunderstrygning med PUR- skum')*
Under gennemsynet er der konstateret et tidligere borebille angreb på flere spær i tagkonstruktionen. Om dette har nævneværdig indflydelse på bæreevnen af spærene vil kræve en nærmere undersøgelse som indebærer en konstruktiv/destruktiv kontrol. *(se billeddokumentation 014).*
(vedlagt byg-erfa blad vedr. 'Angreb af almindelig borebille').

VVS/Ventilation:
I beboelsesbygningers bade/og wc-rum er der krav om at der skal kunne fjernes indeluft ud fra en aftrækskanal med et tværsnit på min. 200 cm^2 *(if. BR 2010 afsnit 6.3.1.2 stk. 2).* Aftrækket er ikke udført med rørmanchet, og ikke fastgjort til fast underlag. Ydermere gaber flexrøret 20-30 mm og er ikke ført forsvarligt gennem dampspærren. Dette krav er ikke overholdt da aftrækket er udført med et flexrør Ø120 mm (tværsnitareal A = 113 cm^2), som desuden ikke forløber i en lige linie til taghætten, hvorfor der er øget risiko for ophobning af organiske aflejringer (svampesporer, alger og lign.), som har indflydelse på indeklimaet. *(se billeddokumentation 018,020)*

Ventilationsarmaturet er ikke korrekt monteret (mangler 'jord'-forbindelse), og bør derfor efterses at autoriseret elektriker *(se billeddokumentation 021).* Kunden der selv er VVS-mand har konstateret at gulvvarmen i 2 af rummene er koblet sammen på samme kreds og dermed styret af samme termostat (trådløst).
I hht. DS 469 (Varmeanlæg med vand som varmebærende medium", tillæg 1, udg. 1 af 13.11.2002 afsnit 3.3.1.) *Varmegivere skal være forsynede med udstyr for automatisk regulering af varmeafgivelsen efter rumtemperaturen i det enkelte rum, således at det forudsatte termiske indeklima opnås, og unødvendig energiforbrug undgås, samtidig med at betjeningen er enkel for brugeren.*

Tillige hermed er der ikke, da hovedbygningen blev renoveret, blevet isoleret mod fundamentet, som derfor giver et stort varmetab til det fri. (*se billeddokumentation 005,006)*

Rørføringen til radiatorerne på 1 sal, og transmissions ledningerne for gulvvarmen er ikke isoleret er i henhold til DS 452 (*Norm for teknisk isolering af tekniske installationer*),
Utilsigtet varmeafgivelse fra varmeanlægget, der forhindrer den ønskede regulering af rumtemperaturen i det enkelte rum, bør ikke forekomme. Rør, ventiler og lignende, fra hvilke varmeafgivelsen til rummet er helt eller delvist uafhængig af opvarmningsbehovet i rummet, isoleres efter DS 452. Dette gælder også eventuelle rør i gulv, der forsyner naborum.
Varmtvandsforsyningen til bad og køkken er heller ikke isoleret af DS 439. *Varmtvandsinstallationer skal udføres således, at energiforbruget ved drift bliver tilstrækkeligt lavt. Ledningsanlæg for varmt vand isoleres, således at varmetabet holdes så lavt som muligt. Vedrørende krav til isolering henvises til DS 452 Norm for teknisk isolering af tekniske installationer.*

Garage:
Der er af den tidligere ejer indbygget en let konstruktion ovenpå den gamle murværkskonstruktion, hvor der ikke er taget højde for ventilering af hulrummet. I hht. erfaringsblad 04 06

02 fra Byg-erfa er det vigtigt at der er et velventileret hulrum mellem skalmuren og forsatsvægkonstruktionen. *(vedlagt byg-erfa blad vedr. 'Ydervægge i uopvarmede og kortvarigt opvarmede bygninger - skal der være dampspærre?')*

Dette kan på sigt medføre en kraftig opfugtning/nedbrydning af den lette konstruktion, som derved ikke kan anvendes som underlag for den indvendige vægkonstruktion. Under kontrolbesigtigelsen den 17.12.2010 på stedet, blev der undersøgt for fugt i træværket, men der kunne på dagen konstateres en fugtprocent i træet på 10 % - hvilket vil sige 'tørt', og derfor ikke givet anledning til yderligere foranstaltninger.
Der mangler ventilerede studsfuger ved FOK (fundaments overkant) og i øverste skifte. Fugerne skal udkradses og udføres med studsfugeventil jf. http://guiden.rockwool.dk/ konstruktioner/vaeg/letteydervaegge?page=1995
Det er konstateret, at der ikke er udført med fugtspærre (murpap) mod murværk, hvorfor der er stor risiko for fugtoptrængen i murværket. *(se billeddokumentation 026).*
Dette kan være en kritisk faktor til at imødegå afskalningskader på murværket, opfugtning af den indre konstruktion (træskellettet) og i sidste instans en nedbrydning med råd og svamp. *(vedlagt byg-erfa blad vedr. 'Afskalninger fra mørtelfuger').*
Jeg er af den opfattelse at fugerne ikke er blevet udkradset, og der ikke er efterfyldt med en cementmørtel. Dette beror på fugens farve og densitet. Kunden selv oplyser at fugen kan kradses ud med en negl. *(se billeddokumentation 022-025).*

Vi anbefaler derfor at den lette konstruktion demonteres, og der etableres en fornuftig fugtadskillende membran mod sokkel.

Klageren fik efterfølgende et entreprenørfirma til at gennemgå ejendommens afløb. Dette firma har i erklæring af 7/2 2011 anført:

"Vi har dags dato udført kontrol af div. Afløbsledninger på overnævnte adr., og kan konstatere følgende fejl, efter kamera inspektion mm., at alt afløb er udført af ikke godkendt, ikke aut. Kloakmester, selvom der er søgt byggetilladelse, på ny garage mm.

1. **Regnvand løber i drænslange i ø 50 mm, fra garage.**
2. **Regnvand fra stuehus i drænslange 0160 mm, med påboret Ø 80 mm stik, indviklet i plastik.**
3. **Der er ingen sandfangsbrønde, inden faskine, som vi tror kun er et dræn.**
4. **Afløb, med spildevand løber ligeledes i drænslange, og løber frit ud i eksi. Dræn.**

Konklusion er alt eksi. Afløb skal laves på ny, efter gældende normer, for ledninger i jord.

Skøn ca. for 50 000,00.- kr. excl. Moms."

En af selskabets ejerskiftekonsulenter besigtigede ejendommen den 9/2 2011. Til stede ved besigtigelsen var bl.a. den ingeniør, som udfærdigede ovennævnte rapport af 3/1 2011. På baggrund af besigtigelsen anerkendte ejerskiftekonsulenten visse forhold som dækningsberettigende, og en del andre blev afvist. Afgørelsen blev meddelt klageren ved brev af 15/2 2011.

Klageren var utilfreds med afgørelsen for så vidt angår afvisningerne, hvilket blev meddelt selskabet ved mail af 23/2 2011.

Foranlediget af klagen blev ejendommen på ny besigtiget af selskabet den 12/5 2011.

I selskabets brev af 6/6 2011 til klageren hedder det:

"Vi har modtaget oplysningerne fra genbesigtigelsen af din ejendom og sagen er drøftet med Cheftaksator … og vores byggetekniske fagkonsulent på hovedkontoret. På baggrund heraf skal jeg her vende tilbage til dig med vores afgørelse.

Gipslofter
Ved besigtigelsen er forevist gipslofter. Der er blevet anmeldt, at der mangler dampspærre over disse. Der kunne ikke ses tegn på skader som følge af den manglende dampspærre ved besigtigelserne. Såfremt den manglende dampspærre havde udgjort en nærliggende risiko for skader, er det vores vurdering, at der ville have været synlige tegn på sådanne. Skadekonsulenten og Cheftaksator oplyser endvidere, at der ikke var lovkrav om etablering af dampspærre på lofternes etableringstidspunkt.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der ikke er tale om en ulovlighed. Vi henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9 og afsnit 3. Såfremt vi modtager dokumentation, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi indstillet på, at se på sagen på ny.

Gulvvarme i stue og soveværelse
Det fremgår af oplysningerne i sagen, at stuen og soveværelset deler samme gulvvarmestyring. Du har anmeldt forholdet til os, fordi du mener, at dette er ulovligt, og at der i stedet skal laves to separate styringer.

Ved genbesigtigelsen har du oplyst til vores skadekonsulent og Cheftaksator, at gulvvarmen fungerer tilfredsstillende. Der er således ikke tale om manglende funktion. Der var ikke konstaterbare skader som følge af gulvvarmens styringsforhold. På baggrund heraf vurderes der ikke at være nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringens skadebegreb er således ikke opfyldt.

Antallet af styringer er ikke et lovkrav, men derimod et anvisningskrav tilknyttet autoriseret arbejde. Din ulovlighedsdækning dækker alene installationers lovlighed i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter, under forudsætning af, at der ikke kan opnås dispensation hertil fra myndighederne. Idet forholdet ikke er strid med ovennævnte, kan vi ikke dække dette under din ulovlighedsdækning.

På baggrund af ovenstående fastholder vi afvisningen af gulvvarmen.

Tagkonstruktion
B&C Danflock

Tagstenene lagt med 32 cm lægteafstand er understrøget i vandrette overlæg i skunken. Dette er en normalt anvendt metode, og udgør hverken en skade eller en nærliggende risiko for skade. Forholdet udgør således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.

Fugt i lægter
Der er målt 18-20 % fugt i lægterne. Der vurderes at være tale om ikke udtørret kondensfugt. Fugtindholdet er ikke udover det tilladelige i en tilsvarende konstruktion, ligesom det er normalt forekommende, at der kan opstå kondens i tagkonstruktioner. På baggrund heraf finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.

Skunk mangler ventilation
Dette forhold har skadekonsulenten anerkendt som værende dækket over ejerskifteforsikringen. Det bliver oplyst, at der afventes en faktura for arbejdet. Arbejdet er estimeret til at koste ca. 3.000 kroner. Når faktura for arbejdet modtages, vil din maksimale selvrisiko blive nedskrevet.

Fugt i spær ved skunklem
I spærene ved skunklemmen er der målt 14 % træfugt. Dette er at betragte som en normal fugt-værdi. Der er således ikke tale om et forhold, der går udover der forventelige henset til alder og konstruktionsmåde på tagkonstruktionen. Der vurderes endvidere ikke at være nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold. Ejerskifteforsikringens skadebegreb er således ikke opfyldt.

Mindre borebilleangreb
Der sås et mindre borebilleangreb. Der vurderes at være tale om et mindre angreb, som ikke har betydning for bæreevnen i konstruktionen. Der er således ikke nærliggende risiko for skade, og forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Hanebåndsloft ej besigtiget
Skadekonsulenten har ikke besigtiget hanebåndsloftet, fordi det bliver oplyst, at forholdene der var i orden. Hvis du ønsker dette punkt genbesigtiget, beder vi dig om at sende nærmere oplysninger til skadekonsulenten om, hvori en eventuel skade eller ulovlighed består.

Dampspærre i skunk
Der var dampspærre på den varme side af isoleringen. Denne montering udgør ikke en skaderisiko. Endvidere er der ikke lovkrav til monteringen dampspærren. Vi kan således ikke tilbyde dækning herfor med henvisning til betingelsernes afsnit 2, punkt 9 og afsnit 3.

Forankring af sidebygnings tag
En eventuel manglende forankring af sidebygningens tag er løst med den nyopførte tilbygning og sammenbygningen med hovedhuset. Der er således på nuværende tidspunkt ikke nærliggende risiko for skade som følge heraf. Forholdet er derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand]

Afslutning af betonsten
Tagstenene rager ca. 5 cm ud over gavlmuren. Der er tale om et forhold, som ikke giver nærliggende risiko for skade. På baggrund af det konstaterede ved besigtigelsen, er det vores vurdering, at der alene er tale om et kosmetisk/æstetisk forhold, som ikke har betydning for bygningens brugbarhed. Forholdet er således undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelserne afsnit 2, punkt 9 og afsnit 2, punkt 10, 2. led.

Bad, toilet og bryggers
Udsugning over bruseniche
Dette forhold er anerkendt under el-installationer.

Hårde hjørnefuger
Hjørnefugerne fremstod hårde ved besigtigelsen. Der sås imidlertid at være et ok fald imod gulvafløbet og gulvafløbet fremstod korrekt udført. Der er således ikke nærliggende risiko for skade som følge af de hårde hjørnefuger. Vi kan derfor ikke dække dette over din ejerskifteforsikring, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.

Eventuelt manglende membran i bruseniche
Der er anmeldt om en eventuelt manglende membran i brusenichen. Det er således ikke påvist, at der mangler en membran. Badeværelset vurderes at være det oprindelige badeværelse fra ejendommens opførelsestidspunkt. På dette tidspunkt var der ikke krav om etablering af vådrumsmembran. En manglende membran udgør kun et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen, såfremt denne har medført eller vil medføre en skade. Som sagen ligger oplyst, ses dette ikke at være tilfældet. Vi fastholder derfor afvisningen heraf, men er naturligvis indstillet på, at se på sagen på ny, såfremt vi modtager dokumentation, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

VVS-installationer
Varmestyrering og manglende isolering af rør i fyrrum
Der er ikke konstateret skader, skaderisici eller ulovligheder omkring dette forhold. Forholdet er således ikke omfattet af ejerskifteforsikringen med henvisning til betingelsernes afsnit 2, punkt 9 og afsnit 3. Såfremt du sender dokumentation, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi indstillet på, at se på sagen på ny.

Finisharbejder
Finisharbejderne bærer præg af at være selvbyg. Der er imidlertid tale om forhold af kosmetisk art, som ikke har betydning for bygningens brugbarhed, og som heller ikke medfører nærliggende risiko for skader. Henset hertil fastholder vi afvisning af dækning herfor over ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.

El-installationer
El i beboelsen er anerkendt som værende dækningsberettiget. Der afventes faktura på 6.500 kroner for udført arbejde.

Fundament i garage
Der er anmeldt om anvendelse af almindeligt plast som fugtspærre mellem sokkel og fundament. Dette er imidlertid ikke påvist, ligesom det ikke er sandsynliggjort, at der er tale om skade, nærliggende risiko for skade eller en ulovlighed. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning herfor, men er indstillet på, at se på sagen igen, såfremt vi modtager dokumentation, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Murede facader i garage
Der kan ses sjusket udført murerarbejde med varierende lejefugetykkelse og fugeudfyldning. Der ses endvidere begyndende fugeforvitring især i udsat gavl mod vest. Facader og gavle sås ikke at være skæve. Der er ifølge vores vurdering tale om normale termisk betingede finrevner i ½ stens murværk. De forvitrede fuger er en sædvanlig følge af vejrligets påvirkning og udførelsen. Der er ifølge vores vurdering ikke tale om et forhold, der går udover det forventelige henset til alderen og udførelsesmetoden på ejendommen. Forholdet hører endvide-

re til den sædvanlige vedligeholdelse af ejendommen. Vi kan derfor ikke dække dette over ejerskifteforsikringen.

Gulv i garage
Du har oplyst ved besigtigelsen, at betonen formentlig kun er ca. 8 cm. Gulvet sås uden tegn på skader. Det er derfor vores vurdering, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.

En eventuel ulovlighed er ikke dækket, idet din ulovlighedsdækning alene omfatter hovedhuset (litra A i tilstandsrapporten) og dette forhold befinder sig i garagen (litra B).

Tagkonstruktion i garage
Ved genbesigtigelsen blev der påvist manglede vindkryds i taget. Forsikringen dækker vindkryds i begge sider samt manglende søjle ved indgangslem i gavl mod vest. Forholdet er anslået til at koste ca. 4.000 kroner, og der afventes således faktura for dette beløb.

Der er ikke påvist mangelfuld sikring af tagkonstruktion til vægge/sokkel. Skadekonsulenten oplyser, at der vurderes at være udført sikring ved etablering af ny indervæg i år 2008.

Hvad skal der ske nu?
Vi afventer faktura for udførelsen af de anerkendte forhold. Fakturaerne bedes sendt til skadekonsulenten, som vil sørge for, at nedskrive din maksimale selvrisiko med beløbene. Hvis arbejderne ikke kan udføres for de estimerede beløb, beder vi dig kontakte skadekonsulenten, fordi han skal godkende alle ændringer i pris, omfang og udbedringsmetode."

Den 10/10 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
…
Når Alm. Brands afgørelse sammenholdes med rapporten i bilag [ingeniørrapport af 3/1 2011] og [erklæring af 7/2 2011 fra entreprenørfirma vedrørende gennemgang af afløb], er [klageren] fortsat ikke enig med Alm. Brand. Grundlægende skal følgende bemærkninger gøres gældende:
Hele huset har gennemgået en gennemgribende totalrenovering, hvilket dokumenteres af, at sælger (…) i [lokalblad] forklarer, at han har totalrenoveret ejendommen, herunder lofter, vægge, gulve, køkken og to nye værelser. Hertil nyopført en garage på 48 kvm. Kopi af bladet vedlægges som bilag ... Hertil bemærkes, at ejendommen forud for totalrenoveringen var en faldefærdig rønne, således som sælger selv forklarer det i bilag ... [Klageren] har foreholdt denne oplysning for Alm. Brand, men dette har Alm. Brand valgt at se bort fra.
Det afgørende for vurdering af klagen over Alm. Brands afgørelse er, at det hus som [klageren] køber, er et hus, som netop er blevet totalrenoveret. Som følge heraf er 'opførelsestidspunktet' for størstedelen af de arbejder, som har medført skader på ejendommen, derfor det tidspunkt hvor hele huset blev gennemrenoveret i 2006, og ikke tidspunktet hvor huset i sin tid blev opført. I Alm. Brands afgørelse gøres det gældende, at arbejderne, der er udført ikke skal overføre andre regelsæt end de, der var gældende på opførelsestidspunktet. Her skal det dog netop holdes for øje, at der er tale om en så gennemgribende renovering af ejendommen, at nyere standarder skal overholdes.
I tillæg til klagen er vedlagt bilag …, som er en gennemgående liste over de mangler, der er ved ejendommen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Dækning for de skader, som er nævnt i bilag [det udaterede brev, som klageren sendte til selskabet i forbindelse med anmeldelsen i januar 2011]."

I et vedlagt bilag har klagerens advokat supplerende anført:

"**GIPSLOFTER**

(1) Gipslofterne i ejendommen blev genopført i forbindelse med totalrenoveringen af huset, hvorfor der er krav om dampspærre. Det bemærkes, at det ud fra ingeniørrapporten fremgår, at loftkonstruktionen i hovedindgangen mod køkkenet på ingen made er udført i overensstemmelse med almindelig byggeskik. Ingeniøren skriver følgende: *'Dampspærren er placeret mellem gips og forskalling, hvorfor det må* ***forudsættes,*** *at denne er perforeret, og dermed utæt'.(Min* fremhævning).

TAGKONSTRUKTIONEN

(2) Der er fugt i lægterne, som er udover det tilladelige

(3) I forbindelse med vurdering af fugtniveauet i spær ved skunklem, er der tale om en forhold, der går ud over det sædvanlige, når der henses til, at ejendommen netop er blevet gennemrenoveret.

(4) Dampspærren i skunkrummet i sydfacaden er placeret mellem gips og forskalling, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

(5) I forbindelse med at der sker en totalrenovering, er det ikke acceptabelt, at der mangler forankring af sidebygnings tag.

BAD, TOILET OG BRYGGERS

(6) Badeværelset er blevet opført i forbindelse med totalrenoveringen af huset, hvorfor der er krav om, at der skal være membran i brusenichen.

(7) Der er ikke sket isolering af rør i fyrrum og der er risiko for skader, hvorfor det skal anerkendes af Alm. Brand.

FUNDAMENT I GARAGE

(8) Der er anvendt almindelig plast som fugtspærre, hvilket ikke kan accepteres, når der henses til at ejendommen netop er blevet gennemrenoveret, og at der er risiko for skader som følge heraf.

MUREDE FACADER I GARAGE/ GULV I GARAGE / AGKONSTRUKTION I GARAGE

(9) Sjusket udført murerarbejde. Som det forklares af ingeniøren i ingeniørrapporten, så kan det på sigt medføre en kraftig opfugtning/nedbrydning af den lette konstruktion, hvorfor skades bør anerkendes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det skal her tages i betragtning, at huset er blevet totalrenoveret i 2006, hvorfor disse forhold går ud over det forventelige, når der henses til alder og udførelsesmetode på ejendommen.

(10) Der er mangelfuld sikring af tagkonstruktion til vægge/sokkel, og det burde være blevet etableret i forbindelse med totalrenoveringen af ejendommen."

11. 81.371

Selskabet har ved brev af 11/11 2011 til nævnet anmodet klageren eller hendes advokat om at konkretisere, hvilke dækningsafslag der klages over.

Herefter har klagerens advokat i fax af 28/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Mine klienters klage vedrører … samtlige de dækningsafslag, som Alm. Brand Forsikring er fremkommet med i brev af 15. februar 2011 (bilag …) og brev af 6. juni 2011 (bilag …), som er følgende:

- Gipslofter
- Gulvvarme i stue og soveværelse
- Tagkonstruktion, herunder
    - B&C Danflock
    - Fugt i lægter
    - Fugt i spær ved skunklem
    - Mindre borebilleangreb
    - Dampspærre i skunk
    - Forankring af sidebygnings tag
    - Afslutning af betonsten
- Bad, toilet og bryggers
    - Hårde hjørnefuger
    - Eventuelt manglende membran i bruseniche
- VVS-installationer, herunder
    - Varmestyring og manglende isolering af rør i fyrrum
    - Finish arbejder
- Fundament i garage
- Murede facader i garage
- Gulv i garage
- Tagkonstruktion i garage"

Efterfølgende har selskabet i brev af 6/12 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har i vores brev af 06-06-2011 til vores kunde, gennemgået samtlige de klagepunkter vores kunde, via sin advokat, har fremført i sit seneste brev til nævnet.

Der er efterfølgende, fra dette brevs fremsendelse, ikke fremkommet nyt, hverken i form af anbringender eller faktuelt, fra hverken vores kunde eller dennes advokat.

Vi tillader os derfor, i det hele, at henvise til indholdet i vores ovennævnte brev af 06-06-2011, der redegør for de klagepunkter vores kunde har indbragt for nævnet.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at vores kundes klage over Alm. Brand ikke har tilført sagen nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor denne i det hele og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, der er vedlagt sagen, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

12. 81.371

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**

…

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.

…

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

…

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af

- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC- sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifte- forsikringen.

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.

…

15. Installationernes funktion

…

15.2. VVS-installationer

Dækningen omfatter ud over Vvs-installationer også kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet.

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres, at Vvs-installationen ikke virker.

16. Installationernes lovlighed
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller Vvs-installationer samt kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet.

17. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:

Selskabet har afgivet dækningstilsagn for så vidt angår visse af de anmeldte forhold. For så vidt angår de resterende, finder nævnet det ikke godtgjort, at et eller flere af disse udgør aktuelle skader i basisforsikringens forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der foreligger forhold, som giver nærliggende risiko for skader. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning over basisforsikringen. Efter det oplyste finder nævnet det heller ikke bevist, at der foreligger forhold, som er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. Det, som klagerens advokat i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand