898/12

Den 3. september 2012 blev i sag nr. 81.695:

xxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx x
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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende inddækninger ved ovenlysvinduer.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke på overtagelsestidspunktet var tale om en skade, men at årsagen til utæthederne ved inddækningerne er udløb af levetid. Selskabet henviser endvidere til, at der ikke er tale om konstruktionsfejl, der udgør en skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 12/12 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/10 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagflader er algebegroede. Note: Mos og algebegroning hindrer vandafledning fra tagfladen og øger dermed risikoen for vandindtrængning/frostsprængning.
		K2	Rygning tætnet med isolering.

2. 81.695

Note: Isolering holder på fugten.

8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Blyinddækninger ved veluxvinduer gaber partielt og må tilrettes.

…
Allonge1
En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.
…
Bemærkninger til tilstandsrapport:
Følgende punkter udgår.
…
8. Tagkonstruktionen
8.1 Tagbelægning/rygning.
Tagflader er mosbegroede. Sætningen udgår."

Klageren anmeldte den 19/8 2011, at der trængte vand ind ved et Veluxvindue. I skadeanmeldelsen beskrev han forholdet således:

"Søndag den 14/8 konstaterede jeg vandgennemtrængning ved Velux vindue på 1. sal, vand løb ud under vindueskarm, samt gennem væg. Ved fjernelse af tapet kunne jeg konstatere at væggen var grøn af mug. …

Skaden blev først anmeldt til ALKA, på hvis foranledning tømrermester … besigtigede skaden den 19/8-11, han konstaterede at skaden var opstået som følge af en ændring i konstruktionen af inddækningen, det samme gør sig umiddelbart gældende for de øvrige 4 vinduer på 1. sal."

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 12/9 2011 og afviste herefter ved brev af 28/10 2011 at yde dækning. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Min vurdering af skaden - besigtigelse**
Der er tale om en tagkonstruktion der er udført i 1974. Tagdækning er eternit bølgeplader B7. Tagfladen er afrenset og malet inden din overtagelse af ejendommen. Velux vindue er type GGL - 2, der er i alt 5 stk. Veluxvinduer i 2 forskellige dimensioner i tagetagen.
På 1. sal mod syd var der tydelige tegn på vandindtrængen ved det midterste vindue og der blev målt op til 28 % omkring vinduespladen th.
Udvendigt var der udført en blyinddækning omkring Vinduet (Blikkenslagerinddækning)
Der var 2 steder synlige revner ved overlæg mellem tagplader. En midlertidig tætning med Flashband ville afhjælpe problemet indtil tagbelægningen udskiftes. Dagsværdien på taget vurderes at være 40 % og det er kun fordi taget er afrenset og malet, restlevetiden på taget vurderes at være max. 8 -10 år.
Velux rådgivning oplyser at der i 1974 forefandtes inddækninger i zink til deres produkter, men at de godt var klar over at der specielt i provinsen blev anvendt de traditionelle inddækninger. Hvis pakninger omkring Velux vinduets karm og ramme er mere end 10 år gamle, er der her også stor fare for både vandindtrængen og kondensdannelser, der kan trænge ned bag den indvendige beklædning. Dette er også et vedligeholdelsesmæssigt problem. (ej omfattet af din forsikring)

I henhold til V & S prisbøger samt F & P's levetidstabeller har en zink/bly inddækning omkring et ovenlys en forventet levetid på 15 - 30 år. Nærværende inddækning er fra 1974 og er der-

med 37 år gammel. Der har derfor allerede ved overtagelsen været tale om udløb af levetid på bygningsdelen og det er ikke omfattet af din forsikring.
I din tilstandsrapport nævnes at blyinddækninger ved Veluxvinduer gaber partielt og må tilrettes. Hvis inddækninger 'gaber' er der potentielt fare for, at der kan komme vand ind bag konstruktionen.

Derfor dækker vi ikke den anmeldte skade
På baggrund af de samlede oplysninger, konkluderer jeg følgende:

Den anmeldte skade kan ikke anerkendes som værende dækket på din ejerskifteforsikring.

Afvisning ej tilstede ved overtagelsen
Jeg mener ikke, at du har godtgjort, at det anmeldte forhold har været tilstede ved din overtagelse af ejendommen. Det betyder, at skadedefinitionen juridisk set ikke er opfyldt.

Afvisning udløb af levetid
Ovenstående er begrundet med, at forholdet, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid ikke er omfattet af din forsikring.

Afvisning begrundet med TR
Ovenstående er begrundet med, at din ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet, hvilket du kan læse mere om i dine forsikringsbetingelser."

Over for nævnet gør klageren gældende, at inddækningen ved de 5 Veluxvinduer i henhold til monteringsvejledningen er fejlkonstrueret. Han gør endvidere gældende, at det burde være anført i tilstandsrapporten, såfremt vinduernes levetid var udløbet. I klageskemaet har han beskrevet, hvad han konkret vil opnå fra selskabet således:

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

1. Have anerkendt at mine 5 VELUX vippe vinduer på 1 sal er fejlmonteret qua ændring i konstruktionen af inddækningen. Fejlene skal rettes og skaderne efter vandindtrængen udbedres.

2. Af tilstandsrapporten fremgår det ikke, at vigtige bygningsdele som samtlige VELUX vinduer på 1. sal er i en stand, så de ikke kan forsikres = relativt værdiløse. Jf. nævnte er der en væsentlig mangel i tilstandsrapporten. Vinduerne udgør en væsentlig del af bygningen og burde derfor være nævnt. At Bygningssagkyndige ikke har nævnt vinduerne, har medført at jeg er blevet stillet dårligere i hushandlen end jeg var blevet, dersom manglen var medtaget i tilstandsrapporten. Derfor mener jeg mig berettiget til at blive holdt skadesløs. Nye vinduer i sættes."

I et bilag til klageskemaet har klageren yderligere anført bl.a.:

"**Afvisning begrundet med tilstandsrapporten og henvendelse til VELUX:** Vinduerne lider ikke under manglende vedligeholdelse, hvilket … ved selvsyn kunne konstatere da han besigtigede dem. Manglende vedligeholdelse er frit opfundet til lejligheden, intet sted i TR fremgår det, at vinduerne skulle lide af manglende vedligeholdelse. … kunne ved selvsyn konstatere

at der ingen steder var inddækninger der gabte partielt som nævnt i TR. Forholdet nævnt i TR var udbedret da jeg overtog huset, formentligt i forbindelse med tag rensningen. M.h.t. VELUX udsagn, er det muligt at VELUX i 1974 var klar over at nogle håndværkere i provinsen ikke fulgte deres monteringsvejledninger, det ændrer ikke ved, at de ikke fulgte monteringsvejledningerne! Enten er der en autoriseret monteringsvejledning der anbefales brugt ellers ikke. Som nævnt længere oppe på siden, har jeg skaffet et udsagn fra en håndværker med 40 års erfaring i arbejde med VELUX vinduer. Metoden der er anvendt ved monteringen/inddækningen af mine vinduer er ikke korrekt. Yderligere har jeg selv henvendt mig til VELUX Teknisk Rådgiver … der som tidligere nævnt oplyste at der fandtes en monteringsvejledning. … argumentering kan sidestilles med at man ikke vil betale sin fartbøde fordi politiet er klar over at der er andre bilister der kører for hurtigt?"

Selskabet har i brev af 20/12 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Det fremgår af tilstandsrapporten, at forholdene omkring inddækning ved velux vinduerne har fået karakteren K1.

En skade med karakteren K1 vil med en høj grad af sandsynlighed udvikle sig til en K2 og/eller K3, hvis den ikke udbedres. Vores kunde har været bekendt med skaden via tilstandsrapporten, men har valgt ikke at udbedre.

Inddækningen i zink er fra 1974 og i overensstemmelse med den dagældende håndværkerskik.

Allerede fordi skaden er nævnt i tilstandsrapporten, kan vi ikke tilbyde dækning, jf. pkt. 11.1 i betingelserne.

Desuden skal vi henvise til levetidsreglerne, pkt. 11.7, idet de konkrete materialers levetid er sat til 15 - 30 år og med inddækning udført i 1974, dermed er 37 år gammel på anmeldelsestidspunktet.

Endelig har vi ikke modtaget dokumentation for at skaden var tilstede på overtagelsestidspunktet af ejendommen i december 2009. Vores kunde oplyser at tagrenovering blev udført før overtagelse af ejendom og efter tilstandsrapportens udførelse, men denne bevisbyrde, der påhviler vores kunde, har vi ikke set løftet.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at vores kundes klage til ankenævnet ikke har tilført sagen nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele denne, og afventer nævnets stillingtagen. Såfremt nævnet måtte have brug for yderligere oplysninger, står vi gerne til rådighed med disse."

Hertil bemærker klageren i brev af 6/1 2012 til nævnet at, at inddækningerne var ordnet, da han overtog huset, idet han henviser til tilstandsrapportens punkt 8.3.

Afslutningsvis har selskabet i brev af 12/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Efter modtagelsen af nævnets skrivelser af 28. februar og 6. ds. er sagen på ny forelagt for taksatoren. Taksatoren har udarbejdet det som **bilag …** vedlagte notat af d.d. med underbilag i form af uddrag af V & S prisbogen.

Som det fremgår af notatet, er det reelt uklart, hvad det helt præcist er for et forhold ved inddækningen på de 5 vinduer, som klager gør gældende er en fejlkonstruktion.

Såfremt det alene er det forhold, at inddækningen ikke er udført i overensstemmelse med den af klager fremlagte monteringsvejledning, som angiveligt er fra 1974, så er dette ikke i sig selv tilstrækkeligt til, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Afgørende, for hvorvidt der er tale om en skade, er alene, om der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, eller et forhold der udgør en nærliggende risiko for en sådan skade, jf. pkt. 10.1 i forsikringsbetingelserne.

Det er selskabets opfattelse, at der ikke af klager er påvist forhold ved inddækningerne, der udgør en skade.

Inddækningernes konstruktion fremgår af de i sagen fremlagte fotos. Af disse fotos fremgår ikke forhold, der er udtryk for en skade. Tværtimod fremgår det, at der er tale om en i 1974 helt sædvanligt forekommende inddækning, der er udført håndværksmæssigt forsvarligt.

Som det fremgår af taksatorens notat (bilag …), 3. afsnit, er taksatoren opmærksom på, at inddækningerne omkring vinduerne ikke er udført som vist i den af klager fremlagte monteringsvejledning, da der er lavet en blyinddækning, som er ført op under zinkkapslen på vinduet og ned over tagstenene. I monteringsvejledningen er i stedet vist en synlig rende omkring vinduet, som kan aflede vandet. Som selskabets **bilag …** fremlægges kopi af tegningen i klagers bilag … med en cirkel påført, der viser det pågældende sted på tegningen i monteringsvejledningen. Det bestrides, at denne forskel mellem den faktiske udførelse og monteringsvejledningen gør nogen konstruktiv forskel. Det bestrides endvidere, at forskellen har nogen betydning for inddækningernes holdbarhed og levetid. Under alle omstændigheder har klager ikke godtgjort, at det er tilfældet.

Henset til det anførte bemærkes, at det tidligere anførte vedrørende pkt. 8.3 i tilstandsrapporten reelt ikke har betydning for sagen. Taksator har ikke kunnet konstatere nogle steder, hvor blyinddækningerne har gabt ved vinduerne. Dermed bliver diskussionen om, hvad der er udbedret, inden allongen blev udarbejdet, reelt også irrelevant.

Så vidt ses hævder klager, at der er sket en ændring i konstruktionen af inddækningerne efter den oprindelige udførelse af disse ved tagkonstruktionens opførelse i 1974. Det er dog uoplyst, hvori denne ændring angiveligt består, og hvornår den i givet fald er foretaget. Dette fremgår ikke af klagers skriftlige indlæg og er ej heller oplyst over for taksatoren. Det er dog også muligt, at 'ændringen' blot er en henvisning til forskellen mellem den faktiske udførelse af inddækningerne og anvisningerne i monteringsvejledningen.

Som det fremgår af bilag …, har taksator alene kunnet konstatere revner i blyinddækningen ved det ene vindue ved overlæg mellem tagplader. Selskabet kan således på det foreliggende grundlag alene lægge til grund, at det er gennem disse revner, der er sket vandindtrængning ved det ene vindue, og at dette er årsagen til den vandindtrængning, der er sket ved det ene vindue som beskrevet. Det bemærkes, at de af taksator konstaterede revner i blyinddækningen findes umiddelbart over stedet, hvor vandskaden blev konstateret af klager d. 14. august 2011, jf. skadeanmeldelsen, selskabets bilag …

Forsikringen dækker alene skader, som var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen, jf., forsikringsbetingelsernes pkt. 9.2. Klager har ikke godtgjort, at vandindtrængningen og den herved forvoldte vandskade er sket før overtagelsen af ejendommen. Vandskaden ses på et tidligere fremlagt foto, der for god ordens skyld fremlægges i en farveversion som **bilag …** Som det fremgår, er der tale om en fugtplamage med begyndende skimmelvækst af et omfang på ca. 1/2 m2. Taksator har her målt en fugtprocent på 28, som det fremgår af selskabets bilag ... Havde utæthederne i blyinddækningen været til stede d. 12. december 2009, da klager overtog ejendommen, ville skaden have haft et større omfang, og den ville være konstateret på et tidligere tidspunkt af klager. Der er ikke konstateret svamp eller råd, hvilket ville være tilfældet, hvis vandindtrængningen havde stået på fra d. 12. december 2009 til d. 14. august 2011. På fotoet (bilag …) ses, at der sidder en gipsplade bag tapetet. Begge disse materialer fugter hurtigt op, hvis de udsættes for vandpåvirkning. Mellem gipspladen og blyinddækningen er der isolering og skunkstolper. Der er således mellem den utætte blyinddækning og vandskaden tale om fugtfølsomme materialer. På denne baggrund har klager ikke godtgjort, at vandskaden var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

For god ordens skyld bemærkes, at efter selskabets opfattelse kunne vandskaden, som den fremtrådte ved taksators besigtigelse, udbedres ved afrensning af gipspladen med eksempelvis Rodalon og maling og tapetsering af ca. 1 m2, hvilket kunne udføres for et beløb på ca. kr. 1.000 inkl. moms af et malerfirma. Utæthederne i blyinddækningen kunne repareres som angivet af taksator i selskabets bilag 4 med flashband. Dette ville beløbe sig til ca. kr. 2.000,- inkl. moms, hvorved er forudsat udgift til leje af rullestillads og 3 håndværkertimer.

Udbedringen af vandskaden og årsagen hertil vil således ikke overstige selvrisikoen på kr. 5.000,- pr. skade, jf. den som **bilag …** vedlagte kopi af policen.

Eftersom utæthederne i blyinddækningen efter selskabets opfattelse ikke var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen, er selskabets tidligere anførte synspunkt om udløb af inddækningens levetid reelt uden betydning for sagen.

Det er dog selskabets opfattelse, at udbedringen af utæthederne i blyinddækningen er udtryk for almindelig vedligeholdelse af inddækningen, henset til at den er fra 1974. Der henvises herved til det af taksatoren i bilag … anførte om levetiden for blyinddækningerne. Det er således fortsat selskabets opfattelse, at blyinddækningens levetid reelt er udløbet eller i alt fald tæt på at være udløbet. Udbedringen af utæthederne i blyinddækningen er derfor en forventelig, sædvanlig udgift for en husejer henset til disses alder. På et eller andet tidspunkt vil det være påkrævet enten at skifte inddækningen eller at reparere den som anført af taksator. En sådan udskiftning eller reparation er dog ikke udtryk for, at blyinddækningen er skadet i ejerskifteforsikringens forstand. For så vidt angår den mindre vandskade bemærkes, at det netop er ved vandskadens indtræden, en husejer som i nærværende sag vil opdage, at det er påkrævet at vedligeholde blyinddækningen. Udgiften til udbedring af vandskaden er således en del af den forventelige vedligeholdelsesudgift henset til blyinddækningens alder. I forlængelse af det her anførte om alderen på og den forventelige levetid for blyinddækningen, er det også selskabets opfattelse, at der ikke var tale om en nærliggende risiko for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da klager overtog ejendommen.

Sammenfattende gør selskabet således gældende, at klager ikke har godtgjort, at inddækningerne er fejlmonterede. I forlængelse heraf har klager heller ikke godtgjort, at der er nogen skade ved inddækningerne. Utæthederne i blyinddækningen har ikke været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. Dermed har vandskaden heller ikke været til stede ved overtagelsen. Endelig er en udbedring af utæthederne i blyinddækningen og vandskaden udtryk for en sædvanlig, forventelig vedligeholdelsesudgift henset til inddækningernes alder,

som reelt er udløbet eller tæt på at være udløbet. Utæthederne i blyinddækningen er således heller ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endelig har der således heller ikke været tale om en nærliggende risiko for en skade, da klager overtog ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**9. Forsikringens dækningsomfang**

…

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

9.3.

Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra datoen for tilstandsrapportens udarbejdelse, eller fra tidspunktet for en eventuel allonge hertil, og indtil det juridiske overtagelsestidspunkt.

10. Hvad er en skade?

10.1.

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.

…

11.7.

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos af inddækning og vandskaden.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at vandindtrængningen skyldes revner i blyinddækningen ved det ene vindue, og at revnerne kan tilskrives udløb af inddækningens levetid. Henset til den tid, der er gået, før vandskaden konstateres og omfanget heraf, finder nævnet det ikke bevist, at revnerne var til stede, da klageren overtog ejendommen.

8. 81.695

Uanset om inddækningerne ved vinduerne ikke er monteret i overensstemmelse med monteringsvejledningen, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger konstruktionsfejl, der nedsætter bygningens værdi eller brugbar nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1969.

På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke ved overtagelsen af ejendommen var tale om dækningsberettigende skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen