Ankenævnet for Forsikring

903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 82.252:

xxxxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække følgende forhold: (1) mangelfuldt isolerede aftræksrør i tagrum, (2) deformerede vindueskarme samt (3) mangelfuld ventilation i tagrum og skråvægge.

Selskabet har afvist at dække ovennævnte forhold med henvisning til, at de ikke opfylder basisforsikringens skadebegreb. Det er desuden selskabets opfattelse, at der ikke foreligger dækningsberettigende ulovligheder.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1972, blev købt af klageren med overtagelse pr. 15/11 2011. Kontantprisen udgjorde 1,9 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 14/9 2011. De omtvistede forhold ses ikke at være anmærket i tilstandsrapporten.

De forhold, som klagen vedrører, blev - sammen med en række øvrige forhold, der ikke er omfattet af klagen, og som derfor ikke omtales nærmere - anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse 22/11 2011.

Ejendommen blev den 9/12 2011 besigtiget af selskabets skadekonsulent, som herefter sendte brev af 11/1 2012 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Det anmeldte forhold blev besigtiget sammen med dig og [klagers rådgiver], og forholdet er registeret som følger:
…
4. Aftræksrør i tagrum er mangelfuldt isolerede.
…
7. Vinduer i stueetagen er delvist deformerede.
8. Ventilation i tagrum og skråvægge er mangelfuldt.
…
Forhold 4
Ved besigtigelsen kan der konstateres af aftræksrør ikke er korrekt isoleret. Forholdet har ikke medført skade på andre bygningsdele og det vurderes at det ikke er nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet afvises, da skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelserne således ikke opfyldt.
…
Forhold 7
Ved besigtigelsen kan de konstateres at de vandrette vindueskarme er deformerede (krummer). Der kan ikke konstateres skader på vinduerne lige som vinduernes åbne- og lukkefunktion er intakt.
Forholdet er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring fordi der ikke er tale om forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelserne er således ikke opfyldt.

Forhold 8
Ved besigtigelsen kan der ikke konstateres at ventilationen af tagrum og skråvægge er mangelfuldt. Der kan ikke på de synlige konstruktioner konstateres nedbrydning eller misfarvninger som følge af fugtophobning.
Forholdet er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring da skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelserne således ikke opfyldt."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og rettede derfor henvendelse til sin advokat, som sendte brev af 15/2 2012 til selskabet. Af advokatens brev fremgår:

"Under henvisning til Deres brev af 11. januar 2012 om behandling af den anmeldte ejerskifteskade på ovenstående adresse, skal jeg her henlede opmærksomheden på, at afgørelserne vedrørende forhold 4,7, og 8 ikke kan imødekommes af min klient, [klager].

Forhold 4: Aftræksrøret er ikke korrekt isoleret.
Ifølge den sagkyndige, [klagers rådgiver], er der med dette forhold nærliggende risiko for skade, da det pågældende uisolerede aftræksrør går gennem et koldt rum. [Klager] har malet loftet ved aftrækslemmen, hvor der ellers ville være synlige tegn på skade. Ifølge den sagkyndige ville der i en tilstandsrapport være tale om en K3-er, og det er åbenbart, at der dels er nærliggende risiko for skader, men også at der allerede er forekommet en skade, som dog ikke er synlig grundet malingen af loftet.

Forhold 7: Vindueskarmene krummer.
Selve funktionen af vinduerne er intakt, men der er tydeligvis en konstruktionsfejl idet vinduerne langs 7/8 meter bliver presset af taget, og dette skaber ifølge den sagkyndige en nærlig-

gende risiko for at ruderne vil deformeres og tage skade af konstruktionen, idet samtlige bundkarme med mellemrum sænker sig 2-4 cm. Det er endvidere oplyst, at sælger forinden salg havde udskiftet mange punkterede ruder.

Forhold 8: Ventilation i tagrum og skråvægge er mangelfuldt
For så vidt angår ventilationen i tagrum og skråvægge er det ifølge den sagkyndige helt oplagt, at der med dette forhold ville være tale om en K3'er, ved isoleringen helt ud til undersiden af lægterne, hvorfor isoleringen begrænser muligheden for udluftning og der dermed ikke kan ske udluftning på bagsiden af tagpladerne. Der er således synligt Gennemslag af råd/fugt i skråvæg i badeværelset og aftegningen er gået igennem nyere malet træ.

Forhold 8 er således ikke i overensstemmelse med lovgivningen. Der kan derfor henvises til punkt 12.1 i ejerskifteforsikringens, hvoraf det fremgår at 'Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne'. Det må derfor kunne lægges til grund, at forholdet enten udgør en nærliggende risiko for, at den manglende ventilation med deraf følgende fugtophobning bare er et spørgsmål om tid før der udvikles en skade her eller også må det lægges til grund, at konstruktionen er ulovlig og derfor dækkes i medfør af ejerskifteforsikringens punkt 12.1.

Jeg må derfor på min klients vegne indstille, at De genovervejer de tre bemeldte forhold, da disse forhold efter deres karakter klart må rubriceres under forsikringens dækningsområde jf. forsikringens punkt. 3, og idet jeg i modsat fald må indbringe sagen for forsikringsankenævnet."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 28/2 2012 til klagerens advokat.

Den 15/3 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække udbedring af de omtvistede forhold vedrørende mangelfuld isolering af aftræksrør i tagrum, deformerede vindueskarme og mangelfuld ventilation i tagrum/skråvægge. Til støtte herfor har klagerens advokat i klagebrevet bl.a. anført:

"Det lægges … til grund for sagen, at der ikke har været en fyldestgørende tilstandsrapport og at der i medfør af den sagkyndige [klagers rådgivers] vurdering har været tale om, at der er blevet overset kritiske forhold ved ejendommen, som skulle rubriceres som K3'ere. I forhold hertil har Concordia en forpligtelse jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, til at dække sådanne forhold.

Concordia har hertil i sin skrivelse i bilag … for punkterne 4,7 og 8 bl.a. henledt opmærksomheden på det forhold, at huset er fra 1972, hvorfor der i medfør af denne logik ikke har formodningen for sig, at der er nærliggende risiko for skader.

Som det imidlertid er anført i bilag … vedr. bemeldte forhold, er der allerede indtruffet skader for forhold 4, og der er ifølge den sagkyndige [klagers rådgiver] også klar risiko ved forhold 7 og 8.

Det er således oplyst for forhold 7, at sælgeren havde udskiftet mange af ruderne i stueetagen som følge af punkterede ruder inden salg, hvorfor bygningskonstruktionen med at vindueskarmene krummer må give nærliggende risiko for, at det samme vil ske for de nye vinduer.

Der er videre oplyst for forhold 8, at der er synligt gennemslag af råd/fugt i skråvæg og aftegningen er gået igennem nyere malet træ, hvilket må være en klar indikation på, at ventilationen i tagrum og skråvægge ikke er tilstrækkelig.

Nærværende skrivelse er derfor et ønske om en vurdering af sagen og om rimeligheden af Concordias afvisning af forholdene."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i brev af 20/3 2012 bl.a. anført:

"**Vedrørende forhold 4 - Aftræksrør i tagrum er mangelfuldt isolerede**
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at aftræksrør ikke er korrekt isoleret. Forholdet har ikke medført skade på andre bygningsdele. Vi vurderer, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade og forholdet afvises da skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt.

Der klages over afgørelsen ved ft.s advokat. Det anføres, at ft.s rådgiver mener, at der er nærliggende risiko for skade, da det uisolerede aftræksrør går gennem et koldt rum, ligesom han mener, at forholdet skulle være anført i tilstandsrapporten som en K3. Det anføres, at ft. har malet loftet ved aftrækslemmen, hvor der ellers ville være synlige tegn på skade.

Vi fastholder vores afgørelse henset til at huset er opført i 1972, og at der kun er konstateret en mindre skade, der kunne udbedres ved at male loftet ved aftrækshætten. Skaden på loftet ville tillige kunne opstå i huse, hvor aftræksrørene er korrekt isoleret. Det er derfor selskabets opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vedrørende forhold 7 - **Vinduer i stueetagen er delvist deformerede**
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at de vandrette vindueskarme er deformerede (krummer). Der kunne ikke konstateres skader på vinduerne, ligesom åbne- og lukkefunktionen er intakt. Forholdet afvises, da det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der klages over vores afgørelse og det anføres, at der er en konstruktionsfejl idet vinduerne bliver presset af taget hvilket vil gøre at ruderne deformeres og bundkarmene vil sænke sig 2-4 cm.

Vi fastholder vores afgørelse da der ikke er konstateret skader som følge af forholdet siden ejendommens opførelse i 1972.

Vedrørende forhold 8 - Ventilation i tagrum og skråvægge er mangelfuldt
Ved besigtigelsen kunne det ikke konstateres, at ventilationen af tagrum og skråvægge var mangelfuld. Der kan ikke på de synlige konstruktioner konstateres nedbrydning eller misfarv-

ninger som følge af fugtophobning. Forholdet afvises da skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt.

Der klages over vores afgørelse idet det anføres, at forholdet skulle været nævnt i tilstandsrapporten som en K3. Det anføres, at isoleringen begrænser muligheden for udluftning og der dermed ikke kan ske udluftning på bagsiden af tagpladerne. Det anføres endvidere, at der er synligt gennemslag af råd/fugt i skråvæg i badeværelse og aftegningen er gået igennem nyere malet træ. Forholdet oplyses, at være i uoverensstemmelse med lovgivningen.

Vi fastholder vores afgørelse, da der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres, at ventilationen af tagrum og skråvægge var mangelfuldt. Der kunne ikke på de synlige konstruktioner konstateres nedbrydning eller misfarvninger, som følge af fugtophobning. Forholdet er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring da skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelserne således ikke opfyldt.

Vi må igen henvise til at ejendommen er opført i 1972, såfremt der er mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen, ville dette have medført væsentlige skader i tagkonstruktionen. Da der ikke er konstateret væsentlige skader i 40 år, er der heller ingen nærliggende risiko for skade.

Der er ej heller tale om en 'ulovlig bygningsindretning' i henhold til pkt. 12.1.
Af bygningsreglementet for Købstæderne og Landet af 1966 fremgår det af kap. 7 stk. 7, at tagkonstruktioner der indeholder træ eller andet organisk materiale, skal forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over tagfladens underside. Ventilationsåbningernes samlede nettoareal skal være mindst 1/500 af det bebyggede areal.
Det er således vores vurdering af tagkonstruktionen opfylder ovennævnte krav.

Sagens indbringen for ankenævnet ændre således ikke på vores afgørelse i sagen."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

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, revnedannelse, 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.

3.2.
Forsikringen dækker:
- skade/skaderisici som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som

- konstateres og anmeldes i forsikringstiden

4. Undtagelser fra dækning

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

12. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet med denne dækning.

For udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for standarddækningen for ejerskifteforsikring:

12.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Parterne er uenige om, hvorvidt den manglende ventilation har medført fugtskader. Parterne er også uenige om, hvorvidt vinduerne er udsat for tryk fra taget, som medfører nærliggende risiko for brud. Det er oplyst, at tidligere ejer har måttet skifte flere vinduer.

Nævnet har ikke ud fra de modtagne fotos kunnet afgøre, om forholdene udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Da der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse om disse forhold, og da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra at behandle sagen.

7. 82.252

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson