Ankenævnet for Forsikring

932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.192:

xxxxx xxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e:

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Privatsikring. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skader på undertaget på deres ejendom.

Klagerne konstaterede i december 2012, at der var utætheder i undertaget på deres ejendom. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1997. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/3 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/11 2006. I tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.11 Ventilation	K1	Der bør etableres effektiv ventilation langs spærfod, samt etableres ventilationsåbning/rist i undertag mellem hvert andet spær.

2. 84.192

I skadeanmeldelse underskrevet den 28/12 2012 fremgår det bl.a.:

"**Oplysninger om skaden**
Hvornår er skaden sket? Dato, klokkeslæt (skadestidspunkt eller hvornår skaden blev konstateret)
16. december 2012

Hvilken skade er sket? Var bygningen opvarmet?
Gennembrud af undertag *Ja*

Beskriv, hvordan skaden er sket
Afstandsklodser (uautoriserede) har i forbindelse med snestorm/fygning gennembrudt undertag.

Hvilke ting er beskadiget og hvor meget?
Undertag, loft.
…
Bemærkninger i øvrigt
Vi har haft de to ovennævnte håndværkere ude og besigtige skaden. De vurderer begge at skaden er forårsaget som følge af konstruktionsfejl - forkert anvendte undertagsstrammere."

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for nævnet. I brev af den 19/3 2013 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Følgende hændelsesforløb går forud for nærværende klage:

Mine klienter erhvervede ovennævnte ejendom ultimo 2006. I julen 2012 kom der i forbindelse med en snestorm fygesne ind mellem ejendommens tag og undertag, og ved efterfølgende tøvejr kom der smeltevand ind i selve ejendommen. Mine klienter foretog herefter diverse undersøgelser med henblik på at konstatere, hvad der kunne være årsagen hertil.

To uafhængige håndværkere … besigtigede ejendommen på mine klienters foranledning. De konstaterede begge, at undertagsstrammerne har lavet huller i undertaget, der nu fremstår utæt. Skaden skyldes formentlig kombinationen af vingetegl, undertagsstrammeres manglende fleksibilitet, det valgte undertag og det faktum, at undertaget er strammet for hårdt op.

Der er altså tale om flere faktorer, der i kombination med hinanden ikke fungerer hensigtsmæssigt. Tagkonstruktionen er ejendommens oprindelige fra 1997.

Ejendomshandlen var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, hvorfor der forelå en tilstandsrapport af 28. november 2006 jfr. **bilag ...** Af tilstandsrapportens side 8 af 13 fremgår følgende vedrørende ejendommens tag.

K1: *'Der bør etableres en effektiv ventilation langs spærfod, samt etableres ventilationsåbning / rist i undertag mellem hvert andet spær.'*

De adspurgte håndværkere har vurderet, at der ikke er sammenhæng mellem bemærkningen i tilstandsrapporten og skaden jfr. **bilag …** og **bilag ...** Der er ikke øvrige bemærkninger til taget i tilstandsrapporten. Det følger endvidere af Nyboligs kvalitetsmærke side 3 af 6, at tagkonstruktionen beskrives som *'god'* jfr. **bilag ...** Ventilation i tagkonstruktion beskrives som *'middel',* men jfr. ovenstående har denne bemærkning ikke betydning for skaden.

Forholdet er således ikke omtalt i tilstandsrapporten, og min klienter har ikke haft anledning til at tro, at der var problemer med tagkonstruktionen. På baggrund af ovenstående blev skaden derfor anmeldt til Privatsikring A/S ved skrivelse af 28. december 2012 jfr. **bilag ...**

Anmeldelsen blev behandlet under skadesnummer: … Bygningskonsulent … besigtigede skaden på vegne af Privatforsikring A/S. Bygningskonsulenten gennemgik tagkonstruktionen og konstaterede, at de anvendte undertagsstrammere i mineraluld var godkendt til formålet, da ejendommen blev opført af … i 1997 jfr. et Bygerfa blad fra 1997. Det konkluderes herefter, at konstruktionen er lovlig.

Bygningskonsulenten forholder sig ikke til konstruktionen og materialevalget i sin helhed.

Privatsikring A/S sendte herefter en skrivelse til mine klienter af 14. januar 2013, hvoraf fremgår, at der ikke kan opnås dækning jfr. **bilag ...** Der henvises til bygningskonsulentens konklusion, samt at skaden opstod efter ejendommens overtagelse jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at dækningen er betinget af, at '*forholdet skal være til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens udarbejdelse eller forholdet er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.'*

Det følger videre af betingelsernes punkt 5.1, at forsikringen dækker: *'udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'* Det forklares, at der: *'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.'*

Det afgørende er således, at der er risiko for skade ved ejendommens overtagelse, hvilket utvivlsomt har været tilfældet i den konkrete sag henset til ovenstående.

De adspurgte håndværkere har vurderet, at den eneste holdbare udbedringsmulighed vil være at udskifte ejendommens undertag. … har afgivet et tilbud på kr. 173.025,00 jfr. **bilag …** og … har givet et overslag på kr. 261.630,00 jfr. **bilag ...**

Der er altså tale om ganske omfattende skader, hvis udbedring er påkrævet.

Ved skrivelse af 7. februar 2013 har advokat … forgæves forsøgt at få Privatsikrings A/S' afgørelse ændret jfr. **bilag ...** Privatforsikring A/S har endnu ikke reageret på skrivelsen, hvilket tages som et udtryk for, at forsikringsselskabet fastholder sin afgørelse, da der nu er forløbet over en måned uden forsikringsselskabet har reageret.

Nærværende klage er herefter nødvendiggjort.

Der nedlægges følgende påstand:

Privatforsikring A/S tilpligtes at betale omkostningerne til udskiftning af ejendommens undertag i henhold til ejerskifteforsikring …"

Selskabet har i brev af den 4/7 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen er tilbudt på baggrund af den forud for salget udarbejdede tilstandsrapport, som er fremlagt som bilag 4. Selskabet kan anerkende, at der ikke heri er bemærkninger omkring det af klager anmeldte forhold eller iøvrigt bemærkninger af betydning herfor.

Klager anmeldte ved skadesanmeldelse af 28. december 2012, at fygesne dryppede ned på loftet i køkkenet, og at der ved eftersyn i tagkonstruktionen var konstateret huller i undertaget. Anmeldelsen skete i umiddelbar forlængelse af en snestorm. Skaden er, jf. anmeldelsen, konstateret den 16. december 2012. Der henvises til sagens bilag …

Selskabet har i den forbindelse besigtiget det anmeldte forhold og på baggrund heraf vurderet, at der ikke var tale om en dækningsberettiget skade. Klager er i den forbindelse tilskrevet, som det fremgår af bilag …

Efter modtagelsen af ankenævnsklagen har selskabet genbesigtiget forholdet. I den forbindelse har selskabet konstateret hvilken type undertag, der var oplagt på ejendommen, jf. nærmere nedenfor.

Det er i sagen oplyst, at ejendommen, herunder ejendommens tagkonstruktion, er opført i 1997.

2. Skaden var ikke til stede på overtagelsestidspunktet
Det er fortsat selskabets opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at skaden var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen i marts måned 2007.

Der henvises primært til, at der gik 5½ år før der konstateredes vandindtrængninger på ejendommen.

Som bilag … fremlægges fotos af det anmeldte forhold fra selskabets besigtigelse forud for modtagelsen af ankenævnsklagen. Som det fremgår heraf er det tydeligt at se, at der er huller i undertaget. Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten og ikke konstateret af klager før anmeldelsen til selskabet ultimo december 2012. Da det må antages, at klager jævnligt kommer i tagrummet, må det kunne lægges til grund, at skaderne i form af huller i undertaget ved undertagsstrammerne ikke visuelt har kunnet konstateres før anmeldelsen til selskabet ultimo 2012.

Der henvises desuden til bilag …, som er en håndværkerudtalelse indhentet af klager i februar d.å. Det fremgår afslutningsvist heraf, at skaden - huller i undertag - kan *'..relateres til stormen i december måned, hvor undertaget, ved strammerne, ikke har kunnet klare vindbelastningen.'*

Det må herefter kunne lægges til grund, at skaden er opstået i december 2012, og dermed ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

3. Der er ikke dokumenteret nærliggende risiko for skade
Klagers advokat gør gældende, at der var risiko for skade ved ejendommens overtagelse. Som det fremgår af ovennævnte citat fra betingelsernes pkt. 5, har det alene relevans i dækningsmæssig henseende, såfremt der er tale om 'nærliggende risiko for skade'.

Klagers advokat synes i den forbindelse at henvise til at kombination af undertagstype sammenholdt med anvendelsen af undertagsbinderne konkret udgør en (nærliggende) risiko for skade.

Det faktum, at der går 5½ år fra overtagelsen til skaden konstateres taler imod, at der er tale om nærliggende risiko for skade.

Til støtte herfor henvises til ankenævnets afgørelse 71.687, hvori nævnet forholder sig til lignende forhold.

Tidsrummet efter overtagelse:
I nævnte afgørelse gik der 4½ år fra ejendommens overtagelse til skade konstateredes. Der var i denne sag tale om detaljer, som i høj grad giver anledning til sammenligning, samt nær ved enslydende betingelser. I sagen var et undertag udført efter den vejledning og med den viden, som lå til grund på udførelses- tidspunktet (1998). Udførelsen ville ikke opfylde den vejledning som gjaldt på det tidspunkt, hvor der konstateres en skade. Nævnet fandt i sagen, at klageren ikke havde sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, grundet den tid der var gået mellem overtagelsen af ejendommen (primo 2002) og den anmeldte skade (ultimo 2006).

Tilsvarende gør sig gældende i nærværende sag.

Typen af undertag
Undertaget er ved besigtigelsen konstateret at være et Corovin undertag. Dette bærer betegnelsen 'let banevare', hvilket var helt sædvanligt anvendt og godkendt på opførelsestidspunktet.

Let banevare er en kvalitetsbetegnelse som angiver, at materialet er af mindre god kvalitet. Den anvendte undertagstype er alt andet lige en undertagstype af ringe kvalitet med deraf følgende begrænset levetid set i forhold til undertagstyper af bedre kvalitet.

Selskabet har været i kontakt med …, der i sin tid opførte huset på ... Herfra er det bekræftet, at man på opførelsestidspunktet anvendte Corovin undertag. Man er sidenhen gået væk fra at anvende dette grundet dets ringe kvalitet.

Forsikringstager har fremlagt betingelserne NYF-A. Disse er som nævnt ovenfor ikke de korrekte betingelser. Dog kan man af de nye betingelser konstatere, ud fra de i disse indeholdte afskrivningstabeller, at let banevare afskrives i en helt anden grad end øvrige anvendte materialer til undertag, hvilket må henføres til, at der er tale om et undertag af mindre god kvalitet. I oversigten er nålefilt det materiale, som bedst kan sammenlignes med Corovin.

Det forhold, at den konkrete undertagstype er anvendt til et tag belagt med vingetegl, der er en forholdsvis åben konstruktion, har formentlig reduceret undertagets levetid. Disse forhold bevirker imidlertid ikke i sig selv, at der er tale om en nærliggende risiko for skade. Hertil kræves det, at forholdet vil udvikle sig til en skade inden for en kortere årrække. Som nævnt tidligere går der godt 5½ år, før skaden konstateres, hvilket ikke i sig selv kan betegnes som nærliggende.

Undertagsstrammere
Anvendelsen af mineraluldsklodser til opstramning af tag var på opførelsestidspunktet en sædvanlig og anbefalet metode, hvormed man kunne modvirke blafrende undertag.

BYG-ERFA blad 97-10-22 findes vedlagt som bilag … til dokumentation heraf.

Anvendelsen af mineraluldsklodser til opstramning af tag omtales heri som en fordelagtig metode mod blafrende undertag, og der sættes i denne forbindelse ingen begrænsninger i forhold til typen af undertag.

Der anmeldes en skade grundet fejlkonstruktion. Da anvendelsen af mineraluldsklodser var godkendt fremgangsmåde i 1997, og da anvendelse af den angivne type undertag (Corovin) ligeledes var sædvanlig og godkendt materialevalg på daværende tidspunkt, foreligger der ikke en fejlkonstruktion.

God håndværksmæssig skik på opførelsestidspunktet er således efterlevet.

Selskabet har ved besigtigelsen den 7. januar 2013 forholdt sig til konstruktionen og materialevalget som helhed.

4. Reparation er mulig
Det er desuden selskabets opfattelse, at den konstaterede skade ikke nødvendiggør udbedring i form af udskiftning af undertaget, som det er krævet af klager. Det er selskabets opfattelse, at det er muligt at foretage en partiel reparation af undertaget.

Der henvises til uddrag af 'Montagevejledning Kompromentundertag', som vedlægges som sagens bilag ... Af dennes side 11, pkt. 20 fremgår, hvorledes såvel små som større huller kan udbedres ved nærmere angiven partiel reparation.

For det tilfælde at ankenævnet måtte finde, at der er tale om en dækningsberettiget skade, da skal selskabet bemærke, at det skønnes muligt at foretage udbedring af de huller, som er konstateret. Det fremsatte krav om udskiftning af hele undertaget må i dette tilfælde afvises.

5. Der er ikke tale om en ulovlig konstruktion
For fuldstændighedens skyld bestrides det, at der er dokumenteret at det anmeldte forhold udgør en ulovlighed. Der henvises her til BYG-ERFA blad 9710-22 og bemærkninger ovenfor. Klager synes ej heller længere at argumentere for, at der er tale om en ulovlighed.

6. Sammenfatning
Sammenfattende fastholder selskabet, at det ikke er dokumenteret, at det anmeldte forhold var til stede på overtagelsestidspunktet, herunder at det er dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skade."

Klagernes advokat har i brev af den 12/8 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Jeg kan konstatere, at det naturligvis er korrekt, at de relevante forsikringsbetingelser for ejer- skifteforsikringen er NEF-B. Dette påvirker imidlertid ikke bedømmelsen af sagen, idet indholdet af de relevante bestemmelser ikke medfører en anden retsstilling for mine klienter.
I overensstemmelse med min skrivelse af 19. marts 2013 med henvisning til NYF-A følger det ligeledes af betingelserne NEF-B, pkt. *5, 'at forsikringen dækker aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger.'*

Uddybende forklares det også i NEF-B, pkt. 5 in fine: *'at der 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.'*

Det er uomtvistet, at skaden blev konstateret i forbindelse med, at der kom fygesne og derefter smeltevand ind i ejendommen i julen 2012. Det betyder dog ikke, at skaden eller nærlig-

gende risiko for skade først indtrådte på dette tidspunkt. Mine klienter har ikke haft anledning til at besigtige undertaget på et tidligere tidspunkt, hvorfor det ikke kan lægges til grund, at skaden rent visuelt ikke har været til stede på et tidligere tidspunkt. Årsagen til skaden skyldes kombinationen af materialer, hvorfor der allerede ved overtagelsen var nærliggende risiko for skade.

At skaden først konstateres 5½ år efter overtagelsen, ændrer ikke ved dette faktum.

Privatsikring A/S redegør for, at undertagsstrammerne samt det anvendte undertag var sædvanligt anvendt og godkendt på opførelsestidspunktet. Det kan imidlertid ikke anses for håndværksmæssigt korrekt, at det pågældende undertag blev kombineret med vingetegl, der er åbent og udsat for fygesne. Dette særligt set i lyset af, at det anvendte undertag er af mindre god kvalitet.

Under henvisning til de i sagen fremlagte håndværkerudtalelser samt indhentede tilbud skal jeg fastholde, at den eneste holdbare udbedringsmulighed er udskiftning af undertaget.

På baggrund af ovenstående skal jeg fastholde den for Ankenævnet nedlagte påstand."

I tilbud fra murer- og bygningsentreprenør af den 8/1 2013 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Udskiftning af undertag pga. fejlmonteret undertagsstrammere.
Genbrug af eksisterende teglsten."

I mail til klagerne af den 4/2 2013 har samme murer- og bygningsentreprenør bl.a. anført:

"Jeres tagrum virker som værende vel-ventileret i nuværende opbygning, da der ikke er synlige/lugtbare tegn på manglende ventilation.

Der er flere faktorer som har indflydelse på dette, herunder direkte/indirekte ventilation, men også hvor meget fugt der bliver tilført rummet etc.

Nuværende skade kan relateres til stormen i december måned, hvor undertaget, ved strammerne, ikke har kunnet klare vindbelastningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af:**
at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
…

5 Hvad dækker forsikringen?
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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…
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.
…
Udvidet dækning
For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskiftefo4risring:

1 Dækningen omfatter:
- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har gennemset de fremsendte fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at undertaget består af materialet corovin, der har en begrænset levetid sammenlignet med andre materialer, der anvendes til undertag, samt at skaden først blev konstateret i forbindelse med en snestorm med fygesne næsten 6 år efter klagernes overtagelse af ejendommen.

På denne baggrund finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter det oplyste finder nævnet det endvidere ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Det, som klagernes advokat i øvrigt har anført, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

9. 84.192

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund