Ankenævnet for Forsikring

934/14

Den 3. marts 2014 blev i sag nr. 84.812:

xxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xx

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 udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold vedrørende den forsikrede ejendoms gulv i et børneværelse og en rem over et vinduesparti.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er forhold vedrørende gulvet, som udgør en nærliggende risiko for skade. Selskabet finder desuden ikke, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var ulovlige konstruktioner i henhold til bygningsreglementet fra 1966. Hvad angår forholdet vedrørende remmen over vinduespartiet i stuen, har selskabet afvist dette forhold med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelse af ejendommen forelå en dækningsberettigende skade eller ulovlighed. Selskabet henviser i den forbindelse til, at klageren havde udbedret forholdet inden selskabets besigtigelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969 og at klageren overtog ejendommen den 1/3 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/11 2007.

2. 84.812

Der er i rapporten om ejendommens vinduer anmærket følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
4.2 Vinduer	K2	Der er konstateret råd i og betydelig nedbrydning af følgende vindueskonstruktioner: tofags sydvendt terrassedørsparti ved opholdsstue samt østvendt terrassedørsparti i opholdsstue, sydvendt vindue i kontor og to stk. nordvendte vinduer i værelser. Endvidere manglende overfladebehandling af to stk. højtsiddende østvendte vinduer i badeværelse og et stk. nordvendt vindue i soveværelse."

Den 30/4 2012 anmeldte klageren til selskabet:

"Gulv i børneværelse buler - samt lugtgener af mug. Tømreren mener, at der er tale om en eller anden form for fugt-skade, så gulvet brækkes op iflg. aftale med …, Alm. Brand - aftalt pr. telefon dags dato.

Rem over stort vinduesparti i stuen mod syd hænger/sunket, hvilket er påpeget af tømreren, fm. udskiftning af tag. Iflg. tømreren skal skaden udbedres. Iflg. tømreren skal remmen udskiftes, og det bliver gjort i dag. Se vedhæftede billeder."

En taksator fra selskabet besigtigede den 10/5 2012 ejendommen og har i brev af 15/5 2012 meddelt klageren:

"**Min vurdering af gulv i værelse / resterende gulve, udført på samme måde.**
Ved besigtigelsen konstaterede jeg, at den oprindelige gulvkonstruktion som er bestående af massiv parket på strøer, med ca. 50 mm. mineraluld, udlagt på afrettet beton.

Jævnfør Bygningsreglementet fra 1966, gældende ved opførelsen i 1969, er der ikke krav om dampspærre, når der ikke er tale om tætte materialer.

Ovenpå ovennævnte konstruktion, har du fået monteret nyt 14 mm. parketgulv, samt et trinlydsdæmpende foam-materiale, imellem det oprindelige parket og den nye. Denne foam sammen med de to lag parket, vurderer jeg som en væsentligt tættere konstruktion end den oprindelige, nærmest diffusionstæt. Som følge deraf kan der ikke længere ske en naturlig afdampning fra gulvfladen, og dermed ophobes der fugt under foam-materialet i den oprindelige konstruktion. Dette kan konstateres i børneværelset hvor du har fået fjernet en del af gulvet for en besigtigelse, som følge af at gulvet bulede op. jf. billede 1. og 2.
...
Det anmeldte forhold er ikke dækket af din ejerskifteforsikring.
Dette begrundes med at forholdet er opstået som følge af den konstruktion, som du har fået udført ovenpå de eksisterende gulve. Dermed var skaden og risikoen herfor ikke til stede ved overtagelsen af huset, som jævnfør forsikringsbetingelserne er et krav for forsikringsdækning.

3. 84.812

Min vurdering af rem over vinduesparti.
Ved besigtigelsen blev jeg forevist ny limtræsrem over vinduesparti i stuen imod syd. Vinduerne og terrassedøren som jævnfør tilstandsrapporten og tilhørende tillæg, var på besigtigelsestidspunktet i 2007 tjenstlige til udskiftning. Disse har du fået udskiftet i 2011, jævnfør datostempler i termoruderne. Tilbage i 1969 var det byggeskik at lade vindueskarme ved større åbninger som det er tilfældet hos dig, indgå som aflastning af remme / bærende bjælker. Derfor burde der være taget højde for dette i forbindelse med udskiftningen af elementerne sidste år. Ligeledes kan jeg konstatere at du har igangværende ombygning af tagkonstruktionen i gang, hvor taget skiftes fra en let tagkonstruktion (bølgeeternit) til en tung tagkonstruktion (betontagsten). Dette vil ligeledes have stor indflydelse på dimensionen af bjælken som spænder over åbningen i facaden.
...
Det anmeldte forhold er ikke dækket af din ejerskifteforsikring.
Dette begrundes med at forholdet vurderes at være opstået som følge af, at du har fået udskiftet vinduesparti og terrassedør i 2011, uden der er monteret blivende understøtning af remmen, som vurderes at have haft vederlag på elementerne. Ligeledes Har jeg taget med i min vurdering at såfremt remmen var dimensioneret til at spænde over vinduespartiet, uden understøtning ved din overtagelse af huset. Så skulle den alligevel have været forstærket eller udskiftet, nu hvor du har valgt at ændre taget fra bølgeplader til cementtagsten."

Klageren var ikke enig i selskabets afgørelse og har gjort indsigelse over for selskabet og her til anført:

"***Gulv i værelse:***

- Da jeg overtog huset, var der påbegyndt pålægning af nyt gulv i gangen, og dette er så blevet færdiggjort i værelserne.
- Der står ikke noget i tilstandsrapport om, at pålægningen af det nye gulv ikke er korrekt. Man kunne tydeligt se, at det nye gulv var lagt oven på det eksisterende gulv med en 3 mm foam i mellem gulvene.
- Ved det eksisterende gulv er der ikke 12 mm luft i siderne, hvilket betyder, at gulvet ikke har plads til at udvide sig (varme/kulde).
- Foamen er en 3 mm underlagsfoam, som benyttes hvor undergulvet er af træ eller andet organisk materiale.
- Foamen er uden dampspærre altså åndbar.

Rem over vinduesparti i stuen:

- At remmen var sunket, har ikke noget med de nye vinduerne at gøre, den svajede også inden vinduerne blev udskiftet i 2011. Der var ikke monteret blivende understøtning af remmen i det oprindelige vinduesparti i stuen.
- Iflg. de håndværkere, som vi har talt med, skal vinduerne ikke bære/aflaste noget. Så vi vil gerne have dokumentation for byggeskikken, som du omtaler, at man havde i 1969?
- Man har i 1985 ændret tagkonstruktion fra 'built up tag' til 'tag med rejsning', hvilket må siges at være et tungere tag end det oprindelige, da der både er spær og tagplader, som vejer på den oprindelige konstruktion. Man har ved denne ombygning ikke forstærket limtræsbjælken over det store vinduesparti i stuen, hvilket har betydet, at den er begyndt at synke med tiden.
- Hvis man i 1985 havde forstærket tagkonstruktionen, som man burde have gjort, havde vi ikke været nødsaget til at udskifte remmen ifm. pålægning af nyt tag.

- Vi påpeger fejlkonstruktionen, som der var, før vi fik den udbedret. Skulle vi ikke have haft taget udskiftet, ville vinduerne med tiden være blevet ødelagt af den daværende tagkonstruktion - hvilket må siges at være en svækkelse og ødelæggelse af bygningen.

Konklusion:

Vi er på ingen måde enig i din afgørelse, da vi har talt med flere uafhængige håndværkere om de to problemstillinger. Hvis ikke din vurdering ændres, vil vi have en uvildig byggesagkyndig til at kigge på sagerne."

De vedlagte fotos af vinduet er forelagt nævnet.

Selskabet fastholdt i brev af 8/6 2012 afgørelsen, hvorefter klageren overgav sagen til sin advokat, som i mail af 26/7 2012 på ny gjorde indsigelse over for selskabet. Selskabet fandt fortsat ikke anledning til at ændre afgørelsen, idet selskabet i brev af 10/9 2012 anførte:

"For god orden skyld skal nævnes, at skadekonsulent ... ikke har haft lejlighed til at se det anmeldte forhold ved remmen, da denne var udskiftet før hans besigtigelse.

Det fremgår i sagen, at Deres klient overtog ejendommen i august 2008, og at det fremgik af den udarbejdede tilstandsrapport, at vinduesparti og terrassedør allerede på dette tidspunkt var tjenstlige til udskiftning. Dette blev gjort i 2011.

Ejendommen er opført i 1969, og det var helt vanlig byggeskik på dette tidspunkt, at lade stolperne i vinduespartier over større åbninger aflaste remme / bjælker og / eller montere rørstolpe i partiet. Aktuelt har ... ikke haft mulighed for at se, hvad der var anvendt af bærende konstruktion, og eventuelt omfang af skade.

Skadekonsulent ... kunne konstatere en igangværende ombygning af tagkonstruktionen, hvor der skiftes fra en let til tung konstruktion.

Idet jeg henviser til rapport af 15. maj 2012 samt opfølgende brev af 8. juni 2012, må jeg vurdere sagen som korrekt behandlet og kan ikke ændre dette."

Klagerens advokat har i mailkorrespondance forespurgt klageren, hvorvidt overliggeren var tjenlig til udskiftning. Klageren har i mail af 2/10 2012 besvaret advokaten:

"Ved opstart af ombygningen kontrollerede vi spær for belastning de tydeligt mærket til tungt tag, vi går ud fra at det er gældende for hele taget, det er det meste naturlige.
Ved nedtagning af gamle plader kunne vi konstatere at rem mod syd ikke er skiftet (Til tungt tag) den har heller ikke været dimensioneret til let tag.
Vi er af den opfattelse, at det klart, er en skjult fejl."

Herefter har klageren ved sin advokat den 30/7 2013 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om dækning af gulvet i børneværelse og udskiftning af overliggeren/remmen. Til støtte herfor henviser advokaten til korrespondancen i sagen samt anfører:

"Det er min opfattelse, at da der er tale om en skjult fejl så er forholdet omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i svarbrev af 16/8 2013 til nævnet anført:

"**Vores vurdering**

Gulv
Klager oplyser, at da huset blev overtaget i 2008, var der påbegyndt pålægning af nyt gulv i gangen (bilag ...).

Den oprindelige gulvkonstruktion er massivt parket på strøer, med ca. 50 mm. isolering, udlagt på afrettet beton. Der er ikke fugtspærre/dampspærre i denne konstruktion og dette var heller ikke et krav i dagældende bygningsreglement fra 1966.

Ovenpå det oprindelige gulv, har klager udlagt en 3 mm trinlyddæmpende foam, hvorpå der er udlagt et 14 mm. parketgulv.

Klager anmelder, at det nye gulv i børneværelset buler.

Det er vores formodning, at såfremt der var skader i form af buler eller lignende på det oprindelige parketgulv på overtagelsestidspunktet, ville klager have anmeldt dette allerede dengang, da skader ville have vanskeliggjort udlægning af det nye gulv.

Vi må derfor gå ud fra, at det oprindelige gulv fremstod uden skader på overtagelsestidspunktet.

Det er Alm. Brands formodning, at det er udlægningen af det nye gulv, som er skyld i at gulvet buler op, vi henviser til besigtigelsesrapport af 15. maj 2012 (bilag ...) og brev af 8. juni 2012 (bilag ...). Uanset om den anvendte foam og 14 mm. parketgulv er åndbart eller ej, er bulerne først opstået efter forsikringstager har ændret på konstruktionen, hvilket styrker formodningen for, at det er den ændrede konstruktion som er årsag til bulerne.

Henset til ovenstående og det faktum, at klager ikke har dokumenteret fejl eller lignende på den oprindelige konstruktion, som kan betragtes som en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand, må vi desværre afvise den anmeldte skade.

Klager har heller ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktioner, som var ulovlige i forhold til bygningsreglement fra 1966.

For god ordens skyld skal det oplyses, at vi har anerkendt dækning for gulvet i gangen, såfremt klager kan fremvise skader på dette, idet udlægning af gulv i gangen allerede var påbegyndt inden klagers overtagelse af ejendommen.

Klager har oplyst, at der ikke er 12 mm. luft i siderne af det eksisterende gulv, hvilket ifølge klager betyder, at gulvet ikke har plads til at udvide sig. Idet ejendommen er fra 1969 og der endnu ikke er fremvist skader pga. den manglende luft i siderne, betragtes denne manglende luft, ikke i sig selv, som en skade i forsikringens forstand. Såfremt der er konstateret skader pga. den manglende luft, vil Alm. Brand besigtige forholdet.

Rem over vinduesparti i stue
Klager har udskiftet vinduespartiet ved stuen i 2011. Det oprindelige vinduesparti havde i tilstandsrapporten bemærkningen K2 om råd.

Klager er af den opfattelse, at rem over dette store vinduesparti hænger/er sunket. Dette blev påpeget af klagers tømrer i forbindelse med udskiftning af taget fra let tagkonstruktion til en tung tagkonstruktion.
Klager er af den opfattelse, at der er tale om en fejlkonstruktion, som forsikringen skal dække.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 12:

'12. Redning, bevaring og oprydning

I forbindelse ...

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstande må dog ikke finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil'

Ved vores besigtigelse blev der fremvist en ny limtræsrem over vinduespartiet i stuen, idet den oprindelige rem allerede var udskiftet. Den nye limtræsrem var dimensioneret til den tungere tagbelægning. Vi havde ikke mulighed for at besigtige den anmeldte nedbøjning og foretage en vurdering af denne, da denne allerede var udbedret.

Vi har dog fået fremsendt en række billeder som vi har forsøgt at vurdere. Billederne og beskrivelsen fra klager er ikke tilstrækkelig til at dokumentere, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, eller at dokumentere at der er tale om en ulovlighed.

Dette skyldes, at det tilbage i 1969 var almindelig byggeskik at lade vindueskarme - i et vist omfang - indgå som aflastende/stabiliserende element for den overliggende rem/bærende bjælke.

Klagers håndværkere burde derfor have taget højde for dette ved udskiftning af vinduerne i 2011. Vinduer bliver ikke længere benyttes som en del af den stabiliserende konstruktion, så en udskiftning af vinduerne kan have svækket stabiliteten i konstruktionen.
Der henvises til bilag ..., hvor det i lignende sag, i skønserklæring fra disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, bekræftes at vinduer i 60'erne indgik som stabiliserende elementer.

Det er vores vurdering at nedbøjningen er opstået som en følge af udskiftningen af vinduespartiet og terrassedøren i 2011. Dette fordi der ikke blev monteret blivende understøtning af remmen, som vurderes at have haft vederlag på det oprindelige vindue og terrassedøren.

Ydermere skal det bemærkes, at klagers udskiftning af tag fra en let konstruktion (bølgeeternit) til en tung konstruktion (betontagsten), ligeledes vil have en betydningsfuld indflydelse på dimensioneringen af remmen som spænder over åbningen for facaden.

Afslutningsvis skal det oplyses, at idet vi fik mulighed for, at besigtige det oprindelige vinduesparti, terrassedøren eller remmen med den omtalte nedbøjning er ovenstående vurdering for vores side foretaget ud fra oplysninger om almindelig byggeskik i 60'erne. Den konkrete konstruktion kan have været anderledes og nedbøjning mere eller mindre betydelig, men idet vi ikke fik mulighed for at besigtige de oprindelige konstruktioner, kan vi desværre ikke komme til anden konklusion end, at det ikke er dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet har været en på ejerskifteforsikringen dækningsberettiget skade eller ulovlighed.

De fremsendte billeder bekræfter vores synspunkt."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Selskabets brev har givet klagerens advokat anledning til at fremkomme med følgende bemærkninger i mail af 22/8 2013:

"Vi har ikke yderligere til gulvet.

Mht. remmen over stuevinduet vil vi gerne påpege endnu engang, at remmen IKKE er sunket efter udskiftning af vinduerne, den var allerede sunket inden vinduerne blev udskiftet, hvilket også fremgår af billederne af huset med de gamle vinduer.

Der blev dog først taget fat på problemet, da taget skulle skiftes, da det på dette tidspunkt var nemmere at komme til samt konstatere, hvad der var skyld i, at remmen hang. Iflg. tømrer ... har man i 1985, hvor man har ændret tagkonstruktionen fra 'built up tag' til en 'spærkonstruktion', ikke taget højde for, at remmen skulle have haft en anden dimensionering, idet man ændrede taget til en tungere tagkonstruktion.

Hvis ikke, at der hurtigt blev gjort noget, kunne vi risikere, at de nye vinduer blev ødelagt. Man 'glemte' altså at ændre på dimensionen af remmen over det store vinduesparti i stuen i 1985.

Der er altså tale om en skade som efter vores opfattelse er omfattet af ejerskifteforsikringen. Den var skjult og lå før overtagelsen.

Vinduerne i det store vinduesparti har ikke tidligere været bærende - og det er vel heller ikke meningen, at et vindue skal kunne bære en tagkonstruktion...

Min klient har den berettigede forventning, at når man tegnede en ejerskifteforsikring, så forsikrede man sig imod skjulte fejl og mangler.

Hvis ikke en forkert dimensionering af en rem er en skjult fejl - hvad er det så, og hvad skal man så bruge en ejerskifteforsikring til når man køber et ældre hus....."

Selskabet har her til i brev af 10/9 2013 anført:

"Vinduerne

8. 84.812

Klager oplyser, at remmen allerede var sunket inden vinduerne blev udskiftet og at dette fremgår af fremsendt billedmateriale. På trods af, at det er klagers opfattelse, at billeder taget før udskiftning af vinduerne i 2011 viser den sunkne rem, så blev vi ikke kontaktet.

Vi har ikke fået mulighed for at besigtige det anmeldte forhold, idet remmen allerede var udskiftet på besigtigelsestidspunktet.

Billederne dokumenterer ikke, at de nye vinduer (eller gamle vinduer) ville blive ødelagt. Billederne dokumenterer heller ikke, at der var revner, deformering, svækkelser eller andre fysiske forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når der sammenlignes med tilsvarende bygning med samme alder.

Vi kan ikke tilbyde dækning for de anmeldte forhold."

Klagerens advokat anfører i mail af 17/9 2013, at selskabet den 30/4 2012 i skadeanmeldelsen blev bekendt med, at remmen ville blive skiftet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.
...
12. Redning, bevaring og oprydning
...
Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstande må dog ikke finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil.
…
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."

Nævnet udtaler:

Gulv

Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler den, der rejser et krav at bevise, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Det fremgår af sagen, at gulvet i børneværelset er monteret efter klagerens overtagelse af ejendommen i 2008, og at klageren først i 2012 anmeldte, at der var opstået buler på gulvet. I værelset er monteret nyt parketgulv samt et trinlydsdæmpende foam-materiale mellem det oprindelige parketgulv og det nye. Ifølge selskabets skadekonsulent skyldes de anmeldte buler, at monteringen af det nye parketgulv resulterede i en mindre diffusionsåben konstruktion end den oprindelige gulvkonstruktion.

Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist forhold, der på den oprindelige gulvkonstruktion medførte nærliggende risiko for skade.

På det foreliggende grundlag finder nævnet endvidere, at klageren i relation til forsikringens udvidede dækning heller ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktioner, som var ulovlige i henhold til bygningsreglementet fra 1966, som denne bygning opført i 1969 er omfattet af, eller at der ikke ville kunne opnås dispensation for eventuelle ulovligheder.

At selskabet har anerkendt dækning for gulvet i gangen, såfremt der opstår buler her, kan ikke føre til et andet resultat, da udlægningen af nyt gulv i gangen allerede var påbegyndt inden klagerens overtagelse af ejendommen.

10. 84.812

Rem over vinduesparti i stue

Klageren lod vinduespartiet udskifte i 2011. Klageren oplyser, at remmen var sunket allerede før udskiftning af vinduespartiet i 2011, og har vedlagt fotos til illustration heraf. Selskabets skadekonsulent finder, at vinduespartiet – i overensstemmelse med byggeskik i 60'erne - indgik som aflastning af remmen, og at der ved udskiftningen i 2011 ikke blev taget højde for dette. Efter det oplyste blev remmen udskiftet samme dag som klageren anmeldte forholdet. Selskabet fik derfor ikke lejlighed til at foretage besigtigelse.

Herefter finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at remmen udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Hvad angår den udvidede dækning finder nævnet endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at konstruktionen var ulovlig, eller at der ikke ville kunne opnås dispensation for eventuelle ulovligheder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftets rigtighed bekræftes

Carsten Sennels