Ankenævnet for Forsikring

Den 22. september 2014 blev i sag nr. 85455:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende for lav taghældning på en tilbygning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke har medført skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har endvidere henvist til, at tagets hældning ikke udgør en overtrædelse af funktionskravet i det gældende bygningsreglement BR-98.

Det fremgår af sagen, at der er tale om et sommerhus fra 1965. I starten af 2004 blev der opført en tilbygning med en lav taghældning (5-6 grader). Tagproducentens lægge-anvisninger foreskriver, at hældningen på taget skal være mindst 12 grader.

Den 29/3 2004 blev der udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen, og klageren overtog ejendommen den 1/7 2004. Hun anmeldte skaden den 2/1 2013, idet hun oplyste, at hun havde opdaget forholdet i forbindelse med, at hun ville sælge huset, og der blev udarbejdet ny tilstandsrapport.

2. 85455

Af tilstandsrapport af 29/3 2004 fremgår bl.a. følgende:

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	?
0.	**Generelle oplysninger**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger? Hvis ja, hvilke? ***27m² tilbygning***	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? ***Medbyg***	☒	☐	☐

Med henblik på salg af ejendommen indhentede klageren en tilstandsrapport af 27/12 2012. Af denne rapport fremgår bl.a. følgende:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Fritidshus*	**Ejendommen:**
Hustype:	*Sommerhus af træ/uden dampspærre (fugtbeskyttende lag i ydervæggen)*	
Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde mellem 5 og 10 år.*	
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på undertaget*	

Registrering af bygningens tilstand

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen er utæt. Note: Der er konstateret fugtindtrængning igennem tag, hvilket giver risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner. Der ses fugtdryp fra bjælker og vandsamling på stuegulvet ved vinduesparti.
1.2 Tagfald	K3	Tagfald er mindre end foreskrevet af tagproducenten. Note: Forholdet giver risiko for indtrængende nedbør med skade til følge på de underliggende konstruktioner.
…		
9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Der er flere steder på stue loftet hvor der ses misfarvning fra vanddråber. Note: Der kan være rosiko for nedbrydning af loft konstruktionen.

Selskabet har i brev af 10/2 2014 til nævnet anført følgende:

> ”Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for lavt tagfald på tilbygning. Indledningsvist skal vi bemærke, at forsikringstager til Ejerskifteforsikringen også har anmeldt utætheder fra hovedtaget. Denne del af sagen har ingen relevans for det påklagede forhold omkring lav taghældning på tilbygning og er også afsluttet. …
>
> **Vores vurdering**
>
> …
>
> Der er tale om en tilbygning, som efter det oplyste er opført i 2004. Taget er oplagt med taghældning på 5-6 grader, hvilket er under den minimumshældning, som producenten anbefaler (12%).

I relation til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 er anført, at der skal være tale om en "aktuel skade" eller et forhold, som giver *"nærliggende risiko for skade"*.

Det er klart fastlagt, at der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret aktuelle skader (f.eks. utætheder) på bygningen som følge af denne lave taghældning. Hverken [ingeniør som klageren lod besigtige ejendommen] eller forsikringstager oplyser, at der er konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af denne lave taghældning. Ligeledes har heller ikke vores konsulent heller ikke konstateret aktuelle skader som følge af taghældningen. (For god ordens skyld bemærkes det, at [ingeniørfirmaet] i sin rapport af 18. april 2013 i et vist omfang har sammenblandet bygningerne, hvorfor vi finder det nødvendigt at præcisere, at de konstaterede fugtpletter på gulvet ikke er konstateret i tilbygningen med lav taghældning, men alene i den oprindelige del af huset).

Tilbygning med denne lave taghældning er opført i 2004. Bygningen/taget har således eksisteret med denne konstruktion i 10 år, uden at dette på nogen måde har medført skader på bygningen.

Når der henses til den tid, som er gået uden, at der er konstateret aktuelle skader, finder vi, at det ikke er sandsynliggjort, at konstruktionen — hverken på overtagelsestidspunktet jfr. forsikringsbetingelserne pkt. 16 eller nu — har medført / medfører nærliggende risiko for skade — uanset at der er tale om et forhold, som ikke er i overensstemmelse med producentens læggeanvisning.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt, da der ikke er konstateret aktuelle skader, og da det heller ikke er dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader. Vi kan således ikke anerkende forsikringsdækning i relation til forsikringsbetingelserne pkt. 14.

I relation til ulovlighedsdækningen i forsikringsbetingelserne pkt. 15, nr. 1 er anført, at der er forsikringsdækning, såfremt der er tale om et forhold, som strider mod bygningslovgivningen (byggelov og dertilhørende offentligretlige forskrifter, som f.eks. bygningsreglement) på tidspunktet for udførelsen heraf — og der ikke kan opnås dispensation herfor.

At et forhold strider med producentens oplægningsvejledning / anvisninger (producenten foreskriver 12 graders hældning) er på ingen måde et "ulovligt" forhold i strid med offentligretlige regler, da der alene er tale om en producents oplægningsvejledning/anvisning og ikke et lovkrav i henhold til bygningslovgivningen.

Der er således ikke forsikringsdækning over "ulovlighedsdækningen" i forsikringsbetingelserne pkt. 15 nr. 1, blot fordi forholdet strider mod producentens anvisninger.
Det bygningsreglement, som skal lægges til grund for vurderingen af, om der er tale om et ulovligt forhold i strid med bygningslovgivningen, er BR-98, idet tilbygningen er opført i 2004.

I BR-98 pkt. 4.5.1 er følgende anført:

"Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne, på forsvarlig måde kan løbe af."

Som det fremgår af ovennævnte er der ikke sket aktuelle skader på bygningen som følge af tagets lave taghældning på 5-6 grader.

Vi bemærker også, at der dog trods alt er hældning på taget. BR-98 foreskriver ikke hvilken hældning der skal være på taget, blot at regn, smeltevand fra sne kan løbe af på forsvarlig måde.

Det er vores klare holdning, at når det er ubestridt, at der i den tidsperiode på 10 år, som er gået siden opførelsen af tilbygningen i 2004 — ikke er sket aktuel skade som følge af den lave taghældning, så må funktionskravet i BR-98 4.5.1 anses for at være opfyldt i den konkrete sag.

Således fastholder vi, at der ikke er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringens udvidede ulovlighedsdækning pkt. 15. nr. 1, hvorfor vi heller ikke på denne baggrund kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

Afslutningsvist skal bemærkes, at det forhold, at …, som har udarbejdet den nye tilstandsrapport, har fastholdt anmærkningen/forbeholdet i tilstandsrapporten med henvisning til, at producentens læggeanvisning ikke er overholdt, på ingen måde ændrer ved ovenstående.

Vores aftaleforhold og forpligtelser som følge heraf over for forsikringstager relaterer sig alene til den mellem os indgåede aftale og de derved gældende forsikringsbetingelser — herunder skadesbegrebet — som i henhold til ovenstående ikke er dokumenteret opfyldt."

I brev af 21/3 2014 fra klagerens advokat til nævnet hedder det:

"Ad forsikringsbetingelserne punkt 14:

At det påberåbte forhold omkring taghældningen medfører nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, bestyrkes efter klagers opfattelse netop af det forhold, at producentens læggeanvisning ikke er fulgt, og at forholdet har givet den byggesagkyndige anledning til at give forholdet karakteren K3 i tilstandsrapporten udfærdiget ved min klients salg. Som det fremgår af den seneste tilstandsrapport anfører den bygningssagkyndige således udtrykkeligt, at forholdet giver risiko for indtrængende nedbør med skade til følge på de underliggende konstruktioner.

At betingelserne for forsikringsdækning dermed skulle være opfyldt, kan vel ikke udtrykkes tydeligere.

Det forhold, at der ikke er konstateret aktuelle skader, kan ikke føre til andet resultat, idet forsikringsdækningen vedrører risiko for kommende skader, og det må således efter oplysningerne i tilstandsrapporten jo stadig antages, at risikoen for skader fortsat er til stede.

Ad forsikringsbetingelserne punkt 15:

Det er klagers opfattelse, at den kendsgerning, at producentens læggeanvisning ikke er fulgt - uanset om aktuelle skader er konstateret eller ej - må føre til, at konstruktionen er i strid med Bygningsreglementets bestemmelser, idet taget som følge heraf ikke har en sådan hældning, at regn mv. på forsvarlig måde kan løbe af."

Selskabet har i brev af 25/4 2014 til nævnet bemærket følgende:

”At en bygningssagkyndig ved sin gennemgang af ejendommen i tilstandsrapporten vælger at anføre karakteren K3 for et forhold medfører ikke implicit, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 er opfyldt.

Den byggesagkyndige skal ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten foretage højde for alle usikre aspekter i sin vurdering, således at en kommende køber er fuldt ud tilstrækkelig advaret om mulige skader ved huset. Hans vurdering foretages alene på baggrund af en visuel gennemgang af huset — uden grundigere undersøgelse heraf — og uden kendskab til husets (tagets) skadeshistorik.

Vi samt forsikringstager har haft huset undersøgt både ved vores bygningskonsulent og eksternt firma, og vi har kendskab til husets skadeshistorik i relation til taghældningen. På baggrund heraf har vi foretaget vores vurdering.

På baggrund heraf er det således fastlagt, at den lave taghældning — hverken på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af huset i 2004 eller nu — udgør en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade, jf. vores brev af 10. februar 2014. At den bygningssagkyndige i den nye tilstandsrapport har anført karakteren K3 ved dette forhold ændrer ikke denne vurdering.

Ydermere vil vi bemærke, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker "risiko" for skader, men "nærliggende" risiko for skader.”

Klageren lod i marts 2013 en ingeniør besigtige ejendommen. I rapport af 18/4 2013 hedder det bl.a.:

”Vurdering

…

4. Tagdækning med Decra med så lav hældning, som findes på taget over tilbygningen/stueetagen, vurderes ikke at kunne sikre tæthed mod slagregn og fygesne, medmindre der er etableret et robust undertag, hvilket der ikke er.

…

Senere tilsendt materiale

Det blev aftalt telefonisk med [ejendomsmægleren], at jeg skulle afvente fremsendelse af notat om besigtigelsen, indtil taget var yderligere undersøgt umiddelbart over de konstaterede pletter på gulvet. Med mail fra [ejendomsmægleren] af 2013-04-16 blev det oplyst, at der var foretaget yderligere oplukning og at resultatet heraf var:

- Der var dampspærre også umiddelbart over pletterne på gulvet
- Der var ikke spor efter fugt i isoleringen, som lå pænt
- Der var ikke antydning af fugt over dampspærren
- Der var ingen spor efter fugt under dampspærren — træet så fint ud
- Hældningen på tilbygningens tag er 5-6°.

De yderligere oplysninger bekræfter det jeg selv har konstateret. Der er således ikke noget, der tyder på, at der skulle være kommet vand ind fra taget.

Hældningen på taget i tilbygningen med lav taghældning er under den minimumshældning på 12°, Decra foreskriver for tage uden undertag. Dette betragter jeg som en konstruktionsfejl.”

Efter fremkomsten af denne ingeniørrapport slettede den bygningssagkyndige med en allonge registrering nr. 1.1 i tilstandsrapporten vedr. utæt tagbelægning i hovedtaget (K3), og registrering nr. 9.2 vedr. misfarvning af loftbeklædning (K1).

Klagerens advokat spurgte herefter den bygningssagkyndige, om også forhold 1.2 vedr. lav taghældning ved tilbygningen (K3) kunne slettes. Hertil har den bygningssagkyndige i mail af 5/11 2013 til klagerens advokat svaret:

> "… mit svar vedr. annullering af punkt 1.2 må være NEJ.
>
> I henhold til Decra's anvisninger skal taget have en hældning på min 8 grader (12 Grader hvis der er undertag). Dette forhold er ikke overholdt og i den givende situation er hældningen på tilbygningen mindre end 1-3 grader.
>
> Jeg kan derfor ikke imødekomme en ændring med en Allonge."

Selskabet har i mail af 20/6 2013 til klagerens advokat bl.a. anført følgende:

> "På det foreliggende grundlag, som baserer sig på vores besigtigelse, købsdokumenter, andre bilag i sagen samt [ingeniørens] rapport, kan vi desværre ikke tilbyde dækning på din klients ejerskifteforsikring. Dette begrundes på følgende måde:
>
> Umiddelbart er det noget svært at tyde rapporten fra [ingeniøren], idet han blander de forskellige bygninger sammen — det er fx ikke tilbygningen fra 2004, hvor der findes pletter på gulvet. Jeg vil dog tillade mig at antage følgende ud fra rapporten:
>
> [Ingeniøren] beskriver, at der ikke er fugt over eller under dampspærren. Der er ikke spor af fugt i isoleringen. Hældningen på taget er 5-6°, hvilket er under den foreskrevne hældning fra Decra. Der er ikke noget, der tyder på, at der skulle være kommet vand ind fra taget.
>
> Dette betyder, at der ikke er tale om en skade i form af indtrængende vand. I forhold til betingelsernes pkt. 15.1, så er det et krav, hvis der skal opnås dækning af en ulovlig bygningsindretning, at der er tale om en indretning, som strider mod byggelov, herunder bygningsreglement. I dette tilfælde, vil det være BR 1998, hvor der i pkt. 4.5.1 er beskrevet følgende vedrørende lovgrundlag for tage:
>
> *Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne, på forsvarlig måde kan løbe af.*
>
> At taghældningen er under den af en leverandør, anbefalede/foreskrevne hældning, er ikke et forhold, som kommer ind under byggelov, og når der tilsyneladende ikke er trængt vand ind, og taget dermed har holdt tæt i foreløbig 9 år, er det vores opfattelse, at taget opfylder BR 98.
>
> Såfremt du eller din klient kan dokumentere en ulovlig bygningsindretning i form af byggelov og/eller bygningsreglement, vil jeg bede dig indsende denne dokumentation, og jeg vil så vurdere forholdet igen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

”14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.”

Nævnet udtaler:

Decra-taget på tilbygningen har efter det oplyste en hældning på 5-6 grader. Tagproducenten anbefaler, at taghældningen er mindst 12 grader, når der ikke er undertag. Tilbygningen er opført i 2004, og der er efter det oplyste ikke konstateret nogen vandindtrængning gennem taget eller andre problemer som følge af tagets lave hældningsgrad.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende hældningen på taget udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den byggesagkyndige har i tilstandsrapport af 27/12 2012 med karakteren K3 gjort anmærkning vedrørende taghældningen. Dette forhold kan imidlertid ikke i sig selv føre til,

at der er nærliggende risiko for skade og dermed, at forholdet må anses for dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning i henhold til forsikringens basisdækning.

For så vidt angår den udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om et ulovligt forhold, og at der ikke ville kunne opnås dispensation fra myndighederne angående forholdet, såfremt det måtte blive anset for ulovligt i forhold til BR-98. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at yde dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand