Ankenævnet for Forsikring

Den 19. november 2014 blev i sag nr. 85916:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 en udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold ved de forsikrede bygninger – herunder afvanding, hul i murværk, drænrør, nedløbsrør, skotrende, lægteafstand ved undertag og ventilation af undertag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene bl.a. med henvisning til forsikringens skadebegreb.

De forsikrede bygninger er fra 1875 (A), 1879 (B) og 1929 (C,D). Forsikringen trådte i kraft den 1/9 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/2 2009.

I brev af 9/3 2014 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Jeg har løbende, siden husets overtagelse i 2009, været i kontakt med Alm. Brand angående forskellige klagepunkter. De fleste af disse punkter er vi kommet til enighed med.
>
> Dog eksisterer der nu slutteligt et par punkter, hvor vi ikke er enige, og hvor jeg mener, forholdene pålægges Alm. Brand at udbedre.
>
> Punkt 1:
> - Afvanding mellem bygning B og D og bygning C, samt afvanding langs disse bygninger hver især. Det har været en skjult skade, da murene i sin tid var dækket bag store fuglebure langs ALLE bygninger. Derfor mener jeg også at forsikringen bør dække dette for-

hold. Desuden et hul i murværket mellem bygning B og D - dette er ligeledes en skjult skade, da forholdet har været skjult bag fuglebure.
- Derudover ved bygning D ses dræn rør, der stikker op af jorden.
- Bygning A; her er der for stor afstand mellem nedløbsrørene - især på sydsiden.
- Ydermere er skotrenden defekt (mellem bygning B og D).

Punkt 2: Bygning A:
- Lægte afstand ER forkert.
- Alm. Brand fejlfortolker de oplægningsvejledninger der forefindes.

Punkt 3:
- Taget, skadenummer; …35. - Manglende ventilation i undertaget grundet forkert monteret gipsplade - en konstruktionsfejl.
- Jeg har fået udfærdiget en rapport fra et uvildigt ingeniørfirma. Denne rapport vedlægges."

Dertil har selskabet i brev af 11/4 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"***Punkt 1***

Afvanding:
Vi skal henvise til vores brev af 4. juli 2013 (bilag 7) pkt. 1 - øvrige bygninger. Forholdet er endvidere behandlet i omfangsbeskrivelsen (bilag 10), hvor det er noteret, at der skal udføres reparation af tagrender i gård ved 'havedam' ved montering af endebund, så vandet ledes til afløb. Dette er dækket og er indregnet i tilbud fra håndværker, som slutteligt er godkendt af Alm. Brand i brev af 11. marts 2014 (bilag 9).

Anmeldelse som omhandler afvanding uden om huset/oversvømmelse af havedam afvises fortsat, idet det er forhold uden for bygning.

Hul i murværket
Ved vores besigtigelse konstaterede vi, at der manglede 1 mursten bag tagrende i hjørnet mellem bygning B-D. Et forhold som dette falder under den almindelige vedligeholdelse af en ejendom fra 1875. Der er således ikke tale om en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen. Omkostningen forbundet med udbedring af hullet er maksimalt 1 times arbejde for en murer.

Såfremt nævnet måtte finde, at ovenstående er en skade i forsikringens forstand, gøres det gældende, at forholdet falder ind under betingelsernes (bilag 2) pkt. 10 om bagatelagtige forhold.

Dræn stikker op af jorden
Der er igen tale om forhold som har sammenhæng med havedammen. Forholdet er uden for bygning og afvises.

Nedløbsrør på bygning A
Skaden er behandlet i brev af 4. juli 2013 (bilag 7) under pkt. 1. Der er tilstrækkeligt med nedløbsrør.

Skotrenden bygning B-D.
Vi finder det ikke dokumenteret, at den uheldige udformning af skotrenden, er at betragte som en skade i forsikringens forstand.

Skotrenden giver på ingen måde giver anledning til utætheder eller risiko herfor i bygningen. Den uheldige udformning af skotrenden har kun kosmetisk betydning.

Punkt 2
Lægteafstand
Vi henviser til vores brev af 4. juli 2013 (bilag 7) og omfangsbeskrivelsen (bilag 10), hvoraf det fremgår, at samtlige lægter demonteres for udførelse af korrekt undertag, hvorfor dette punkt bliver udbedret i forbindelse med de øvrige reparationsarbejder på taget på bygning A.

Punkt 3
Taget
Der er tale om et forhold, som ikke blev medtaget i kundens samlede anmeldelse fra 8. maj 2013 (bilag 5), men det har tidligere været behandlet og anmeldt, se rapport fra [tagfirma] (bilag **4).**

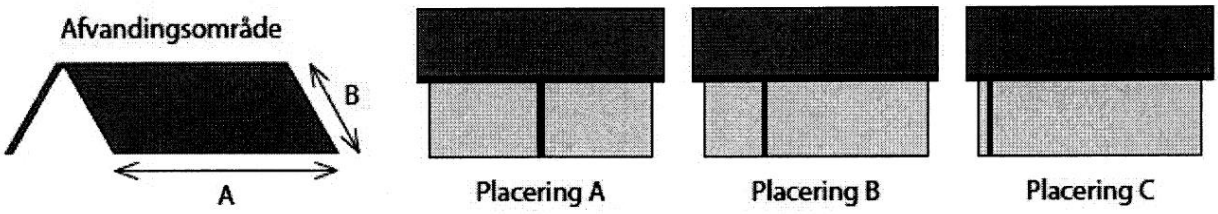
Forholdet blev besvaret i brev af 4. juli 2013 (bilag 7) 'Efteranmeldelse/ Fremsendte klager' side 9 punkt 4. Denne vurdering fastholdes.

Det bemærkes at pladen har været monteret i mere end 10 år uden der er opstået fugtproblemer, og kundens rådgiver har heller ikke kunne måle en for stor opfugtning i tagkonstruktionen.

Der var således ikke en skade på overtagelsestidspunkt og vi finder det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skade."

Af det ovenfor omtalte brev af 4/7 2013 til klageren fra selskabet fremgår bl.a.:

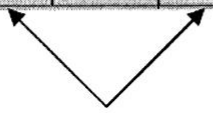
"**Min besigtigelse og konklusion.**
Ad 01:
Beboelsen - bygning A.
Se vedl. beregning af tag nedløb på nedenstående skitse mv.



Sammenlign dernæst dit afvandingsbehov med tagrendernes afvandingskapacitet i nedenstående skema.
Du skal blot sikre dig at dit afvandingsområde (AxB) er MINDRE end tallet for den valgte tagrende- og nedløbsstørrelse.

4. 85916

Nedløbsrørets placering	Tagrender			Nedløbsrør		
	Afvandings-område (m^2)			Afvandings-område (m^2)		
	10	11	12	ø75	ø90	ø110
Placering A	177	235	380	217	355	614
Placering B	111	147	238	166	273	471
Placering C	89	118	190	149	245	423



Eksempel:
Dit nedløb har placering B og afvandingsområdet er 20 m x 6 m = 120

Du kan således vælge en tagrende størrelse 11 og nedløb størrelse Ø75, fordi 120 er MINDRE end 147 og 166

Tagarealet på beboelsen udgør ca. 130 - 140 m2 pr. facade og der er 2 stk. nedløb med placering C på hver facade.
Ved tagrende '11' (normal størrelse) og nedløb ø 75, kan der afvandes op til 118 m2 tagflade pr. nedløb.
På bygning A beboelsen, kan nedløb derfor aflede i alt 2 x 118 m2 tagflade eller i alt 236 m2
Der er således tilstrækkeligt med nedløb monteret på bygning A.

Øvrige bygninger:
Afløb i jorden og øvrige afledningsforhold fra tagnedløb.
Ejerskifteforsikringen dækker udelukkende forhold i og på selve bygningerne, og forhold vedr. de i jorden liggende rør udvendigt, er ikke omfattet af forsikringsdækningen.
Det anmeldte forhold afvises hermed.
…
Ad. 4:
Ved besigtigelsen kunne konstateres fejlmontering af lægter og afstandslister ved skotrender, hvilket bevirker at vand på undertaget ikke uhindret kan trænge ud i skotrenden, hvorfor der er nærliggende risiko for nedbrud i afstandslisterne ved skotrenderne.

Der skal åbnes til konstruktionen hvor afstandslister og lægter skal placeres korrekt i henhold til gældende vejledninger herfor.

Der er her udover konstateret utætheder ved undertaget, hvorfor dette skal efterses og om nødvendigt udskiftes ved skotrenderne.
…
Tilbage står forholdet vedr. den monterede gipsplade i konstruktionen.
Jeg har igen været i kontakt med GYPROC herom, hvor jeg igen bliver bekræftet i, at gipsplader er diffusionsåbne, og derfor yder en meget ringe dampspærrende forhold, og derfor er der ej heller problemer i at monterer en dampspærre indv. i en konstruktion, hvori der er indføjet en gipsplade i såvel væg som tagkonstruktion.
…

Forholdet vedr. damptryk - risiko for fugt i konstruktionen er den samme, hvorfor jeg ikke anser det som et problem, at der er indbygget en vindspærre i form af en gipsplade i tagkonstruktionen.

Dette bekræftes i øvrigt af, at der ikke kan konstateres skader og fugt i konstruktionen, selv efter en periode af ca. 10 år, hvorfor der således ej heller er nærliggende risiko for skader herpå og fra."

Med henvisning til selskabets bemærkninger i brev af 11/4 2014 til nævnet har klageren i brev af 2/5 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Punkt 1: Alm. Brand har trods adskillelige besøg formået hver gang at undlade at 'forstå' problemet. Udformningen af tagrendeinstallationen ved bygning B-C-D er fejlbehæftet i sådan grad, at det giver følgeskader på bygningerne.

- Hullet i murværket er netop en af føleskaderne pga. forkert dimensioneret afvanding som har medført at vandet er rendt over i tagrenden og opfugtet hjørnet mellem bygning B-D.

- Drænet der stikker op af jorden har ingen sammenhæng med havedammen - den er lokaliseret et helt andet sted på matriklen. Igen her er det tydeligt at Alm. Brand roder rundt i deres bortforklaringer. Forholdet er ikke under jorden, og dermed ikke uden for bygning, i det at nedløbsrøret har været stukket ned i det.

- Nedløbsrør på bygning A mener Alm. Brand er tilstrækkeligt. Jeg påstår at Alm. Brand har fundet nogle tal der passer til deres påstand. Det er ikke nok at regne på tagfladen, der skal også tages højde for tagrendes udformning mht. knæk og lignende.

- Skotrenden på bygning B-D har jo et tydeligt hul på toppen, som Alm. Brand vælger at overse. Og det på trods af, at de ved inspektion flere gange har set det, og noteret det. Dog vælger Alm. Brand *gentagene gange* at undlade at *kommentere det i deres rapport.*

Punkt 2:

- Lægteafstand: Det er urigtigt at samtlige lægter demonteres. Alm. Brand skriver her noget direkte forkert, hvilket klart afspejler at ... ikke har nok indblik i sagen og ikke burde behandle den. Han laver mange fejlvurderinger i denne ene skrivelse, som jeg her sidder med."

Heroverfor har selskabet i brev af 8/7 2014 til nævnet bl.a. anført:

"**Punkt 1**

Afsnit 1
Der er ikke konstateret nogen form for skader. Vi henviser vores brev af 11. april 2014.

Afsnit 2
Som ovenfor nævnt ingen følgeskader.
Hullet er fremkommet ved de omtalte tagrender, men stenen er blot faldet ud, fordi murværket er gammelt og ikke er blevet vedligeholdt. Der er således tale om helt almindelig vedligeholdelse af en ældre ejendom.

Afsnit 3
Det er da korrekt at tagnedløbet er forbundet med det omtalte dræn, men det er stadigvæk forhold uden for bygningen.

Det er da muligt, at det ikke har noget med havedammen at gøre, men dette har ingen betydning, for rørene ligger i jorden uden for fundamentet, og er derfor ikke omfattet af forsikringen.

Afsnit 4

Vi henviser til brev af 11. april 2014.

Punkt 2

Lægterne har været demonteret på hele "gårdsiden" i forbindelse med reparation af undertag og kviste. På haveside har de kun været demonteret langs tagfod i forbindelse med reparation af undertaget herved.

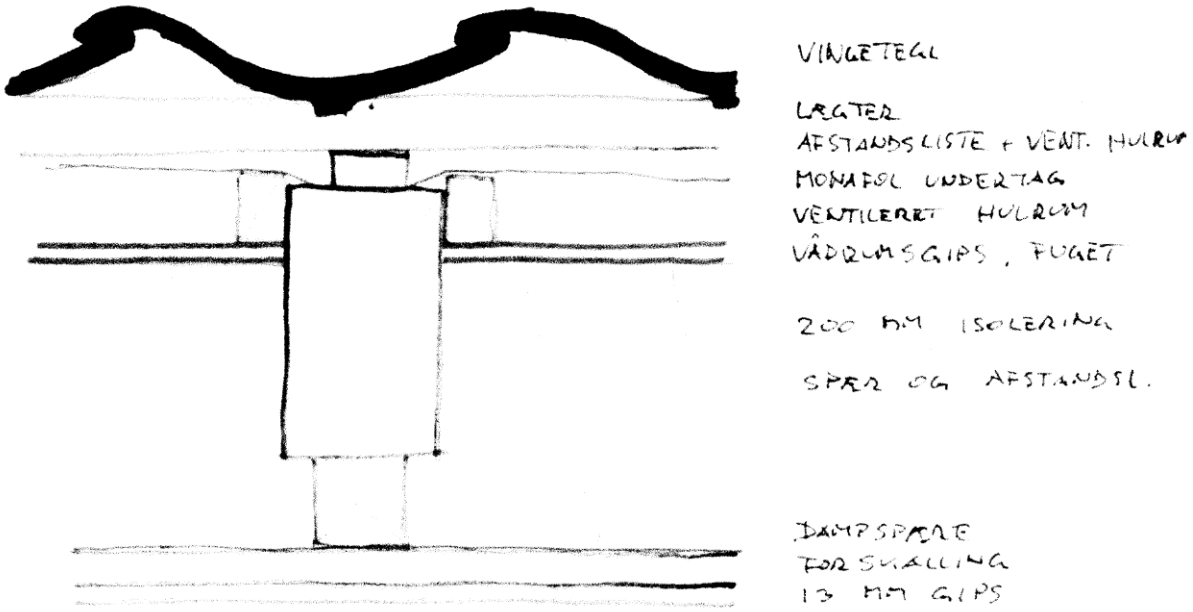
Der er tidligere kun blevet drøftet lægteafstand på gårdsiden, hvor de nu er udskiftet, og vores skadekonsulent kender ikke afstanden på 'havesiden' men der har ikke været skader herfra, og ej heller nærliggende risiko for skader."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder dokument af 1/3 2013 der er udarbejdet af et firma for klageren. Af dokumentet fremgår bl.a.:

"Utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen

Observationer:

Tagkonstruktionens opbygning er her klarlagt efter destruktivt indgreb og ser ud som følger:



Som det ses er spærkonstruktionen omgivet af damptæfte lag i form af PE folie og længere ude i konstruktionen en vådrumsgips der er fuget i samlinger. Der er således et uventileret hulrum, der øger risikoen for nedbrydning i form af råd og svamp.

Konklusion:
Vådrumsgipsen bør fjernes."

Af selskabets brev af 29/3 2010 fremgår bl.a.:

"**Jeres anmeldelse**
…
Tagrender
6)Vvs-installationen nedløbsrør i "gården" ved havedam. Alle nedløbsrør ender i havedammen. Ved kraftig regn oversvømmes havedammen. Lovlig heden af denne udførelse betvivles Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

7)Hvor tagrenden slutter på stalden mod lade bygningen fra 1929 mangler såvel endebund som nedløbsrør. Er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Der er ret kraftig vandophobning i dette område efter regn."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Afsnit 2. Ejerskifteforsikring

9. Forsikringens dækningsomfang

9.1.
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

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. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

…

11.10.

Bagatelagtige skader, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

…

Afsnit 3. Udvidet dækning

16. Installationernes funktion

16.1. El-, vvs- og kloakinstallationer

Dækningen omfatter udbedring af nedsat funktion såfremt det konstateres, at el-, vvs- og kloakinstallationer ikke fungerer efter hensigten.

Kloakinstallationer er kun omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen, regnet fra udvendig side af fundamentet.

Ved nedsat funktion forstås, at installationerne ikke fungerer efter hensigten sammenlignet med tilsvarende installationer af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

17. Installationernes lovlighed

17.1. El-, vvs- og kloakinstallationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el-, vvs og kloakinstallationer.

Kloakinstallationer er kun omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen, regnet fra udvendig side af fundamentet.

17.2.

Ved vurdering af installationernes lovlighed, tages der udgangspunkt i det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter.

18. Bygningens lovlighed

18.1.

Dækningen omfatter ulovligt opførte bygninger samt ulovligt udførte bygningsindretninger, såfremt opførelsen/udførelsen er i strid med det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter."

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet, at det følger af almindelige retsprincipper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed og størrelse.

Afvanding

Klageren kræver dækning for ”afvanding” mellem bygning B, C og D, idet denne er fejlbehæftet. Selskabet har anerkendt at dække reparationer af tagrender i gård ved havedam.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der hverken i henhold til basisdækningen eller den udvidede dækning er forhold ved afvandingen fra bygningerne, der udgør en skade. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkeligt til udbedring af forholdet ved tagrenderne i gården ved havedammen, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at yde yderligere dækning.

Murværk

Selskabet har oplyst, at der mangler en mursten bag tagrenden i hjørnet mellem bygning ”B-D”, og at der er tale om et bagatelagtigt forhold, det for en murer maksimalt vil tage en time at udbedre. Klageren har hertil påpeget, at den manglende sten er en følge af forkert dimensionering af afvandingen fra bygningerne, hvilket har medført opfugtning af murværket.

Efter det oplyste finder nævnet at måtte lægge til grund, at hullet i murværket er på ydersiden af ydervæggen og befinder sig i området ved tagrenden. Efter det oplyste om forholdets omfang finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der er tale om et bagatelagtigt forhold. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for forholdet.

Drænrør

Selskabet gør gældende, at drænrøret er beliggende uden for bygningen, og at forholdet som følge heraf ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Klageren har i sit brev af 2/5 2014 til nævnet påpeget, at ”… Forholdet er ikke under jorden, og dermed ikke uden for bygning…”

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et forhold, der er omfattet af forsikringsdækningen, jf. punkt 9 og 15, om dækning for bygninger på ejendommen.

Nedløbsrør

Selskabet anfører, at nedløbsrørene på bygning A har tilstrækkelig kapacitet til at afvande bygningen. Klageren gør på sin side gældende, at nedløbsrørets kapacitet ikke er tilstrækkelig, og at der er for stor afstand mellem nedløbsrørene.

Som sagen foreligger oplyst finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der hverken i henhold til basisdækningen eller den udvidede dækning er forhold ved nedløbsrøret fra bygningen, der udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Lægter

Klageren gør gældende, at lægteafstanden er forkert. Selskabet har oplyst, at lægter demonteres i forbindelse med etablering af undertag på "gårdsiden". I brevet af 4/7 2013 til klageren fra selskabet, er lægterne omtalt som fejlmonterede, og at denne fejlmontering bevirker, at vandet fra undertaget ikke uhindret kan trænge ud i skotrenden. Selskabet afviser, at der er forhold ved lægterne på "havesiden", der udgør en dækningsberettigende skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der hverken i henhold til basisdækningen eller den udvidede dækning er forhold ved lægterne på "havesiden", der udgør en dækningsberettigende skade.

Taget

Det fremgår af dokumentet af 1/3 2013, at der er et hulrum i tagkonstruktionen, der ikke er ventileret, og at dette medfører øget risiko for nedbrydning i form af råd og svamp. Det er endvidere oplyst, at der på undersiden af tagkonstruktionen under isoleringen er monteret dampspærre, og at der yderst på isoleringen er monteret vådrumsgips, der er fuget i samlingerne. Det fremgår af konklusionen i dokumentet af 1/3 2013, at vådrumsgipsen bør fjernes.

Selskabet har heroverfor bl.a. påpeget, at der ikke kan konstateres fugt eller skader i konstruktionen efter en periode på cirka 10 år.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at de anmeldte fejl ved tagkonstruktionen har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at konstruktionen efter det oplyste har fungeret i ca. 10 år uden, at der er konstateret fugt. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels