Ankenævnet for Forsikring

Den 4. februar 2015 blev i sag nr. 86204:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt ulovligt forhold ved ventilationen af tagkonstruktionerne på det forsikrede hus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringens udvidede dækning alene omfatter beboelsesrum i beboelsesbygninger. Selskabet har endvidere afvist, at der skulle foreligge ulovlige forhold ved tagkonstruktionen, eller at myndighederne har ydet dispensation for forholdet.

Det forsikrede hus er fra 1967. Det blev tilbygget i 1975. Forsikringen trådte i kraft den 1/10 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/3 2013.

I klageskema af 6/5 2014 har klagernes advokat bl.a. anført:

> "**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
> Mine klienter overtog ejendommen den 1. oktober 2013. De havde i forbindelse med handlen tegnet udvidet ejerskifteforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S med dækning for ulovlige bygningsindretninger.
>
> Primo november 2013 får mine klienter gennemgået deres ejendom af en byggeteknisk rådgiver, som konstaterer, at der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen. Forholdet anmeldes til forsikringsselskabet, og der pågår derefter en del korrespondance, jf. vedhæftede bilag.

Mine klienters ejendom består af en oprindelig bygning, som der blev ansøgt om byggetilladelse til før 1. april 1967, men opført i 1967, og en tilbygning, som blev opført i 1975. Ved opførelsen af den oprindelige bygning var ventilationskravet i bygningsreglementet fra 1961, at alle konstruktioner skal sikres mod dannelse af kondensfugt, jf. vedlagte bilag. Ved opførelsen af tilbygningen i 1975 var det bygningsreglementet fra 1975, der var gældende, og heri var der indført et krav om, at tagkonstruktionen skulle ventileres med 1/500 af det bebyggede areal.

Vedrørende den oprindelige bygning er det anført overfor forsikringsselskabet, at den ikke opfylder sikringen mod kondensfugt i bygningsreglementet fra 1961, idet det kræver ventilering af tagkonstruktionen, hvilket ikke er opfyldt på mine klienters ejendom. Vedrørende tilbygningen er det anført overfor forsikringsselskabet, at den ikke opfylder ventilationskravet på 1/500 af det bebyggede areal i bygningsreglementet fra 1972, ligesom tilbygningen er konstrueret og opført på en måde, hvor en eventuel ventilering af tagkonstruktionen på den oprindelige del af bygningen blokeres.

Forsikringsselskabet har hertil anført, at ventilationen skal være ulovlig både på opførelses- og på anmeldelsestidspunktet. I bygningsreglementet BRIO, som er det gældende på anmeldelsestidspunktet, var der et funktionskrav til ventileringen. Forsikringsselskabet mener, at funktionskravet i BRIO og BR61 er opfyldt, idet der ikke har kunnet konstateres skader på tagkonstruktionen som følge af den manglende ventilering. Der sker herefter en fælles besigtigelse af tagkonstruktion med destruktive indgreb den 27. marts 2014, hvor der ikke kan konstateres skader som følge af manglende ventilation. Mine klienter og deres byggetekniske rådgiver anfører hertil overfor forsikringsselskabet, at der i SBI-anvisningerne på anmeldelsestidspunktet fremgår, at ventilationen skal foretages med 1/500 af det bebyggede areal. Forholdet afvises dog fortsat af forsikringsselskabet, hvorfor nærværende klage er nødvendiggjort.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Forsikringsselskabet skal anerkende, at tagkonstruktionen, både for så vidt angår den oprindelige bygning og tilbygningen, ikke er ventileret korrekt, hverken i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende regler eller de på anmeldelsestidspunktet gældende regler, hvorfor der er tale om en ulovlig bygningsindretning, som er en dækningsberettiget skade på den af mine klienter tegnede udvidede ejerskifteforsikring/køberforsikring.

Det gøres gældende, at forhold anført i SBI-anvisninger tillige er omfattet af dækning for ulovlige bygningsindretninger, hvorfor forsikringsselskabet er forpligtet til at dække udbedring af tagkonstruktionen, idet den ikke opfylder kravene i SBI-anvisninger og dermed heller ikke funktionskravet i BRIO og BR61, ligesom tilbygningen ej opfylder ventilationskravet i BR72 og blokerer desuden for ventileringen af den oprindelige bygning.

Det er mine klienters og deres byggetekniske rådgivers påstand, at funktionskravet i BRIO og BR61 alene kan opfyldes ved at følge SBI-anvisningen, som medfører, at ventileringen skal være 1/500 af det bebyggede areal. Det er ikke opfyldt.

Det er uden betydning, at der under besigtigelsen ikke fandtes skader ved udførelse af de destruktive indgreb, idet der er tale om dækning for ulovlige bygningsindretninger, og heri er der **ikke** et krav om, at der skal være sket en skade eller have været en nærliggende risiko for skade i sælgers ejertid, som ellers er tilfældet for ejerskifteforsikringer med standarddækning. Jeg skal sluttelig bemærke, at lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., samt de tilhørende bekendtgørelser, netop er udarbejdet på en sådan måde,

at denne situation skulle undgås, hvor en køber af en ejendom pludselig ingen har til at dække et forhold. Det må have været hensigten med bestemmelserne i den omtalte lovgivning at sikre mod, at et forsikringsselskab ikke kan omgås dækning for ulovlige bygningsindretninger ved at henvise til, at et tags ventilation skulle være funktionsdygtigt, når det ej opfylder anvisningerne for funktionsdygtighed."

Dertil har selskabet i brev af 24/6 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Her får I vores oplevelse af sagsforløbet**
Ved brev af 20. november 2013 anmeldte klagers advokat ulovlige bygningsindretninger på ejendommens tag, og gjorde gældende, at ventilationen ikke var opført i henhold til bygningsreglementet. Bilagt anmeldelsen var desuden en besigtigelsesrapport udarbejdet af byggerådgiver ...

Den 6. januar 2014 besigtigede vores taksator ejendommen, og den 22. januar 2014 meddelte vores taksator klager at vi ikke mente, at forholdet vedrørende manglende ventilation var i strid med BR72, allerede fordi bygningstilladelsen var givet inden BR66 trådte i kraft den 1. april 1967. Husets lovlighed skulle derfor vurderes i forhold til BR61, og i relation hertil opfylder tagkonstruktionen de dagældende krav.

Ved brev af 30. januar 2014 gjorde klagers advokat indsigelse mod taksators afgørelse, men anerkendte dog, at det var BR61 der var gældende vedrørende hovedhuset.

Ved brev af 31. januar 2014 fastholdt taksator, at kravene i bygningsreglementerne er opfyldt og afviste forholdene med henvisning til vilkårene.

Den 27. marts 2014 blev der afholdt en fælles besigtigelse på ejendommen, jf. rapport af 5. april 2014. Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at der blev åbnet op i tagkonstruktionen flere steder for at besigtige ejendommen, resultatet af undersøgelsen var at der ikke kunne konstateres skader eller forhold, der gav nærliggende risiko for skader.

Dog viste det sig ved åbningen, at imprægnerede skumbølgebånd var beskadiget og derfor meddelte taksator et dækningstilsagn på udskiftning til bølgebånd med ventilationsåbninger ved rygningerne og ved tagfoden mod det flade tag. Disse forhold ses ikke at have sammenhæng med de anmeldte forhold.

Vi hørte herefter først fra klager ved indbringelse af sagen til Jer.

Her får I vores syn på sagen
Vi mener ikke at der er tale om forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi har herved lagt vægt på, at der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres aktuelle bygningsskader eller forhold, der giver nærliggende risiko for skader, udover de forhold vi allerede har tilbudt at dække, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

15 C. Hvilke skader dækker forsikringen?
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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Vi mener ikke, at der er tale om et ulovligt forhold
Da klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring har vi tillige vurderet om, der er tale om et ulovligt forhold, hvilket vi ikke mener, er tilfældet.

Det fremgår således af vilkårenes pkt. 15 D, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum.

15 D. Forsikringen dækker
Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:
1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.
Manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen og manglende/mangelfuld sikring mod radon er ikke dækket.

Allerede fordi det anmeldte forhold ikke vedrører beboelsesrum, er der tale om et forhold, der ikke er omfattet af forsikringen. Som I kan læse i vilkårene dækker vi kun ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Da det anmeldte forhold, befinder sig i tagkonstruktionen kan vi desværre ikke tilbyde dækning.

Uanset ovenstående mener vi desuagtet ikke, at der er tale om ulovlige forhold i relation til BR61 angående den oprindelige tagkonstruktion fra 1967.

Det fremgår således af BR61, at tage og tagrum skal ventileres på forsvarlig måde, og at konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionerne.

Henset til at der ved fællesbesigtigelsen den 27. marts 2014 ikke kunne konstateres forhold, der afviger fra tilsvarende tagkonstruktioner af samme alder og stand, anser vi BR61 for opfyldt.

Vi henviser herved også til fotos bilagt rapport af 27. marts 2014, hvoraf det fremgår, at de foretagne fugtmålinger vidner om et tilfredsstillende og normalt fugtforhold, i trækonstruktionerne.

Hvad angår tilbygningen fra 1975 har vi lagt vægt på, at det fremgår af BR72, kap. 7, stk. 3, at tage skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktionen eller på indvendige flader. Jf. stk. 4. gælder det at for tagkonstruktioner, der indeholder træ eller andet organisk materiale kan kravet i stk. 3 opfyldes ved at konstruktionerne forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over tagfladens underside. Ventilationsåbningernes samlede areal skal være mindst 1/500 af de samlede bebyggede areal.

Der er således alene tale om et funktionskrav.

Herudover er det vilkårs bestemt, at det ikke kun er kravene på opførelsestidspunktet, forholdet skal være i strid med, det skal også stride mod reglerne på anmeldelsestidspunktet. I nærværende tilfælde er det således BR10. Det fremgår heraf, jf. Kap.4.6. stk. 2, at bygninger skal sikres mod skadelig akkumulering af kondensfugt som følge af fugttransport fra indeluften.

Der er således jf. BRIO også alene tale om et funktionskrav, hvorfor vi også af den grund desværre må af vise at dække det anmeldte forhold, og endelig henviser vi til, at klager i øvrigt heller ikke har godtgjort, at de ikke vil kunne opnå myndighedsdispensation.

På ovennævnte baggrund må vi afvise, at der er tale om et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 1/8 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"**Vedrørende TopDanmarks anbringende omkring ulovlighedsdækning**
Som det fremgår af den fremsendte korrespondance mellem parterne under sagsforløbet, har der aldrig været tvivl om, at ulovlige indretninger i tagkonstruktionen ville være omfattet af ulovlighedsdækningen i den af mine klienter tegnede udvidede ejerskifteforsikring. Derfor har parterne, som det fremgår, også alene diskuteret, hvorvidt der er tale om en ulovlighed, hvilket også er hvad, den fremsendte klage vedrører.

Hertil kommer, at det forekommer indlysende, at tagkonstruktionen er omfattet af ordlyden i vilkårenes pkt. 15 D, idet tagkonstruktionen er en del af beboelsesbygningen. Såfremt Ankenævnet ikke måtte være enige heri, skal jeg desuden bemærke, at TopDanmark også ved sin handlemåde under sagen, har anerkendt, at tagkonstruktionen ville være omfattet af ulovlighedsdækningen, hvilket dokumenteres ved den korrespondance, der har været i sagen, og som er fremlagt.

Det fastholdes derfor, at de på ejendommen observerede forhold vedrørende tagkonstruktionen er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækningsområde.

Derudover gøres det desuden fortsat gældende, at en manglende ventilation af en ejendoms tagkonstruktion tillige medfører en nærliggende risiko for skade på ejendommens øvrige bygningsdele.

Vedrørende TopDanmarks anbringende omkring myndighedsdispensation
En myndighedsdispensation kan som udgangspunkt alene opnås til byggeri, som endnu ikke er udført, og hvor der er enkelte dele af byggeriet, der ikke kan leve op til bygningsreglementets krav.

Myndighederne kan ikke meddele dispensation vedrørende manglende ventilation af en tagkonstruktion på en oprindelig bygning fra 1967 og en tilbygning fra 1975."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 20/8 2014 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"1**5. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:
A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Herudover er forsikringen udvidet - ud over lovens krav - til også at dække følgende:

D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:
1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen og manglende/mangelfuld sikring mod radon er ikke dækket."

Nævnet har fået forelagt bilag.

Nævnet udtaler:

Klageren gør for det første gældende, at forholdet ved ventilationen udgør en nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele. Henset til at bygningen og tilbygningen er fra henholdsvis 1967 og 1975, og da det som ubestridt kan lægges til grund, at for-

holdet ikke har medført opfugtning eller lignende, samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade i henhold til forsikrings basisdækning.

Klageren gør for det andet gældende, at tagkonstruktionen er ulovlig. For så vidt angår forsikringens udvidede dækning bemærker nævnet, at det anmeldte forhold vedrører tagkonstruktionen. Nævnet finder, at tagkonstruktionen ikke er en del af et beboelsesrum. Henset hertil og da forsikringens udvidede dækning alene omfatter ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygninger, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Klagernes advokat har anført, at det følger af korrespondancen mellem parterne, at selskabet har anerkendt, at tagkonstruktioner er omfattet af ulovlighedsdækningen. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at selskabet i sin sagsbehandling har handlet på en sådan måde, at det har påtaget sig en i forhold til forsikringsbetingelserne videregående erstatningspligt. Nævnet har herefter ikke mulighed for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning på dette grundlag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand