Ankenævnet for Forsikring

Den 7. marts 2018 blev i sag nr. 90985:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udbedring af fejlkonstruktion af taget, der ifølge klageren blandt andet medfører lugtgener.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere anført, at udbedringen af de enkelte skader efter selskabets opfattelse ikke vil overstige bagatelgrænsen i forsikringsbetingelserne på 5.000 kr.

Klageren har vedrørende taget, der er udskiftet i 2002, anført, at "fejlkonstruktionen af taget medfører så stor en risiko for fremtidige fugtskader, at det er at sammenligne med en konkret skade, og at en omlægning af taget således bør være dækket af ejerskifteforsikringen". Klageren har også anført, at tilstandsrapporten ikke har anmærkninger vedrørende taget.

Den forsikrede ejendom er et enfamiliehus i et plan opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2016 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/12 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Typehus 1960-1976*

…

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1973*	*1*	*150*	*0*	*0*	*150*	*0*
2	B	*Carport/udhus*	*1973*	*1*	*35*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	C	*Carport*	*-*	*1*	*20*	*0*	*0*	*0*	*0*
4	D	*Udhus/skur*	*1995*	*1*	*45*	*0*	*0*	*0*	*0*
5	E	*Overdækning*	*1995*	*1*	*11*	*0*	*0*	*0*	*0*

…

Registrering af bygningens tilstand

…

Bygn.:	Karakter: Registrering og note:
A Beboelse	
A. Primære bygningsdele	
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	
1. Ingen bemærkninger	

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er velholdt og er i god stand.
Badeværelserne er renoverede og taget er skiftet i 2002.

I klageskema af 14/6 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
>
> Lugtgener i hus siden overtagelse i april 2016.
>
> Byggesagkyndig kontaktet i april 2017, fugtteknisk gennemgang foretaget. Sagen meldt til ejerskifteforsikring, som har afvist af to omgange.
>
> Relevante dokumenter vedhæftet.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
>
> Jeg ønsker medhold i, at fejlkonstruktionen af taget medfører så stor en risiko for fremtidige fugtskader, at det er at sammenligne med en konkret skade, og at en omlægning af taget således bør være dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Ingen bemærkninger om taget i tilstandsrapporten."

Selskabet har i mail af 27/7 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Vi har gennemgået skadesagen efter, at vi har modtaget klagen fra jer. Vi kan ikke se, at skadesagens vurdering er forkert og derfor må vi fastholde vores tidligere vurdering af de anmeldte forhold ved bygningen.
>
> **Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om**
> Vores kunde har den 5. april 2017 anmeldt til os, at
>
> > *'Vi overtog sidste år ejendommen … og har tegnet ejerskifteforsikring hos jer. Vi har i den seneste tid konstateret, at der en gang imellem lugter af fugt i huset og har derfor haft en byggesagkyndig til at foretage en gennemgang af huset. Han har konstateret, at taget er fejlkonstrueret (hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten) og at taget skal lægges om.'*
>
> Vi har besigtiget de anmeldte forhold og forklaret om, hvorfor Ejerskifteforsikringen ikke dækker forholdene.
>
> Vores kunde har fået udarbejdet en rapport, som fulgte med anmeldelsen. Vores kunde er ikke enig i vurderingerne og derfor har han klaget til jer.
>
> Det fremgår af klagen, at vores kunde gerne vil opnå, at han får medhold i klagen om, at der er en fejlkonstruktion af taget, som medfører en stor risiko for fremtidige fugtskader.
>
> Vi mener, at vi har vurderet de anmeldte forhold korrekt. Vores kunde har ikke efterfølgende sendt os nogen oplysninger eller dokumentation for, at vi skulle have vurderet forkert. Vi må derfor fastholde vores vurderinger af de forskellige anmeldte forhold.
>
> **Sådan har vi vurderet dækningsspørgsmålet for de enkelte forhold**
> Der er tale om en ejendom opført i år 1973 i henhold til tilstandsrapporten:
> …
> Ejendommen kan ikke offentligt fremsøges i det kommunale byggesagsarkiv, så om bygning A reelt er ældre ved vi ikke. Vi gør opmærksom på, at der måske kan være tale om en ejendom, der er bygget ud fra en byggetilladelse givet før BR72. Det er ikke ualmindeligt, at ejendommen kan være lidt ældre end det år, hvor den er taget i brug.
>
> Vi kan se af sælgererklæringen i tilstandsrapporten, at sælger har boet i ejendommen gennem 42 år og at der tilsyneladende ikke er udskiftet tag eller undertag i sælgers ejertid.
>
> Vi gennemgår i det følgende de respektive forhold og giver vores svar på dækningsspørgsmålet.
>
> **Skorstensinddækningen er tætnet med brøndskum**
> Vores kundes rådgiver har registreret forholdet (sort tekst)
>
> > *'**Skorstensinddækning***
> >
> > *Under blyinddækningen er forsøgt tætnet med brandskum, dette tyder på at der har været problemer med vand, dette er ikke en korrekt udført inddækning [sort tekst].*

Det er ikke korrekt udført, men der er ikke konstateret en aktuel skade som følge heraf. Fejlkonstruktion er ikke en skade i sig selv i ejerskifteforsikrings forstand, og der er heller ikke tale om en ulovlig installation ifølge byggelovgivningen. Derfor kan der ikke ydes erstatning for dette [rød tekst].'

Vi har vurderet dækningsspørgsmålet (med rød tekst).

Allerede af den grund, at der ikke kan konstateres en skade på grund af forholdet, er forsikringens skadebegreb ikke opfyldt og forholdet ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

En uhensigtsmæssig udført reparation/vedligeholdelse er ikke i sig selv en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Det er heller ikke en ulovlig bygningsindretning.

Forholdet er korrekt vurderet efter vores opfattelse.

Manglende klemliste ved skorstensinddækning
Vores kundes rådgiver har registreret forholdet (sort tekst)

*'**Skorstensinddækning***

Inddækningen er ikke tæt, der mangler en klemliste [sort tekst].

Dette forhold er dækket da der er tale om en utæthed. Men da forholdet ikke overstiger 5.000,00 kr. at udbedre, kan vi ikke deltage i dette jfr. Bet. 5A. Der er heller ikke konstateret nogle følgeskader [rød tekst].'

Vi har vurderet dækningsspørgsmålet (med rød tekst).

Vi har gjort opmærksom på, at forholdet ikke overstiger minimumsgrænsen for krav, der kan fremsættes over for en Ejerskifteforsikring i henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Hvis udbedringen af inddækningen mod forventning blev dyrere end minimumsgrænsen på 5.000 kroner og dermed skulle realitetsbehandles af Ejerskifteforsikringen, gælder der en afskrivning i henhold til bekendtgørelsens afskrivningsregler for inddækninger samt en selvrisiko på 5.000 kroner. Det ville næppe fortsat medføre en erstatning at udbetale.

Forholdet er korrekt vurderet efter vores opfattelse.

Inddækning ved undervinduer
Vores kundes rådgiver har registreret forholdet (sort tekst)

*'**Inddækninger under vinduer***

Inddækningen er ikke tæt og der er stor risiko for vandindtrængen [sort tekst].

Det er ikke korrekt udført, men der er ikke konstateret en aktuel skade som følge heraf. Fejlkonstruktion er ikke en skade i sig selv i ejerskifteforsikrings forstand, og der er heller ikke tale om en ulovlig installation ifølge byggelovgivningen. Derfor kan der ikke ydes erstatning for dette. Ud over dette vil det formentligt ikke koste over 5.000,00 kr. og løsne plader og lukke af med tagkit [rød tekst].'

Vi har vurderet dækningsspørgsmålet (med rød tekst).

Vi har gjort opmærksom på, at forholdet ikke overstiger minimumsgrænsen for krav, der kan fremsættes over for en Ejerskifteforsikring i henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Hvis udbedringen af inddækningerne mod forventning blev dyrere end minimumsgrænsen på 5.000 kroner og dermed skulle realitetsbehandles af Ejerskifteforsikringen, gælder der en afskrivning i henhold til bekendtgørelsens afskrivningsregler for inddækninger samt en selvrisiko på 5.000 kroner. Det ville næppe fortsat medføre en erstatning at udbetale.

Forholdet er korrekt vurderet efter vores opfattelse.

Birke frø under tagplader
Vores kundes rådgiver har registreret forholdet (sort tekst)

> '***Undertag***
>
> *Der ses store mængder birke frø under tagpladerne, dette viser at der er mulighed for vandindtrængen [sort tekst].*
>
> *Det er ikke korrekt udført, men der er ikke konstateret en aktuel skade som følge heraf. Fejlkonstruktion er ikke en skade i sig selv i ejerskifteforsikrings forstand, og der er heller ikke tale om en ulovlig installation ifølge byggelovgivningen. Derfor kan der ikke ydes erstatning for dette [rød tekst].*

Vi har vurderet dækningsspørgsmålet (med rød tekst).

Allerede af den grund, at der ikke kan konstateres en skade på grund af forholdet, er forsikringens skadebegreb ikke opfyldt og forholdet ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

At der kan ses birke frø under tagpladernes kanter er ikke i sig selv en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Der er heller ikke en ulovlig bygningsindretning ved taget i den forbindelse.

Forholdet er korrekt vurderet efter vores opfattelse.

Undertagets montering
Vores kundes rådgiver har registreret forholdet (sort tekst)

> '***Indgreb i tag***
>
> *Der ses ved afmontering af tagplader tydelig tegn på vandindtrængen og undertaget er lagt forkert.*
>
> *Undertaget et ikke lagt korrekt, det er monteret oven på taglægterne og der er derfor mulighed for vandindtrængen ved skruehuller og i de lodrette samlinger, der er isoleret helt ud til eternitpladerne og der mangler derfor ventilation, taget er klart fejlkonstrueret og ikke kommenteret i tilstandsrapporten, det bør derfor anmeldes til ejerskifte forsikringen [sort tekst].*

Der er tale om et diffusions åbent undertag, som er lagt uden klemmelister og oven på lægter. Der er ikke noget krav til, at der skal være undertag under et bølge eternittag, da dette er en tæt løsning i sig selv. Denne problemstilling er drøftet med [hjemmeside] som bekræfter at så længe at der er tale om et diffusions åbent tag er dette ikke et problem, hverken med hensyn til vand eller ventilation [rød tekst].

Her er vores kundes rådgiver forkert på den i sin vurdering. Vores bygningskonsulent har kontaktet producenten.

Allerede af den grund, at der ikke kan konstateres en skade på grund af forholdet, er forsikringens skadebegreb ikke opfyldt og forholdet ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Der er heller ikke en ulovlig bygningsindretning i forbindelse med monteringen af undertaget.

Forholdet er korrekt vurderet efter vores opfattelse.

Vi betaler ikke for rådgiverrapporten sendt ind sammen med anmeldelsen
Vores kunde sendte en rapport ind fra et firma samtidigt med anmeldelsen af forholdene.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vi ikke betaler for en sådan rapport, der dels er udarbejdet før vi har haft lejlighed til, at vurdere de anmeldte forhold selv, dels er fejlbehæftet, dels indeholder krav der ikke umiddelbart kan fremsættes på grund af minimumsgrænsen eller ikke overstiger selvrisikobeløbet efter afskrivning.

Det er derfor en udgift, som vores kunde selv må afholde.

Vi henviser til jeres hjemmeside:

*'I nogle sager kan der være **behov for, at du får en byggesagkyndig til at besigtige huset**, for at beskrive fejl, udbedringsmetode og pris. Medmindre andet er aftalt med selskabet, **skal du selv betale for den byggesagkyndiges'***

Vi henviser fx til jeres kendelse 81536 *'Endelig finder nævnet, at sagens kompleksitet ikke har krævet sagkyndig bistand for klagerne.'*

Og kendelse 70507:

'Herefter, og da ingeniørens bistand efter nævnets opfattelse ikke har haft afgørende betydning for selskabets behandling af sagen, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter hertil.'

Lugtgener i huset
Vores kunde har ikke over for os påvist, at der er lugtgener i huset, der går ud over, hvad vores kunde med rette kan forvente i en ældre ejendom fra år 1973 eller tidligere.

Vores bygningskonsulent har gjort opmærksom på i sin tilbagemelding til vores kunde, at hvis de påviser, at der er en lugtgene fra et forhold, som ikke er behandlet i svaret på de anmeldte forhold, så er vores kunde velkommen til, at vende tilbage over for os.

Vi henviser til sidste side i hans rapport, den øverste linie skrevet med rød skrift.

Det er vores kunde, som har bevisbyrden for, at der er en lugtgene fra et forhold i ejendommen, der berettiger ham til dækning via Ejerskifteforsikringen. Vi henviser til FAL § 22.

Vi har ikke kopi af købsaftalen i sagen
Vi beder venligst om, at vi modtager en kopi af købsaftalen til klagesagen sammen med eventuelle bilag (brev, mail eller notater) om en eventuel prisforhandling i forbindelse med vores kunders køb af ejendommen, så disse oplysninger kan indgå i klagesagens behandling."

Klageren har i mail af 10/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har et par konkrete kommentarer, som dels handler om Ankestyrelsens og dels om Frida Forsikrings sagsbehandling.

Ejendommen er fra 1973 og ikke ældre, som Ankestyrelsen antager. Ejendommens historiske byggesager kan fremsøges på filarkiv.dk dags dato, selv om det ikke er lykkedes for Ankestyrelsens sagsbehandler. Se bilag 1. Huset er altså, hvilket I betvivler, opført i henhold til BR72, der trådte i kraft 1. juni 1972. Byggetilladelsen blev givet 29. september samme år.

Hvad angår tagets alder fremgår det af tilstandsrapporten s. 11, at taget er fra 2001 og altså ikke fra 1973.

Det antydes, at der måske har været en prisforhandling angående taget i købsprocessen. Dette kan vi afvise. Det fremgår af tilstandsrapporten, at taget har en levetid på minimum 10 år, hvorfor dette selvsagt ikke var et emne i forhandlingssituationen. Se vedhæftede mailkorrespondancer med ejendomsmægler, bilag 2a og 2b.

Det fremgår af jeres bilag 5, at der muligvis er tale om, at en rørskade i gulvet kan være skyld i lugtgenerne. Dette er blevet undersøgt af [selsskab1] v. [virskomhed1] VVS den 18. april 2017 og afvist. Se vedhæftede gennemgang af husets gulvvarmeanlæg, bilag 3.

Vi finder det desuden kritisabelt, at Frida Forsikring i svar af 13. juni 2017 (jeres bilag 6) henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 4. A og B, som omhandler konkrete skadesforhold, men ikke til punkt C, som omhandler risiko for, at der kan opstå en skade, hvilket vores situation netop burde vurderes ud fra.

Ankestyrelsen fremhæver, at det ikke har været nødvendigt med en ekstern rapport. Det er bestemt vores opfattelse, eftersom der til stadighed er lugtgener, at der er behov for yderligere ekstern undersøgelse af, om der er en skade eller hvor stor risikoen for en skade er.

Frida Forsikring har på sit meget korte besøg den 25. april 2017 efter vores opfattelse ikke ydet en ordentlig undersøgelse af problemets omfang. Dette understreges ved, at konsulenten ikke overholdt det aftalte tidspunkt og derfor kom på et for os uhensigtsmæssigt tidspunkt og nægtede at afvente det aftalte tidspunkt."

8. 90985

Selskabet har i mail af 17/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Ejendommens opførelses-år fastsættes ud fra byggetilladelsen, der er givet i år 1972. Om der i sin helhed er lagt et nyt tag i år 2002 eller der er tale om en partiel udbedring er for så vidt umiddelbart uden reel betydning i det konkrete tilfælde, da der ***ikke*** er konstateret dækningsberettigende forhold, som følge af den påberåbte fejlkonstruktion ved tagbelægningen. For de anmeldte forhold i øvrigt er de ikke hver for sig større end den minimumsgrænse på 5.000 kroner, som er fastsat af Justitsministeriet i bekendtgørelsen.
>
> *Hvis vores kunde kan påvise, at der rent faktisk trænger vand ind* gennem taget, der ikke opfanges af undertaget og derfor giver egentlige følgeskader på bygningen, så forholder vi os gerne dækningsmæssigt til det, men vi kan ikke konstatere andre forhold end dem, der fremgår af vores skaderapport på nuværende tidspunkt. *Ejerskifteforsikringens samlede forsikringsperiode er 10 år*.
>
> Vi minder i den forbindelse om, at hvis det reelt forholdt sig sådan, at der trængte vand gennem taget og som ikke blev opfanget af undertaget og transporteret til normal afledning, så ville der være synlige skader at se, da nedbørsvand i de mængder, som har kendetegnet Danmark siden år 2007 ikke let lader sig skjule.
>
> Endvidere ville der typisk kunne ses rådskader, der ofte kan være omfattet af en Husforsikring, der i øvrigt kommer forud for en Ejerskifteforsikring i henhold til bekendtgørelsen. Hertil kommer, at Husforsikringen ikke har samme afskrivningsregler som en Ejerskifteforsikring i de tilfælde, hvor der kan gøres afskrivning gældende og også typisk har en mindre selvrisiko. Derfor er Husforsikringen som regel den dækning, som er bedst for kunden ud over reglerne i bekendtgørelsen.
>
> Det er ikke vores vurdering, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i henhold til bygningsreglementet, der blot siger, at et tag skal være tæt. Vi kan derfor på det foreliggende grundlag udelukke, at der er et forhold der bør dækkes via den udvidede dækning.
>
> '***Bygningsreglement for småhuse (inkl. tillæg 1-3)***
>
> *01.03.2002 – 19.05.2003*
> ***4.5 Tage***
>
> *01.03.2002 – 19.05.2003*
> *Regler og vejledningstekst*

Bestemmelse	***Vejledning***
4.5.1	*(4.5.1)*
Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kart løbe af.	*Dette vil sædvanligvis være opfyldt, hvis hældningen på tagfladen er større end 1:40 svarende til 2.5 cm pr. m. Opmærksomheden henledes på, at skotrender bør udføres med fald.*
4.5.2	*(4.5.2)*
Tagdækninger skal være brandmæssigt egnede klasse T tagdækninger. Karnapper, udestuer og lignende mindre bygningsdele kan udføres med transparente tagelementer af normalt antændeligt materiale.	*Placeringen af karnapper, udestuer og lignende må, jf. afsnit 3.5 ikke hindre redningsberedskabets mulighed for adgang til redningsåbningerne. Dette krav er f.eks. opfyldt, hvis det er muligt at nå redningsåbninger, der ligger over kar-*

	napper, udestuer og lignende med en brandstige. Et normalt antændeligt materiale er et materiale, der ved en standardiseret brandprøvning overholder fastlagte kriterier for antændelse. Et transparent tagelement kan f.eks. være et ovenlys.

Det fremgår ikke krav af bygningsreglementet, der ikke ses opfyldt for den aktuelle tagbelægning og forsikringen har i øvrigt ingen ulovlighedsdækning.

Der er ikke konstateret indtrængende vand gennem tagbelægningen. Der er således ikke en skade og heller ikke en nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringens krav hertil.

Da tagbelægningen har ligget på bygningen siden år 2002 (15 år) uden der kan konstateres nogen skader, har vi svært ved at se, at der skulle være tale om en nærliggende risiko for skade, som dette skal forstås i en Ejerskifteforsikrings forstand. Vi henviser til ankenævnets hjemmeside og citerer her fra:

> *'Du kan i et vist omfang få dækket fysiske forhold ved bygningerne, der giver **nærliggende risiko for skader** på forsikrede bygninger eller bygningsdele. Vil du have erstatning for en nærliggende risiko for skade på dit hus, skal du sandsynliggøre hvilken skade, der kan indtræde, og hvorfor du mener, at risikoen for skadens indtræden er nærliggende.*
>
> *En nærliggende risiko for skade foreligger, hvis forholdet erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, **hvis du ikke foretager særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde** eller andre forebyggende foranstaltninger. Kan du undgå, at forholdet udvikler sig til en egentlig skade, hvis du udfører visse former for vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger, har du ikke ret til erstatning.*
>
> *Bemærk, at der kun er tale om en skade, hvis fysiske forhold **nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder** i almindelig god vedligeholdelsesstand.'*

Vi må på det foreliggende grundlag fastholde, at der ikke er et forhold, der bør være omfattet af Ejerskifteforsikringen."

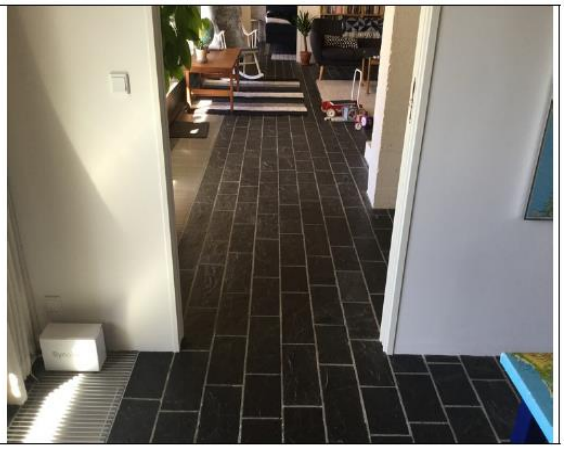
Af notat af 3/4 2017 vedrørende fugtteknisk gennemgang indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Fugtteknisk gennemgang**

Formålet med gennemgangen er at forsøge at klarlægge de lugtgener som ejer oplever, ejer har overtaget huset 1. april 2016. Til stede ved gennemgangen var nuværende ejere og Ingeniør … fra … Målinger er foretaget med protimeter2.

10. 90985

Oversigtsbillede af skiffergulv

Ejer syntes at der er en duft af fugt , der er fundet en stor andel af løse klinker som kunne skyldes en læk på gulvvarme.	

Fugtmåling i gulv

Der bør foretages trykprøvning af varmeinstallationer for at udelukke brud på gulvvarmen, forholdet bør anmeldes til den almindelige husforsikring som en rørskade.	

Fugtmåling i gulv

Fugtmålingerne viser et meget varieret udslag fra kraftig forhøjet til maksimalt fugtindhold.	

11. 90985

Gulvvarmen

Gulvvarme rør er udført i kobber og der er derfor mistanke om at de kan være tæret.	

Oversigtsbillede tag

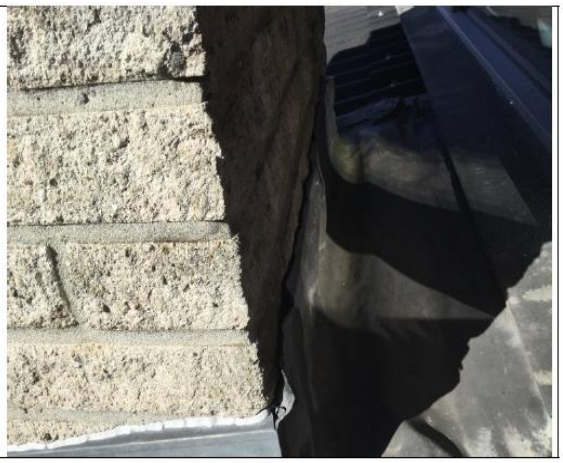
	

Skorstensinddækning

Under blyinddækningen er forsøgt tætnet med brøndskum, dette tyder på at der har været problemer med vand, dette er ikke en korrekt udført inddækning .	

12. 90985

Skorstensinddækning

Inddækningen er ikke tæt , der mangler en klemliste.	

Inddækning under vinduer

Inddækningen er ikke tæt og der er stor risiko for vandindtrængen .	

Undertag

Der ses store mængder birke frø under tagpladerne , dette viser at der er mulighed for vandindtrængen.	

Indgreb i tag

Der ses ved afmontering af tagplader tydelig tegn på vandindtrængen og undertaget er lagt forkert.	

Undertag

Undertaget er ikke lagt korrekt, det er monteret oven på taglægterne og der er derfor mulighed for vandindtrængen ved skruehuller og i de lodrette samlinger, der er isoleret helt ud til eternitpladerne og der mangler derfor ventilation, taget er klart fejlkonstrueret og ikke kommenteret i tilstandsrapporten, det bør derfor anmeldes til ejerskifte forsikringen.	

Konklusion

Det vurderes at de lugtgener som ejeren oplever skyldes vandindtrængen i tagkonstruktionen, taget skal lægges om med korrekt undertag. Flisegulvene vurderes at have en meget begrænset levetid grundet manglende vedhæftning, det er min vurdering at forholdet ikke er beskrevet godt nok i tilstandsrapporten."

14. 90985

Af byggeteknisk rapport af 25/4 2017 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

Plantegning af bygningen



(Taget fra salgsopstilling)

Forsikringstager er blevet oplyst om:
At jeg udarbejder en rapport, som sendes til skadesafdelingen, for viderebehandling af det anmeldte forhold.

Forsikringstager oplyser at:
Der er fugt lugt i huset, men de har ikke indvendigt konstateret nogle utætheder.
…
2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
1. Årsag: Jeg har gået den byggetekniske rapport igennem og de punkter der er beskrevet i den nedenfor (svar med rødt):

[Gengivet ovenfor i selskabets svar af 27/7 2017.]

Omfang: Se nedenstående: Ikke relevant

Er der skadet bygningsdele: Nej
Min vurdering er grundet erfaring at lugten kommer fra evt. fugt i gulv eller ligne som beskrevet i … rapporten [af 3/4 2017].

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?
Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Skadesreserve udregning: Ikke relevant

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?
Nej

5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have væres oplyst i tilstandsrapporten?
Her skal punktet udfyldes, hvis byggeteknikeren visuelt kan konstatere forhold, som byggeteknikeren vurderer også var visuelle på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet? Nedenstående er nævnt i tilstandsrapporten: Ikke relevant da der ikke er tale om et visuelt forhold.

6. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:
Fx er der en igangværende/afsluttet renovering indsættes eventuelt foto, hvis det har relation til et anmeldte forhold og kopi af eventuelt tilbud/overslag for igangværende/foretaget renovering fra vores kunde, vedlægges taksatorrapporten om muligt.

Renovering ikke påtænkt."

Af forsikringsbetingelserne (E31) fremgår det bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
Udvidet dækning.
Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.
Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.
Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

16. 90985

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og er overtaget af klageren den 1/4 2016. Ifølge tilstandsrapporten er taget skiftet i 2002.

Klageren anmeldte den 5/4 2017, at han "i den seneste tid har konstateret, at der en gang imellem lugter af fugt i huset og har derfor haft en byggesagkyndig til at foretage en gennemgang af huset. Han har konstateret, at taget er fejlkonstrueret (hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten) og at taget skal lægges om".

Klageren har i klagen til nævnet endvidere anført, at "fejlkonstruktionen af taget medfører så stor en risiko for fremtidige fugtskader, at det er at sammenligne med en konkret skade, og at en omlægning af taget således bør være dækket af ejerskifteforsikringen". Klageren har også anført, at tilstandsrapporten ikke har anmærkninger vedrørende taget.

Klageren har indhentet en fugtteknisk gennemgang af ejendommen af 3/4 2017, der påpeger flere fejl ved tagets konstruktion. Af rapporten fremgår endvidere: "Konklusion: Det vurderes at de lugtgener som ejeren oplever skyldes vandindtrængen i tagkonstruktionen, taget skal lægges om med korrekt undertag".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere anført, at udbedringen af flere af de anmeldte forhold efter selskabets opfattelse ikke vil overstige bagatelgrænsen i forsikringsbetingelserne på 5.000 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet lægger til grund, at tagkonstruktionen i flere henseender er fejlkonstrueret, og at der blandt andet stedvis er risiko for, at vand kan trænge op under inddækninger og ind på undertaget. Nævnet bemærker, at der i sagen ikke er konkrete oplysninger om, hvad den fugtlugt, som klageren oplever, skyldes, herunder om fugtlugten er en følge af et forhold, der opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdels forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konkrete oplysninger i sagen om, at de konstaterede uhensigtsmæssigheder og fejl ved tagets konstruktion, der efter det oplyste har været uændret siden 2002, har medført skade, herunder råd eller svampeskader, på taget eller andre bygningsdele.

For så vidt angår manglende klemlister ved skorstensinddækningen, bemærker nævnet, at selskabet har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, men at selskabet ikke vurderer, at en udbedring af forholdet vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at en udbedring vil overstige bagatelgrænsen.

Spørgsmålet er herefter, om der er dækning i henhold til den udvidede dækning.

Det fremgår, at forsikringens udvidede dækning under pkt. A dækker blandt andet ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, såfremt ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i medfør af forsikringens udvidede dækning allerede, fordi klageren ikke har bevist, at der for så vidt angår eventuelle ulovlige bygningsindretninger ikke vil

kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på udførelsestidspunktet gældende regler.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt