Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 93874:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er en del af en rækkehusbebyggelse opført i 2007. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/6 2017. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 19/6 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Hos vores genbo i identisk rækkehus, blev der konstateret manglende brandskel til naboer til begge sider pga. manglende brandsikring. Den manglende mørtelpude og manglende isolering blev konstateret af uvildig byggesagkyndig, samt [brand- og sikringsvirksomhed] jf. vedhæftede rapport 1 incl. 2 stk. bilag. Vores ejerforening har bekostet en stikprøvekontrol for at se om manglen gør sig gældende i de resterende huse, og der er fundet manglende brandskel i ialt 5 huse ved destruktivt indgreb jf. vedhæftede rapport 2. Den byggesagkyndige konstaterer dermed, at problemet er gældende for samtlige huse i vores ejerforening, som er opført samtidig og med samme konstruktion (jf. kommunens byggesagsarkiv).
>
> Vi mener at forsikringen skal dække udbedringen af brandskellene på vores rækkehus, idet vi mener at det er en manglende bygningsdel, som giver nærliggende risiko for skader; Opstår der brand hos os eller nabo, vil branden langt nemmere kunne spredes, idet der ikke er lagt isolering over undertag og mellem lægter. Vi mener at policens § 4 b og § 4 c (vedhæftet) bør dække denne mangel. Vi mener også at står manglen u-udbedret, taber vores hus værdi.

Kommunikationen med forsikringsselskabet er vedhæftet i bilagene markeret med 3.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil opnå at ejerskifteforsikringen dækker udbedring af brandskellene i begge vores skel hhv. mod [vej nr. 2] nr. [8] og [6]."

Selskabet har i brev af 1/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Vores kunde (herefter kaldet 'klager') overtog den forsikrede ejendom den 1. september 2017, hvor forsikringen trådte i kraft (5-årig basisforsikring med vilkår E32). Police og vilkår er fremlagt af klager. Forsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 27. juni 2017 (vedlagt som bilag A).

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 2007 som led i et større rækkehusbyggeri i området. En del af ejendommene er ejerskifteforsikrede hos os. Som led i undersøgelsen af en anmeldt skade på en kvist på en anden ejendom i grundejerforeningen, som vi har forsikret, blev det konstateret, at der manglede brandskel omkring denne anden ejendom. I grundejerforeningsregi er der herefter blev taget stikprøver på visse ejendomme i grundejerforeningen, og disse viser, at ukorrekt udførte brandskel tilsyneladende er et generelt problem i bebyggelsen. Vi henviser til de notater, som klager har fremlagt og kan supplere med bilag B og C, som anviser, hvordan brandskel skal udføres.

Den 24. november 2018 modtog vi en anmeldelse om et muligt manglende brandskel omkring klagers rækkehus. Anmeldelsen fremlægges som bilag D.

Vi afviste den anmeldte skade den 29. november 2018 med henvisning til, at klager alene havde tegnet en basisforsikring, som ikke indeholdt dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Klager var ikke tilfreds med denne afgørelse, da han havde fået fortalt, at en anden husejer i grundejerforeningen havde fået dækket manglende brandskel. Vi fastholdt afgørelsen og gjorde klager opmærksom på, at den anerkendelse, der var sket hos en anden husejer i området, var givet fejlagtigt. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Klager indbragte sagen for vores interne klageafdeling, som den 18. januar 2019 fastholdt afgørelsen og henviste til ankenævnets kendelser 67.614 og 69.750 (afgørelsen er fremlagt af klager).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen
For fuldstændighedens skyld skal nævnes, at det ikke er undersøgt, om der mangler brandskel omkring klagers ejendom, og at en sådan undersøgelse kun kan foretages ved et destruktivt indgreb i taget. Et sådant destruktivt indgreb ligger ud over vores forpligtelse, hvorfor vi ikke har fundet anledning til at besigtige klagers ejendom.

Uanset om det måtte forholde sig således, at der ikke er udført korrekt brandskel / brandkamserstatning omkring klagers ejendom, fastholder vi, at dette forhold ikke er dækningsberettigende.

Forsikringen er som anført alene tegnet med basisdækning. Basisdækningen omfatter skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Der er ikke konstateret nogen skader som følge af den – formentligt – fejlagtigt udførte brandkamserstatning.

Brandkamserstatningens formål er at hindre spredning af brand. Eneste potentielle skade ved en manglende brandkamserstatning er, at en brand spredes fra en ejendom til naboejendommen. Risikoen for brand er lille, og risikoen for, at en brand udvikler sig til en sådan størrelse, at den når at sprede sig til naboen, inden bliver slukket, er endnu mindre. Vi finder det derfor ikke bevist, at der som følge af den – måske – ukorrekt udførte brandkamserstatning på overtagelsestidspunktet bestod en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. punkt 4 A-C.

Vi skal endvidere tilføje, at forhold om bygningens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter er undtaget forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 5 D.

Herefter, og da forsikringen ikke er tegnet med udvidet dækning, der omfatter ulovlige bygningsindretninger, fastholder vi vores afvisning af det anmeldte forhold.

Afslutningsvist kan vi tilføje, at det forhold, at vi – fejlagtigt – har anerkendt et tilsvarende forhold som dækningsberettigende hos en anden kunde i en anden ejendom i samme grundejerforening, ikke berettiger klager til dækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 9/11 2018 fra et rådgivende ingeniørfirma vedrørende udbedring af kviste på en anden ejendom i rækkehusbyggeriet fremgår bl.a.:

"**7. 12.9.2018**
Blikkenslageren har sprøjtet vand på bagsiden inden der er foretaget destruktive indgreb.
Der er konstateret vandindtrængen i kvisttaget ved den første stående fals i kvisttaget og der er målt fugt indhold på 38 % - 40 % (Fugt skal være under 20 % og helt ikke højere end 15%)
Der er i samme område hvor der er skimmel på undersiden af x-fineren på kvisttaget mod vejen.
Ved besigtigelsen bliver jeg opmærksom på at der ikke er udført brandskel mod nr., [1], som oprindeligt projekteret.
8. 19.9.2018
[Brand- og sikringsvirksomhed] kontaktes med henblik på at få fastlagt om de brandtekniske krav er opfyldt.
9. 1.10.2018
Besigtigelse af taget med [brand- og sikringsvirksomhed].
10. 2.10.2018
[Brand- og sikringsvirksomhed] fremkommer med beskrivelse af forholdene, samt udbedringsforslag på brandskellet mellem [vej nr. 1] nr. [1-2]
[Brand- og sikringsvirksomhed] skriver:
'Med udgangspunkt i vores besigtigelse af adressen på [vej nr. 1], ses at det udførte arbejde ikke er i overensstemmelse med gældende brandregler for sammenbyggede enfamiliehuse. I overensstemmelse med gældende brandregler skal lejlighedsskellet føres frem til yderste tagdækning, hvilket i dette tilfælde er skifferstenene. I byggeriet ses at der ikke er lukket mellem det beton-

element der er lejlighedsskellet og tagdækningen, og det ses at der er en åben fuge mellem betonelementet og den præaccepterede kvist der er monteret herpå'.

For opretning af brandsikringen anbefales følgende:

Mellem den præfabrikerede kvist, hvis flunke udgøre en forlængelse af lejlighedsskellet, og det underliggende betonelement lukkes med stenuld som stoppes til en fast stopning. I forbindelse med ombygning af kvisten og indbygning af en ny vindspærre føres vindspærren ned til overkant betonelement. Vindspærren udføres af en plade der kan klassificeres K1 10 B-s1,d0.

Hvor der ikke er monteret en kvist lukkes der mellem betonelementet og tagdækning med stenuld i pladeform, mekanisk fastgjort til betonelementet. Det kan accepteres at lægterne føres ubrudt hen over lejlighedsskellet, men det kan ikke accepteres at undertaget føres hen over lejlighedsskellet. Stenulden indbygges i overhøjde og klemmes mellem skifferstenene og underlaget. Risiko for opfugtning af den indbyggede stenuld kan muligvis afhjælpes ved T-kitning af stenene.'

3.10.2018
Jeg meddeler parterne hvilke konklusioner [brand- og sikringsvirksomhed] har draget af undersøgelse (pkt.10) og at jeg ikke har kapacitet til selv at lave tegningerne.

Konklusion:
Skade:
…
Det ses at de eksisterende udførte arbejder ikke er i overensstemmelse med gældende brandregler for sammenbyggede enfamiliehuse, forholdene har eksisteret siden opførslen i 2007.
I 2011-13 er der lagt noget isolering ned et langs kvist flunke mod nr. [1].

Dette vurderes ikke at være tilstrækkeligt af flere årsager.
1. Isoleringen er lagt oven på undertaget
2. Der mangler isolering i overgangen mellem betonmur og kvist (bund)
3. Der mangler isolering mellem kvisten og muren i udstikker (lodret)

Desuden mangler der brandsikring under skifertaget i skel overgangen mellem nr.[1] – [2] er undertaget ført igennem, hvilket bevirker at der kan ske brandsmitte mellem lejlighederne.

Det fremgår ikke af projekterings-/udbudsmaterialet, fra 2011-13 at der mangler brandsikring.

Udbedring:
…
- Der skal foretages brandisolering omkring naboskel og over kvistene i skel iht., tegninger (vedhæftet) og anbefalinger fra [brand- og sikringsvirksomhed]."

Af tilsynsnotat nr. 1 af 28/5 2019 fra et rådgivende ingeniørfirma vedrørende undersøgelse af brandskel i fire ejendomme i rækkehusbyggeriet – dog ikke klagerens ejendom – fremgår bl.a.:

"Ejerforeningen har efter at det er konstateret, at der ikke er brandskel mellem [vej nr. 1] nr. [1]-[2] besluttet at få fortaget stikprøvekontrol af forholdene på de ovennævnte adresser.

Forholdene omkring brandskellet mellem nr. [1]-[2] er undersøgt af [brand- og sikringsvirksomhed] som har konkluderet at der ikke er udført lovmæssig brandskel over kvistene.
Forholdene er besigtiget fra lift af [entreprenørvirksomhed] efter anvisning af undertegnede bygningsingeniør … fra [rådgivende ingeniørfirma].

Tagryggen er afmonteret, forholdene er besigtiget og tagplader er lagt på igen.

Konklusion:
Der er ikke lovpligtigt brandskel i nogen af de ovennævnte adresser.

[Vej nr. 2] nr. [1]:
Forholdene skiller sig ud i forhold til de øvrige stikprøver ved at der er lagt isolering over undertaget og mellem lægter.
…
[Vej nr. 2] nr. [6]
Her er ingen isolering i brandskel ud over det der sidder i rygningen.

[Vej nr. 2] nr. [7]
Her er ingen isolering i brandskel
…
[Vej nr.1] nr. [4]
Her er ingen isolering i brandskel."

Af tilsynsnotat nr. 3 af 26/11 2019 fra et rådgivende ingeniørfirma vedrørende undersøgelse af brandskel mellem to andre ejendomme i rækkehusbyggeriet fremgår bl.a.:

"Jeg har den 21.11.2019 været på genbesigtigelse på [vej nr. 1] [2], for at se om der er lovligt brandskel mellem nr. [2]-[3].
[Entreprenør virksomhed] har løsnet nogle enkelte skifersten omkring flunken mod nr. [4] på kvisten mod vejen, samt nogle sten i kippen.
Det viste sig at det ikke er muligt at konstatere, hvordan brandskellet er udført på siden af kvisten ved at løsne nogle enkle skifersten pga., opbygningen på den nye kvist i nr. [4].
Plan B var så at foretage en undersøgelse med inspektionskamera, men det er heller ikke muligt da det ikke er muligt at komme ind bag zinkinddækningen.

For at besigtige området under kvisten skal der laves destruktive indgreb i kvisten på nr. [4].
Der skal noget mere stillads op (et felt 2-3 m bredde med overdækning på hver side)

Kvisten tilhører jo nr. [4], så der skal laves en aftale med naboen hvis det skal gøres.
Da kvisten er relativ ny, skal entreprenøren sikkert også varsles osv.,

Tag over kvist:
Det man imidlertid kan konstatere, er at der ikke er brandskel på taget over kvisten, ligesom mellem [1]-[2].

Kvisten i nr. [4]

Isoleringen ved flunken er oplagt som i skellet mellem nr. [3]-[4], så det er nærliggende at tro at brandskellet ikke er udført lovmæssigt korrekt.

Jeg kan ikke rigtigt komme videre uden at jeg får yderligere beføjelser."

Af forsikringsbetingelserne fremgår 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.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke
…
D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til Forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en del af en rækkehusbebyggelse opført i 2007. Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedring af manglende brandskel omkring hans rækkehus, idet det er hans opfattelse, at det er en manglende bygningsdel, som giver nærliggende risiko for skader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den –

måske – fejlagtigt udførte brandkamserstatning. Selskabet har endvidere anført, at forsikringen ikke er tegnet med udvidet dækning, der omfatter ulovlige bygningsindretninger, og at forhold om bygningens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter er undtaget forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 5 D.

Der er fremlagt en række undersøgelsesrapporter fra en rådgivende ingeniørvirksomhed, der vedrører andre ejendomme i rækkehusbyggeriet. Det fremgår heraf, at der er konstateret ukorrekt udførte brandskel omkring flere ejendomme i rækkehusbyggeriet. Af udtalelse af 2/10 2018 fra en brand- og sikringsvirksomhed fremgår blandt andet, at "med udgangspunkt i vores besigtigelse af adressen på [vej 1, mellem nr. 1 og 2], ses at det udførte arbejde ikke er i overensstemmelse med gældende brandregler for sammenbyggede enfamiliehuse. I overensstemmelse med gældende brandregler skal lejlighedsskellet føres frem til yderste tagdækning, hvilket i dette tilfælde er skifferstenene. I byggeriet ses at der ikke er lukket mellem det betonelement der er lejlighedsskellet og tagdækningen, og det ses at der er en åben fuge mellem betonelementet og den præaccepterede kvist der er monteret herpå".

Det fremgår blandt andet af tilsynsnotat nr. 1 af 28/5 2019 fra et rådgivende ingeniørfirma vedrørende undersøgelse af brandskel i fire ejendomme i rækkehusbyggeriet – dog ikke klagerens ejendom – at, "ejerforeningen har efter at det er konstateret, at der ikke er brandskel mellem [vej 1] [nr. 1-2] besluttet at få fortaget stikprøvekontrol af forholdene på de ovennævnte adresser. Forholdene omkring brandskellet mellem nr. [1-2] er undersøgt af [brand- og sikringsvirksomhed] som har konkluderet at der ikke er udført lovmæssig brandskel over kvistene.
Forholdene er besigtiget fra lift af [entreprenørvirksomhed] efter anvisning af undertegnede bygningsingeniør … fra [rådgivende ingeniørvirksomhed]. Tagryggen er afmonteret, forholdene er besigtiget og tagplader er lagt på igen". I notatet konkluderes det, at "der er ikke lovpligtigt brandskel i nogen af de ovennævnte adresser".

Af tilsynsnotat nr. 3 af 26/11 2019 fra et rådgivende ingeniørfirma vedrørende undersøgelse af brandskel mellem to andre ejendomme i rækkehusbyggeriet fremgår det blandt andet, at, "jeg

har den 21.11.2019 været på genbesigtigelse på [vej 1] [nr. 2], for at se om der er lovligt brandskel mellem nr. [2-3]. … **Tag over kvist:** Det man imidlertid kan konstatere, er at der ikke er brandskel på taget over kvisten, ligesom mellem [nr. 1-2]. **Kvisten i nr. [3]**: Isoleringen ved flunken er oplagt som i skellet mellem nr. [2-3], så det er nærliggende at tro at brandskellet ikke er udført lovmæssigt korrekt".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at manglende brandskel ikke i sig selv udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger, således at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Da brandrisikoen er en hypotetisk risiko, der med stor sandsynlighed ikke indtræffer, er der efter nævnets opfattelse ikke tale om en skade, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig.

På baggrund heraf, og da forsikringen ikke er tegnet med udvidet dækning, der omfatter ulovlige bygningsindretninger, og da basisdækningen ikke dækker forhold vedrørende ejendommens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.D, kan selskabet ikke pålægges at yde dækning til udbedring af manglende brandskel.

Det forhold, at selskabet fejlagtigt har anerkendt manglende brandskel hos en anden husejer i grundejerforeningen, kan ikke føre til andet resultat.

9. 93874

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels