

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. oktober 2013 blev i sag nr. 99613:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1968, og klageren overtog ejendommen den 16/6 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 15/2 2021. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:



...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der mangler enkelte brædder i udhæng mod vest..	-	-

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af metalplader, skotrender, stålskorsten.
...	
VVS-installationer	Gas/centralvarme, luft/vand varmepumpe, gulvvarme, vand.

I klageskema af 3/4 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"SAGSFREMSTILLING:

Twisten mellem klagerne og indklagede, Gjensidige Forsikring som ejerskifteforsikring, udspringer af, at det er konstateret, at tagbelægningsmaterialet ikke er af zink, som ellers angivet i tilstandsrapporten samt at husets udhængsbrædder og varmepumpe er fejlkonstrueret og fejlmonteret.

Klagerne overtog ejendommen beliggende på ... den 16. juni 2021. Købsaftalen fremlægges som bilag 1. I forbindelse med indgåelsen af købsaftalen modtog klagerne tilstandsrapporten, der fremlægges som bilag 2.

Af tilstandsrapporten, der er en del af aftalegrundlaget for ejendomshandlen, fremgår det på side 6, at dagdækningen er af materialet zink.

Efter overtagelsen af ejendommen kunne klagerne konstatere, navnlig på grund af støj/lydgener, at ejendommens tagbelægning ikke var af materialet zink – men i stedet af materialet stål.

Udskiftning af det 'larmende' ståltag til et zinktag forventes at medføre en omkostning på kr. 400.968,75. Tilbud fra [blikkenslagerfirma1], CVR: ... fremlægges som bilag 3.

Dernæst fremgår det af tilstandsrapportens side 10, at 'Der mangler enkelte brædder i udhæng mod vest'.

Efter overtagelsesdagen har klagerne observeret, at udhænget generelt er fejlkonstrueret med risiko for nedstyrtning, og omkostningen til udskiftning heraf har mine klienter forsøgt at belyse og forventes at være en omkostning i størrelsesorden over kr. 60.000,00. Prisoverslag fra [tagfirma1] og [tømrer- og entreprisefirma1] fremlægges som bilag 4.

Den 15. december 2022 retter undertegnede henvendelse til indklagede med henblik på dækning af ovennævnte skader. Mail af 15. december 2022 fremlægges som bilag 5.

Den 26. januar 2023 afviser indklagede at skaderne er dækningsberettigede med henvisning til, at skaderne ikke opfylder skadebegrebet. Mail af 26. januar 2023 fremlægges som bilag 6.

Den 10. februar 2023 anmodes indklagede om at revurdere deres afvisning, ligesom der bliver anmeldt yderligere en skade vedrørende ejendommens varmepumpe, som blev bekendt af klagerne den 6. januar 2023. Mail af 10. februar fremlægges som bilag 7.

Varmepumperapport og mail af 13. februar 2023 fra [gasservicefirma1], CVR ... fremlægges som bilag 8.

Af fagperson fra [gasservicefirma1] blev det mundtligt oplyst, at ny varmepumpe var påkrævet og omkostningerne forbundet hermed forventes at være kr. 25.000,00.

Den 16. februar 2023 og den 2. marts 2023 afviste indklagede dækning af henholdsvis manglerne vedrørende tagdækning, udhængsbrædder og varmepumpen. Mails af 16. februar 2023 og 2. marts 2023 fremlægges som bilag 9.

ANBRINGENDER:

Til støtte for de nedlagte påstande gøres følgende anbringender gældende.

Ad tagdækningen

Det gøres gældende, at det i tilstandsrapporten oplyste om, at tagbelægningen var af materialet zink, havde bestemmende betydning for klagernes køb af ejendommen.

Dette skyldtes primært, at levetiden på et zinktag er betydelig længere end på et tag af andet metalmateriale – herunder stål.

Det gøres dernæst gældende, at klagerne er chikaneret af støj/lydgener med tilknytning til, at tagdækningen er af materialet stål – muligvis tillige på grund af en fejlmontering heraf.

Det gøres herved gældende, at den klart forkerte angivelse af tagbelægningen er ansvarspådragende for den pågældende byggesagkyndige, men under alle omstændigheder må opfattes som omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsbegreb, da et zinktag er betydeligt mere holdbart end et almindeligt ståltag, ligesom støj/lydgener opfylder forsikringens betingelser for en dækningsberettigede skade.

Klager forbeholder syn og skøn, hvis indklagede er uenig i skadernes omfang og begrundelse.

Ad udhængsbrædderne

Det kan konstateres, at ejendommen har gennemgået en total renovering i 2017, og vurderingen af, hvorvidt udhængsbrædderne opfylder skadebegrebet må derfor ske i lyset heraf. Det gøres gældende, at udhængsbrædderne opfylder forsikringens betingelser for en dækningsberettigende skade, idet udhænget ikke kan varetage dets funktion, som primært er at ventilere tagkonstruktionen, holde skadedyr ude fra loftsrummet samt beskytte facaderne mod slagregn og vejrliget i øvrigt, hvorfor der foreligger en nærliggende risiko for skade.

Det er ubestrideligt, at udhængsbrædderne skal være monteret korrekt for at kunne virke efter sit formål.

Såfremt Ankenævnet ikke finder, at der foreligger en nærliggende risiko for skade, gøres det gældende, at udhængsbrædderne er fejlkonstrueret i sådan en grad, at bygningens værdi og brugbarhed forringes i nævneværdig grad, og dermed er dækningsberettigede.

Ad varmepumpen

Det gøres gældende, at ejendommens varmepumpe er monteret forkert, idet den var:

- Placeret direkte på husmuren fremfor på jorden,
- placeret for tæt på væggen,
- 'pakket' ind i en afdækningskasse i træ, hvilket ødelægger effekten og
- varmepumpens dele var placeret for tæt på hinanden, og overholdte dermed ikke minimum-saftandskravene.

Det gøres gældende, at fejlmonteringen har medvirket og medvirker til et markant øget strømforbrug, jf. bilag 7.

Det gøres gældende, at klagerne har indsendt den fornødne dokumentation for at løfte bevisbyrden for, at fejlmonteringen af varmepumpen udgør en skade.

Ligeledes gøres det gældende, at fejlmonteringen af varmepumpen opfylder forsikringens betingelser for at være dækningsberettigende, idet den nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ad advokatbistand

Det gøres gældende, at indklagede skal dække klagernes udgifter til advokatbistand på beløb stort kr. 25.000,00 ekskl. moms i nærværende sag, idet indklagedes håndtering af sagen har medført, at klagerne har været nødsaget til at søge advokatbistand i sagen.

Der tages forbehold for ændring af påstanden og de nedlagte anbringender.

...

PÅSTANDE:

Indklagede, Gjensidige Forsikring, tilpligtes at anerkende de anmeldte skader som dækningsberettigede.

Dette betyder, at indklagede tilpligtes til klagerne at betale et beløb på kr. 485.114,75 inkl. moms med tillæg af almindelig procesrente fra den 15. december 2022, for udskiftning af tagbelægning og udbedring af fejlkonstrueret udhængsbrædder samt mangelfuld varmepumpe.

Ligeledes tilpligtes indklagede at betale et beløb stort kr. 25.000,00 ekskl. moms for klagers advokatbistand.

Subsidiært tilpligtes indklagede at betale et af Ankenævnet nærmere fastsat beløb."

Selskabet har i brev af 4/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager klager ved sin advokat over afvist dækning for tre anmeldte skader om tagbelægningens materiale, udførelsen af tagudhæng samt monteringen af to luft-til-luft-varmepumper.

Sagens fakta

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1968. Den 15. februar juni 2021 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A, dublet til bilag 2, dog med alle rapportsider). Vores forsikringstager overtager ejendommen pr. 15. juni 2021 samme dato tegnes udvidet ejerskifteforsikring for en 10-årig periode (bilag B) med forsikringsbetingelser, vilkår 2535005 (bilag C).

Overordnet sagsfremstilling:

Forhold 1, ståltag

Klager anmelder følgende den 20. juni 2022, som er indtegnet på plantegning (bilag D):

'Vores Zinktag fra 2018. Taget på den originale del af huset er uden problemer. Desværre på tilbygningen hvor det går i kip brager og buldrer det særligt ved blæst/høj varme. Da konstruktionen ikke tillader at vi eller vores håndværker kan undersøge taget kan vi ikke konstatere hvad fejlen er - dvs. er det zinken, undertaget eller noget helt tredje. Derfor kan fejlen kun afsøges ved at afmontere taget, undersøge og udbedre.'

Forholdet besigtiges af netværkshåndværker, som konstaterer, at taget ikke er et zinktag, men derimod et stål- eller aluminiumstag. Netværkshåndværker konstaterer ingen fejl ved taget (bilag E). På denne baggrund og henset til at klagers beskrivelser af lyde fra taget er sædvanlige og forventelige, er forholdet ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringen forstand. Den 2. september 2022 afvises tagets materialeforhold som dækningsberettigende og vi beder samtidig klager oplyse, om der er konstateret skader ved taget.

Herefter modtager vi henvendelse fra klagers advokat den 15. december 2022 (bilag 5) som vi for forhold1 besvarer den 26. januar 2023, hvor afgørelsen fastholdes (bilag F). Advokaten klager den 10. februar 2023 (bilag 6), men klagen giver os ikke anledning til at ændre afgørelsen (bilag 9, sidste mail).

Forhold 2, udhængsbrædder

Den 20. juni 2022 anmelder klager:

'I forbindelse med kraftigt blæsevejr i juni 2022, konstaterer vi at dele af vores udhæng på tag fra 2018 er løst. Vi har derfor haft en håndværker ude i dag og fået konstateret at alle udhæng på hele taget ligger løst og er lavet mangelfuldt/ukorrekt.'

Klager sender herefter uspecificerede tilbud på nyt udhæng (bilag 4) samt billede (bilag G). Forholdet besigtiges af netværkshåndværker, som konstaterer at flere udhængsbrædder sidder løst og kan med tiden falde ned, men der er ikke konstateret skade (bilag H).

Forholdet afvises som dækningsberettigende. Afgørelsen fastholdes efterfølgende overfor advokaten i svar af 26. januar 2023 (bilag F).

Forhold 3, montering af varmepumper

Den 16. februar 2023 anmelder klager fejl på varmepumper ved serviceraport (bilag 8). Vi anmoder om yderligere oplysninger, hvorefter vi modtager supplerende forklaring fra klager (bilag I),

klagers anmodning til fagmand ([gasservicefirma1]) med svar (bilag J) samt en monteringsvejledning (bilag K).

Da oplysningerne ikke beskriver skade eller ulovligheder beder vi klager om yderligere oplysninger (bilag M). Klager har ikke yderligere, men henviser til det tidligere fremsendte. På det foreliggende må vi afvise dækning, men oplyser, at klager kan vende tilbage med yderligere, hvorefter vi ser på sagen igen (bilag 9, 1. mail af 2. marts 2023).

Herefter indbringes de tre sager for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18. Hertil kommer, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller godtgøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, jf. almindelige forsikringsretlige principper.

Ad forhold 1, ståltag

Alene det forhold, at en bygningsdel er udført af et andet materiale end det, som klager havde formodning om opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. bl.a. oplysning i tilstandsrapporten (bilag A, side 19, sidste punktum) og udtrykt i gældende ankenævnspraksis.

Det forhold, at klagers formodning er begrundet i oplysning i tilstandsrapporten (bilag A, side 6), kan ikke føre til andet resultat.

Derimod er det i relation til ejerskifteforsikringen afgørende om forholdet har manifesteret sig i skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Hverken klager eller netværkshåndværker har afdækket egentlige skader i form af utætheder eller lignende. Derimod oplever klager lejlighedsvis generende lyde fra tagbelægningen i tilbygningen (bilag D).

Ståltag er udført i hårdt tyndt materiale, og monteres ofte direkte på en hård overflade. Det er en kendt sideeffekt, at ståltag er følsomt overfor vejrlig, som medfører at tagmateriale 'bevæger sig' (udvider og trækker sig sammen), ligesom 'trommen fra regn' mod stålpladerne kan høres tydeligt. Det er nærliggende at antage, at netop i tilbygningen vil 'regnens trommen' opleves mere tydeligt, da konstruktionen er udført med loft til kip. En sådan konstruktion indebærer i sig selv, at afstanden fra tag til bolig er mindre end hvis konstruktionen var udført med tag-/loftrum, hvorfor lyde fra tagbelægningen også opleves mere intenst.

På samme måde vil det store åbne køkken/alrum samt stue også kunne forstærke lyde fra taget ved påvirkning fra vejrlig.

Samlet må vi fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder at lyde fra taget går ud over hvad der er naturligt og forventeligt for et materiale af denne karakter.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at zinkbelægning også er udtryk for en hård tynd metal-tagbelægning, hvis materiale i sig selv er egnet til at fremkalde lyde svarende til et metaltag af stål.

For så vidt angår påstanden om et økonomisk tab, som følge af tagbelægningens (mulige) nedsatte levetid skal vi henvise til, at Ankenævnet ved flere lejligheder har udtrykt, at det er Nævnets opfattelse, at der med begrebet 'ejendommens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi.

Samlet må vi fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder at lyde fra taget går ud over hvad der er naturligt og forventeligt for et materiale af denne karakter. Vi har af den grund heller ikke vurderet eller på anden måde forholdt os til tilbud om ny tagbelægning (bilag 3).

Ad forhold 2, udhæng

Klagers advokat påberåber, at udhæng ikke kan varetage dets funktion, hvorfor der er nærliggende risiko for skade.

Byggelovgivningen (bygningsregulativet) indeholder ikke krav om udhæng eller udførelsen heraf, der er således allerede af den grund ikke grundlag for at konstatere, at udhænget ikke er udført korrekt.

Udhænget nedre bræddebeklædning kan både udføres med brædder på langs ad huset samt med brædder 'ud fra huset', som her.

Når udhængsbrædder udføres som her 'ud fra huset' kan det være hensigtsmæssigt at montere en liste 'på langs'. Det er dog ikke et krav, da brædderne er fastgjort i selve udhænget.

Stedvise løse brædder opfylder fortsat deres formål og skal som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen efterses og fastgøres hvis behov.

Hvis klager ønsker, at der udføres liste for yderligere fiksering af bræddebeklædningen, kan dette uden videre udføres nedefra (udefra). En sådan yderligere fiksering er ikke udtryk for dækningsberettigende skade, udgiften hertil vil under alle omstændigheder henhøre under bagatelgrænsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.2.

Klager har ikke dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort skade eller nærliggende risiko for skade, jf. ejerskifteforsikrings skadebegreb. Vi har af den grund ikke forholdt os nærmere til det uspecificerede tilbud (bilag 4) eller anmærkning nr. 1 i tilstandsrapporten (bilag A).

For klagers krav om økonomisk værditab, henvist vi til vores bemærkninger om tilsvarende for forhold 1.

Ad forhold 3, varmepumper

Vi bemærker indledningsvist, at ejendommens primære opvarmningskilde er naturgas, der er umiddelbart ikke registreret sekundær varmekilde. Vi kan dog af købsaftalen udlede (bilag 1, side 5), at varmepumper anvendes til opvarmning af kælder.

Byggelovgivningen (bygningsregulativet) indeholder ikke krav til varmepumpers placering på husmur/jord, afstand til væg eller afskærmning/-dækning, hvorfor der allerede af den grund ikke er tale om ulovligheder, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Det forhold, at klagers fagmand anfører at den kosmetiske afskærmning kan have betydning for effekten, dokumenterer eller godtgør ikke, at klager faktisk og konkret har lidt tab i form af merudgift i strømforbrug. Det er i øvrigt ikke ualmindeligt, at der udføres afdækning af kosmetiske hensyn.

Det forhold, at varmepumperne ikke er monteret i overensstemmelse med en monteringsvejledning (bilag L) er ikke i sig selv udtrykt for dækningsberettigende skade, jf. også Ankenævnets gældende praksis.

Afslutningsvist skal vi anføre, at det er almindeligt og venteligt, at varmepumper afleder støj når de er i drift. Konkret må vi antage, at støjen forstærkes af det forhold, at der her er monteret to varmepumper samme sted. Sælger har monteret afdækningen med det formål at nedbringe støjniiveauet, jf. købsaftalen (bilag 1, side 5), og klager har været bekendt med at der verserede kommunal naboklagesag herom, som kunne aflede tiltag.

Ad advokatomkostninger

Allerede fordi der ikke er tale om dækningsberettigende skader er krav om dækning af advokatomkostninger ikke relevant.

Derudover har sagen ikke en karakter eller et omfang, som kan berettige til advokatbistand. Klager kunne uden videre selv have indbragt sagen for Ankenævnet.

Hertil kommer at det er praksis, at hver part bærer egne omkostninger ved klagebehandling ved nævnet, jf. Ankenævnets vedtænger § 23, stk. 3."

Klagerens advokat har i brev af 4/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"SUPPLERENDE BEMÆRKNINGER

Ad forhold 1, taget.

Det af indklagede anførte giver ikke anledning til ændring af klagerens opfattelse af, at taget er dækningsberettiget. Der henvises i øvrigt til det anførte i klagen.

Dog skal det tilføjes til indklagedes bemærkning om, at en zinkbelægning ville fremkalde lignende chikanerende støj- og lydgener er udokumenteret og bestrides i øvrigt.

Ad forhold 2, udhængsbrædderne.

Hvad angår, hvorvidt ejendommens udhængsbrædder er monteret korrekt, skal dette vurderes ud fra, hvad genstandens formål er.

Hertil må understreges, at det ikke alene ud fra lovgivningen kan bedømmes, hvorvidt en bygning og/eller bygningselementer er udført håndværksmæssigt korrekt. Hertil skal det bringes i erindring, at det er indklagedes egen netværkshåndværker, der konstaterer, at udhængsbrædderne ikke er udført korrekt, jf. Bilag H.

Såfremt udhængsbrædderne ikke kan virke efter sit formål, er disse monteret forkert.

Det er ubestrideligt, at de pågældende udhængsbrædder er fejlkonstrueret, og det er alene et spørgsmål om tid, hvornår skaderne indtræffer. Dette understøttes i øvrigt af bilag H, hvoraf det fremgår, at der er fare for, at udhængsbrædderne falder ned.

Såfremt montering af en liste på vindskederne kan rette op på fejlkonstruktionen således, at udhængsbrædderne til fulde kan opfylde deres formål, gøres det gældende, at udgifterne forbundet hermed er dækningsberettiget.

Ad forhold 3, varmepumpen.

Til det af indklagede anførte om, at vurderingen af, hvornår en varmepumpe m.v. er udført korrekt skal ske i henhold til lovgivningen, henvises der til det ovenfor anførte om, at vurderingen må ske ud fra genstandens formål, og må i øvrigt bero på en sagkyndig vurdering, som foreligger i nærværende sag.

Den sagkyndige vurdering konstaterer, at de pågældende varmepumper er udført forkert, og dette medfører støj og forhøjer udgifterne til klagerens strømforbrug.

At sælger, udover at have fejlmonteret varmepumperne, også har handlet uhensigtsmæssigt i forhold til chikanerne, som varmepumperne medførte, ved at afskærme dem med trækasser, skal ikke komme klagerne til last, som nu må afholde udgifterne i forbindelse udbedringen af varmepumpen, jf. bilag J."

Selskabet har i brev af 9/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 2, udhæng

Først skal vi oplyse, at vi bestrider, at udhængsbrædder er fejlmonteret. Som anført i høringssvar 1 gør vi derimod gældende, at der ikke er egentlige retningslinjer for udførelsen eller krav til udførelsen. Udføres udhæng med bræddebeklædning, kan dette ske i mange varianter. Udførelsen afhænger ofte af bygningens øvrige materialer og det 'udtryk' husejeren ønsker for bygningen.

Det er vores klare opfattelse, at det forhold, at bræddebeklædningen i udhænget er monteret, som sket ikke har nogen betydning for udhængets funktion. Vi vedlægger udskrift fra Tømrerhåndbogen om udhæng (bilag M, håndbogen er tilgængelig på nettet), som understøtter vores betragtning.

Endelig skal vi nævne, at det forhold, at netværkshåndværker personlig er af den opfattelse, at udhænget ikke er udført faglig korrekt med henvisning til at der ikke er udført liste på vindskede, bevirker ikke at der er tale om en faktisk fejlkonstruktion i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi skal som ejerskifteforsikring alene forholde os til om skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18 er opfyldt, hvilket ikke er tilfældet her.

Blot for god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at netværkshåndværkeren ikke er 'vores egen håndværker', hvilket klager også er orienteret om forud for besigtigelsen (bilag N).

Ad forhold 3, varmepumper

Ankenævnet for Forsikring

10.

99613

Vi henviser til høringsvar 1, idet vi blot skal bemærke, at vi skal vurdere forholdet i relation til ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens anmeldelse om varmepumper, tilstandsrapport af 15/2 2021, købsaftale af 26/2 2021, tilbud på udskiftning af ståltag fra blikkenslagerfirma1 af 25/10 2022, reparationstilbud på udhæng af 20/6 2022 fra tagfirma1, tilbud på udskiftning af udhængsbrædder af 23/8 2022 fra tømrer- og entreprisefirma1, besigtigelsesrapport af tag af 26/8 2022 fra netværkshåndværker indhentet af selskabet, besigtigelsesrapport af udhæng af 26/8 2022 af netværkshåndværker indhentet af selskabet, varmepumperapport af 6/1 2023 fra gasservicefirma1, mail fra gasservicefirma1 til klageren af 13/2 2023, plantegning, fotografi af udhæng, uddrag af monteringsvejledning vedrørende varmepumper, uddrag af Tømrerbogen om "udhæng", klagerens klager af 15/12 2022 og af 10/2 2023, selskabets fastholdelser af 26/1 2023 og af 2/3 2023, selskabets besked til klageren af 11/8 2022 og af 23/2 2023, police af 25/5 2021 og forsikringsbetingelser 2535005 gældende fra november 2019. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af købsaftale af 26/2 2021 fremgår bl.a.:

"Måling af lydniveau:

Køber gøres særlig opmærksom på, at på nuværende tidspunkt er en igangværende klagesag på ejendommen. Naboen har klaget til ... Kommune over støj fra varmepumperne. Sælger har derfor bygget en træinddækning, som tager en del af lyden. Sælger har selv testet lydniveauet i skel, og oplyser det er indenfor det tilladte, men kommunen kommer først ud tirsdag den 2. marts, for at tage de officielle målinger.

Såfremt kommunen ikke godkender lydniveauet, må sælger og køber blive enige om en løsning, da svaret fra kommunen kommer forinden advokatforbeholdet udløber.

Information omkring varme:

Køber acceptere og gøres opmærksom på, at gulv varmen i stueetagen kører på naturgasfyret, kælderen er opvarmet af to varmepumper og badeværelset i kælderen har gulvvarme på el."

Af klagerens anmeldelse om varmepumper fremgår bl.a.:

"Ifm. med service af vores to varmepumper d. 6/1-2023, har vores autoriserede installatør konstateret, at disse er fejlmonteret og givetvis af sælger selv. Ingen autoriseret installatør ville gøre det på den måde.

Der var ingen bilag med i handlen, som dokumentation for, hvem der har installeret. Det er ikke tilladt at udføre denne opgave som selvbyg.

Fejlmonteringen har ydet skade på varmepumperne, øget støjforureningen i og omkring vores hus, samt reduceret ydeevnen med unødvendig højt elforbrug som resultat.

Fejl

- Monteret for tæt på væggen jf. produktblad fra producent (skal være min. 30 cm. fra væg, den er 9,5 cm.) hvilket øger støjgener og ydeevne
- Monteret for tæt på hinanden jf. produktblad fra producent (skal være min. 30 cm. mellem dem, der er 8 cm mellem de to varmepumper og dernæst 9 cm. til gasmåler) hvilket øger støjgener og ydeevne
- Monteret direkte på ydermuren, hvilket ikke anbefales pga. støjgener i og omkring huset
- Monteret afdækningskasse i træ omkring dem, ikke anbefalet pga. støjgener samt reduceret ydeevne.
 - o BEMÆRK: Vi har på autoriseret installatørs kraftige anbefaling afmonteret trækassen med det samme.

De resterende fejl, vurderer han udbedres ved at opsætte nye varmepumper korrekt, da de eksisterende har taget skade af driften på forkerte vilkår. Estimeret omkostning her til ca. 25.000 + moms."

Af reparationstilbud på udhæng af 20/6 2022 fra tagfirma1 fremgår bl.a.:

"Reparationstilbud – Hovedhus

Stillads

Opsætning og nedtagelse af stillads, samt evt. dagsleje.

Rep. af underudhæng.

Udskiftning af eksisterende underudhæng.

I alt inkl. moms 59.146 kr.

Heraf moms 11.829 kr.

Rabat ved accept af Her-og-nu rabat -2.957 kr.

I alt inkl. moms og rabatter (ved accept af Her-og-nu rabat) 56.189 kr."

Af tilbud på udskiftning af udhængsbrædder af 23/8 2022 fra tømrer- og entreprisefirma1 fremgår bl.a. (det anførte beløb er eksklusive moms):

Ankenævnet for Forsikring

12.

99613

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1006	Tilbud på udskiftning af udhængsbrædder ved alle udhæng. De gamle brædder tages ned og nye brædder 19x100mm sortmalede monteres. I alt ca 302 meter. Prisen er inkl. opstilling og nedtagning af stillads. Oprydning, samt alle materialer	1		48.138,25	48.138,25

Af besigtigelsesrapport af tag af 26/8 2022 fra netværkshåndværker indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 26-08-2022 ...
Dækning: Uafklaret
Årsag til afgørelse: Tagmateriale er ikke i zink
...
Reparation startet: Nej

Skadebeskrivelse

Ved besigtigelse kan vi konstatere at det ikke er et zinktag men et malet metaltag der ligger på stål eller alu. Med klikfals."

Af besigtigelsesrapport af udhæng af 26/8 2022 af netværkshåndværker indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 26-08-2022 ...
Dækning: Uafklaret
Årsag til afgørelse: Dårligt udført arbejde af tidligere ejere.
...
Reparation startet: Nej

Skadebeskrivelse

Der er ingen skade sket grundet det udførte arbejde. Rundt hele huset flere udhængsbrædder sidder meget løst og kan med tiden falde ned.

Man har i forbindelse med udskiftning af taget glemt at montere lister på vindskederne så monteringen af udhængs brædder ikke kan udføres fagligt korrekt."

Af tilbud på udskiftning af ståltag fra blikkenslagerfirma1 af 25/10 2022 fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud vedr. udskiftning af jeres 'larmende' ståltag til et nyt zinktag. Tilbuddet er inkl. alle materialer vedr. zinktaget. Tagrender genanvendes og de sidder på sternbrædt og bliver siddende der. Der leveres nyt bræddeunderlag med RAW 25 x 125 mm. nok / feer. Som underlag for det nye zinktag lægges struktureret skillelag for ventilation af zinken.

Ankenævnet for Forsikring

13.

99613

Der opbygges ventilation i rygningen, med dertil hørende zinkrygning.

OBS: Hvis der er brændeunderlag under ståltaget skal dette jo ikke laves og posterne deromkring udgår.

Der er ikke indregnet overdækning og stillads, da stillads firmaet ikke har sendt tilbud endnu.

...

Total

400.968,75 kr."

Af varmepumperapport af 6/1 2023 fra gasservicefirma1 fremgår bl.a.:

"Bemærkninger:

2 stk. rens med damp og sæbe

Afskærmning på udedele fjernet

Udedele er for tæt monteret på væg (9-10) cm."

Af mail fra gasservicefirma1 til klageren af 13/2 2023 fremgår bl.a.:

"Her kommer tegning med minimumsafstandskrav. Varmepumper må ikke pakkes ind, da det ødelægger effekten, så de bruger mere strøm og mere støj."

Af uddrag af Tømrerbogen om "udhæng" fremgår bl.a.:

"Udhæng

Det kan variere meget fra hus til hus, hvordan udhænget er udformet.

Murermestervillaer, som især blev opført i perioden fra 1900-1945, havde ofte slet ikke noget udhæng, men blot en gesims. I 1970'erne og 1980'erne opsatte man hyppigt udhæng med skjulte tagrender, mens man på nyere huse tit ser udhæng med vandret underbeklædning.

...

Udhængets funktion

Formålet med et udhæng er primært at ventilere tagkonstruktionen, men også at beskytte facaderne mod slagregn og vejrliget i øvrigt. Hvis yderbeklædningen er af træ, fungerer udhænget også som konstruktiv træbeskyttelse, dvs. en konstruktion, der viser vandet væk."

Af forsikringsbetingelser 2535005 gældende fra november 2019 fremgår bl.a.:

"14. Selvrisiko og Bagatelgrænse

14.1 Selvrisiko

Forsikringen har en selvrisiko på 5.300 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 53.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

14.2 Bagatelgrænse

Forhold under 5.300 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til sel-skabet.

15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers

overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

VVS

18.2. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade

18.3. 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, deformation, 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

...

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

...

d Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision af tilstandsrapporter, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til køberens kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

...

k Køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elin-

stallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punkt 18.3.

I Forhold under 5.300 kr.

...

26. Udvidet ejerskifteforsikring

...

27. Ulovlige kloak- og stikledninger

Forsikringen dækker lovliggørelse af kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, såfremt ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion.

...

28. Forurening af grunden

Forsikringen dækker udgifter til undersøgelse og oprensning efter en konstateret forurening af grunden.

...

29. Skimmelfrensning af indbo

Forsikringen dækker skimmelfrensning af sikredes private indbo i forbindelse med en af forsikringen dækket skimmelskade i beboelsesrum (rum godkendt til beboelse)."

Fotografi af udhæng har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1968 og er overtaget af klageren den 16/6 2021. Klageren har anmeldt, at tagdækningen ikke er af zink – som det fremgår af tilstandsrapporten – men af stål, og at dette giver støj/lydgener. Klageren har også anmeldt, at tagudhænget er fejlkonstrueret og har risiko for nedstyrtning, og at varmepumpen er fejlmonteret.

Klageren har anført, at det ifølge tilbud vil koste 400.968,75 kr. at udskifte ståltaget til et zinktæg. Tilstandsrapportens oplysning om, at tagbelægningen var af zink, havde bestemmende betydning for købet af ejendommen, idet levetiden for et zinktæg er betydelig længere end for et ståltag. Hun er chikaneret af støj/lydgener fra ståltaget, som muligvis tillige er fejlmonteret. Klageren har anført, at en udskiftning af udhænget vil koste ca. 60.000 kr. Udhængsbrædderne er udført håndværksmæssigt forkert, og der er fare for nedstyrtning. Udhænget kan ikke varetage sin funktion, som primært er at ventilere tagkonstruktionen, holde skadedyr ude fra lofts-

rummet og beskytte facaderne mod slagregn og vejrliget i øvrigt. Ejendommen har gennemgået en total renovering i 2017, og vurderingen i forhold til skadebegrebet skal ske i lyset heraf. Der er nærliggende risiko for skade, og bygningens værdi og brugbarhed forringes i nævneværdig grad. Klageren har anført, at varmepumpen er monteret forkert, da den er placeret direkte på husmuren fremfor på jorden, placeret for tæt på væggen og er pakket ind i en afdækningskasse i træ. Varmepumpens dele er desuden placeret for tæt på hinanden og overholder dermed ikke minimumsaftandskravene.

Herved er effekten af varmepumpen væsentligt nedsat, strømforbruget er væsentligt øget, og varmepumpen støjer. En udbedring af forholdene forventes at koste 25.000 kr. Klageren kræver dækning for advokatombudsninger med 25.000 kr. eksklusiv moms.

Selskabet har anført, at der ikke foreligger dækningsberettigende skader. Det forhold, at taget er udført i et andet materiale, end hvad klageren regnede med, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke påvist skader i form af utætheder eller lignende, og det er ikke godtgjort, at lyde fra taget går ud over, hvad der er forventeligt for et ståltag. Det er en kendt effekt, at ståltag er følsomt overfor vejrlig, som kan få tagmaterialet til at bevæge sig, og trommen fra regn mod stålpladerne kan ofte høres tydeligt. Selskabet har anført, at når udhængsbrædder udføres "ud fra huset", kan det være hensigtsmæssigt at montere en liste på langs. Det er dog ikke et krav, da brædderne er fastgjort i selve udhænget. Stedvise løse brædder opfylder fortsat deres formål og skal som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen efterses og fastgøres. Hvis klageren ønsker, at der udføres liste for yderligere fiksering af bræddebeklædningen, kan dette uden videre udføres nedefra (udefra), og udgiften hertil vil falde under bagatelgrænsen. Selskabet har anført, at der ikke er tale om ulovlige forhold ved varmepumpen, da bygningsreglementet ikke indeholder krav til varmepumpers placering på husmur/jord, afstand til væg eller afskærmning/-dækning. Det er ikke godtgjort, at klageren konkret har lidt et tab i form af merudgift i strømforbrug eller nedsat effekt. Det er i øvrigt ikke ualmindeligt, at der udføres afdækning af kosmetiske hensyn. Selskabet har anført, at sagen ikke er en karakter eller et omfang, der kan berettige til advokatbistand.

Ankenævnet for Forsikring

17.

99613

Af købsaftale af 26/2 2021 fremgår det, at "Naboen har klaget til ... Kommune over støj fra varmepumperne. Sælger har derfor bygget en træinddækning, som tager en del af lyden. Sælger har selv testet lydniveauet i skel, og oplyser det er indenfor det tilladte, men kommunen kommer først ud tirsdag den 2. marts, for at tage de officielle målinger".

Af besigtigelsesrapport af taget fremgår det, at "Ved besigtigelse kan vi konstatere at det ikke er et zinktag men et malet metaltag der ligger på stål eller alu. Med klikfals".

Af besigtigelsesrapport af udhænget fremgår det, at "Der er ingen skade sket grundet det udførte arbejde. Rundt hele huset flere udhængsbrædder sidder meget løst og kan med tiden falde ned. Man har i forbindelse med udskiftning af taget glemt at montere lister på vindskederne så montering af udhængs brædder ikke kan udføres fagligt korrekt".

Af varmepumperapport af 6/1 2023 fra gasservicefirma1 fremgår det, at "Afskærmning på udele fjernet. Udedele er for tæt monteret på væg (9-10) cm".

Af mail fra gasservicefirma1 til klageren af 13/2 2023 fremgår det, at "Varmepumper må ikke pakkes ind, da det ødelægger effekten, så de bruger mere strøm og mere støj".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 14.2 fremgår det, at forhold under 5.300 kr. ikke indgår i den samlede selvrisiko og derfor ikke kan anmeldes til selskabet.

Af punkt 18.2 fremgår det, at forsikringen dækker 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.

Af punkt 18.3 fremgår det, at 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. 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.

Af punkt 19.d fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Af punkt 19.k fremgår det, at forsikringen ikke dækker det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punkt 18.3.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet finder indledningsvis, at de anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringens udvide-
de dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 26-29.

Tagdækning

Klageren har anført, at levetiden på et zinktag er betydelig længere end på et ståltag. Hun er generet af støj/lydgener, da tagdækningen er af stål, og muligvis som følge af fejlmontering af taget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagdækningen, der udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det forhold, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.k.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret støj/lydgener af et sådant omfang, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Støj/lydgener er i et vist omfang forventeligt ved et ståltag, og sædvanlige og forventelige støjforhold nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Udhæng

Klageren har anført, at udhænget er fejlkonstrueret, og at der er nærliggende risiko for skade, da udhænget ikke kan varetage dets funktion, som primært er at ventilere tagkonstruktionen, holde skadedyr ude fra loftsrummet og beskytte facaderne mod slagregn og vejrliget i øvrigt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved udhænget, som udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at udhænget som følge af sin konstruktion har nedsat funktion, eller at der i øvrigt er sket en skade. Af besigtigelsesrapporten fra netværkshåndværker fremgår det, at der ikke er sket skade som følge af det udførte arbejde.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der forekommer løse udhængsbrædder – der er i risiko for at falde ned – i et omfang, så det vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr. at foretage fastgørelse af brædderne. Nævnet bemærker, at klagerens indhentede udbedringsstilbud på 48.135,25 kr. eksklusiv moms vedrørende udhæng omfatter en udskiftning af udhængsbrædder på alle udhæng. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste et sådant udbedringsarbejde.

Varmepumpe

Klageren har anført, at varmepumpen er monteret forkert, idet den er placeret direkte på husmuren, er placeret for tæt på væggen og er pakket ind i en trækasse, hvilket ødelægger effekten. Hun har anført, at fejlmonteringen har medvirket til – og fortsat medvirker til – et øget strømforbrug, og at fejlmonteringen medfører støj.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger manglende eller væsentlig nedsat funktion eller ulovlige forhold ved varmepumpen, jf. forsikringens VVS-dækning i punkt 18.2.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der er forhold ved varmepumpeinstallationen, som konkret fører til væsentligt højere strømforbrug eller væsentligt nedsat effekt af varmepumpen. Det er derfor ikke godtgjort, at der foreligger en væsentlig funktionsnedsættelse. Det er heller ikke godtgjort, at der er ulovlige forhold ved varmepumpen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er dokumenteret, at der er tale om støjgener i et omfang, så det i sig selv kan begrunde forsikringsdækning. Nævnet bemærker, at der ikke er fremlagt resultater af kommunens støjmålinger, og at klageren i øvrigt ved købsaftale af 26/2 2021 blev gjort bekendt med, at der var støj fra varmepumperne, og at sælgeren derfor havde

Ankenævnet for Forsikring

21.

99613

bygget en træinddækning. Forsikringen dækker ikke forhold, som klageren var bekendt med inden forsikringsaftalens indgåelse, jf. punkt 19.d.

Advokatomkostninger

Nævnet finder, at klageren ikke er berettiget til dækning for udgifter til advokatomkostninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens karakter og udfald.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings