

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.030:

XX XXXXXX XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXX

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at anerkende manglende fastgørelse af cementteglsten som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har ved sin repræsentant, Caplloyd A/S, afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade og således ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 25/3 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 2000. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 31/7 2002, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 12/9 2006.

Det fremgår af anmeldelsen, at klageren - i forbindelse med montering af ovenlysvinduer - konstaterede, at alle tagstenene tilsyneladende lå løst på taglæggerne.

Forholdet blev besigtiget af selskabets taksator. Af skaderapporten af 3/10 2006 fremgår bl.a.:

"Ejendommen er opført i 2000 som umiddelbart ses på støbt fundament. Ejendommen er et træhus af typen A. Træhus. Tagkonstruktionen er udført som tungt tag med betontegl.

...

Bygningsreglement for småhuse af 1998 var gældende for ejendommens opførelse.

...

Ved besigtigelsen kan det konstateres at teglene ikke er fastgjorte. Forsikringstager oplyser, at der i forbindelse med stormen i januar 2005 ikke var nedfaldende teglsten og at der i øvrigt ikke har været skader eller vandgennemtrængning i tagkonstruktionen.

...

Vi vurderer ikke, at forholdet giver anledning til nærliggende risiko for skade på bygningen. Ejendommen har fungeret seks år uden skade efter kraftig vind og stormpåvirkning. I forsikringens forstand er forholdet ikke en skade eller en nærliggende risiko for skade."

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende skaden. Til støtte herfor anfører klageren bl.a.:

"Jeg ønsker at opnå dækning svarende til udgifterne i forbindelse med at føre tagkonstruktionen op til den standard, der foreskrives for bebyggelse i Danmark, hvilket ifølge håndværker betyder udvendig etapevis aftagning og efterfølgende fastmontering af cementteglsten.

At tagstenenes manglende fastgørelse ikke giver nærliggende risiko for skader med den begrundelse, at skader ikke er indtruffet de sidste 4 år (skaderapporten nævner 6 år, men ejendommen har kun været i min besiddelse i 4 år), er det samme som at sige, at enhver tagsten, der har ligget i mere end 4 år, også vil blive liggende fremover - en slutning, som jeg ikke mener, har hold i virkeligheden. Sårbarheden i forbindelse med vindstød afhænger typisk af retning og variation i vinden, hvorfor bygninger kan være uskadt i mange år, før skaden indtræffer.

På hjemmesiden for Ankenævnet for Forsikring, kan det læses, at afgørelse af, hvorvidt en konstruktionsfejl giver 'nærliggende risiko for skade' typisk vil blive bestemt ud fra forsikringsselskabers villighed til at dække ejendommen uden forbehold i relation til konstruktionsfejlen. Såfremt forsikringsselskabet kræver et forbehold i forbindelse med tegning af en almindelig parcelhusforsikring, vil udbedring af konstruktionsfejlen anses som dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg har i denne forbindelse været i kontakt med et større dansk forsikringsselskab (Topdanmark), der klart udtrykker, at manglende fastgørelse af tagsten er at betragte som et forhold, der kræver et forbehold, såfremt ejendommen skal forsikres."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor henviser selskabet til skrivelse af 1/2 2007 fra selskabets taksator. Heraf fremgår bl.a.:

"Der var ved besigtigelse ikke sket en skade på ejendommen som følge af manglende bindre i tagkonstruktionen igennem de fire år forsikringstager har været i besiddelse af ejendommen. ...

Ved besigtigelsen sås der ikke farveforskel i teglene på ejendommens tag. Dette indikerer umiddelbart, at der ikke er skiftet enkelte tegl ud på ejendommen som følge af den mang-

lende fastgørelse. På den baggrund vurderes der ikke at være nærliggende risiko for skade på ejendommen. I øvrigt skal det tilføjes, at det er normalt at enkelte tegl kan blæse af ved kraftig vindpåvirkning, selvom at der er bindere på taget.

Vores vurdering ud fra tagets tilstand ved besigtigelsen, og ud fra oplysninger fra forsikrings-tager er at der ikke er nærliggende risiko for skade på taget, og at forholdet der er anmeldt ikke opfylder skadebegrebet som beskriver at der skal være sket en skade på ejendommen ved overtagelsen eller være nærliggende risiko for skade.

Forholdet som manglende bindere er heller ikke en ulovlighed. Iht. Bygningsreglementet af 1998 for småhuse er der ingen positivt nævnte krav til fastgørelse af tegl med bindere i tag-konstruktioner. Bygningsreglementet for småhuse af 1998 anviser at tage skal have en hældning på minimum 1:40 således at smeltevand fra sne kan løbe.

...

Uagtet om der eventuelt måtte være mindre variationer i tagstenenes overlappning, lægteaf-standen, tagets hældning eller andet i forhold til den på opførelsestidspunktet anbefalede oplægningsvejledning, vurderes forholdet ikke som en dækningsberettiget skade iht. betin-gelserne for ejerskifteforsikringen.

Dette begrundes med, at taget ikke ses at have nævneværdig skader samt ikke vurderes at have nærliggende risiko for skader hvilket understøttes af, at taget har ligget over 6 år uden at der er konstateret atypiske og/eller ikke forventelige skader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dans formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsde-le kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærlig-gende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelses-arbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

Udvidelser til forsikringen

...

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte byg-ningskonstruktioner og installationer.: Ulovlige bygningsindretninger i strid med byg-ningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighe-derne."

4.

71.030

Nævnet udtaler:

At tagstenene på en ejendom, der er opført i 2000, helt mangler bindere, må anses for en skade. Allerede derfor finder nævnet, at forholdet er erstatningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at manglende bindere er erstatningsberettigende.

Marianne Højgaard Pedersen