

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.314:

XXXXX XX XXXX XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXX

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag. Desuden kræver klagerens advokat omkostninger til skønserklæring samt klagerens advokatomkostninger frem til sagens indbringelse for nævnet dækket af selskabet.

Selskabet har afvist at dække manglende tagbindere på den forsikrede ejendom under henvisning til, at der ifølge selskabet ikke mangler bindere i taget i et sådant omfang, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Hvad angår den indhentede erklæring samt advokatomkostninger henviser selskabet til, at disse udgifter ikke er omfattet af forsikringen.

Klagerne tegnede pr. 1/7 2000 ejerskifteforsikring i det indklagede selskab på baggrund af tilstandsrapport dateret den 2/3 2000 og sundhedsattest dateret samme dag. Af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen er opført i 1989.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Den bygningsagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Bygning	Bygningsdel	Notenr. /kom.	Årsager / kommentar
...			
AB	8.0 Tagkonstruktion	Kom.	Bygningsgennemgang er foretaget i tørvejr, hvorfor funktion og tæthed på tagbelægninger, tagrender, tagnedløb og inddækninger ikke præcist kan vurderes."

I sundhedsattesten vedlagt som bilag til tilstandsrapporten har den forhenværende ejer bl.a. oplyst:

"1. Ved meget kraftig blæst, kan det 'klapre' lidt på tilbygningens tagryg. (tagrygningsstenene er ikke muret fast)."

Den 7/2 2005 anmeldte klagerne, at tagstenene ikke var bundet ordentlig fast. Selskabet har i kvitteringsskrivelse af samme dato til klagerne bl.a. anført:

"For en god ordens skyld gør vi opmærksom på, at forsikringen ikke dækker eventuelle udgifter til konstatering af forholdet, herunder udarbejdelse af beskrivelse fra en håndværker."

En taksator fra selskabet har den 23/2 2005 besigtiget ejendommen og i skrivelse af 10/5 2005 anført:

"I fortsættelse af besigtigelsen og efterfølgende telefonsamtaler skal jeg hermed vende tilbage til sagen.

Ved besigtigelsen er det, ved at se ned mellem overlæggene i undertaget konstateret, at der nogle steder mangler bindere på vingetagstenene.

Det kunne også konstateres, at der var steder, hvor der var flere bindere end foreskrevet.

Det er desuden oplyst, at der ved tidligere storme sidst under orkanen den 08.01.05 er blæst nogle tagsten af taget, især over det vestvendte udhæng, og også her er der konstateret et uregelmæssigt antal bindere.

Det kan ikke umiddelbart konstateres i hvilket omfang, tagstenen er utilstrækkeligt bundet på grund af undertaget.

...

Det fremgår, at huset er opført i 1989, og det er sandsynligt, at taget har samme alder.

De skader der vil opstå som følge af et utilstrækkeligt antal binder, vil alene være risikoen for stormskader.

Henset til det relativt lille antal tagsten det er oplyst, at der tidligere er blæst ned i forbindelse med storme, er ikke et omfang, der efter skadedefinitionen i ejerskifteforsikringen, kan betragtes som et forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Da der ikke er konstateret skade, eller nærliggende risiko for skade, kan der ikke tilbydes erstatning for det anmeldte forhold."

Efter længere korrespondance med selskabet har klagerne ladet ejendommen besigtige af akademiingeniør S.A., der i rapport af 22/6 2006 bl.a. har anført:

"Bygningskonstruktion:

Bygningen er rektangulær og opført i 1989 (længde ca. 18 m) og med tilbygning i 1992 (længde ca. 5m), som en forlængelse.

Bygningen er fuldmuret med gitterspær med undertag af asfaltpapbanevarer lagt vinkelret på spærene med tilstrækkeligt overlæg. Herpå er der oplagt 38x56 mm taglægter, som er belagt med vingteglsten. Nogle af tagstenene er fastholdt med tagstensbindere (klemmer). Mod begge gavle er yderste række tagsten murret ind i forskellingen.

Undertaget er ført over kip uden ventilationsspalte.

Der er ingen udhæng, hverken ved gavl eller langs facaden.

Ved tagfod er undertaget ført direkte ud i tagrenden uden fodblik.

I den tilbyggede del er der udført undertagsstrammere med fjedre midt på den skrå tagflade i 3 fag på den ene side og 2 fag på den anden side.

I begge gavle er udført ventilationsspalter og ved tagfoden kunne konstateres ventilationspalte.

...

Besigtigelse med bemærkninger:

Tagstensbindere:

Tagstenene er ikke bundet efter gældende forskrifter, da det ikke er udført jævnt og der er flere steder for stor afstand imellem bundne tagsten jf. gældende forskrifter på opførelsestidspunktet, hvilket er blevet skærpet fra 1989 til 1991.

Da bygningen er opført af to omgange hhv. 1989 og 1992, henhører oplægningen af teglsten under 'Vejledning vedrørende oplægning af tegltage' fra Murerfagets byggeblade hhv. nr. 27 af marts 1983 (27) og nr. 33 af januar 1991 (33).

...

(27) angiver at hver 5. tagsten skal bindes.

...

(33) angiver at hver 3. tagsten skal bindes.

Ved registrering af bundne tagsten midt på blev registreret stor forskel på afstanden imellem.

Ikke alle tagsten i nederste række er bundne.

Registrering af bindere midt på taget fra tagrummet ved at se igennem samling af undertaget:

Talt fra gavl ved bygning 1989

2-5-5-1-5-3-6-2-1-1-6-10-9-9-5-2//4-3-1-1-3-3-2

Samme tendens kunne ses flere steder.

På nedenstående fotos er registrering af bindere ude fra angivet med kryds."

De i rapporten omtalte fotos er forelagt nævnet.

Efter yderligere korrespondance mellem parterne har klageren ved sin advokat ved skrivelse af 19/2 2007 indbragt sagen for nævnet og anført:

"Ad dokumentation.

Som det fremgår af bilag ..., finder ingeniøren at tagstenene ikke er bundet efter gældende forskrifter på opførelsestidspunkterne i henholdsvis 1989 og 1992, idet tagbindingen dels ik-

ke er udført jævnt, dels er der for stor afstand mellem de bundne tagsten, dvs. der er for få bindere.

Hermed må min klient uden for en hver tvivl have løftet bevisbyrden for, at der er fejl og mangler ved det tag i form af manglende tagbindere.

At der visse steder er flere bindere end foreskrevet medfører selvsagt ikke at risikoen for skade derved er mindre, idet risiko for skade de facto opstår, hvor der mangler bindere.

Ad dækning

I henhold til de gældende forsikringsbetingelsers punkt 4 er der tale om en dækningsberettiget skade når der er tale om

'...andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller dens brugbarhed efter dens formål af navneværdigt omfang.'

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt de manglende tagbindere medfører at værdien og brugbarheden nedsættes nævneværdigt gøres der opmærksom på, at min klient - dersom han ville sælge ejendommen - har pligt til at oplyse eventuelle købere og byggesagkyndige herom. Et sådan forhold vil uden tvivl bevirke, at der kommer en anmærkning i en tilstandsrapport (formentlig minimum som anmærkningen K2), der med al sandsynlighed vil medføre, at en køber vil fremsætte og kunne få medhold i et krav på afslag i købesummen. De fleste ejendomsmæglere foranlediger i øvrigt udarbejdet såkaldte 'tillæg' til tilstandsrapporten, hvori den bygningssagkyndige anslår udbedringsomkostningerne for de i tilstandsrapporten angivne forhold og skader. Et sådant tillæg vil give en køber yderligere tilskyndelse til at forlange et afslag i købesummen.

På forespørgsel har akademiingeniør S.Aa. i øvrigt oplyst, at udbedringsomkostningerne forventeligt vil andrage minimum kr. 200.000,00 i arbejds løn, hvortil kommer udgift til genskaffelse af de sten, der ødelægges ved nedtagningen.

Der er således al grund til at forvente, at min klient i en salgssituation vil opnå en lavere salgsspris, enten gennem en lavere udbudspris eller gennem krav om afslag i købesummen.

Endvidere er der iht. punkt 4 tale om en dækningsberettiget skade når der er tale om

'...forhold der giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger...'

At manglende tagbindere ifølge Ankenævnspraksis anses som en dækningsberettiget 'svækkelse', dvs. som dækningsberettiget skade, fremgår i øvrigt af AK 55.824. Samme kendelse viser tillige, at kravene til forsikringstagerens bevisbyrde er langt lavere end som hidtil hævdet af selskabet. Så meget desto mere må det - sammenholdt med husets alder og tidligere nedfaldne tagsten - anses som et forhold, der medfører 'nærliggende risiko for skade'.

Det gøres således gældende, at der er påvist en skade, der opfylder skadedefinitionen på den tegnede ejerskifteforsikring, samt at selskabet har påført klager omkostninger ved ikke at anerkende dette.

Der nedlægges der påstand om at selskabet skal

1. anerkende at der er tale om en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen,
2. dække de omkostninger, som klager har afholdt indhentelse af skønserklæring samt

3. dække klagers advokatombkostninger frem til sagens indgivelse for Ankenævnet, jfr. FAL § 32, stk. 3."

Selskabet har i svarskrivelse af 2/4 2007 til nævnet anført:

"Argumentation

Det er konstateret ved både vores taksators og ved den efterfølgende besigtigelse foretaget af D. Gruppen A/S, at der mangler tagbindere i taget, og at der på enkelte områder kan konstateres flere bindere end normalt.

Der er tale om en ejendom opført i 1989 og taget er det oprindelige fra ejendommens opførelse. Der er derfor tale om et 18 år gammelt tag, der har været oplagt med forkert antal bindere siden udførelsen.

I forbindelse med den kraftige orkan den 8. januar 2005 er kun et mindre antal tagsten blæst ned.

Det antal tagsten, der er blæst ned i forbindelse med orkanen, er ikke større end det antal, som tage af samme alder og med korrekt binding har været ude for i forbindelse med orkanen. Ud fra denne betragtning mener vi ikke, at der er tale om et forhold, der nedsætter tagets værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende tage af samme alder og vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.

Ejendommen blev besigtiget ved indtegningen i 2000 og taksators besigtigelse i forbindelse med antagelsen gav ikke anledning til bemærkninger omkring tagbindingen, ligesom vi har accepteret dækning efter stormskaden i 2005 under husejerforsikringen i det omfang skaden vil overstige policens selvrisko. På baggrund af dette er det derfor vores vurdering, at det værditab, som forsikringstagernes advokat hævder, at man vil få ved et salg af ejendommen ikke udgør et nævneværdigt tab i forsikringsbetingelsernes forstand, da der vil kunne tegnes forsikring på normale vilkår og uden forbehold på policen.

Advokaten anfører i sit brev, at tagbinderne ikke er bundet i overensstemmelse med gældende forskrifter. Vi skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på forsikringsbetingelsernes afsnit 6, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen mv., samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det kan konstateres, at der er nærliggende risiko for at en skade vil opstå.

Selv med den bygningsagkyndiges rapport lagt til grund, er der ifølge vores vurdering ikke konstateret nærliggende risiko for, at der vil opstå en skade, der går udover, hvad man kan forvente ud fra et tilsvarende tag af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Advokaten anfører, at kendelse nr. 63.209 ikke kan finde anvendelse i denne sag, fordi nævnet i denne kendelse ikke fandt det sandsynliggjort, at der manglede bindere, hvorimod det i vores sag er påvist, at der mangler binderne.

Det er vores vurdering, at den medsendte kendelse nr. 63.209 finder anvendelse på dette forhold, fordi nævnet i kendelsen udtaler, at det i pågældende sag ikke var sandsynliggjort, at der manglede binderne i et sådan omfang, at der kunne siges at være nærliggende risiko for skade. I kendelsen var der tale om et tag, der var oplagt i 1976.

Omvendt påberåber advokaten sig AK 55.824, men her var taget kun bundet med ganske enkelte bindere (i modsætning til vores sag) og husejerforsikringen havde afvist at dække stormskaden (i modsætning til vores sag).

For fuldstændighedens skyld påpeges at det prisoverslag den bygningsagkyndige kommer med ligger langt ud over en afhjælpning af det omtvistede forhold.

Konklusion

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at der mangler bindere i taget i et sådant omfang, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ligeledes må vi afvise at skulle erstatte den ensidigt indhentede erklæring fra den bygningsagkyndige, idet denne udgift ikke er omfattet af forsikringen.

Endelig må vi omkring Forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3 erindre om, at der ved indsættelsen af stk. 3 ikke var tiltænkt nogen realitetsændring af retstilstanden. Udgifter til advokatbistand er ikke omfattet af forsikringen, og vi har i vores brev af 7. juli 2005 henvist til, at J.K.K. kan indbringe sagen for Ankenævnet. Ved sagens indbringelse for Ankenævnet er der i øvrigt ikke behov for advokatbistand, idet en klagers retssikkerhed er sikret gennem nævnets sammensætning."

I indlæg af 24/4 2007 har klagernes advokat anført:

"Jeg skal hermed fremkomme med mine kommentarer til indklagedes brev af d. 2/4 2007, idet det i klagen af d. 19/2 2007 anførte fastholdes:

Det er korrekt at der sker anmeldelse knap 4 1/2 år efter overtagelsen af ejendommen. Hertil er bare at bemærke, at anmeldelse i sagens natur forudsætter kendskab til det forhold, der ønskes anmeldt, hvilket klager først fik på dette tidspunkt.

I tidsrummet mellem d. 2/1 2005 og indklagedes modtagelse af undersøgelsesrapport d. 28/6 2006 (udarbejdet af akademiingeniør S.Aa. - i det følgende benævnt 'bygningssagkyndig') har indklagede og den pågældende bygningsagkyndig været i telefonisk kontakt med hinanden.

Rapporten er således en gentagelse af, hvad den bygningsagkyndige allerede telefonisk havde oplyst indklagede.

Indklagede anfører i den forbindelse, at der er tale om en ensidig indhentet erklæring, hvorfor dækning af udgift hertil afvises.

Hertil bemærkes, at indklagede på intet tidspunkt i forløbet har medvirket aktivt til at oplyse sagen angående de manglende tagbindere, herunder komme med forslag til, hvorledes yderligere afklaring/konstatering skulle ske, endsige foranledige bygningens tag undersøgt på en forsvarlig og nødvendig måde. Klager har således gjort hvad der var nødvendig, nemlig lade taget gennemgå af en uvildig bygningsagkyndig (akademiingeniør S.Aa.)

Det anførte fremgår med al tydelighed af sagens seneste korrespondance forud for indgivelsen til Ankenævnet, hvor jeg bl.a. i brevene af d. 25/9 2006 og 7/12 2006 spørger til, hvorvidt indklagede kan anerkende, at bevisbyrden for, at der mangler tagbindere, er løftet. Jeg har ikke modtaget svar herpå.

Først i kommentarerne til Ankenævnet anerkender indklagede at der er tale om manglende tagbindere.

Indklagede har således til steds afvist at klager har løftet bevisbyrden uden samtidig at medvirke til at oplyse sagen.

Indklagedes eneste besigtigelsesform har bestået i at lade en taksator se tagrummet.

Imidlertid er taget forsynet med undertag, hvorfor omfanget af manglende tagbindere selv sagt ikke kan konstateres, med mindre man løsner enten undertag eller tagsten, dvs. undersøgelser svarende til dem, som den bygningsagkyndige foretog.

Indklagede anfører videre, at taksator ved indtegningen i 2000 besigtigede ejendommen og at dette ikke gav anmærkninger. Som ovenfor anført er ejendommen forsynet med undertag, hvorfor taksator ikke havde mulighed for at se det pågældende forhold. Der er intet der tyder på, at indklagede skulle have været bekendt med forholdet på indtegningsstidspunktet.

Som nævnt i klagen af d. 19/4 2007 ville manglende tagbindere utvivlsomt have medført en alvorlig anmærkning i tilstandsrapporten. Indklagede opfordres derfor til at oplyse, hvorvidt en sådan anmærkning - i et tilfælde som det foreliggende - ville have medført en begrænsning eller forbehold i ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Angående prisoverslaget fastholdes det, at dette giver et realistisk billede over de omkostninger, der vil være forbundet med at udbedre skaden (og dermed den værdiforringelse, som ejendommen derved er behæftet med). Den bygningsagkyndige anfører bl.a. at en del af tagstenene vil gå i stykker i forbindelse med udbedringen, hvilket er en fordyrende omstændighed.

Igen bemærkes at indklagede intet har gjort for selv at oplyse denne del af sagen."

Selskabet er i skrivelse af 15/5 2007 fremkommet med følgende kommentarer til advokatens indlæg:

"Advokaten fastholder, at vi skal betale for undersøgelsen foretaget af bygningsagkyndig S.Aa. Vi henviser i den forbindelse fortsat til Forsikringsaftalelovens § 22, hvoraf det fremgår, at forsikringstageren har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Vi har herudover gjort vores forsikringstagere opmærksom på, allerede ved anmeldelsen den 7. februar 2005, at udgifter til konstatering af forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi vedlægger kopi af brev dateret den 7. februar 2005, som bevis for dette. Rapporten fra S.Aa. har ikke påvist, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Advokaten anfører, at vores besigtigelse af det anmeldte forhold ikke har været tilstrækkelig, fordi der på grund af undertaget skal udføres et destruktivt indgreb for at kunne vurdere tagbindernes antal og styrke. Vi skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på, at vores taksator ikke skal udføre destruktive indgreb på ejendommen for at klarlægge, om der er en skade. Bevisbyrden for, at der er tale om en skade, påhviler alene forsikringstageren. Vi vedlægger kopi af kendelse nummer 63.879, hvor Ankenævnet har udtalt, at bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, alene påhviler forsikringstageren.

Af de ovenfor anførte grunde må vi desværre fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for rapporten udarbejdet af bygningsagkyndig S.Aa.

Advokaten stiller spørgsmålstejn ved, hvorvidt det ville have haft betydning for vurderingen af, om der var nærliggende risiko for skade, hvis forholdet var omtalt i tilstandsrapporten. Vi mener, at dette spørgsmål er irrelevant, da det fremgår af forsikringstagernes forsikringsbetingelser, at forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er undtaget fra dækning. Det er imidlertid ikke sikkert, at den bygningsagkyndige ville have nævnt forholdet, da der kræves, at forholdet afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand, og at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den bygningsagkyndige skal herudover ikke foretage destruktive indgreb i ejendommen, hvorfor han ikke ville have kunne konstatere de manglende bindere.

På baggrund af ovenstående mener vi ikke, at man kan anføre, hvorvidt forholdet er nævnt i tilstandsrapporten som argument for, at forholdet skulle være dækket af ejerskifteforsikringen eller ej. Især ikke henset til at bygningsagkyndige normalt også gør opmærksom på forhold, såsom fx fugtige kældre i ældre huse på trods af, at disse ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, og dermed ikke ville være dækket, uanset om de er nævnt i tilstandsrapporten eller ej.

Vi gør i den forbindelse opmærksomheden på, at vi ikke har taget forbehold på forsikringstagerens police på villaforsikringen på grund af de manglende tagbinderne, ligesom villaforsikringen har dækket den stormskade, som forsikringstageren har anmeldt, uden at gøre fradrag for andet end den policemæssige selvrisiko. Der er heller ikke i forbindelse med stormskaden lavet forbehold på policen. De manglende tagbinder har således ikke nogen betydning i forhold til muligheden for forsikringsdækning over villaforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Hvilke forhold er dækket?

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

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 dens formål af nævneværdigt omfang.

Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

6. Forsikringen dækker ikke

Forsikringen dækker ikke:

...

- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen mv. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at bevise, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Nævnet må som ubestridt lægge til grund, at taget mangler bindere. Imidlertid bemærker nævnet, at selskabet har oplyst, at nedfaldende tagsten i tilfælde af storm vil være dækket af - og er blevet dækket af - klagernes villaforsikring, som tillige er tegnet i indklagede selskab. Nævnet bemærker desuden, at selskabet oplyser, at villaforsikringen ikke indeholder nogen klausul vedrørende manglende tagbindere. Endelig har nævnet lagt vægt på, at stormen den 8/1 2005 ikke medførte nedfaldende tagsten i større omfang end ved tage af samme alder og med korrekt binding.

Herefter finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter til konstatering af, om der foreligger et dækningsberettigende forhold og heller ikke udgifter til advokatbistand.

Efter sin gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagernes udgifter til skønserklæringen eller advokatombkostningerne før sagens indbringelse for nævnet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann