

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.414:

XXXXXX XX XXXXXXXXXXXX XX
XXXXXXX XX XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold med henvisning til, at manglende tagbindere er en fejlkonstruktion, og da klagerne ikke har tegnet udvidet ejerskifteforsikring, er der ikke dækning. Herudover er der ikke konstateret nogen skade på trods af, at taget har fungeret uden tagbindere siden opførelsen i 1979.

Ejendommen blev overtaget af klagerne den 1/1 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/10 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår om forholdet:

"Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel:

Karakter: Note: Bemærkninger:

A	Beboelse			
...				
A	8.0 Tagkonstruktion 8.10 Undertage/understrygning	K1	4	Der mangler afstandslister mellem undertag og taglægter.
...				
B	Udestue			
...				
B	8.0 Tagkonstruktion 8.10 Undertage/understrygning	K1	5	Der mangler afstandslister mellem undertag og taglægter."

Klagernes advokat har over for nævnet ved skrivelse af 6/3 2007 nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende de manglende tagbindere som en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne, og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der findes ikke mig bekendt i byggelovgivningen regler om, at manglende bindere i tegltage er ulovligt. Derimod må manglende bindere karakteriseres som tilsidesættelse af god byggeskik og af vejledningen vedrørende oplægning af tegltage (der jo netop er en vejledning og ikke en lov).

Ejendommen er opført i 1979, og det er derfor vejledningen af juni 1977, der var gældende på opførelsestidspunktet. Det hedder i den pågældende vejledning:

'Hver 5. sten skal bindes. De bundne sten skal være jævnt fordelt over tagfladen. Herudover skal i hvert fald alle sten bindes i nederste skifte (ved tagrende) og i yderste række (ved gavl). På særligt udsatte steder bør alle sten bindes i udhæng. Til binding på undertag bruges specielle kramper. Kramper kan anvendes til alle understrøgne tegltage'.

Manglende binding må betegnes som en almindelig forsikringsdækket mangel og altså ikke et forhold, der kan betegnes som ulovligt og derfor falder udenfor forsikringsdækning.

...

Mere interessant er måske sagen j.nr. 3.136, idet det af referatet fremgår, at Ankenævnet for Forsikring i en kendelse pålagde ejerskifteforsikringsselskabet at anerkende, at forholdet vedrørende manglende bindere i taget udgjorde en dækningsberettiget skade."

Selskabets repræsentant har over for nævnet ved skrivelser af henholdsvis 16. og 26/4 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I vejledningen er anført, at tagkonstruktionen skal opføres på en sådan måde, at regn, smeltevand og sne ikke kan trænge ind i bygningen. Det ville på denne bygning være opfyldt, alene i kraft af, at huset er opført med undertag der forhindrer indtrængen af vand.

Det forhold, at der mangler bindere er ikke i strid med byggelovgivningen på opførelsestidspunktet, men ville være det d.d. grundet ændringen af lovgivningen efter husets opførelse.

De manglende bindere udgør således ikke en umiddelbar fare for skade, ligesom der ikke er konstateret nogen skade grundet de manglende bindere. Skadelidte er nødt til at foretage en mere omfattende vedligeholdelse af teglene løbende, grundet de manglende bindere, men dette er helt normalt i hus med tagkonstruktionen opført uden bindere.

De sager skadelidtes advokat har henvist til, alle kendelser afsagt af Ankenævnet for Huseftersyn, omtaler godt nok ejerskifteforsikringens dækning af manglende bindere, men i alle de nævnte sager har der været sket decideret skade som følge af de manglende bindere. Ligeledes er det ikke i kendelserne oplyst, hvorvidt det udelukkende - som i denne sag - er en vejledning der lå til grund for sagens afklaring, eller om der var decideret lovgivet på området.

Vi er således af den opfattelse, at ingen af de nævnte kendelser kan anvendes i denne sag.

Vores opfattelse er derfor, at der ikke er nogen dækning over den tegnede ejerskifteforsikring for forholdet der vedrører de manglende bindere, idet der ikke er sket nogen skade, ligesom der ikke er nogen nærliggende risiko for at skade sker. Vi opfatter udelukkende forholdet som værende af ren vedligeholdelsesmæssig karakter."

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 bygningsdele kan også udgøre en skade.

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

...

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for den usagkyndige køber, eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlige vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at der ikke er konstateret en aktuel skade. Manglende tagbindere udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Om der er tale om dækningsberettigende skade må afgøres ud fra,

4.

71.414

om der er tale om en risiko for skade. Manglende tagbindere vil ofte indebære en nærliggende risiko for skade, men henset til, at taget har ligget siden opførelsen i 1979, uden at der er sket skade, finder nævnet, at der ikke foreligger en sådan nærliggende risiko.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen