

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.108:

XXXX XXXXXXXX XX
 XXX XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXX XXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
 Midtermolen 7
 2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin repræsentant over selskabets afvisning af at dække manglede tagstensbindere ved tagsten samt manglende undertag ved udhæng.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke opfylder forsikringsbetingelsernes definition af en skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1997, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/4 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 7/6 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K0	Der ses mindre lunke i tagfladen over køkkenkarnap
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Vindskeder i gavl mod vest er i den sydlige tagflade ikke dækket af tagstenene. Note: Vand kan trænge ind mell. tagsten og overkant vindskeder og fremskynde nedbrydningen af træværket."

Det fremgår af sagen, at klageren den 3/8 2007 til selskabet anmeldte, at der manglede tagstensbindere ved tagsten samt manglende undertag ved udhæng. Skadekonsulent J.W. besigtigede forholdene den 20/8 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 8/10 2007 til klageren:

"Du har anmeldt følgende forhold

1. Manglende tagstensbinder ved B&C tagsten (Dobbelt S) **Ikke dækket**
2. Manglende undertag ved udhæng. **Ikke dækket**

...

Vores begrundelse vedrørende forhold 1 Manglende tagstensbinder ved B&C tagsten (Dobbelt S)

Ved besigtigelsen blev det fortalt, at tagsten ikke var monteret med det antal bindere, som oplægningsvejledningen foreskriver (B&C oplægningsvejledning 1997) Taksator gennemgik løseligt taget (stikprøver) og kunne ikke konstatere løstsiddende tagsten som kunne være en risiko i forbindelse med stormvejr, tværtimod lå tagsten godt (hvorvidt det nøjagtige antal bindere var monteret blev ikke registreret)

Det kan konstateres at der ikke tidligere har været skader (stormskader på taget) Dette begrundes med, at der ingen farveforskel var på tagsten (umiddelbart ingen udskiftet tagsten).

Taksator vurderer ikke der skulle være risiko for skade eller nærliggende risiko for at tagsten i forbindelse med stormvejr skulle kunne løsne sig eller på anden måde rive sig løs.

...

Vores begrundelse vedrørende forhold 2 Manglende undertag ved udhæng.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at undertag ved det sidste udhængsspær, over den åbne overdækket terrasse mod syd, ikke var ført ud til vindskede. (ca. 20-30 cm ved sydgavl, langs vindskede, her var ikke oplagt undertag. Undertaget var oplagt korrekt med afstandsliste og overlæg, og var på ingen måde revnet eller flosset, hvor det var afsluttet. Ligeledes kunne der på ingen måde konstateres opfugtet 1 nedbrudt: spærtræ - lægter - underdæk.

Det manglende undertag 20-30 cm. over den overdækket terrasse, udgør på ingen måde en skade, eller nærliggende risiko for skade, dermed er skadedefinitionen som nævnt under forhold 1 ikke opfyldt.

...

Tillæg 08.10.2007

Tidligere stormskade > 15,4 m/sek (oplyst forsikringselskab: Dansk Boligforsikring) Som oplyst pr. telefon, skulle der tilbage i 2004 havde været en stormskade på taget, adskillige tegl skulle været blæst af, skader er udbedret under den tegnet forsikring hos Dansk Boligforsikring formentligt.

Til orientering skal nævnes, at der i 2005-2006-2007 har været registreret vindhastigheder som karakteriseres som storm > 15,4 m. sek i jeres område, hvor taget ingen skade har taget.

Det er Alm. Brand Forsikrings vurdering 'stadigvæk' at der ingen nærliggende risiko for skade er, som tidligere beskrevet i rapporten.

Alm. Brand Forsikring vil hvis det skulle være nødvendigt, tilbyde en husforsikring, med stormskadedækning (også selv om alle tegl ikke er forskriftsmæssigt bundet). Skulle der mod forventning, ske skader på taget som følge af storm, vil dette være dækket under den tegnede forsikring."

E.N. fra U. Tømrer og snedkerfirma anførte i skrivelse af 20/10 2007 til klagerne:

"Der blev under oplægning af nye afslutnings tegl konstateret, at de øvrige tegl ikke var monteret korrekt i henhold til den anviste oplægnings vejledning, hvor i at der bl.a. står at alle tegl i top og bund samt i enderne skal bindes fast til lægte, ind videre blev det konstateret at de øvrige tegl heller ikke var bundet fast til lægte efter anvisning fra leverandør, hvor i der stod at hver 3. tegl skal bindes, vi fandt steder hvor der kun var bindere for hver 12. tegl, som er langt under det forskrevne

Dette vil medføre alvorlig risici under storm, hvor tegl vil kunne blæse af huset med efterfølgende Vandskader samt person skader med vildt flyvende tegl i luften."

Klagers repræsentant anførte i skrivelse af 12/11 2007 til selskabet:

"Det kan dokumenteres, at der i 2004 har været en tagskade med afblæste tagsten ifm. En storm. De tidligere ejere har bekræftet dette og 2 hold naboer kan desuden bevidne det, hvilket dokumenteres ved vedlagte 2 stk. erklæringer.
De tidligere ejere har oplyst, at de fik erstatning fra deres forsikring - Tryg.

For god ordens skyld har tømrermester E.N. foretaget en faglig bedømmelse af manglens omfang, hvilket fremgår af vedlagte kopi af brev af 20.10.07. Desuden har han afgivet tilbud på udbedring af mangle på i alt 38.000,- kr. + moms = 47.500,- kr.
Det er dette beløb, vi anmoder jer om at betale.

GF Forsikring har besluttet, at de ikke vil dække stormskader eller lignende på taget, som opstår grundet manglende tagbindere m.m.
Det bemærkes, at forsikringstagerne ikke ønsker at flytte husejerforsikringen. De lægger vægt på, at taget skal sikres efter forskrifterne, da de ellers ikke vil føle sig trygge ved fremtidige storme.

Det er på denne baggrund forsikringstagerne anmoder jer om at revurdere sagen med henblik på at godtgøre dem nævnte beløb på 47.500,- kr."

Klagerens repræsentant anførte i efterfølgende skrivelse af 5/12 2007 til selskabet:

"Forsikringstagerne har ikke kendskab til, at der skulle have været stormskader på taget siden 2004.

GF Forsikring har lavet ændring af forsikringspolice den 06.11.07 på baggrund af de forhold, som tømrermester E.N. har beskrevet i sit tilbudsbrev af 20.10.07.

For god ordens skyld skal det bemærkes, at forsikringstagerne har fået udført reparationsarbejdet umiddelbart efter modtagelse af tilbudet fra tømrerm. N., idet der allerede da var gang i udskiftning af endetagstenene til såkaldte 'vingesten'. Det var i forbindelse med denne udskiftning, mangle blev konstateret.

Forsikringstagerne oplyser, at de ikke havde psyke til at have presenning på taget i en længere periode - med de storme, der ofte huserer på denne årstid. Dette skal ses i lyset af, at Alm. Brand på dette tidspunkt havde afvist at dække manglerne/fejlene."

Cheftaksator S.V. anførte herefter i skrivelse af 12/12 2007 til klagerens repræsentant:

"Som det er anført i rapporten fra skadekonsulent J.W. har denne foretaget stikprøver på taget og har her ikke fundet tagsten som skulle ligge løse.

Der har ikke været skader på taget siden år 2004, til trods for at vi siden har haft en orkan i 2005, samt større og mindre storme siden.

Den omstændighed at tagstenene tilsyneladende ikke en bundet efter forskriften, er i sig selv ikke en årsag der kan gøres til genstand for erstatning.

For at et forhold kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand skal der være tale om at der fx er en konkret skade eller nærliggende risiko for skade (Skadedefinitionen fremgår af rapport fra J.W.) eller lignende forhold som nedsætter bygningens værdi eller anvendelighed væsentligt.

Der er efter min vurdering ikke nærliggende risiko for skade på taget, hvorfor vi også tidligere har tilbudt at tegne en stormskadeforsikring uden forbehold på ejendommen.

Jeg skal således fastholde afslaget på den anmeldte skade.

Hvad angår det manglende undertag vurderes her ligeledes at der ikke her er nærliggende risiko for skade, idet der siden husets opførelse, ikke er tegn på at konstruktionen skulle have lidt overlast, i den forbindelse.

Jeg skal således fastholde afslaget på den anmeldte skade"

Klagers repræsentant har ved skrivelse af 18/12 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af manglende tagstensbindere ved tagsten samt manglende undertag ved udhæng. Klagerens repræsentant har til støtte herfor anført:

"I forbindelse med udskiftning af vindskeder og endetagsten til 'vingetagsten' konstaterer tømreren, at tagstenene er pålagt forkert - uden det antal 'bindere', der er foreskrevet i oplægningsvejledningen fra fabrikken. Altså er der stor fare for stormskader, hvilket tømreren dokumenterer.

Alm. Brand's taksator afviser dette ved stikprøver, hvilket efter vores vurdering er et alt for usikkert grundlag at vurdere på.

På denne baggrund finder ejerne anledning til at undersøge, om der har været stormskade på taget. Det var der i 2004. Der vedlægges dokumentationsmateriale herfor.

GF Forsikring, der har forsikret ejendommen har meddelt, at de ikke vil yde erstatning, hvis eventuelle fremtidige tagskader skyldes manglende 'tagbindere' = skjulte håndværksmæssi-

ge fejl og mangler. Et sådant forbehold i forsikringen vil utvivlsomt medføre en prisreduktion på ejendommen i tilfælde af salg.

Alm. Brand har imidlertid erklæret, at de gerne vil forsikre, hvilket ejerne ikke vil acceptere, idet de ikke ønsker at skifte forsikringsselskab, ligesom det jo må betragtes som en 'gratis' forsikring for Alm. Brand, der vil undgå at betale erstatning nu.

Det skal samtidig noteres, at ejerne ikke har psyke til at bo i et hus, hvor tagstenene kan flyve af i en storm uden varsel.

Alm. Brand anfører, at der har været 'orkaner' siden 2004, der ikke har givet skader. Dette er jo ingen garanti for fremtiden. Desuden er der ingen dokumentation for, hvordan stormforholdene og vindretningerne har været i G. under orkanerne.

Det er jævnfør medsendte materiale dokumenteret, at skadesdefinitionen iht. forsikringspolicen er opfyldt, idet der dækkes fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning. Dette er tilfældet her jf. dokumentationen.

For fuldstændighedens skyld vedlægges kopi af mail af 20.08.07 fra Dansk Byggeri, der skriver, at 'byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde...' Denne erklæring er indhentet grundet anden skade på huset.

I lyset af ovennævnte anmodes der om, at Ankenævnet ser positivt på erstatningskravet. I øvrigt skal man huske, at der er tale om en ejerskifteforsikring, der skal dække skjulte fejl og mangler og konstruktionsfejl m.m., hvilket fremgår klart af policen."

Selskabet har ved skrivelse af 8/2 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Tagdækning

Vores skadekonsulent har besigtiget forholdet. I den forbindelse har han stikprøvevis åbnet taget, se vores brev af den 8. oktober 2007 til forsikringstagerne (bilag ...). I samme brev konkluderer vores skadekonsulent også, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres løse tagsten med deraf risiko for stormskade.

I samme forbindelse har skadekonsulenten undersøgt tagfladen for farveforskelle, som kunne indikere, at der var foretaget udskiftning efter tidligere stormskader. Dette fandtes ikke at være tilfældet, hvorfor han konkluderede, at tagfladen hidtil havde været i stand til at modstå påvirkningerne fra storme i både 1999, 2001 osv.

Forsikringstagerne har efterfølgende indhentet erklæringer fra henholdsvis en genbo og en nabo på, at tagbelægningen på beboelsen mod vest har været stormskadet i større omfang tilbage i 2004.

Vi har i forlængelse af sagens indbringelse for nævnet taget kontakt til Tryg Forsikring, som ifølge forsikringstagerne havde ejendommen forsikret på skadetidspunktet. Tryg Forsikring har oplyst, at de havde ejendommen forsikret i perioden fra den 1. marts 2005 til den 1. april 2006, og at der ikke er anmeldt nogen skader i den periode. De kunne dog oplyse, at de havde overtaget forsikringen fra Nykredit Forsikring.

Ved henvendelse til Nykredit Forsikring er det bekræftet, at de har udbetalt erstatning for en skade efter stormen den 8. januar 2005. Hvorefter stormskaden bestod, fremgik ikke af de tilgængelige oplysninger, men skaden var udbedret for et samlet beløb på 5.767,00 kr.

Med henvisning til de relativt beskedne omkostninger til udbedring af den pågældende stormskade er det vores opfattelse, at skaden ikke kan karakteriseres som en større skade. Det er ligeledes vores opfattelse, at skadens relativt lille omfang, ikke kan tages til indtægt for, at årsagen har været et utilstrækkeligt antal bindere.

Vi finder det heller ikke godtgjort, at en enkeltstående skade over en periode på 10 år er ensbetydende med, at den resterende tagdækning er i fare for at blæse af ved vind af stormstyrke fra en anden retning. I øvrigt har vi tilbudt, som forsikringstagerne også anfører, at tegne en husforsikring uden det forbehold, som GF Forsikring tilsyneladende har fundet nødvendigt.

For så vidt angår de fejl der måtte være begået ved oplægningen i forhold til den på oplægningstidspunktet gældende *vejledning* (bilag ...) skal vi blot konstatere, at der er tale om en vejledning, hvori det er beskrevet, hvordan oplægningen efter producentens anvisninger bør foretages. Der er således ikke tale om deciderede krav udstedt af f.eks. bygningsmyndighederne.

Med forsikringstagernes henvisning til oplægningsvejledningen finder vi anledning til at referere fra nævnets afgørelse i kendelse med nr. 70.003, hvor nævnet udtaler:

'Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade, idet der ikke findes at foreligge en nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele. **Endvidere er nævnet enig med selskabet i, at montagevejledningen kun er vejledende**' (vores fremhævelse).

Den omstændighed, at vejledningen ikke er fulgt ved oplægningen, er således ikke ensbetydende med, at forholdet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...

Undertag

Forsikringstagerne har ikke knyttet nye oplysninger til dette forhold eller vores argumenter for at afvise forholdet. Derfor skal vi blot henvise til vores *brev af den 8. oktober 2007 til forsikringstagerne* (bilag ...), hvori vores skadekonsulent konstaterer, at undertaget ikke er ført ud til vindskeden. I samme moment konstaterer han også, at forholdet ikke har givet anledning til unormal opfugtning eller nedbrydning i spærtræ, lægter eller underdæk, ligesom undertaget er intakt ved afslutningen og er udlagt korrekt.

På den baggrund konkluderer vores skadekonsulent, at forholdet ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sammenfattende konklusion

Alt i alt skal vi konstatere, at forsikringstagernes klage til Ankenævnet for Forsikring ikke har bibragt nye oplysninger, som giver os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af forholdene."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"9. Hvilke forhold er dækket**9.1.**

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at klagerne har godtgjort, at tagstenene mangler bindere, og at der i 2004 har været en mindre stormskade. Henset hertil og til, at taget kun har ligget i 10 år, finder nævnet, at der foreligger en nærliggende risiko for skade på taget - sådan som klagerens bygningsforsikringselskab i øvrigt også har vurderet. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale, hvad det koster at få teglene bundet korrekt.

Derimod finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet erstatningspligt for forhold vedrørende undertaget.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal betale udgifterne til at få bundet tagstenene korrekt.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand