651/02

Den 14. august 2002 blev i sag nr. 57.175:

xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx xxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen er opført i 1978. Klageren overtog huset i 1999. Den 28/8 2001 anmeldte klageren, at man i forbindelse med rensning af tagrender havde konstateret, at der løb vand ned bag tagrenden, og at en del af undertaget som følge heraf var rådnet væk.

I selskabets skrivelse af 20/9 2001 til klageren hedder det bl.a.:

"**Ad. 1) Konstruktionsfejl i tag udhæng.**
Ejendommen er opført i 1978. De har overtaget ejendommen i september 1999 og anmeldt forholdet den 27 august 2001.

De anfører at konstruktionen ved udhænget er fejlkonstrueret, da regnvand kan påvirke sidste lægte, sternbræt og udhængsbrædder i særlige situationer (når vinden

står ind mod ejendommen). De anfører at regnvandet ikke løber korrekt ned i tagrenden da tagstene ikke går lang nok ud i tagrenden.

Ved besigtigelsesdagen var det temmelig kraftigt regnvejr, og det kunne konstateres at regnvandet løb fint ned i tagrenden og tagstene går ud i tagrenden. Ved besigtigelsen kunne det ligeledes konstateres at tagrenden er monteret på konsolrendejern på sternbrættet. Disse konsoljern er monteret ca. 10 til 12 cm under underkanten af tagstene, hvilket gør at der er en relativ stor og frit tilgængelig åbning til sidste taglægte. Dette betyder at der er mulighed for regnvand, ved vindpåvirkning, kan påvirke sidste lægte samt løbe bag tagrenden og ned i udhænget. Udhænget består af udhængslister med mellemrum hvor regnvandet kan løbe væk.

Det er mit skøn at denne konstruktion ikke er optimal men ikke decideret en fejlkonstruktion. Konstruktionen har virket i ca. 23 år og de påvirkninger stern og sidste lægte har i form af opfugtninger er en naturlig følge af konstruktionen og alderen på konstruktionen.

Det fremgår af forsikringbetingelserne nr. 5043, afsnit 2, pkt. 10.1 at forsikringen dækker udbedringen af skader på det forsikrede, hvis følgende skade definition er opfyldt:

'*Ved skade forstås brud, lægekage, deformering, svækkelse, revnedannelser 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 skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'.*

Skadedefinitionen ses ikke at være opfyldt, da hverken brugbarheden eller værdien af ejendommen er nævneværdigt nedsat på grund af forholdet. Ligeledes ses det ikke at forholdet udgør en nærliggende risiko for skader."

Selskabets skadechef fastholdt afvisningspåstanden i skrivelse af 1/11 2001.

I selskabets skrivelse af 29/1 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"… at den pågældende konstruktion var gængs på opførselstidspunktet i 1978, som det også er tilfældet med skjulte tagrender. Begge konstruktioner har senere vist sig at være uhensigtsmæssige. Årsagen hertil er, at de medfører en hurtigere nedbrydning end sædvanligt. Det anføres videre i skrivelsen, at da træ som organisk materiale naturligt nedbrydes, skal der ske en beskyttelse herimod, eksempelvis ved imprægnering, således at træet ved denne overfladebehandling kan holdes tørt. Dette er ikke sket, hvorfor det pågældende træ ikke kan forventes at have en levetid på mere end 23 år.

Som bilag H vedlægges tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med forsikringstagers overtagelse af ejendommen. Det fremgår heraf på s. 9, at ejendommen er opført i 1978.

Efter en fornyet gennemgang af sagen må det fastholdes, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Skadedefinitionen er citeret i bilag E. Det fremgår endvidere af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 9.2, at forsikringen ikke omfatter forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Af § 9 i den dagældende bekendtgørelse, bkg. nr. 915 af 30. november 1995 om huseftersynsordningen, fremgår det, at den bygningssagkyndige skal foretage en sammenligning med intakte bygninger af samme alder. Det er derfor korrekt, når taksator vurderer, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, i og med at konstruktionen ikke adskiller sig fra sædvanlig konstruktionsmåde i 1978. Det anmeldte forhold har med andre ord sin årsag i ejendommens oprindelige, på daværende tidspunkt sædvanlige, konstruktion. Bygningen har dermed været intakt.

Denne forståelse af forsikringsbetingelserne er fastslået i ankenævnets praksis. Der kan eksempelvis henvises til kendelse nr. 50.720.

Der er således ingen modstrid mellem de i bilag E og G givne begrundelser for, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringens dækning.

Der er for så vidt heller ikke noget overraskende i, at forsikringstager af en håndværker har fået oplyst, at konstruktionen er uhensigtsmæssig. Vurderingen antages at være foretaget ud fra den måde, man idag ville udføre konstruktionen på. Denne vurdering er i overensstemmelse med vurderingen i bilag E og G.

Afslutningsvis bemærkes i relation til den manglende imprægnering af træværket, at forhold, der er udtryk for dårlig vedligeholdelse, ikke er omfattet af forsikringens dækning, jf. pkt. 11, 5. pind, i afsnit 2 i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i skrivelse af 6/2 2002 bestridt, at byggemetoden var gængs for 1978.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser 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 skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdesesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

11. Undtagelser fra dækningen

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at nævnet ikke råder over den fornødne sagkundskab til at afgøre, om der er tale om sædvanlig byggemetode som anført af selskabet eller om byggesjusk som anført af klageren.

Uanset om det ene eller det andet måtte være tilfældet, vil en rådskade, der er til stede ved overtagelsen, men som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, imidlertid være en dækningsberettigende skade efter ejerskifteforsikringen.

Klageren opdagede først rådskaden ca. 2 år efter sin overtagelse af ejendommen. Det er klageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og i mangel af oplysninger om, hvilken tilstand huset i så henseende var i ved overtagelsen, har nævnet ikke det fornødne grundlag for at pålægge selskabet at erstatte den nu konstaterede rådskade.

Nævnet finder herved anledning til at bemærke, at denne afgørelse ikke udelukker, at et andet resultat vil kunne nås, hvis det f.eks. ved syn og skøn kan godtgøres, at rådskaden var til stede allerede ved klagerens overtagelse af ejendommen.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand