673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.459:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx xx

mod

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

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 ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedring af to kviste på stråtaget.

I klageskema af 26/9 2002 anfører klageren:

"**1. Sagsfremstilling ...**

Husets 2 kviste mod vest har et for lavt fald, der medfører, at vandet ikke løber fra hatten på kvistene men i stedet bliver liggende og gennembløder rørene. Følgerne heraf er, at vandet løber ind i huset.

...

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Jeg vil opnå, at Alm. Brand betaler for 1) en udbedring af fejlkonstruktion samt 2) pålægning af nye rør samt 3) udgifterne forbundet med påført skade omkring kvistene (2) - inde i huset."

Selskabet anerkendte efter besigtigelse, at ejerskifteforsikringen dækkede udgifterne til omtækning af kvistene.

Klageren ønsker imidlertid også udgiften til ændring af kvistkonstruktionen, så den får bedre fald, dækket. Herudover ønsker klageren dækning af udgifterne til udbedring af de indvendige vandskader.

Ejendommen er opført i 1877 og er oprindeligt ikke opført med kviste. Kvistene er opført i 1977 efter et af kommunen godkendt byggeprojekt.

Om hvorvidt der er tale om konstruktionsfejl anfører selskabet i skrivelse af 6/1 2003 til nævnet:

> "Ifølge Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside, som bl.a. indeholder information om bygningsbevaring herunder bevaring af stråtage, findes der ingen autoriseret tække-uddannelse, ligesom der heller ikke findes vedtagne kvalitetsnormer eller standarder for stråtage eller stråtækning.
>
> Dette er ensbetydende med, at enhver kan kalde sig tækkemand og stort set udføre arbejdet på den måde, som han finder bedst.
>
> Samme sted fremgår det også, at stråtage bestående af tækkerør holder mellem 20 og 50 år - længst på sider mod nord og kortest på sider mod syd. Det omhandlende stråtags alder er ikke kendt, men det er nærliggende at forestille sig, at det er fra etableringen af den nye tagkonstruktion med kviste, dvs. ca. 20 år.
>
> Videre fremgår det, at tagfladens hældning har betydning for stråtagets levetid, idet hældninger under 45 grader slides hurtigere end stejlere tage.
>
> Kviste er omtalt som værende et ømt punkt, idet de alt for ofte udføres for store og dominerende.
>
> For så vidt angår tækkevejledningen, skal vi blot notere, at der kun er tale om krav som **bør** overholdes, hvilket er helt i overensstemmelse med indledningen om stråtage på Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside.
>
> ...

Sammenfattende skal vi konkludere, at selve kvistens udformning ikke kan betragtes som et forhold, der opfylder skadedefinitionen, og ejerskifteforsikringen kan dermed ikke komme i betragtning, hvad angår omforandring af kvistene. Vi har tidligere anerkendt, at svigt ved stråtaget på kviste mod vej er et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen. Imidlertid har det vist sig, at forholdet har udviklet sig helt, som det må forventes henset til den anvendte konstruktion, og forsikringstageren har ikke sandsynliggjort, at stråtaget eller undertaget af pap er behæftet med en skade, der opfylder skadedefinitionen."

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 20/12 2001, fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

...

5.2 Loftbeklædninger	*K0*	*Skjolder på lofter bl.a. i spisestue og i bad på 1. sal, udtørrede (se 8.1 og 3).*"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

10.2. Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

...

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

...

- forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet

- skader, som er blevet betalt i henhold til en etableret garanti eller er dækket af en forsikring."

Nævnet udtaler:
Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det herefter ikke sandsynliggjort af klageren, at forholdet vedrørende kvistene kan henføres til dækningen under ejerskifteforsikringen.

Ud over de udgifter til omlægning af stråtag på kviste, som selskabet allerede har givet tilsagn om at dække, finder nævnet herefter, at klageren ikke har krav på yderligere forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann