679/03

Den 1. september 2003 blev i sag nr. 59.987:

xxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Klageren oplyser i klageskrivelsen, at husets tag - som er fladt - har et tilbagefald, således at der står vand på taget. Klageren påstår selskabet tilpligtet at udbedre dette forhold.

Selskabet har ved skrivelse af 9/1 2003 til nævnet anført:

"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved det flade tagpaptag (build up konstruktion) på en del af den forsikrede bygning.

Forholdet består i, at der efter nedbør forbliver pytter på taget, idet der ikke overalt er fald mod tagets afløb.

Vores skadekonsulent har besigtiget forholdet. Ved besigtigelsen har han konstateret, at det er tilbygningerne fra 1974, som er med fladt tag af build up typen. Han har bl.a. noteret sig, at konstruktionen er renoveret med ny overpap.

Der ud over har han noteret sig, at der ikke er skader på de underliggende lofter, hvorfor han har konkluderet, at taget er tæt, og at selve build up konstruktionen er opbygget og ventileret korrekt.

Jævnfør *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.* dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Samme sted fremgår det, at der ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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.

Endelig fremgår det, at manglende bygningsdele kan være en skade, og at der 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.

Vores skadekonsulent har konkluderet, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, når forholdet ikke adskiller sig fra, hvad der forekommer på tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Som nævnt er der ikke konstateret skade på den underliggende konstruktion, der i givet fald ville indikere, at der var skader i belægningen. Det er heller ikke oplagt, at tagkonstruktionen vil kræve vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, der ligger ud over, hvad der er nødvendigt ved tilsvarende konstruktioner.

Der er også redegjort for, at den anvendte konstruktion må anses for opført i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement. F.eks. var der i 1974 ikke krav om hældning på tagflader, der indgik i tage af build up typen. Så vidt vi er bekendt, er der tidligst lavet vejledning herom i 1981, som siden er indføjet som et egentligt krav til konstruktioner af den pågældende type med bygningsreglement for småhuse/BR-S 85 fra 1985.

Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold er en skade, der opfylder skadedefinitionen. Derfor finder vi ikke anledning til at ændre ved den af vores skadekonsulent trufne afgørelse."

Nævnet har fået forevist fotos.

I skaderapporten hedder det bl.a.:

"Tagkvistene står med oprindelig beklædning, mens de flade konstruktioner er renoverede med ny overpap.

Der ventileres dels via udhæng og brisehætter. En rundgang på de nordlige konstruktioner afdækkede ingen skader, og bar personvægten uden problemer.

Der kan ikke iagttages skader på underliggende lofter i opvarmede rum, mens der er mindre kondensdannelser i ovenlys over ikke opvarmede rum."

Af erklæring fra bygningsinstruktør fremgår bl.a.:

"Tagdækningen er hel klart udført af fagfolk, hvilket ses på de forskellige detaljer. Men at der står vand på store dele af taget, kan altid give en frygt for, hvis der skulle opstå en lille utæthed, at utæthed kan stå og lække i lang tid. En anden ulempe er i frostvejr, hvor vandet fryser til is lige op af ovenlysvinduerne.

En konklusion på tagets tilstand må være at der forefindes en øget risiko for at utætheder ikke opdages i tide og derfor kan give store skader på selve tagkonstruktionen."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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, deformering, 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:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Taget har fungeret upåklageligt i 29 år, og tagets konstruktion har til dato ikke resulteret i nogen skade. På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for skader.

Med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning til klageren.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann