693/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 60.859:

xxxxx xxxxxx xx
xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxx

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 deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader ved husets tagkonstruktion.

Det fremgår af sagens akter, at ejendommen er opført i 1995, og at taget ifølge tegninger skulle være lagt med en K21 falstagsten med skumstrimmel, men i stedet er understrøget med bitumen- eller oliebaseret tagkit.

Klagernes advokat har i klageskrivelse til nævnet bl.a. anført:

"**Påstand:** Indklagede tilpligtes overfor klagerne at anerkende betaling af erstatningsbeløb til omlægning af tag og udførelse af undertag på beboelsesbygning og garagebygning på ejendommen …i overensstemmelse med rapport af 21/2 2003 fra ingeniør J.J.

…

ANBRINGENDER:

Klagernes anbringender kan sammenfattes som følger:

Det gøres gældende,

At der foreligger skader og fysiske forhold ved beboelsesbygningens og garagens tagkonstruktion, der giver nærliggende risiko for skader på bygninger eller bygningsdele, jfr. forsikringsvilkårene pkt. 9.1.

At der er tale om skader og skadesrisici, der kan henføres til udførelse af tagkonstruktionerne i 1995, jfr. forsikringsvilkårene pkt. 9.2.

At skaderne og den nærliggende risiko herfor består i nedfaldne tagstensfugninger eller ved let fysisk påvirkning kan brækkes af i småstykker med deraf følgende vandindtrængen.

At konstruktionen kun har ventileret tagrygning, men mangler ventilationsluftadgang ved tagfod, hvilket kan medføre periodisk kondensfugt i tagrummet.

At sydvendt tagflades skotrenders tilslutning ikke er udført luft- og vandtætte.

At det er en skade, at der mangler undertag som bygningsdel i tilknytning til udført tegltag, idet tagkonstruktionen er udført forberedt til udnyttelse, jfr. forsikringsvilkårene pkt. 9. 1.

Under henvisning til nævnte forsikringsvilkår er der ligeledes tale om væsentlig nedsat brugbarhed af ejendommen, når udnyttelse af tagkonstruktionen ikke kan finde sted uden fuldstændig omlægning af taget og udførelse af undertag."

Selskabet har ved skrivelse af 29/4 2003 til nævnet anført:

"Vi har gennemgået klagen samt sagens øvrige bilag. Vores skadekonsulent har i den forbindelse sendt sine kommentarer til sagen specielt til den ensidigt indhentede rapport fra ingeniør J.J.

Skadekonsulenten oplyser, at han i princippet er enig i ingeniørens observationer og konklusioner, men det er ikke udtryk for, at der er tale om et forhold, som opfylder skadedefinitionen, advokatens bilag 2, hvor det fremgår af afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9. 1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Videre fremgår det samme sted, at der ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endelige 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.

Som nævnt indledningsvis omhandler klagen flere forhold, hvor rapporten fra ingeniøren hovedsageligt udtaler sig om forholdet bestående i, at tagkonstruktionen er udført uden undertag, samt de hermed forbundne arbejder, hvis 1. salen skal udnyttes til beboelse.

Vi kan forstå, at forsikringstageren netop ønsker at udnytte tagkonstruktionen, hvilket efter dennes opfattelse ikke kan lade sig gøre uden undertag. Vores skadekonsulent finder det ikke uansvarligt at udnytte loftrummet med det eksisterende tag. I den forbindelse nævner han, at der forefindes rigtig mange huse i Danmark, hvor 1. salen er udnyttet på trods af, at der ikke er et fast undertag.

Har en interesseret køber særlige krav til en ejendom, som det efter overtagelsen viser sig umuligt at gennemføre i praksis eller kun ved omfattende ændringer, er der tale om bristede forventninger. I den situation skal en interesseret køber forud for gennemførelse af handlen foretage en selvstændig undersøgelse, hvorved det afklares, om projektet kan gennemføres. I modsat fald bærer køberen selv risikoen.

I det aktuelle tilfælde burde forsikringstageren have undersøgt, om taget var oplagt på en sådan måde, at tagetagen lod sig udnytte uden først at skulle lægge taget om. Det kan næppe komme bag på forsikringstageren, at tagkonstruktionen er opført uden undertag samt tætnet i fugerne ved anvendelse af et ifølge vores skadekonsulent fuldgod erstatning for den gummistrimmel, der forefindes på den tagsten, som ejendommen er projekteret med.

Det er Alm. Brands vurdering, at bristede forventninger ikke er et forhold, der opfylder skadedefinitionen, hvorfor det ikke kan anerkendes som dækket af ejerskifteforsikringen.

Herudover er det advokatens anbringende, at de konstaterede og anmeldte forhold er udtryk for skader, der giver nærliggende risiko for skade. Det er også advokatens opfattelse, at de anmeldte forhold er udtryk for skader eller skaderisici, som har været til stede på tidspunktet for køberens overtagelse af ejendommen,

Vi er ikke enige i den udlægning.

Bygningerne er jævnfør tilstandsrapportens, side 10 af 12 opført i henholdsvis 1995 (beboelsen) og 1996 (garagen). Ved skadekonsulentens besigtigelse er der ikke påvist eller konstateret skader, der giver nærliggende risiko for skader. Vores skadekonsulent har alene konstateret fugtaftegninger på udlagte spånplader, men ingen direkte skade, som kan tilskrives utætheder på grund af fejlkonstruktion eller andre forhold, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

De konstaterbare fugtaftegninger er helt uden betydning for spånpladernes holdbarhed eller for den sags skyld 1. salens anvendelse som loft (funktionen/indretningen på købstidspunktet).

Samtidig skal vi påpege, at et tag, hvor der er anvendt den pågældende form for tætning, ikke er vedligeholdelsesfri. Det skal på lige fod med anden form for understrygning eftergås og repareres, hvor det er nødvendigt, se vedlagte kopi af erfaringsblad 98 12 02 udgivet af BYG-ERFA.

Forsikringstageren har jævnfør ovenstående og vores breve til forsikringstageren i øvrigt ikke sandsynliggjort, at der er forhold ved ejendommens bygninger, der opfylder skadedefinitionen.

Sammenfattende skal vi fastholde, at dækningen under ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning i anmeldte tilfælde.

Afslutningsvis skal vi oplyse, at vi ikke har taget stilling udbedringsforslag og anslåede omkostninger, som fremgår af ingeniørens rapport."

Klagerne har ved skrivelse af 26/5 2003 til nævnet anført:

"Hvorvidt vi ønsker at udnytte overetagen eller ej er sagen aldeles uvedkommende, vi mener at taget under alle omstændigheder skal være tæt, hvilket det formentlig ville have været, såfremt det var blevet lagt op efter gældende forskrifter. Vi finder det dybt besynderligt, at et forsikringsselskab i denne situation ikke finder indtrængende vand til at volde nogen nærliggende risiko for skader på bygninger og bygningsdele. Allerede i vinteren 2002 havde vi indtrængen af vand i stueetagen, så skader er vel ganske nærliggende."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 14/7 2003 til nævnet anført:

"På baggrund af billeddokumentationen kan vi konstatere, at der er observeret indtrængning af vand og fygesne på loft over beboelsen samt fygesne i garage. Ifølge datering på billederne er der tale om observeringer fra sidst i december 2002 og først i januar 2003. Forsikringstageren bemærker dog, at der også blev registreret nedsivende vand i stueetagen i vinteren 2001/2002.

Som anført i vores tidligere brev til Ankenævnet og i overensstemmelse med bilag 1 er ejendommen overtaget af forsikringstageren den 31. marts 2001. At der først observeres nedsivende vand mere end 6 måneder senere er efter vores vurdering udtryk for, at taget har været tæt på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Imidlertid skal vi være indstillet på at revurdere forholdet, hvis forsikringstageren kan godtgøre:

- At utæthederne har været til stede ved overtagelsen af ejendommen og kan tilskrives en regulær skade eller en defekt ved de anvendte materialer eller fejl ved selve udførelsen

- At utæthederne ligger ud over, hvad der er forventelige i relation til den udførte ventilation af tagrummet, dvs. at almindeligt forekommende ventilationsåbninger, der indgår i tagkonstruktionen, er sagen uvedkommende
- At utæthederne ligger ud over, hvad der kan betragtes som almindelig vedligeholdelse og dermed af et sådant omfang, at skadedefinitionen er opfyldt.

I øvrigt fremgår det af rapporten fra ingeniør J.J., at ejendommen er beliggende vejrmæssigt ret udsat. Ventilationsåbninger og andre naturlige åbninger dimensioneres eller udføres ikke anderledes, fordi en bygning ligger mere udsat end andre. Derfor er det ikke usandsynligt, at taget ville forekomme mere tæt, hvis det lå med en mindre udsat beliggenhed.

Fygesne vil selv under normale omstændighed finde vej til tagrum gennem almindeligt forekommende utætheder, og risikoen for dette vil selvfølgelig blive forstærket af den udsatte beliggenhed.

Forsikringstageren antyder, at taget ikke er lagt op efter gældende forskrifter. Så vidt vi er bekendt, er det ikke påvist, at det er fejl ved oplægning af selve tagbelægningen, der giver anledning til indtrængen af vand og fygesne. Den ved opførelsen anvendte tagsten er forberedt til ilægning af gummistrimmel, men den kan også understryges eller forsynes med undertag. I omhandlende tilfælde har man valgt at understryge taget, hvilket efter vores opfattelse er udført med en til formålet fuldgod erstatning for gummistrimlen.

Derfor synes der ikke at være belæg for at fastslå, at der forekommer fejl ved oplægningen, der giver nærliggende risiko for skade, hvorfor vi på det foreliggende grundlag skal fastholde vores afvisning af det anmeldte forhold."

Heroverfor har klagerne ved skrivelse af 7/8 2003 til nævnet bl.a. anført:

"At vi, ifølge forsikringsselskabet, skulle kunne dokumentere, at utæthederne var tilstede på overtagelsesdagen er yderst vanskeligt, idet det hverken regnede eller sneede den pågældende dag, den 1. april 2001. I løbet af foråret 2002 fik taget igen vores bevågenhed, da vi enkelte gange kunne høre, at det dryppede på gulvpladerne

på loftet. Ganske kort tid herefter havde vi - i forbindelse med at vi ønsker at udnytte overetagen - besøg af 3 af hinanden uafhængige håndværkere/bygningssagkyndige, der hurtigt kunne konstatere, at taget er lagt forkert op.

…

Det kan nævnes, at der iflg. R. Tegls hjemmeside (kopi vedlagt) skal anvendes ganske særlige blandinger til understrygning af Rornerfalstagsten og det tjærelignende middel, der her er anvendt er ikke nævnt med eet eneste ord. Desuden nævner ingeniør J.J. i sin rapport vedr. tagets tilstand, at tjæremassen selv ved ganske let frost springer af. Forhold som vel burde have været bemærket i Tilstandsrapporten og som vi således kunne have taget højde for inden køb af huset."

Selskabet gør herefter gældende, at de mange utætheder tyder på utilstrækkelig ventilation. Selskabet gør endvidere gældende, at de afbillede fuger er intakte, og det må derfor antages, at fugerne kan optage de bevægelser, som tagkonstruktionen har været og vil blive udsat for. Selskabet har endeligt anført, at det ikke af den oplægningsvejledning, hvortil klagerne har henvist fremgår, at den er gældende i det aktuelle tilfælde.

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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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.

9.2 Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har fået forevist fotos af ejendommen.

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder, at der til afgørelsen af, om der er fejl ved taget, kræves en bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet, men i givet fald må ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand