689/04

Den 19. januar 2004 blev i sag nr. 60.870:

xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand
Provinsforsikring A/S
Stilling Kirkevej 10
8660 Skanderborg

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 Provinsforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at selskabet ikke finder det godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade.

Klageren gør over for nævnet gældende, at der foreligger en nærliggende risiko for skade. Klageren påstår derfor selskabet tilpligtet at erstatte udbedringen af de anmeldte forhold, således at bygge- og konstruktionsfejl udbedres i henhold til gældende lovkrav samt god byggeskik.

Selskabet har ved skrivelse af 4/7 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"Nærværende klage drejer sig om forhold vedrørende tagkonstruktionen.

Klager anmelder 22.10.02 følgende konstruktions- og udførelsesfejl på tagkonstruktionen opdaget i forbindelse med montering af nye tagrender:

1) Forkert lagt undertag
2) Løse tagsten pga. manglende hæftemateriale
3) Frit til kip og keler
4) Tagsten for korte - når ikke til tagrenden - medfører råd på udhæng, spær og lægter
5) Buler i tag ved overgang mellem lægter
6) Skotrender ikke udført korrekt - rende når ikke ind under tegl - vandindtrængning
7) Manglende hældning på tag

Anmeldelsen vedlægges som bilag B.

De anmeldte forhold blev besigtiget 19. november 2002 og vurdering heraf fremsendt til klager ved skrivelse af 02.12.02, som vedlægges som bilag C.

Der kunne ikke konstateres skader som følge af de konstaterede forhold og ej heller nærliggende risiko for skader, hvilket særligt begrundedes med, at taget havde eksisteret i 24 år uden skader. Forholdene afvistes derfor som dækningsberettigede på ejerskifteforsikringen.

Klager var uenig i vurderingen og oplyste, at der havde været problemer med taget. Skrivelse af 05.12.02 fra klager til selskabets taksator vedlægges som bilag D.
…
De anmeldte forhold skal herefter gennemgås et for et:

Ad 1) Undertag/afstandsliste
For så vidt angår mangler ved undertaget henvises til begrundelsen for afvisningen i bilag 1, s. 2, 2. og 3. afsnit. Det fremgår heraf, at der ikke kunne konstateres skade og heller ikke nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet afvises i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, afsnit.

Ad 2) Løse tagsten/manglende bindere
De to fakturaer fremlagt af klager angiver ikke hvor mange tagsten, der tidligere er faldet ned. Oplysningerne om de anmeldte forsikringsskader er heller ikke tilstrækkelige til at fastslå, at tagstenene generelt er løse.

Det forhold at enkelte tagsten falder ned, er ikke det samme som, at bindingerne giver risiko for, at tagstenene lettere falder ned.

De fremlagte billeder fra A.-tømreren er ikke af en sådan kvalitet, at de kan anvendes som dokumentation.

Selskabet mener ikke, at klager har sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade, og forholdet afvises i henhold til betingelsernes pkt. 4, 2. afsnit.

Ad 3) Frit til kip og keler

Det forudsættes, at dette forhold er det samme som ved graterne. I klagers skrivelse af 23.02.03 (bilag j) fremgår, at afstand mellem gratsten og tagsten er stor, og at graterne ikke er afdækkede.

Selskabet anfører i sine skrivelser af 20.12.02, s. 2 (bilag E) og 18.02.03, s. 2 (bilag 1), at det førhen var en almindelig fremgangsmåde at fastgøre gratstenene til underlag af fx en lægte. Fremgangsmåden, som fremgår af vedlagte tegning (bilag M) er stadig en anerkendt og anvendt metode, der tjener til at give en god ventilation af tagkonstruktionen.

Det fremgår endvidere af skrivelsen af 18.02.03 (bilag 1), at der ikke kunne konstateres skader på gratspærret. Da konstruktionen er 24 år gammel, og der ikke på nuværende tidspunkt er konstateret skader, er der heller ikke nærliggende risiko for skader, og forholdet opfylder ikke skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 2. afsnit.

Ad 4) Tagsten for korte - når ikke til tagrenden - medfører råd på udhæng, spær og lægter

Indledningsvis skal anføres, at det af tilstandsrapportens pkt. 8.6 fremgår, at 'der er mere og mindre lidt råd i sternbrædderne og i trækonstruktionen pga. den indbygget tagrende der gør det svært at afdække trækonstruktionen'. Forholdene har fået karakteren K1 og K2, der dels angiver en mindre alvorlig skade dels en alvorlig skade, som følge af at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Klager er

således i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at tagkonstruktionen var rådskadet, og forholdet afvises af den grund i henhold til betingelsernes pkt. 5, 1. pind.

Klager har endvidere udbedret forholdet uden selskabets accept heraf, hvorfor selskabet ikke har haft mulighed for at bedømme forholdet jf. ligeledes selskabets skrivelser af 20.12.02, s. 2, 3. afsnit (bilag E) og 18.02.03, s. 2, ned. (bilag 1).

Nævnet har taget stilling til problemet, hvor klager har udbedret forholdet inden selskabets besigtigelse i 55.243. Det fremgår heraf, at nævnet ikke kan kritisere selskabets afvisning af forsikringsdækning for så vidt angår forhold, som klageren havde udbedret uden selskabets samtykke.

Klager anfører i sin skadeanmeldelse, s. 2 (bilag B), at forholdet er dækket af anden forsikring - ejendomsforsikring - som er hos Tryg. l det omfang forholdet er dækket af en anden forsikring, dækker ejerskifteforsikringen ikke jf. betingelsernes pkt. 5, 6. pind (ligeledes nævnt i bilag l, s. 1, 4. afsnit), og det var derfor heller ikke nødvendigt at foretage besigtigelse af det pågældende forhold. Dette er årsagen til, at selskabet ikke reagerede hurtigere på klagers skrivelser af 22.10.02 (bilag B) og 05.11.02.

Klager oplyser i sin skrivelse af 14.01.03 (bilag H) under pkt. 1, at rådskaden faldt under selvrisikoen på ejendomsforsikringen, hvorfor skaderapporten fra Tryg er makuleret. Der er dog ikke fremlagt dokumentation for, at skaden ikke kunne dækkes på ejendomsforsikringen.

Ad 5) Buler i tag

Der kan ikke konstateres nogen skader som følge af 'bulerne' på taget jf. bilag I, s. 2, 4. afsnit. Forholdet må således afvises som værende af kosmetisk karakter jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, 3. pind.

Ad 6) Skotrender

Klager anfører, at skotrenderne dels er for korte, dels for smalle.

5. 60.870

Selskabet har i bilag l, s. 2, 1. afsnit imødegået det forhold, at skotrenderne er for korte. Det fremgår heraf, at der ikke kunne konstateres skader eller nærliggende risiko for skader. l øvrigt må henvises til argumentationen under forhold 4 om for korte teglsten.

Klager anfører endvidere, at skotrenderne er for smalle. Dette forhold er ligeledes imødegået i bilag l, idet det fremgår, at der ikke kunne konstateres skader eller nærliggende risiko for skader hverken i eller omkring skotrenderne. Ydermere kan det oplyses, at uanset at skotrenden ikke er bred nok, vil undertaget aflede vandet. Dette er undertagets opgave.

Ad 7) Manglende hældning på tag
Forholdet er frafaldet jf. klagers skrivelse af 22.12.02 (bilag F)

Ad 8) Manglende ventilation
Der må henvises til tilstandsrapportens pkt. 8.7, hvoraf fremgår, at der skal etableres bedre ventilation til tagrummet ved tagfoden ved at flytte isoleringen og ved kip at montere ventiler i fodtegl eller lignende.

Forholdet har fået karakteren K1, hvilket selskabet - på baggrund af de foretagne besigtigelser - mener, er en korrekt beskrivelse af forholdet, og forsikringsdækning afvises i henhold til betingelsernes pkt. 5, 1. pind."

Hertil har klageren ved skrivelse af 15/6 2003 til nævnet anført:

"Indledningsvis vil jeg fastslå at taget er fra 1978/1979 i flg. tilstandsrapport. Dette er der ikke uenighed omkring. Undertegnede har overtaget huset pr. i 1998. Fra 1998 og frem til anmeldelse er der dokumenteret over én tagskade pr. år.
Alm. Brands påstand må således reduceres til, at der ingen skader har været fra 1978 til 1998.

Imidlertid henholder jeg mig til det dokumenterbare, nemlig over én skade pr. år fra 1998 og frem. Jeg finder dette forhold ualmindeligt, og derfor mener jeg, at en nærliggende risiko for skade er åbenlys klarlagt.

Jeg finder det påvist, at husets tilstand afviger fra normal byggepraksis for ejendomme af samme type og alder. Dette påvises via Byggesagkyndig D.H.'s rapport. Det påvises også via Tag- og Murerfagets egen hjemmeside, hvorfra jeg tidligere har fremsendt udskrift af 'krav til tegltage, undertag, bindere og afstandslister gennem tiderne'. En udskrift der klart dokumenterer, at de anmeldte årsager til skader afviger tydeligt fra standarden for ejendomme af samme alder.

Da der er enkelte misforståelser omkring de enkelte forhold gennemgås de et for et, dog henvises også til oplysninger omkring forholdene i min anmeldelse.

Ad 1. Undertag/afstandliste.
Alm. Brands **påstand** er, at alle forhold har eksisteret i 24 år. Det er ikke åbenlyst, at der altid har været en lunke i undertaget ved tagfladen. Faktisk finder jeg det umuligt bla. efter gennemlæsning af byggesagkyndig D.H.'s rapport. Jeg finder det usandsynligt, at man ville lave en sådan lunke ved udførelsen, da dette hurtigt resulterer i både opfugtning samt nedbrydning af lægter, og samtidig forhindrer udluftning af tagkonstruktionen. Et faktum der ville have givet store problemer løbende, ligesom nu.

Ad 2. Løse tagsten/manglende bindere.
Jeg har talt med Tryg forsikring som melder, at det er normal praksis, at et forsikringsselskab henvender sig til et andet såfremt de ønsker oplysninger om tidligere skader. Jeg har tidlige oplyst police nr., tlf. nr. og kontaktperson. Selvom Tryg forsikring og jeg selv har udbedret nedfaldne tagsten, er selve årsagen, mangl. binding på 50 pct. af taget, ikke udbedret.

Ad 3. Frit til kip m.m.
Undertegnede betvivler IKKE, at selve fremgangsmåden er anerkendt og anvendt. Det anmeldte forhold skyldes ALENE at afstanden mellem gratsten og tagsten er mellem 5-15 cm, afhængig af grat, kip og keler. Faktisk har forrige ejer 'forsøgt' at lakere mellem gratsten og tagsten for at forlænge levetiden på træet. Jeg føler mig fristet, til at prøve lign., men dette afviger lidt kraftigt fra normal vedligeholdelse.

Ad 4. Tagsten for korte - medfører råd m.m.
Forholdet er IKKE udbedret. Det er på Alm. Brands egne billeder tydeligt at tagsten er for korte.

Undertegnede har på egen bekostning udbedret selve rådskaden, mens årsagen ikke er udbedret. Årsagen er iflg. byggesagkyndig D.H. og tømrer, at der er for korte tagsten og lunke i undertaget. Uden udbedring af dette vil der løbende komme større og større problemer. Alm. Brand reagerede ikke på anmeldelsen den 22.10.02 og 05.11.02, da der var fjernet de nederste tagsten og åben til lægter. Alm. Brand påstår, at de ikke kan bedømme forholdet nu, men vil de ville jo ikke besigtige problemet før.
…
Ad 5. Buler i tag
Forholdet medfører, at skal afledes mere vand via undertag end ellers normalt.

Ad 6. Skotrender ingen nye opl.

Ad 8. Manglende ventilation.
Henvises til indledningen. Lunke i undertag ved tagfod forhindrer ventilation. Der er ofret ca. 55.000 kr. eks. moms, på nye zinktagrender og stern. Hvis selve ventilationsproblemerne kunne løses ved at fjerne noget isolering var dette problem selvfølgelig løst (Der ER fjernet isolering).

Taget er ikke bygget med henblik på generel udluftning via tudtegl. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at opsætte et større antal tudtegl (mellem 8-10 tudtegl). Dette arbejde ville ikke være en garanti for problemets løsning, men selvfølgelig en forbedring i flg. byggesagkyndig D.H."

Parterne har i senere skrivelser yderligere argumenteret for deres påstande.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. Forsikringen dækker

…

Det er en forudsætning, at der forårsages skade på de forsikrede bygninger eller at det konstateres og dokumenteres, at der er nærliggende risiko for, at skade vil opstå.

…

Undtagelse fra dækningen

5. Forsikringen dækker ikke

…

- Æstetiske og arkitektoniske forhold, herunder kosmetiske forskelle mellem der erstattede genstande og de resterende beskadigede genstande.

…

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

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden nærmere bevisførelse i form af syn og skøn, som ikke kan ske ved nævnet, men som i givet fald bør foregå ved domstolene. Nævnet kan derfor, jf. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand