701/04

Den 21. juni 2004 blev i sag nr. 62.106:

xxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand, og at et af forholdene er omtalt i tilstandsrapporten.

Klagen vedrører 4 forhold:

- Manglende undertag på den oprindelige bygning.
- Fejlkonstrueret undertagdug på tilbygget opholdsstue fra 1983.
- Fejlkonstruktion på undertagsfolie på tilbygget soveværelse + bad fra 1983.
- Manglende forankring til sokkel og manglende korrekt fastholdelse af spær til murrem i skur.

Det fremgår af tilstandsrapport dateret 30/10 2002, at den forsikrede ejendom er bygget i 1948. I 1983 blev der lavet en tilbygning og i 1993 et udhus.

Ad manglende undertag på den oprindelige bygning

Det er oplyst, at taget på den oprindelige bygnings tagkonstruktion er bygget med saksespær.

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Tagets rygning har forvitringer af mørtlen. Over mellembygningen mellem det oprindelige hus og tilbygningen mod vest mangler den yderste tagsten ved tagfoden. Dette bevirker at lægten opfugtes.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2		Blyinddækningen under det ene veluxvindue er for kort. Dette bevirker at der kan trænge vand ned på undertaget.
	8.10 Undertage/understrygning	K3		I tagrummet ses at en stor del af tagets understrygning er faldet ud. Dette giver risiko for indtrængende vand og fygesne."

Af en byggeteknisk rapport udarbejdet af G.M.P. dateret 23/7 2003, indhentet af klagerne, fremgår:

"Bygning A: (oprindelig bygning):

Bærende drager over åbning med nedbøjning. Emnet skønnes afklaret med forsikringsdækning. Det er min opfattelse, at tagkonstruktionen (saxi-spær) ikke har eller vil tage skade, når korrekt opretning/afstivning er udført."

…

TR pos. 8.10 skønnes korrekt angående understrygning, men nævner ikke manglende trådbindere. Årsag til mørteludfald skønnes ikke at have sammenfald med nedbøjning i drager.

…

Konklusion:

…

Etablering af undertag i stedet for understrygning skønnes at udgøre en forbedring. Trods vanskelige forhold i tagrum, kan en murer udføre understrygning; det er blot dyrt!"

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet er pligtigt at dække udgiften til etablering af undertag. Advokaten har anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet klagerne af den bygningssagkyndige er bibragt en opfattelse af, at afhjælpning af forholdet kunne ske ved en pletvis fornyet understrygning, hvorimod det rette forhold er, at taget slet ikke kan understryges henset til den anvendte tegltype, hvorfor der skal etableres undertag. Advokaten har påpeget, at klagerne sammen med tilstandsrapporten har fået forelagt et prisoverslag, hvori det er anført, at tagets rygning skal fuges, den manglende tagsten lægges, inddækning under vinduet forlænges og taget understryges, hvilket er anslået til at koste 10.000 kr.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført, at taget har fået registreringerne K2 og K3, hvilket efter selskabets opfattelse er en korrekt beskrivelse. Selskabet har anført, at dette støttes af rapporten udarbejdet af G.M.P. Selskabet har anført, at selskabet først i forbindelse med anmeldelse af skaden er gjort bekendt med overslaget over udbedringsomkostningerne. I øvrigt har selskabet anført, at et prisoverslag er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Selskabet har bestridt, at taget er uegnet til understrygning på grund af anvendelsen af saksespær. Selskabet har medgivet, at saksespær er vanskelige at håndtere under transport og opsætning, men at det ændrer sig, når spærene er rigtigt afsværtet. Selskabet har påpeget, at G.M.P. har skønnet, at der ikke er sammenhæng mellem nedbøjning i drager og forholdet ved understrygningen.

Ad Fejlkonstrueret undertagdug på tilbygget opholdsstue fra 1983
Det er oplyst, at undertagdugen ikke er ført ud i tagrenden. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet er forpligtet til at yde dækning for forholdet. Advokaten har på baggrund af rapporten fra G.M.P. anført, at forholdet har været synligt for den bygningssagkyndige og burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Advokaten har anført, at der ledes vand ned i murværket, og at der derfor er nærliggende risiko for skade. Advokaten har påpeget, at G.M.P. med støtte i

TOP-anvisning, som var gældende i 1983, har anført, at der skønnes at være tale om fejlkonstruktion.

Selskabet har fastholdt, at der ikke anses at være en skade. Selskabets skadekonsulent har konstateret, at undertaget er afsluttet yderst på murkronen eller hænger ud over murkronen. Det er på den baggrund selskabet opfattelse, at den nedbør, som i begrænsede mængder ledes ind på undertaget gennem sædvanligt forekommende utætheder, vil blive ledt ud over murkronen og ikke ned i murværket. Henset hertil og til, at der på trods af konstruktionens alder ikke forekommer konstaterbare skader på murværket, har selskabet gjort gældende, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad fejlkonstruktion på undertagsfolie på tilbygget soveværelse + bad fra 1983
I rapport af 23/7 2003 er om dette forhold anført:

"Bygning D: (soveværelse + bad):
Undertag-folie er delvis ført ud under tagsten til tagrende, og delvis afsluttet før tagrende. Dugen er UV-solpåvirket med nedbrydning. der er ikke anvendt 'fodblik'.
Fodblik var ikke 'lovkrav', men anbefalet af TOP, SBI og fabrikanter. Risiko for nedbørskade i underliggende konstruktion burde være angivet i TR under *pos. 8.10* med 'K3'."

Advokaten har på baggrund heraf påstået selskabet tilpligtet at yde erstatning.

Selskabet har anført, at selskabets skadekonsulent ikke har fået forevist skader, hvor undertagsfolien er nedbrudt som følge af UV-stråling. Selskabet har endvidere henvist til det under forhold 2 anførte.

Ad manglende forankring til sokkel og manglende korrekt fastholdelse af spær til murrem i skur
I rapporten fra G.M.P. er om dette forhold anført:

"Bygning B: (udhus):
Skønnes ældre del af garage-udhus, som dels er nedrevet fortil og udbygget bagtil. Sælger oplyser selv-medbyg.

¤: Murrem er opklodset på gasbetonmur fastholdt med vinkelbeslag; ikke tegn på forankring i sokkel. Ligeledes er spær ikke korrekt fastholdt til murrem. Risiko for stormskade burde være anført TR med min. 'K2'. Sikring bør udføres overalt i bygningsdelen."

Advokaten har på baggrund heraf anført, at der er tale om et forhold, som er dækket på ejerskifteforsikringen.

Selskabet har afvist dækning, idet det er gjort gældende, at klagerne ikke har godtgjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har anført, at det er korrekt, at der ikke ses synlig sikring af konstruktionen. Den omstændighed, at konstruktionen ikke er udført efter gældende regler, er imidlertid ikke i sig selv en skade. Selskabet har påpeget, at bygningen har eksisteret i sin nuværende udformning siden 1993, hvorved selskabet har påpeget, at der i denne periode har været voldsomme storme, som konstruktionen har kunnet modstå. Selskabet har på den baggrund bestridt, at der skulle være nærliggende risiko for skade.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelse er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en nærmere bevisførelse med inddragelse af byggeteknisk sagkundskab. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må i givet fald 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