705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.630:

xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx 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 beboelsesbygningens tagudhæng.

Det anmeldte forhold består i, at undertaget er ført direkte ud i tagrenden uden brug af underlag.

Det fremgår af sagens akter, at beboelsesbygningen er opført i 1922.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold under henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet henviser endvidere til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten af 21/10 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note: Bemærkninger:**
…			
A	8.0 Tagkonstruktion		
…			

8.10 Undertage/understrygning	K3	8	Der mangler fodblik ved undertagets tilslutning til tagrender. Der er ikke afstandslister mellem lægter og undertaget.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
…			
8	A	8.10 Undertage/understrygning	Leverandøren af undertaget anfører i den på oplægningstidspunktet gældende vejledning, at der skal være afstandslister og fodblik. Siden 1983 har ovennævnte været et krav i Murerfagets Oplægningsvejledninger for tegltage."

I EDC-tillæg er bl.a. anført:

"**Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport**	**Reparationsforslag**
.2 Tagfald	Der gøres opmærksom på forholdet. Det kan ikke ikke påregnes, taget er 100% tæt med så lav en hældning. Det stiller store krav til undertagets udførelse og tæthed.
…	
.10 Undertage/understrygning	Der monteres fodblik ved undertagets tilslutning til tagrender, undertaget forlænges, så det når ud på fodblikket og fastgøres til dette. Ilægning af afstandslister kræver af- og genmontering af taget. Pris indhentes."

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

…

Det er ikke muligt at montere fodblik, da denne fastholdes af tagfod. Da vi begyndte at få fugtskader i stuen pga fugt i hulmuren (dette skyldes manglende tagfod, som undertaget skal hvile på) udførte vi arbejdet og monterede tagfod (måtte mure en sten på hele vejen om huset, købe nye rendejern + div. materialer + arb.tid) og fodblik. Vi er uenige med A.C. [skadekonsulent] i, at fodblik og tagfod er det samme. Det er en mangel der ikke er anført i tilstandsrapporten (altså en skjult fejl).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

At Alm. Brand dækker udgifter til etablering af tagfod, nye rendejern, samt fugtskader på væg og gulv i stue, udgifter til sten og øvrige materialer, arbejdsløn og at de betaler for udgiften for udbedring på gavlen (er stadigvæk ikke udbedret)."

3. 62.630

Selskabet har i skrivelse af 22/12 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved tagudhænget på beboelsesbygningen. Forholdet består i, at undertaget er ført direkte ud i tagrenden uden brug af underlag.

Dette var ikke ualmindeligt på udførelsestidspunktet, når undertaget ikke blev afsluttet med fodblik. Tagfod etableres udelukkende for at opnå et tilfredsstillende fald på undertaget uden lunker mod tagrenden. Herudover anvendes tagfoden til fastholdelse af fodblik.

…

Vores skadekonsulent har sammenfattende konkluderet, at forholdet er udtryk for en og samme bygningsdel, hvorfor han med henvisning til bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, 1. pind, har afvist at anerkende forholdet dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

…

Jævnfør samtlige registreringer i tilstandsrapporten er det vores vurdering, at forsikringstageren har været bekendt med, at taget ikke er lagt op efter den på udførelsestidspunktet gældende vejledning, bl.a. i form af mangelfuld afslutning uden fodblik.

Endelig skal vi konstatere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet er udtryk for en skade, der opfylder skadedefinitionen.

…

Taget er efter vores vurdering et sted mellem 10 og 15 år, og der forekommer ikke konstaterbare skader, der kan relateres til den manglende tagfod. Undertaget er som tidligere nævnt ført helt ud i tagrenden, og den til tagbelægningen anvendte falstagsten er relativ tæt, det vil sige, at det er relativt små mængder nedbør, som skal ledes ned af undertaget og ud i tagrenden.

Derfor skal vi meddele, at der alene af den grund ikke kan opnås erstatning for det pågældende forhold under den tegnede ejerskifteforsikring."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

4. 62.630

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.

…

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 beskrivelsen 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:

Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er, at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår på grundlag heraf - samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at der er konstateret manglende fodblik ved undertagets tilslutning til tagrender, og at der ikke er afstandslister mellem lægter og underta-

get. Forholdet har fået karakteren K3. Endvidere fremgår det af den bygningssagkyndiges noter, at leverandøren af undertaget i den på oplægningstidspunktet gældende vejledning har anført, at der skal være afstandslister og fodblik. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at det for klageren - som lægmand - ikke efter oplysningerne i tilstandsrapporten og EDC-tillægget har været muligt at konstatere, at ejendommens tagudhæng manglede tagfod. Da nævnet må lægge til grund, at montering af fodblik forudsætter, at der er etableret tagfod, finder nævnet, at klageren ikke er blevet behørigt advaret om tagudhængets tilstand. Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække omkostningerne for etablering af tagfod på ejendommen. Nævnet kan dog ikke tage stilling til erstatningens størrelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende at skulle dække de af klageren afholdte omkostninger til etablering af tagfod.

J. Hermann