712/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 63.209:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved ejendommens tagkonstruktion.

Forholdet bestod i første omgang i, at taget er oplagt uden anvendelse af det nødvendige antal bindere, men er siden udvidet til at omhandle tagkonstruktionens overholdelse af almindelig håndværksmæssig kvalitet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition. Endvidere henviser selskabet til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 12/4 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
…				
	8.8 Spær og lægter	K2		Aktive borebiller i skunk- og tagrum. Der er målt fugt op til 18 % i lægter og spær og udfældninger lignende skimmelsvamp.
	8.11 Ventilation	K3	1	Der er mangelfuld ventilation på skråvægge mellem undertag og isolering.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	8.11 Ventilation	Der bør tilvejebringes 5 cm luft mellem isolering og undertag på skråvægge.
…			

Sælgers oplysninger

	Ja	Nej	?
...			
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? ***Stormskade v. orkanen i de. 1999 udbedret***."	☐	☒	☐

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1928.

Forholdet er besigtiget af selskabets skadekonsulent i november 2002. Af konsulentens skrivelse af 2/12 2002 til klagerne fremgår bl.a.:

"Da det anvendte plastundertag ikke er gennemsigtig, var det ikke muligt at besigtige tagbelægningens underside, for derfra at afdække mangelen.

Det bør bemærkes, at der i forbindelse med tagrenoveringen i 1976 ikke er anvendt en normal løsning, idet de gamle lægter er bevaret, og oven på dem har man monteret plastundertaget, hvorefter man har monteret afstandslister uden på. Ved den løsning er eksempelvis smeltevand fra fygesne forhindret i at løbe af på normal vis. Imidlertid ser forholdet ikke ud til at have givet problemer, da der ikke de steder hvor jeg checkede, kunne fornemmes skader på afstandslisterne. Det ser således ud til, at der ikke kommer mere vand ind på undertag/afstandslister, end den naturlige ventilation i tagstenene har kunnet borttørre. I sælgers ejertid har der ikke været problemer med vandindsivning jf. tilstandsrapporten. Konstruktionen lever dog ikke op til normal håndværksmæssig udførelse. Det ser ikke ud til, at den beskikkede har bemærket dette forhold, der ligner selvbyggeri.

…

FORSIKRINGSDÆKNINGEN:

Da jeg spurgte, om der havde været skader på tagstenene, var svaret nej. Ikke ud over en skade i forbindelse med orkanen 03-12-1999, som er oplyst af tidligere ejer i tilstandsrapporten. Anledningen til skadeanmeldelsen var, at man havde demonteret dele af taget i forbindelse med en ændring ved kvisten, og i den forbindelse bemærket, at taget ikke var forsvarligt bundet fast? Om det er korrekt, kan afdækkes ved en destruktiv undersøgelse. D.s. demontering af taget.

For at tilvejebringe den manglende ventilation ved skråvægge, som tilstandsrapporten -med den alvorlige karakter K3- anbefaler at man gør, skal tagbelægningen demonteres og hæves. Udgiften vedrørende tagbindere synes således at begrænse sig til køb af supplerende bindere, såfremt der ikke er det foreskrevne antal i taget nu.

Da der imidlertid ikke har været skader ind til nu på tagbelægningen, ud over orkanskaden, er der ikke nærliggende risiko for skade, henset til stormene som siden har været.

Jeg må derfor beklage at måtte afvise den anmeldte skade på den tegnede ejerskifteforsikring, da der ikke er nærliggende risiko for skade. Der henvises til betingelsernes afsnit 2. i 9.1.

ØVRIGT:

De øvrige forhold vedrørende tagkonstruktionen har fået kritiske karakterer i tilstandsrapporten. Derfor anbefaler den beskikkede også, at konstruktionen ombygges. En tilvejebringelse af ventilation i skråvæggene, kan foruden den ovenfor omtalte også foretages ved at sænke skråvæggene ved en indvendig ombygning. Da denne løsning også er omkostningskævende, anbefales den udvendige ombygning, da det armerede plastundertag med en alder på 26 år har en begrænset restlevetid."

Sagen har været indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, hvor der blev udarbejdet en skønserklæring af 26/3 2003. Af erklæringen fremgår bl.a.:

"

Klagepunkter:	***Der kunne konstateres følgende:***
Ad. 1- Manglende bindere på tegltagsten:	Taget er belagt med tegltagsten af typen Vingetegl. I forbindelse med udskiftning af tagpap på kvist mod vejen blev konstateret, at der ikke er tilstrækkelig bindere på tagsten. Taget har undertag af armeret plastik som er oplagt på eksisterende lægter, ovenover er der lagt nye lægter til at bære tagstenene. Ejeren har af sælger fået oplyst, at taget er oplagt i 1976. Iflg. sælgers oplysninger har der kun været stormskade på taget i forbindelse med stormen i dec. 1999.
Ad. 1- Konklusion:	Fra hverken skunkrum eller fra tagrum er der mulighed for at konstatere manglende bindere på tagsten. Ved besigtigelse udvendig kan heller ikke konstateres manglende bindere, uden af foretage destruktive indgreb.
Ad. 1- Fejl og forsømmelser:	I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport er der ikke mulighed for at konstatere ovennævnte forhold uden destruktive indgreb, hvilket ligger udenfor huseftersynsreglerne. Der er tale om en skjult mangel ved tagbelægningen.
Ad. 1- Økonomisk overslag incl. moms:	Henvisende ovenstående er der ikke prissat udbedringsforslag.

"

I skrivelse af 31/3 2003 til selskabet har klagernes advokat henvist til skønserklæringen af 26/3 2003. Advokaten har gjort gældende, at den konstaterede skjulte mangel er dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabets skadekonsulent har i skrivelse af 5/5 2003 til klagernes advokat bl.a. anført:

> "Er der for få tagstensbindere monteret i vingetagstenene er der tale om manglende bygningsdel(e). 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. Se betingelser 5044, afsnit 2/9.1.
>
> Henset til, at der alene har været en stormskade i forbindelse med orkanen 3/12-1999, er der ikke nærliggende risiko for skade, henset til skader Alm. Brand ellers har haft på vingetegltage ved senere storme.
>
> Af den grund fastholdes afvisningen. Der henvises i øvrigt til brev af 2. december 2002.
>
> Af syns- og skønsmandens erklæring, j.nr. 3003, fremgår ej heller, at forholdet bør rettes, hvorfor han ikke er fremkommet med udbedringsforslag."

I skrivelse af 10/9 2003 til selskabet har klagernes advokat henvist til AK55.824, hvor det indklagede selskab blev pålagt at betale erstatning i en situation, hvor et tag ikke var forsvarligt sikret med bindere.

Hertil har selskabet i skrivelse af 19/9 2003 til klagernes advokat bl.a. anført:

> "Jeg finder det ikke synliggjort, eller påvist, at der evt. mangler det normale antal bindere, som var gængs ved pålægning af vingetagsten i 1976. Ej heller syns- og skønsrapporten af 26-03-2003 påviser det. Derfor mener jeg ikke, at man kan sammenligne ankenævns-taget fra 1990 med taget her. I Ankenævns-kendelse 55.842 [55.824] får man oplyst, at tagstenene lå ustabil. Vi ved kun, ud fra det oplyste, at

der åbenbart manglede det rigtige antal tagstensbindere der hvor man for ikke længe siden ombyggede ved kvisten.

Vi ved fra tidligere ejer, at der alene har været en mindre stormskade i forbindelse med orkanen i 1999.

Bygningskonsulent T.J. nævner i skønsrapporten at tagstenene på begge tagflader ligger meget fint. Tagstenene ligger således ikke på 'nakkerne', som de gør det i ankenævnssagen, De henviser til.

Jeg må derfor fastholde, at der ikke er nærliggende risiko for skader her som følge af, at det rigtige antal bindere evt. ikke er til stede. I øvrigt henvises til tidligere fremsendte.

Det er således ikke nødvendigt at foretage noget her, idet evt. stormskade vil blive dækket hos Alm. Brand på hus- og grundejerforsikringen.

Som det er nævnt i tidligere fremsendte, bør der ombygges ved lægter, undertag og isolering, for at tilvejebringe den fornødne ventilation i tagrummet jf. de alvorlige karakter K2 & K3 i tilstandsrapporten."

Klagernes advokat har i skrivelse af 6/10 2003 til selskabet anført følgende:

"Fokus i sagen har hidtil været rettet udelukkende mod de manglende tagbindere og den deraf følgende risiko for, at tagstenene blæser af.

Det egentlige problem i sagen er imidlertid nærmere det forhold, at undertaget er placeret ovenpå lægterne og derefter fastgjort til disse med lister, som er gjort fast til lægterne. Disse lister er ikke sat fast med søm, men derimod med klammer. Disse klammer ruster langt hurtigere end søm, og derudover er der brugt mange flere klammer, end der normalt bruges søm ved fastgørelse ved lægterne på spærene.

Det har således medført, at undertaget er perforeret mange flere steder end det ville have været ved en korrekt oplægning af undertaget. Derudover vil stabiliteten af li-

sterne i løbet af en ganske kort årrække blive meget tvivlsom, da klammerne som nævnt ruster. Da listerne bærer tagstenene, vil hele tagkonstruktionen have en langt kortere levetid, end man kunne forvente ved en fagmæssig korrekt oplægning af taget.

Der er således efter min opfattelse ingen tvivl om, at den forkerte oplægning af taget på mine klienters ejendom indebærer en væsentlig risiko for skade på taget indenfor en ganske kort årrække, og der er derfor, efter min opfattelse, ingen tvivl om, at skaden må være omfattet af ejerskifteforsikringen."

I selskabets skadekonsulents skrivelse af 12/11 2003 til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Jeg skal hermed beklage den sene besvarelse af Deres brev af 6. oktober 2003, hvor problemet nu rettes mod det forhold, at undertaget noget atypisk er placeret oven på de gamle lægter, inden man i 1996 [1976] lagde en konstruktion med nye vingetegl ovenpå. En løsning som ligner selvbyggeri.

Konstruktionen har åbenbart fungeret uden problemer i nu 27 år, hvorfor jeg ikke finder det sandsynliggjort, eller påvist, at der er nærliggende risiko for skade.

Derfor må jeg også her afvise at indgå i forsikringsdækning, og der henvises i den forbindelse til betingelser 5044, afsnit 2. - 9.1. …

I brevet nævnes at undertaget er fastgjort med lister, som er fæstnet med klammer i stedet for søm, og at klammer ruster langt hurtigere end søm. Om det er sandsynligt kan jeg hverken be- eller afkræfte. Siden luftværktøj holdt sit indtog på byggepladserne, har det været almindeligt at man lægter med luftværktøj og også anvender klammer, der har den fordel, at lægterne ikke så let flækker ved enderne.
Foreløbig har de holdt i 27 år. Det er imidlertid svært at give bud på sædvanlig levetid. Rust er imidlertid tegn på, at levetiden udløber. Forhold som en følge heraf er almindeligvis undtaget forsikringsdækning. …

Når vi taler om levetid, bør bemærkes, at jeg som skadekonsulent tidligere er stødt på undertage af samme type som denne, der på grund af alder/brug var under nedfald. Endda hvor der var tale om korrekt montering.

Da tagkonstruktionen - specielt skråvægge - under undertaget lider under de manglende ventilationsforhold og derfor høje fugtforhold i den bærende konstruktion, som beskrevet i tilstandsrapporten, bør man ombygge."

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at selskabet uberettiget har afvist at yde forsikringsdækning, og henviser bl.a. til, at klagerne har konstateret, at der allerede er ved at udvikle sig skader på ejendommen, idet lægterne i tagkonstruktionen er ved at blive opfugtet med deraf følgende risiko for angreb af svamp og råd m.v. Advokaten henviser endvidere til AK55.824.

Selskabet har i skrivelse af 9/3 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Sammenfattende skal vi konkludere, at de af forsikringstagerne anmeldte forhold ikke kan henføres under den tegnede ejerskifteforsikring. For det første har forsikringstagerne ikke sandsynliggjort, at der er forhold ved tagkonstruktionen, som opfylder skadedefinitionen. Dernæst skal vi konstatere, at den bygningssagkyndige har gjort sådanne bemærkninger, at selv en usagkyndig køber er advaret, om der skal foretages drastiske indgreb i tagkonstruktionen for at opnå den nødvendige ventilation.

Med henvisning til ovenstående skal vi fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning i anmeldte tilfælde."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 en 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:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at tagstenene mangler bindere, endsige at det skulle være i et sådant omfang, at der er nærliggende risiko for skade.

Efter nævnets opfattelse er problemerne med undertagets placering og den manglende ventilation heller ikke væsentligt anderledes end beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde erstatning til ændring af disse forhold.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand