714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.499:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommen.

Selskabet har afvist at yde erstatning bl.a. under henvisning til, at der ikke er nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerens advokat gør over for nævnet gældende, at ejendommens teglsten ikke er tøjret korrekt ved tagstenskroge og henviser i den forbindelse til en ingeniørrapport af 18/2 2003. Derudover anfører han, at der ikke er monteret afstandslister mellem undertag og lægter, og at der således er tale om en alvorlig konstruktionsfejl. I hans skrivelse til nævnet hedder det endvidere:

> "Det er ikke min opfattelse, at man i sådan en sag, hvor det er konstaterbart, at taget ikke er lagt håndværksmæssigt korrekt, at min klient da er nødt til at afvente, hvorvidt der sker skade i løbet af en årrække, før min klient kan gøre noget gældende overfor ejerskifteforsikringen i Codan Forsikring.

Da det er en kendsgerning fra starten, at taget er lagt håndværksmæssigt forkert, må det også være sådan, at der er tale om en retlig relevant mangel, som kan gøres gældende med den virkning, at taget skal lægges om.

De domme, som Codan Forsikring henviser til, er domme, hvor der er tale om et tag, der er lagt med forkert afstand, og som har ligget i en årrække, men hvor der endnu ikke er sket skade. Da siger dommene, at når der efter så mange år ikke er sket skade, er det usandsynligt, at der fremover vil ske skade, og derfor er der ikke tale om en mangel. Dette mener jeg ikke kan gøres gældende i nærværende sag af Codan Forsikring."

Selskabet har ved skrivelse af 23/3 2004 over for nævnet anført:

"Ejendommen er tilsyneladende gennemgribende renoveret umiddelbart inden vores kunde har overtaget ejendommen, hvilket angiveligt er foretaget af entreprenør, jf. brev af 30. september 2003 sidste afsnit, vedlagt som bilag ..

Vores kunde har anmeldt en række skader hvoraf nogle er anerkendte og andre afvist.

Nærværende klage drejer sig om 2 forhold vedrørende tagbelægningen på ejendommen, nemlig manglende tagbindere og manglende afstandslister.

Under sagen har vores kunde fremlagt en rapport udarbejdet af ing. S.E.S.

Af denne rapport fremgår det bl.a.:

'... Teglsten er ikke tøjret med tagstenskroge. Dette er konstateret efter at have afmonteret 9 tagsten....

..... mellem undertag og lægter er der ikke monteret afstandslister. Lægterne skal løftes op fra undertaget v.h.a. afstandslister, således at evt. indtrængende fugt kan ledes ned til tagrenden. Ved den nuværende konstruktion vil indtrængende fugt opfanges af lægterne, som derved med tiden vil blive fugtskadede...'

Vores taksator har besigtiget ejendommen i flere omgange. Grundet vanskelige adgangsforhold har det kun været muligt at foretage stikprøvekontrol enkelte steder i tagkonstruktionen.

Vores taksator har stikprøvevis undersøgt den østlige side af den sydlige tagflade og her var der etableret korrekt antal tagbindere.

Herudover er det uafklaret i hvilket omfang tagstenene har korrekte antal bindere, idet der ikke er foretaget yderligere undersøgelser på øvrige tagflader.

Vi kan i tilknytning hertil oplyse at vores kunde tillige har tegnet stormskadeforsikring i Codan. Der er ikke på forsikringen taget forbehold for tagkonstruktionen.

For så vidt angår manglende afstandslister har vores konsulent og ing. S.E.S. begge konstateret, at der ikke er monteret afstandslister på en del af den sydlige tagflade.

Herover er det uafklaret om der er afstandslister på den resterende del af taget, idet der ikke er foretaget undersøgelser heraf. Det formodes dog, at dette er tilfældet.

Et tegltag er normalt opbygget med spær, hvorpå undertaget er monteret. Oven på undertaget monteres afstandslister og herefter monteres ovenpå afstandslister lægter hvorpå tagstenene monteres.

Formålet med pålægning af afstandslister er at etablere afstand mellem undertag og tagsten for derved at skabe optimal ventilation, således at indtrængende slagregn/fygesne kan bortventileres.

I yderste konsekvens kan manglende ventilation medføre fugtophobning i tagsten, hvorved der kan være risiko for frostsprængninger. Sådanne skader vil som regel kunne konstateres i de første leveår af tagkonstruktionen.

I praksis er et undertag aldrig helt stramt opspændt mellem spærene, hvorfor det vil hænge ned mellem spærene i mere eller mindre grad. Herved vil der opstå en ventilationsspalte mellem undertag og tegltag, uanset om der er monteret afstandslister.

Når der således ikke altid opstår skader som følge af manglende afstandslister eller anvendelse af for tynde afstandslister, er det fordi indtrængende slagregn ofte fuldt ud kan bortventileres ved de ventilationsspalter det buede undertag i sig selv skaber.

Derimod vil indtrængende slagregn næppe i praksis forårsage skader på lægterne. Den fugt der vil trænge ind som følge af slagregn/fygesne vil samle sig i den bue undertaget selv skaber og vil herefter løbe under lægterne og videre ned i tagrenden.

Vi bemærker i den forbindelse at opfugtning af lægter ikke i sig selv medfører skader, når fugten blot har mulighed for at bortventileres, således at lægter kun lejlighedsvis er opfugtede.

I nærværende sag har der ikke kunnet konstateres tegn på skader på tagstenene eller på lægterne, selvom der har været hårde frostperioder i de år tagkonstruktionen allerede har eksisteret.

På den baggrund finder vi det ikke sandsynliggjort at der er nærliggende risiko for at der vil indtræde skader på tagkonstruktionen. På baggrund af ovenstående gøres det gældende:

at ejerskifteforsikringen ikke dækker når forholdet kan kræves dækket af garanti, jvf. forsikringsbetingelsernes punkt 6, pind 5 og Ak 51.938

at vores kunde ikke har forsøgt at få forholdet udbedret via den udførende entreprenør, og således må henvises til at gøre kravet gældende mod udførende entreprenør.

For såvidt angår manglende tagbindere gøres det herudover gældende

at vores kunde ikke har sandsynliggjort at der er tale om en generel fejl på hele taget, men alene at der mangler tagbindere på en mindre del af taget

at manglende tagbindere ikke i sig selv udgør en skade, jf. Ak 59.787

at der ikke er nærliggende risiko for skader som følge af evt. manglende tagbindere, henset til:
at taget ikke aktuelt frembyder tegn på skader
at klagers stormskadedækning ikke indeholder nogle forbehold i anledning af manglende tagbindere, hvorfor evt. fremtidige stormskader på taget vil være dækket af husforsikringen og endelig
at ejerskifteforsikringen fortsat løber indtil år 2010 , hvorfor der er mulighed for at efteranmelde evt. skader, som måtte indtræde.

For så vidt angår manglende afstandslister gøres det gældende;

at konstruktionsfejl vedrørende afstandslister ikke i sig selv udgør en skade, jf. Ak 61.039 samt Ak 59.921

at der ikke har kunnet konstateres aktuelle skader eller tegn på skader, som kunne indikere at der er nærliggende risiko for at skader vil indtræde som følge af manglende afstandslister, idet tagsten fremstår intakte uden frostsprængninger ligesom lægterne de steder hvor besigtigelse har været mulig ikke har vist tegn på kritisk opfugtning.

at skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4 dermed ikke er opfyldt

Det forhold at tagbelægningen kun er ca. 4 år gammel kan ikke i sig selv medføre, at skadebegrebet er opfyldt, i hvert fald ikke når der fortsat resterer 6 år af forsikringsperioden, idet det må antages at evt. skader som følge af manglende afstandslister i hvert fald vil have udviklet sig inden for en 10 års periode fra oplægningstidspunktet.

Vores kunde vil således have mulighed for at efteranmelde evt. skader, som konstruktionen mod forventning måtte give anledning til, jf. således også principperne i Ak 57.395.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at der ikke kan ydes dækning for de anmeldte forhold, således som sagen er oplyst for nærværende."

Klageren advokat har herefter fremsendt skrivelse fra den håndværker, selskabet selv har anvendt i sagen til at reparere de forskellige mangler. I erklæring fra den pågældende håndværker dateret den 3/5 2004 fremgår:

"Ved gennemgang den 22. april 2004 blev der konstateret følgende fejl.

Manglende: Afstandslister på nord og syd tagfladen.
Tagstenskroge mod syd.
Fodblik mod nord og syd.

Endvidere blev der konstateret, at tilbygning mod syd falder ca. 1,5 cm pr. m væk fra nedløb. Jeg er i tvivl om, hvorvidt jeg kan rette tagfladen op, med tilfredsstillende resultat, så jeg vil foreslå en nærmere gennemgang af stedet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. 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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsestilstand.

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.

…

6 Forsikringen dækker ikke

…

- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring, …"

Nævnet udtaler:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Nævnet har gennemgået sagens akter og finder det ikke sandsynliggjort, at konstruktionen af taget giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Herefter kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning til klageren som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann