714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.684:

xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagbelægning.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapport dateret 12/6 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1928. Om tagbelægningen er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Mos- algedannelse på tagflader, enkelte defekte tagsten. Enkelte tagsten ude af leje."

Sælgeren har i tilstandsrapporten oplyst følgende om taget:

"**Sælgers oplysninger – fortsat**

…

8.1 Har taget været utæt? Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
Hvis ja, hvor?
Stormen i 1999 – enkelte tagsten afblæst, er repareret"

I skadeanmeldelse modtaget i selskabet den 22/9 2003 er den anmeldte skade beskrevet således:

"Efter overtagelse af ejendommen K.vej 20 i sommeren 2003, har vi haft par uheldige episoder med vores tag.

I starten af sommeren fik vi udskiftet 3 stk. samt indbygget et nyt ovenlys vindue. Da mureren skulle påligge tagstenene igen, konstaterede han at de 2 tagflader på huset var lagt spejlvendt. I slutningen af sommeren faldt der pludseligt 2 tagsten ned, selvom det var solskinsvejr. Dette har vi dog fået udbedret!

Efter disse episoder kontaktede jeg et entreprenørfirma, med speciale i tage, samt et tømrerfirma, for at få gennemgået tagkonstruktionen. Disse møder blev afholdt særskilt. På møderne fortalte og forklarede jeg vores konstateringer, hvorefter de gennemgik taget.

Efter udtalelser fra fagfolk er konklusionen, at tagkonstruktionen ikke er korrekt udført. Tagestene på den ene side af taget er vendt forkert, rygstenene generelt ligger ikke korrekt og umiddelbart er det ikke udført af fagfolk."

En taksator fra selskabet besigtigede den 7/10 2003 ejendommen og har i skrivelse af 13/11 2003anført, at taget formentlig er oplagt i forbindelse med en modernisering af ejendommen i 1980. Derudover er forholdet beskrevet således:

"Ved besigtigelsen kunne konstateres at tagstenene i tagfladen mod vest og på de 2 halvvalme er vendt i samme retning, mens tagstenene mod øst er vendt modsat retning. Ved udlægning af nogle enkelte tagsten, som du havde i reserve, ses det, at tagstenene ikke ens i begge ender. Dog afsluttes stenene af en opkant, som har til formål at bære stenen på lægten. Denne opkant ses i begge ender. I den ene ende er der ca. 6-10 inde et bælte afgrænset af 2 lave vulster, beregnet til den 'under-

strygning' som benyttes ved betontagsten. Rygningsstenene ligger ujævnt placeret på rygning på halvvalme, alle har dog normalt overlæg."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til en udbedring af tagkonstruktionen, som sikrer funktionaliteten deraf. Klagerens advokat har over for selskabet i skrivelse dateret 15/12 2003 anført:

"I denne forbindelse skal jeg gøre opmærksom på, at mine klienter ikke i forbindelse med deres køb af ejendommen K.vej 20 blev gjort bekendt med, at de to tagplader på huset var lagt spejlvendt. Dette fremgår heller ikke af tilstandsrapporten. Mine klienter har derfor været berettiget til at forvente, at taget var lagt på korrekt vis.

Dertil kommer, at mine klienter, som tidligere nævnt i en skrivelse til Dem, i slutningen af sommeren konstaterede, at der uden varsel faldt to tagsten ned på en stille solskinsdag.

Det er derfor min klients opfattelse, at taget på nuværende tidspunkt ikke er lige så sikkert og velfungerende, som et tag der er korrekt lagt. Denne opfattelse, har mine klienter fået bestyrket af diverse fagfolk.

Der er tale om forhold, som har generel indflydelse på tagets kvalitet og som giver nærliggende risiko for skader på bygningen eller bygningsdele, hvilket må siges at være blevet bekræftet af mine klienters oplevelser i sommeren."

Advokaten har i skrivelse af 3/2 2004 til selskabet endvidere anført:

"På denne baggrund bemærkes følgende. De skriver, at 'taget er normalt bundet, og at der ikke er konstateret utætheder' min klient er forundret over dette udsagn, idet De efter sigende aldrig har inspiceret loftsrummet. Endvidere nævner De at 'taget har eksisteret i minimum 23 år …'. I denne forbindelse bemærkes, at mine klienter købte huset for 1½ år siden med nyt tag.

Hertil kommer, at mine klienter i forbindelse med snevejret efter jul har konstateret, at der har været sne på deres loft. Dette kan umiddelbart spores efter snefygning.

Mine klienter har forevist tagkonstruktionen for to entreprenører, og disse er enige med min klient i, at tagkonstruktionen ikke er udført korrekt, da tagstenene på den ene side af taget er vendt forkert.

I betragtning af mine klienters tidligere beskrevne oplevelser med taget, samt det netop beskrevne forhold omkring sne på loftet, må det fastholdes, at forholdet omkring taget ikke kun har kosmetisk karakter, men derimod opfylder forsikringens skadesdefinition.

Mine klienter har i øvrigt udbedret en skade, hvor en tagsten faldt ned. Udbedringen udgør imidlertid ikke en langvarig løsning på problemet, idet den tilstedeværende murermester ikke ville 'røre' yderligere ved taget, pga. ukorrekt løsning i den nuværende konstruktion."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har medgivet, at tagstenene på den ene tagflade er lagt forkert, men har anført, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen. Selskabet har i skrivelse dateret 6/5 2004 anført:

"Ifølge skadekonsulenten forekommer der ikke konstaterbare skader, og der er efter vores bedste overbevisning ikke tale om, at forholdet giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

…

Vores skadekonsulent vurderer i øvrigt, at tagstenene er bundet efter de på oplægningstidspunktet gældende forskrifter. Ligeledes bemærker han, at der skal et særdeles trænet øje til at se, at tagstenene er endevendt, f.eks. forekommer tagfladen med de endevendte tagsten ikke mere åben i samlingerne end de øvrige flader, hvor tagstenene er lagt korrekt.

Endelig skal vi konstatere, at forsikringstageren først meget sent føjer forholdet om indtrængen af fygesne på loftet til sin anmeldelse. Tilføjelsen fremgår af advokat M.E.K.'s brev dateret den 3. februar 2004 (bilag G), på trods af at vores skadekonsulent allerede i brevet dateret den 13. november 2003 har anført, at der ikke ses at være utætheder i taget.

Hertil skal vi først og fremmest bemærke, at vores skadekonsulent hverken er blevet præsenteret for oplysningen eller skade som følge heraf.

Dette er samtidig ensbetydende med, at forsikringstageren ikke har godtgjort/dokumenteret, at indtrængningen netop er sket på den tagflade, hvor tagstenene er lagt.

Forelagt oplysningen om indtrængen af fygesne oplyser vores byggeteknikere, at en tagflade af den pågældende type sjældent er helt tæt over for bl.a. fygesne. Derfor vil taget ofte blive lagt på et tag med undertag eller ved anvendelse af en fuge.
…
Taget er efter vores bedste overbevisning intakt og tæt, ligesom det fint fungerer som klimaskærm på trods af endevendte tagsten på den ene tagflade, hvilket taget har formået i adskillige år eller op mod 23 år på tidspunktet for konstatering af forholdet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at det forhold, at tagstenene er forkert oplagt ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Herefter, og idet klageren ikke har sandsynliggjort, at taget er utæt,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann