763/07

Den 22. januar 2007 blev i sag nr. 68.603:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Ærø Brand G/S
Statene 12
5970 Ærøskøbing

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Ærø Brand G/S, klager over selskabet afvisning af at yde dækning til etablering af afstandslister.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten dateret den 26/3 2001 fremgår bl.a., at ejendommen er opført i 1890. Endvidere fremgår af rapporten:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			

…

A	***8.0 Tagkonstruktion***		
	8.1 Tagbelægning/rygning	***K2***	***Nederste tagstensrække er ikke bundet forskriftsmæssigt, enkelte tagsten er forrykket ud af korrekt placering.***
	8.6 Tagrender/tagnedløb	***K2***	***Manglende nedløbsrør mod gade.***
	8.10 Undertage/understrygning	***K3***	***Defekt undertag. Undertag ved tagfod er ikke korrekt udført.***
	8.11 Ventilation	***K1***	***Manglende ventilation af tag- og skunkrum.***
	8.12 Isolering	***K2***	***Isolering på skråvægge ligger tæt ved undertag.***

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	?
8.	**Tage**			
…				
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2	Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (fx løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? ***Mangler at opsætte nedløb i K.stræde.***	☐	☒	☐

...

Andet

Forkert lægning af undertag ved 2-3 nederste rækker tagsten. Konstateret ved seneste tilstandsrapport."

Selskabets taksator har besigtiget ejendommen og i mail af 3/1 2006 anført:

"Huset har tegltag, undertaget er armeret plast som er sømmet direkte på spær. Der er ikke sømmet klemmelister på spær før lægtning.

Der ligger 2 stk. Velux-vinduer i taget til gade, som ikke er korrekt monteret. På grund af forkert montering af vinduer er lægter på siden og under vinduer ødelagt af vand som kommer fra vinduerne. Der ligger et vindue imod gårdside hvor blyet for-

neden på vindue kun lige ligger af på tegl. Det er endnu ikke undersøgt om der er sket skader på lægter, som følge af vand fra vindue. Der mangler forblik ved tagfod, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Der er ikke konstateret skade på lægter på den resterende tagflade på grund af manglende klemmelister.
Jeg har tilbudt at udskifte alle tre Velux-vinduer pga. forkert montering + lægter på siden og under vinduer."

Selskabet har ved skrivelse af 6/1 2006 afvist skaden som dækningsberettigende, hvorefter klageren har indbragt sagen for nævnet. Klageren har over for nævnet anført:

"Vi mener at der er 2 adskilte problemer:

1. Taget er fejlkonstrueret. Fejlen gør at lægterne ikke kan tørre når de bliver våde og derfor rådner.
2. Vinduer er forkert monteret og derfor er der kommet mere vand ind her.

En tømrer har sagt at vi slet ikke ville have haft problemet med de rådnede taglægter hvis taget havde været konstrueret rigtigt fra starten, for så løber vandet bare under. Så havde det været ligegyldig om vinduerne havde været monteret rigtigt eller forkert.
Tømreren har også sagt at det giver en væsentlig værdiforringelse, af vores hus, at taget er fejlkonstrueret.
Vi mener ikke at skaden er udbedret forsvarligt, den vil kunne komme igen. I det øjeblik der opstår en uerkendt vandindtrængning på taget, vil det medføre følgeskade på lægterne pga. fejlkonstruktionen.
Disse 2 fejlkonstruktioner er ikke oplyst i tilstandsrapporten.
Derfor mener vi at forsikringsselskabet skal udbedre begge fejlkonstruktioner.
Vi vil opnå at taget konstrueres med afstandslister."

Selskabet har i skrivelse af 24/1 2006 over for nævnet fastholdt afgørelsen og har over for klagen anført:

"Skaden på lægter ved siden af og under tagvinduerne er en følge af fejlmontage af vinduerne. Skaden er muligvis blevet forværret af, at der ikke har været afstandsli-

ster mellem spær og lægter, men den egentlige årsag er, at vandet er løbet direkte ind under tagstenene og ind på lægterne/undertaget. Denne skade på taget er allerede udbedret.

C.L. og hans tømrer har sammen med vores taksator gennemgået den øvrige del af taget. Der er ikke konstateret råd- eller fugtdannelser andre steder end i forbindelse med tagvinduerne.

På det tidspunkt hvor vi afviste udskiftning af den øvrige del af taget var det uvist hvor gammel tagkonstruktionen var. Ved et tilfælde er vi efterfølgende kommet i kontakt med ejerne af huset fra 1982-93, R. og J. F., som oplyser, at taget er lagt op før de overtog huset og også før 1981 da de så huset første gang.

Taget har altså ligget i mindst 25 år uden at der kan konstateres skader andre steder end i forbindelse med vinduerne som er fejlmonteret. Ydermere kom der ikke egentligt påkrav om brug af afstandslister før i 1983, hvilket gør, at der ikke er tale om en direkte konstruktionsfejl på det tidspunkt undertaget blev lagt.

Som følge deraf vurderer vi, at der ikke er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand og ej heller nærliggende risiko for, at der vil opstå skade som følge af manglende afstandslister."

Endvidere har selskabet i supplerende skrivelse af 13/2 2006 oplyst, at selskabet har forespurgt det udbedrende tømrerfirma, der udskiftede vinduerne, hvorvidt der var rådne lægter over vinduerne. Firmaet bekræftede, at der var råd over det ene vindue, men at dette dog skyldtes alene inddækningen, der var forkert konstrueret. Endvidere har tømrerfirmaet til selskabet oplyst, at de besigtigede lægter så ud som man kunne forvente efter 25 års levetid.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos fra både selskabet og klageren.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

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 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 forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på baggrund af de foreliggende oplysninger, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det forhold, at der ikke er monteret afstandslister mellem spær og lægter, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Herefter finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann