786/07

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.400:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Fritidshuset, der er opført i 2004, blev overtaget af klageren 1/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/6 2005.

Den bygningssagkyndige har ikke anført bemærkninger til taget, og i sælgerens oplysninger er der svaret benægtende til spørgsmålet om, hvorvidt bygningen eller dele af bygningen er udført som selvbyg eller medbyg.

Ved skrivelse af 1/11 2006 anmeldte klagers advokat, at der havde vist sig et problem med sommerhusets græstørvstag, idet han anførte, at en ekspert på området var af den opfattelse, at der var lagt for lidt tørv på. Han vedlagde tilbud fra eksperten på udbed-

ring af græstaget. Udbedringen omfattede nedtagning af oprindelig tagtørv og pålægning af 2 lag, som beløb sig til 38.375 kr.

Ved skrivelse af 14/11 2006 afviste selskabet foreløbigt at dække det anmeldte forhold og udbad sig den udarbejdede BBR-ejermeddelelse.

Klagerens advokat har i skrivelse af 29/11 2006 anmodet selskabet om at revurdere forholdet, idet han påpegede, at taget kun var 2 år gammelt, ligesom han anførte, at sælgeren ikke havde afgivet nogen garanti, som påberåbt af selskabet.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede fritidshuset den 27/12 2006 og har i rapport af 5/1 2007 bl.a. anført:

> "**Besigtigelsen:**
> Græstørvetaget fremstår reelt som et mostag, som ved besigtigelsen blev målt til en tykkelse på ca. 5 cm, målt fra dugen. Taget ligner det man kan se i 'haven', hvor en græsplæne under dårlige vækstbetingelser domineres af mos.
> Den 28. december talte jeg med sælger, der fortalte, at han selv havde oplagt rullegræs efter mundtlig anvisning. Det nederste lag er lagt med oversiden nedad. Herover er udlagt armeringsnet til at holde sammen på græsset. Det øverste lag er herpå lagt med oversiden opad. Det er min vurdering, at det anvendte rullegræs har det svært under det 'barske' klima på vestkysten.
> Mod det fredede område er der foruden dette hus 2 andre huse med 'tørvetag'. Nabohuset har det som jeg opfatter som græstørvetag. Ds. tørv fra nærområdet, som minder om den omkringliggende fauna. Det 3. hus har et lignende græs-/mostag som det på dette hus.
>
> **Konklusion**
> Jeg kan ikke konstatere skade i bygningsmæssig forstand, fordi det handler om vegetation som er svundet. De oplagte græsbaner ligger jævnt fordelt på tagfladen, som de i 2004 blev oplagt. Grundet klimapåvirkning, ikke mindst den tørre sommer i 2006, fremstår taget i sin nuværende skikkelse. I banernes samlinger ses armeringen. Dugen som græsset ligger på, udgør husets reelle klimaskærm. Taget er tæt, og vil formentlig være det mange år endnu. Idet der henvises til fremsendte forsikringsbetingelser afvises det anmeldte forhold med taget, idet der ikke er tale om skade eller nærliggende risiko for skade, og derfor ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition. At der ikke er græs i vækst på taget, er således ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand."

Klagerens advokat indbragte på baggrund heraf sagen for nævnet ved skrivelse af 7/3 2007 med påstand om, at selskabet dækkede udbedring af taget i henhold til tilbud fra H.G. af 21/10 2006 med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.

Til støtte for sin påstand har advokaten bl.a. anført:

"Selskabet har således i første omgang fuldstændig afvist dækning, fordi man påstår, at min klient har modtaget en garanti på huset, fordi huset er mindre end 5 år gammelt. Det synspunkt har selskabet dog tilsyneladende nu frafaldet, idet man gør gældende, at der slet ikke er nogen skade på huset og derfor ikke vil dække noget.
…
I og med, at huset kun er 2 år gammelt, og i og med, at der ikke er taget særlige forbehold omkring den specielle tagdækning, gøres det gældende, at selskabet ud fra gældende forsikringsbetingelser skal dække for udbedring. Den blottede plastikbelægning må forventes hurtigt at blive nedbrudt blandt andet af sollyset."

Over for nævnet har selskabet ved skrivelse af 30/3 2007 fastholdt sin afvisning af forholdet og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Fra Teknisk Forvaltning i V. Kommune har vi også modtaget en kopi af approberet tegning … hvoraf det fremgår, at tagkonstruktionen er projekteret som følger:

- Øverst et ca. 20 - 30 mm plantedækken
- 50 mm letvægts jordblanding, Grodan substrat
- 40 mm Grodan vandreservoir
- 8 mm dræn flies/Geotextil
- 2 lag Icopal Membrane 507 P udlagt på
- 19 mm vandfast krydsfiner.

Underlaget for plantedækket kan sammenlignes med et traditionelt tagpaptag bestående af to lag pap udlagt på træ. Aktuelt er der projekteret med en kraftigere membran specielt udviklet til bevoksede tage. Ifølge producenten er membranen ikke særligt beskyttet mod UV-stråler som et traditionelt tagpapprodukt med skifer, men det er heller ikke tænkt anvendt som afsluttende belægning, og sådan er det heller ikke anvendt på den aktuelle bygning.

Membranen udgør således det egentlige tag, hvorimod hele plantedækket er uden betydning for tætheden af taget - tværtimod er det hensigten, at overskydende nedbør siver ned gennem plantedækket til membranen, hvorfra overskydende vand ledes til tagrenden og videre til nedløbene.

Plantedækket har dermed ingen praktisk betydning, men må nærmere betragtes som udført af arkitektonisk og æstetisk årsager, som skyldes myndighedernes krav til bygningens indpasning i naturen.

Det er advokat P.B.C.'s anbringende, at samlingerne mellem græsbanerne ikke er tætte over for UV-stråler. Den til taget afsluttende belægning er et naturprodukt, som er følsomt over for påvirkninger fra vejr og vind. En tør sommer vil således udtørre plantedækket, ligesom kraftige vinde kan blæse dele af jordblandingen væk. Nødvendig eftergåelse af plantedækket og påfyldning af jordblanding henhører efter vores opfattelse til den almindelige vedligeholdelse, som hører med til det at være ejer af et hus med bevoksning på taget.
…
Som led i skadekonsulentens vurdering af det anmeldte forhold har han dels rejst tvivl om tidspunktet for bygningens opførelse, dels har han rettet henvendelse til sælger for at få oplyst, om de var bekendt med navn og adresse på det firma, som havde oplagt græstørvstaget.

> For så vidt angår opførelsestidspunktet, er det ved BBR-Ejermeddelelse udskrevet den 16. februar 2004 … påvist, at bygningen er opført i 2004. Henset til den periode, som sælger har været ejer af ejendommen, skal vi konkludere, at sælger har været bygherre ved opførelsen. Dette stemmer også overens med teksten på den approberede tegning ... Når det gælder navn og adresse på det udførende firma, har sælger oplyst, at de selv har foretaget oplægningen af græstørvstaget på baggrund af en kort instruktion.
>
> Med henvisning til ovenstående er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ved det øverste plantedække udført af traditionelt rullegræs ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, *se bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.* Der er projekteret med et 20-30 mm plantedækken, men der ligger reelt 50 mm, se bilag …. Væksten i laget er på nuværende tidspunkt hovedsageligt mos, det vil med andre ord sige, at græsset er kvalt eller gået til formentlig som følge af tørke. Hvordan plantedækkets tilstand var på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse, kan vi af gode grunde ikke udtale os om. Imidlertid skal vi konstatere, at den bygningssagkyndige ikke har registreret skader eller forhold ved det, hvilket alt andet lige må tages til indtægt for, at plantedækket var i vækst på daværende tidspunkt og således intakt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Der har efterfølgende været nogen korrespondance, hvor advokaten bl.a. har anført i skrivelse af 18/4 2007:

> "For mig at se, er der ikke nogle tvivl om, at der er tale om en skade i forsikringsmæssige henseende - en hurtig nedbrydning, selve tagbelægningen og det forhold at der er risiko for efterfølgende utætheder, som følge af manglende belægning indebærer for mig at se klart, at der er tale om en skade.
>
> Forsikringsselskabet har taget den risiko der har ligget i at yde ejerskifteforsikring på en ejendom af den pågældende karakter, og har ikke taget særlige forbehold omkring græstørvsbelægningen. Det må forsikringsselskabet bære risikoen for."

Selskabet har imidlertid fastholdt, at advokaten ikke har godtgjort, at forholdet ved plantedækkenet opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand - herunder at der skulle være nærliggende risiko for skader, hvis der ikke blev sat ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Afslutningsvis har advokaten bl.a. anført i skrivelse af 25/5 2007:

> "Huset er næsten nyt, og der har ingen markeringer været om mangler i tilstandsrapporten. Det udsagn der foreligger fra den tækkesagkyndige tyder på, at taget er i så dårlig stand, at der skal gøres et eller andet for at udbedre det."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**9. Hvilke forhold er dækket**
> 9.1.

5. 71.400

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:

Efter nævnets opfattelse udgør græssets transformering til mos ikke en dækningsberettigende skade, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen