837/10

Den 15. februar 2010 blev i sag nr. 76.239:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til manglende tagbindere.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren var advaret om tagets tilstand i tilstandsrapporten ligesom en klausul i klagerens police undtager dækning af manglende undertag og afstandslister.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1980, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/11 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
8. Tagkonstruktion		
…		
8.8 Spær og lægter	K3	Afstandslister mangler, kan give fugt på lægter og spær. Note: Ikke udført iht. MB nr. 13 juni 1977 (10 mm liste)
8.10 Undertage/understrygning	K3	Partielle skader på undertaget og ved gennemføringer Note: Ikke tapet ved gennemføringer."

Af policen fremgår bl.a.:

"**SÆRLIGE VILKÅR:**
Forsikringen dækker ikke forhold jf. forsikringsbetingelserne, der er nævnt i tilstandsrapporten.

FORBEHOLD
Vedr. bygning A:
Skader, der er opstået eller har udbredt sig fra defekt eller manglende undertag og manglende afstandslister."

Klageren anmeldte den 17/2 2007, at der kom regnvand ind igennem taget. Selskabet anførte i skrivelse af 19/3 2009 til klageren:

"Det er vor taksators vurdering, at skaden umiddelbart kan henføres til defekt/mangelfuld undertag og manglende afstandslister.

Ovennævnte fejl/mangler er anført i tilstandsrapporten. Endvidere er der i policen taget forbehold for skader, der er opstået eller har bredt sig fra defekt eller manglende undertag og manglende afstandslister."

Klagerens tømrer anførte i skrivelse af 7/4 2007 til klageren:

"Under besigtigelse af tagkonstruktionen har jeg konstateret følgende fejlkonstruktioner:

Undertaget (monarfol plast) er ikke udført korrekt, hvilket medfører, at vand fra smeltet fygesne samt kraftig regn kan trænge ind ved samtlige kviste. Undertaget er lagt i vandrette baner med et overlæg på 3-5 cm, hvilket er meget i underkanten.

Endvidere er isoleringen i skråvæggene presset helt ud til et ikke diffusionsåbent undertag (ingen ventilation), hvilket kan medføre råd og svamp i tagkonstruktionen.

Jeg vurderer, at tagsten, lægter og undertag bør udskiftes for at kunne udføre konstruktionen korrekt."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 18/3 2009 til selskabet:

"Ved tømrers afværgeforanstaltninger er der endvidere konstateret at ingen af tagstenene er udført med tagbindere. Dette er ligeledes en mangel der af ankenævnspraksis betegnes som en skade der er omfattet af dækning, jeg skal derfor bede Nord Forsikring om at tage stilling til dette forhold, evt. via en besigtigelse."

Selskabet anførte i skrivelse af 29/4 2009 til klagerens advokat:

"Til oplysninger om manglende tagbindere kan følgende anføres:
Tagbelægninger består af Braas Cementtagsten og der er oplagt undertag af Monarfol.
Huset er opført i 1980 (29 år).
Ifl. oplysninger fra F.Byg ApS v/R.H. …, er der ikke foretaget underbinding af tagsten.

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed..

Af forsikringsbetingelsen pkt. 3.1 fremgår bl.a. - 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 forståes 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 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.

Taget har fungeret upåklagelig i 29 år og den manglende underbinding har til dato ikke resulteret i nogen skade. Der er ikke oplysninger om, at den manglende underbinding har medført reservationer i tegnet stormskadeforsikring.

På dette grundlag findes det ikke sandsynliggjort, at den manglende underbinding af tagstenene giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Den anmeldte skade er efter min vurdering ikke dækningsberettiget ifl. ovenstående."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 22/5 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de manglende tagbindere er et dækningsberettigende forhold. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Nord Forsikring as har ved skrivelse af 29.04.2009 afvist at dække, idet der argumenteres for, at manglende tagbindere ikke er en skade.

Gennem retspraksis er det fastslået, at manglende tagbinder udgør en nærliggende risiko for skade, og selv om der ikke er en fysisk skade, er det alligevel en skade.

På tidspunktet for husets opførelse, skulle taget have været opført med tagbindere.
Der henvises til Ø.L dom af 16. september 2005, hvor det fremgår, at manglende tagbindere er en skade.

Det kan oplyses, at tagstenene ser ud som om der har været partielle udskiftninger, ligesom sælger havde ladet skiftetagsten blive stående.

Forsikringsselskabets afvisning bør derfor ikke tages til følge."

Selskabet har ved skrivelse af 24/6 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Vi afviser i første omgang skaden som værende dækningsberettiget under henvisning til tilstandsrapporten samt forbehold i policen. I tilstandsrapportens side 6 punkt 8 (tagkonstruktion) er der anført under punkt 8.8 (spær og lægter) karakter K3 og punkt 8.10 (undertag) karakter K3. Karakteren K3 angiver en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Endvidere er der i policen anført vedr. Bygning A: Skader, der er opstået eller har udbredt sig fra defekt eller manglende undertag og manglende afstandslister er undtaget fra ejerskifteforsikringen.
>
> Vi modtager herefter skrivelse fra B. Tømrerforretning. Heraf fremgår netop at undertaget ikke er udført korrekt og vi fastholder vor afgørelse i sagen.
>
> Da forsikringstager ikke kan acceptere vor afgørelse og da der er tvivl om årsagen til vandindtrængningen besigtiger vor taksator den 26. Juni 2007 skaden. Ved besigtigelsen blev bl.a. Inddækning udvendig ved sydvestvendt kvist undersøgt. Blyinddækning, som er anbragt under gulvbelægning/vindue viste sig at være skredet ned således, at vandpåvirkning ved træ/vinduer kan løbe bag inddækningen og derfra videre til netop de steder, hvor fugtindtrængningerne har fundet sted. Vor taksator vurderede i samråd med forsikringstager, at dette forhold muligvis var årsag til skaden og vi bekræftede dækning for dette forhold.
>
> Ovennævnte forhold blev udbedret men efter udbedringen er der atter konstateret vandindtrængning. Vor taksator kontakter blikkenslageren som har udført ovennævnte arbejde. Han oplyser, at det formentlig er undertaget, der er årsag til skaden og foreslår, at en tømrer undersøger undertaget.
>
> Den 16. Oktober 2007 blev situationen drøftet med tømrermester M.N., som tidligere har besigtiget tag/undertag. Der var enighed om, at problemet med vandindtrængning var ved skotrende ved kvist mod sydvest. Det er det eneste sted, hvor vandindtrængningen er konstateret og i relativt små mængder. Tømrermesteren vil undersøge om der kunne findes en løsning på en forbedring af undertagets tilslutning til skotrenderne.
>
> Den 22. Oktober 2007 skriver vi til forsikringstager, at medmindre der opstår andre forhold, som ikke pt. er kendt af os, er det fortsat vor opfattelse, at skaden under henvisning til vor tidligere skrivelser ikke er dækningsberettiget. Det er fortsat vor opfattelse, at vandindtrængningen ved skotrenden mod sydvest skyldes defekt eller dårlig udførelse af undertag ved tilslutning til skotrende.
>
> Grundet ovennævnte må vi fastholde vor afgørelse i sagen."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 6/7 2009 til nævnet:

> "På tidspunktet for husets opførelse var det i henhold til regler et krav, at der skulle være tagbindere, ligesom det altid har været håndværksmæssig god skik, at opsætte tagbindere.
>
> Min klient oplyser, at han på grunden har fundet et mindre lager af tagsten, hvilket betyder, at der tidligere har været skiftet tagsten, ligesom min klients tømrer oplyser, at tagsten - grundet vind - har forskubbet sig på en måde, som giver skade på sigt, og kan ikke udelukke, at der er skader."

5. 76.239

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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, 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.
…
4. Undtagelser fra dækning

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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.

…
12. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet med denne dækning.

For udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for standarddækningen for ejerskifteforsikring:

12.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en erstatningssøgende at sandsynliggøre sit krav. Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet var i strid med gældende bygningslovgivning på tidspunktet for tagets udførelse, hvorfor der ikke findes at være dækning i henhold til den udvidede dækning.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet endvidere, at der henset til tagets alder ikke er nærliggende risiko for skade som følge af de manglende tagbindere.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen