914/13

Den 22. april 2013 blev i sag nr. 83.415:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Sønderjysk Forsikring G/S
Ulkebøldam 1
6400 Sønderborg

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Sønderjysk Forsikring G/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1979. Af tilstandsrapport udarbejdet den 28/3 2011 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8. Ingen bemærkninger"		

Tagkonstruktionen blev den 19/6 2012 besigtiget af en bygningssagkyndig. I rapport af den 21/6 2012 fremgår det herom bl.a.:

"Tagkonstruktion:
Undertaget er ikke ført til/i tagrende, men munder ud ved/i udhænget. Dette kan medføre opfugtning og følgeskader af udhæng.

Undertaget har partielle områder med nedbrydninger og begyndende nedbrydninger grundet lysindfald, især mod syd.
Undertaget er et såkaldt 2-generations plastarmeret undertag.
Denne type undertag er ikke modstandsdygtig overfor sollys, og nedbrydes derved.

Der er ingen afstandslister mellem lægter og undertag.
Murerfagets byggeblad 1972 oplyser at der bør være 10 mm afstandslister mellem lægter og undertag, men at kravet til afstandslister først kom i 1983.

Der mangler stedvis tagstensbindere.
Dette kan medføre forskubbede tagsten, og tagsten kan ved større vindstyrke flyve væk.

Isoleringen er ført for tæt mod undertaget ved skrålofter hvilket hindrer ventilation, og derved er der risiko for fugt- og kondensskader.
Afstand mellem diffusionstæt undertag og isolering skal være minimum 5cm.

Skaderne er ikke nævnt i tilstandsrapporten …52 af. d. 28-03-2011, og skal efter min overbevisning være dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i klageskemaet dateret den 14/10 2012 bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

… har ved gennemgang af tagkonstruktion fundet følgende forhold:

1. Undertaget er ikke ført til/i tagrende. men munder ud ved/i udhænget.
2. Undertaget har partielle områder med nedbrydninger og begyndende nedbrydninger grundet lysindfald, især mod syd.
3. Der er ingen afstandslister mellem lægter og undertag.
4. Der mangler stedvis tagstensbindere.
5. Isoleringen er ført tor tæt mod undertaget ved skrålofter, hvilket hindrer ventilation, og derved er der risiko for fugt- og kondensskader.

Forhold omkring taget er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ifm. tegning af forsikringen har Sønderjysk Forsikring valgt ikke at besigtige huset.

Der er ikke lavet nogen undtagelser i forsikrings-policen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Dækning af forhold konstateret under pkt. 2 og pkt. 5 i sagsfremstilling.

Vi vurderer at der især ved disse forhold er nærliggende risiko for følgeskade, eller at der er allerede er sket følgeskade. Grundet tagets lukkede konstruktion (skråloft/loft til kip) er forholdene svære/ikke mulige at besigtige."

Selskabet har i brev af den 30/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"I forbindelse med behandling af de anmeldte ejerskifteforsikringsskader af 26. juni 2012 har vor overtaksator … besigtiget forholdene den 2. juli 2012

3. 83.415

Ejendommen er opført i 1979. Tagkonstruktionen er opført med vingetagsten samt monarfol undertag, hvilket er et plastprodukt med armering. Denne type undertag var gængs under opførelse af ejendommen. Ejendommen er udført med synlige spærender med udhængsbrædder monteret ovenpå disse. Indvendige lofter er ført til kip og består af ru-høvlede rustikbrædder.

Vor forsikringstager [klager] har anmeldt følgende forhold:

1. Undertag er ikke ført ud i tagrende.
2. Undertaget har partielle område med nedbrydninger.
3. Der er ingen afstandslister imellem lægter og undertag.
4. Der mangler stedvis tagstensbindere.
5. Isolering er ført tæt mod undertaget.

For at sikre en grundig vurdering af ovennævnte forhold blev følgende nærmere undersøgt på forsikringsstedet.:

- Tagsten blev generelt gennemgået for skader.
- Tagsten blev stedvis demonteret/løftet for at tjekke det underliggende undertag.
- Lægter under teglsten blev stedvis gennemgået for rådangreb.
- Spærender og udhængsbrædder blev efterset.
- Ventilation af tagkonstruktionen er undersøgt af forsikringstagerens rådgiver.
- Der blev taget fotos.

Efter gennemgangen af ejendommen sendte vi afvisningsrapport til forsikringstageren, hvor alle anmeldte forhold enkeltvis blev beskrevet.

Forhold 1. Undertag er ikke ført ud i tagrende:
På opførelsestidspunktet var dette en klassisk og gængs metode at afsluttet undertaget på. Efter 33 år kan der ikke konstateres nogen form for skader og det vurderes, at der ikke er umiddelbar og nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

Forhold 2. Undertaget har partielle områder med nedbrydninger:
Under besigtigelsen kunne der ikke konstateres nedbrydninger af undertaget. Vi kan dog ikke afvise, at der stedvis er områder, hvor undertaget er under nedbrydning, hvilket vil være helt naturligt i forhold til ejendommens alder og de anvendte materialer. Forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid er undtaget jf. betingelsernes punkt 4.1 g. Restlevetiden på et monarfol undertag fra 1979 er yderst begrænset om overhovedet eksisterende.

Subsidiært kan vi konstatere, at forholdet ikke har medført nogen skader, ligesom det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

Forhold 3. Ingen afstandslister mellem lægter og undertag:
På opførelsestidspunktet var der ikke krav om afstandslister. Efter 33 år kan der ikke konstateres nogen form for skader og det vurderes, at der ikke er umiddelbar og nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele. Der ses for eksempel ikke tegn på begyndende rådangreb af lægter, spær eller udhæng.

Forhold 4. Manglende tagstensbindere:

Under besigtigelsen var der ingen indikationer på, at manglende tagstensbindere har medført skader eller at der er nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Der kunne alene konstateres 2 nyere teglsten der sandsynligvis er skiftet i forbindelse med fornyelse af skotrende. Det kunne konstateres at teglstenene er fastgjort med nakkekramper.

Forhold 5. Isolering er ført tæt mod undertaget:
Den af forsikringstageren valgt rådgiver … har konstateret, at der er ca. 2 cm luft mellem isolering og undertag, hvilket på opførelsestidspunktet ikke var unormalt. Der kan ikke konstateres nogen form for skader efter 33 år, og det vurderes, at der ikke er umiddelbar og nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

Generelt.:
Det er efter vores opfattelse tale om en tagkonstruktion, der fremstår helt normal henset til opførelsespunktet. Der er ikke konstateret forhold, der adskiller sig fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Forholdene nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed, hvorefter skadedefinitionen for ejerskifteforsikringen ikke er opfyldt.

Forsikringstageren har ikke sandsynliggjort, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Vi skal på ovennævnte baggrund fastholde afvisningen."

Klageren har i udateret brev modtaget i nævnet den 9/11 2012 heroverfor bl.a. bemærket:

"**Generelt**
Sønderjysk Forsikring har som de skriver besøgt forsikringsstedet den 2. juli 2012.

Af de ca. 200 kvm tagareal fordelt på husets 3 længer vil vi vurdere at sammenlagt ca. 2 kvm er undersøgt på husets 2 mest sydvendte længer.
…
Forhold 2 - Undertaget har partielle områder med nedbrydninger.
Et tegltag udført med vingetegl har en begrænset tæthed, og er derfor afhængigt af et tæt undertag. Det er derfor vores vurdering at der er nærliggende risiko for følgeskade.
…
Forhold 4 - Manglende tagstensbindere.
Vi er her nødt til at rette en usandhed. Netop under Sønderjysk Forsikrings besøg blev der konstateret en skade i form af en flækket tagsten. Denne skade blev udbedret med den sidste reserve teglsten vi havde.

Vi har i skrivelse af 30. juli 2012 anmærket at kommende skader, eller følgeskader grundet flækkede tagsten bør dækkes af den alm. husforsikring. Dette har vi ikke fået bekræftet af Sønderjysk Forsikring.

Forhold 5 - Isolering er ført tæt med undertaget.
Det er vores formodning at tagkonstruktionen er dimensioneret til 100 mm isolering, men at der under opførslen er lagt 100 mm ekstra isolering på. Hermed har gældende krav om min.

50 mm ventilation ikke kunne overholdes. Denne formodning er blevet yderligere underbygget af en nabos forklaring.

Følgeskader vil skulle findes mellem undertag og isolering, i form af råd og/eller skimmelsvamp. At undersøge dette nærmere vil kræve at undertaget demonteres. Dette er ikke gjort, heller ikke under besøget af Sønderjysk Forsikring."

Selskabet har i brev af den 27/11 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Vedr.: pkt. Generelt**
Vores taksator har besigtiget 3 tagflader som er hhv. beliggende mod sydvest og nordøst. Besigtigelsen er foretaget fra skotrende placeret imellem 2 tagflader betegnet som flade 1 og flade 2. Tagflade betegnet som tagflade 3 er besigtiget fra stige.

Der er foretaget stikprøver på de 3 tagflader ved at demontere tagsten inden for forskellige områder med samme resultat i øvrigt. Vi betragter stikprøve kontrollen som fyldestgørende i forhold til et samlet overblik og den videre skadebehandling.

Forhold 2:
Ud fra den visuelle undersøgelse samt demontering af tagsten, er der ikke noget der indikerer, at tagfladerne på nogen måde er utæt. Som det kan ses af vedlagte foto's, er der ingen tegn på at undertag, lægter mv. har været udsat for fugt i betydelig grad. Dette kan især konstateres ved undertaget der er placeret nederst på tagfladen, hvor en fugtbelastning ville være størst ved indtrængning af vand. Ud fra bygningens alder ville der, såfremt taget er utæt, være indikationer på dette, hvilket ikke kan bekræftes.

Forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid er undtaget jf. betingelsernes punkt 4.1 g. Restlevetiden på et monarfol undertag fra 1979 er yderst begrænset om overhovedet eksisterende. Ligeledes kan vi konstatere, at forholdet ikke har medført nogen skader, ligesom det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

Forhold 4:
Det var vor taksator som gjorde kunden bekendt med at der var en tagsten itu. Årsagen til den revnede tagsten vurderes umiddelbart ikke at have sammenhæng med evt. manglende tagstensbinder.

Manglende tagstensbindere vil normalt kunne ses ved stormskader og at tagsten blæser op og ligger ujævn på tagfladen. Der er ingen tegn på, at tagstenene ligger mere ujævne end hvad der er normalt for en tagflade af samme alder og stand, ej heller er der tegn på at der har været unormale skader på tagstenene.

Forhold 5:
Der er ikke konstateret nogen form for skade desangående. Såfremt der ville være problemer, ville dette give sig udtryk i fugtskjolder på lofter samt indvendige mure. Kunden har ikke meddelt, at dette er observeret og vi har tillige ikke konstateret nogen form for skader eller forhold, der vil medføre problemer fremadrettet."

Klageren har i brev af den 10/12 2012 til nævnet til dette bl.a. anført:

"**Generel/afsluttende kommentar**

… arbejder inden for tilstandsrapporter, energimærkning, energirådgivning, arkitekt- og ingeniørydelser. … er bla. førende i Danmark inden for udarbejdelse af tilstandsrapporter. … må anses for at en del af et netværk med yderst kompetente personer inden for byggeteknisk gennemgang og rådgivning.

… har mod honorar gennemgået vores tagkonstruktion og udarbejdet en rapport. Efterfølgende har de ifm. sagen svaret på byggetekniske spørgsmål, haft diverse skrivelser fra Sønderjysk Forsikring til gennemlæsning, og har endda forsøgt at mægle med Sønderjysk Forsikring.
En del af dette efterfølgende arbejde har de gjort uden at forlange yderligere honorar.

… står i dag dybt undrende overfor Sønderjysk Forsikrings håndtering af denne sag, og har opfordret til at køre sagen videre.

Jeg må indrømme at jeg deler … undren når jeg i disse skrivelser gang på gang må læse hvordan Sønderjysk Forsikring taler imod dansk byggelovgivning, for efterfølgende både at negligere og tilsidesætte samme.

Bør opgaven for et forsikringsselskab ikke være at stå til ansvar overfor de forpligtigelser de har påtaget sig ved at indgå en aftale om forsikring ved ejerskifte, eller slet og ret ikke tilbyde denne form for sikring?

Jeg håber nu at kompetente uvildige personer med juridisk og byggeteknisk indsigt er i stand til at gennemskue denne distancetagen fra sagens kerne, samt uretmæssig ansvarsfraskrivelse som vi mener dette er, og nu gennem måneder har været vidende til."

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.

3.2. 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 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.
…
4. Undtagelser fra dækningen

4.1. Forsikringen dækker ikke:
…
g) forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

7. 83.415

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen ikke udgør dækningsberettigende skader, når der henses til husets opførelsestidspunkt. Nævnet finder heller ikke, at klageren har godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson