607/00

Den 20. november 2000 blev i sag nr. 52.893:

xxxxxxxxx xxxxxxxxx x
xxxxxx xxxxxxxx xxxxx
xxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der har husejer- og retshjælpsforsikring samt ejerskifteforsikring - i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom - i Alm. Brand af 1792, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning efter en anmeldt stormskade på ejendommens tag.

Selskabet har foretaget fradrag i erstatningen på grund af slid og ælde, hvilket klagerne er utilfreds med. Selskabet henviser til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 15.1.1., 30%-reglen.

Af tilstandsrapport af 16/3 1999 fremgår bl.a.: "**Generelle bemærkninger:** *I betragtning af husets alder, er det i god stand. Der må forventes nogle reparationer og udskiftninger, men ellers almindelig vedligeholdelse.* ...

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger ...
A	*8.1 Tagbelægning*	*K3*	*I tagflade mod vej er der enkelte skadede/forvitrede tagsten.*
...	*...*	*...*	*...*
A	*8.15 Undertag/understrygning*	*K1 K2*	*K1: Strygning bør eftergås.* *K2: Ved gavle mangler der strygning.*

...

2. 52.893

Sælgers oplysninger om ejendommen ...

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten ... **Nej**

8.A Er eller har taget været utæt? ☒

...

Bygning	Anvendelse	Opført år
A	*Beboelse*	*1920*

...

Forsikringsoplysninger Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser

...

Bygning	Bygningsdel	Bemærkninger
A	*8.0 Tagkonstruktion/-belægning/Skors*	*8.1: Der er ikke bindeknaster på tagsten, og der er ikke monteret bindere. Dette betinger, at strygning bør være vedvarende intakt, og at der ikke er løse tagsten. I øvrigt bør der etableres skunklemme, der kan åbnes uden værktøj.*

"

Af "SundhedsAttest" af 16/3 1999 fremgår bl.a.: "**3. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i SundhedsAttest**

...

Bygning	Bygningsdel	Materiale kr.	Arbejde kr.	Total kr. ...
A,B	*8.15 Undertag/understrygning*	*1000,00*	*4000,00*	*5000,00*

...

Bygning	Bygningsdel	Restleve-tid i år	Bemærkning
A	*8.0 Tegl*	*11-20 år*	*Dog må der påregnes vedvarende vedligeholdelses-reparationer af strygning, og udskiftning af enkelte tagsten.*

"

Af skrivelse af 6/6 2000 fra selskabet til nævnet fremgår: "Klager anmelder en skade på taget under ejerskifteforsikringen i juni 1999. Selskabets taksator P.N. besigtiger skaden den 9. juni 1999. Ved besigtigelsen blev det konstateret, at klager havde demonteret alt indvendigt i tagkonstruktionen, hvorfor der var frit udsyn til understrygningen på tagstenene. Bilag ... er kopi af billeder taget ved denne lejlighed. Taksator P.N. og klager har ikke samme opfattelse af forholdets omfang ved besigtigelsen, hvor det aftales, at klager skal tage kontakt til en murer og efterfølgende vende tilbage til P.N. Klager vender aldrig tilbage, hvorfor sagen henlægges uden endelig stillingtagen til kravet. Den 3. de-

cember 1999 beskadiges understrygningen på ejendommen under orkanen. Klager anmelder skaden til selskabet i januar 2000, og skaden besigtiges af selskabets taksator T.R.-H. Ved denne besigtigelse var kun loftrummet over hanebånd synligt, idet klager i forbindelse med renoveringen af ejendommen har sløjfet samtlige skunker. Taget er således på nuværende tidspunkt uden undertag, og uden mulighed for vedligeholdelse af understrygningen på store dele af loftsfladerne. Klager oplyste, at han havde fået taget eftergået for kr. 5.000,00 + moms af en murer i efteråret 1999. T.R.-H. konstaterede, at der ikke var spor efter reparationen i den del af tagrummet, som var tilgængeligt. Udvendigt kunne det derimod iagttages forskælling ved de to yderste rækker sten ved gavlene, samt omkring skorstenen. Klager havde indhentet et tilbud på at tætne taget incl. opstilling af stillads på kr. 23.000,00 + moms. Metoden var hovedsagelig ved udvendig forskælling (strygning), idet der ikke er adgang indefra loftet længere."

Ifølge klagerne havde mureren gennemgået understrygningen og repareret taget udvendigt. Efter arbejdets udførelse oplyste mureren, at understrygningen først skulle eftergås igen om ca. 4-5 år.

Vedrørende husejerforsikringen.

I skrivelsen af 6/6 2000 fra selskabet til nævnet hedder det: "På baggrund af tagets stand inden stormskaden, jf. P.N.'s besigtigelse den 9. juni 1999, tagets alder (ejendommen er fra 1920), den anslåede restlevetid på 11-20 år, samt bemærkningerne om behovet for vedligeholdelse, har selskabet gjort værdiforringelse gældende. ... Selskabet har sat værdiforringelsen til 75% og har rundet beløbet op til kr. 7.500,00. Selskabet skal overfor Nævnet fastholde det foretagne fradrag for værdiforringelse."

I skrivelse af 4/4 2000 fra klagerne til nævnet hedder det bl.a.: "1) Vi har ved overtagelse af huset tegnet en Husejerforsikring, som vi mener dækker i dette tilfælde ... P.N. sagde at taget godt kunne laves for de 5.000,- kr. excl. moms, som der stod i tilstandsrapporten. Så vi fik taget lavet som der var beskrevet i tilstandsrapporten. D.v.s. at taget efter reparationen var i en sådan stand at det kunne holde i 4-5 år før understrygningen skulle eftergås igen. P.N. accepterede jo at forsikre taget, hvis bare vi fik lavet tingene i styk. 8.15 i tilstandsrapporten. Vi mener at erstatningsudbetalingen, ud fra dette synspunkt, burde ligge noget tættere på de 23.000,- kr. excl. moms. ... 3) Baggrunden for

Alm. Brands vurdering af erstatningsudbetalingen er Deres Forsikringsbetingelser nr. 5008 ... Hvis man skriver de 2 sidste linier igen: 'Såfremt værdiforringelsen på grund af **alder, brug** og **forsømt vedligeholdelse** umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien, foretages fradrag herfor.' Vi tolker sætningen som om at hvis bare en af de 3 rød-markerede [fed-markerede] krav er opfyldt, så falder 30 %'s reglen bort. Det ville den jo ikke have gjort, hvis der stod 'eller' i stedet for 'og' imellem kravene. Vi har jo lige fået lavet understrygningen på taget, så vedligeholdelsen i paragraffen er opfyldt."

Vedrørende ejerskifteforsikringen.

I skrivelsen af 6/6 2000 fra selskabet til nævnet hedder det: "Selskabet gør gældende, at ethvert forhold omkring understrygningen er undtaget dækning på ejerskifteforsikringen, idet det er anført i tilstandsrapporten."

Selskabet henviser til afsnit 2, punkt 11, 1. pind, i betingelserne for ejerskifteforsikringen.

I skrivelse af 4/4 2000 fra klagerne til nævnet hedder det bl.a.: "2) Vi har ved overtagelsen af huset også tegnet en ejerskifteforsikring på huset igennem Alm. Brand forsikring ... Hvis vores almindelige husforsikring ikke dækker taget, så må ejerskifteforsikringen på en måde gå ind og dække. ... Vores fortolkning er at de reelt siger er at tagets understrygning burde have været banket helt af og en ny understrygning skulle have været smøret på. Hvis dette er rigtig tolket, så burde vurderingssummen på 5.000,- kr. excl. moms til reparation af taget have været noget højere. Ejerskifteforsikringen er jo til at forsikre differencen i disse situationer. D.v.s. at differencen er de 23.000,- excl. moms minus vurderingssummen på de 5.000,- excl. moms. Det giver et tal på 18.000,- kr. excl. moms, som burde være erstatningsudbetalingen i dette tilfælde."

Vedrørende retshjælpsforsikringen.

I skrivelse af 4/4 2000 fra klagerne til nævnet hedder det bl.a.: "4) Hvis Alm. Brand forsikring nægter at betale mere end de 7.500,- kr. incl. moms, så har vi den sidste mulighed at lægge sag an imod den beskikket bygningssagkyndig E.T.L. fra Codan forsikring for fejlbedømmelse af skadekarakteren (K1) og prisen på reparation af taget. I dette tilfælde kan vi søge om retsagshjælp fra husejerforsikringen hos Alm. Brand."

I skrivelsen af 6/6 2000 fra selskabet til nævnet hedder det: "Selskabet har ikke modtaget en ansøgning om dækning under retshjælpsforsikringen til at føre sag mod den bygningssagkyndige. Selskabet skal dog anføre overfor nævnet, at såfremt en ansøgning fremkom ville selskabet ikke give forhåndstilsagn om dækning til en sådan sag. Efter selskabets opfattelse har den bygningssagkyndige ikke handlet ansvarspådragende, idet det omhandlede forhold er omtalt udførligt i tilstandsrapporten, jf. det ovenfor anførte i relation til dækning under ejerskifteforsikringen."

Klagerne er utilfredse med taksatorens behandling af sagen.

I forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen hedder det: "**Afsnit 2. Bygningsforsikring** ... **15. Hvorledes beregnes erstatningen** 15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse 15.1.1. Skaden opgøres på det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi). Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30% af nyværdien, foretages fradrag herfor."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår: "**11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke – forhold der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:
Vedrørende ejerskifte- og retshjælpsforsikringen.
Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at der i tagflade mod vej er enkelte skadede/forvitrede tagsten – skadekarakter K3, at strygning bør eftergås – skadekarakter K1, og at der ved gavle mangler strygning – skadekarakter K2.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at det må lægges til grund, at tagets tilstand er rimeligt dækkende beskrevet i tilstandsrapporten, og at tilstanden ikke er anderledes, end hvad klageren måtte forvente efter de givne oplysninger. Det kan derfor ikke kritise-

res, at selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til ejerskifteforsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 11, 1. pind.

Herefter finder nævnet, at der ikke er en sådan udsigt til, at en retssag mod den bygningssagkyndige vil føre til et for klageren gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Vedrørende husejerforsikringen.

Indledningsvis bemærkes, at der er tale om en dækningsberettiget skade på understrygning, og at det findes at være uden betydning for sagens afgørelse, at klageren har foretaget sådanne konstruktive bygningsændringer, at udbedring må ske ved en overstrygning af tegltaget.

Klageren fik i løbet af sommeren 1999 gennemgået understrygningen af en murer, og nævnet finder at måtte lægge til grund, at understrygningen derved opnåede en vis kvalitet. Når særligt henses hertil samt til oplysningerne i tilstandsrapporten, sammenholdt med at husejerforsikringen er tegnet kort forinden uden forbehold, finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort, at det har været berettiget til at foretage et fradrag så stort som 75% i erstatningen på grund af slid og ælde. Det bemærkes, at tilstandsrapporten indeholder oplysninger vedrørende understrygningen, og at nævnet derfor finder det rigtigst, om selskabet havde påpeget værdiforringelsesproblematikken ved f.eks. at tage et konkret forbehold i policen.

Idet nævnet fastsætter erstatningen skønsmæssigt til 50%,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal betale klageren i alt 50% af reparationsomkostningerne ved den omhandlede tagskade med renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Jørgen Nørgaard