633/01

Den 26. november 2001 blev i sag nr. 55.413:

xxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

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 af 1792, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt skade.

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1942, i november 1999 for 1.340.000 kr. Efter overtagelsen konstaterede klageren en vandskade som følge af utæthed i taget, hvilket hun anmeldte i marts 2000.

Det fremgår, at der er tale om et tegltag med undertag af tagpap. Der er konstateret defekte metalinddækninger, nedbrudte lægter ved tagfod, nedbrudt tagpap samt vandindtrængning ved loftet i værelse og køkken.

Selskabet har anerkendt, at vandskaden ved loftet i værelset og køkken er dækket af forsikringen, samt udskiftning af den del af tagpappet, der har forårsaget den konkrete vandindtrængning. Selskabet bemærker, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kr.

Selskabet har afvist at dække de defekte metalinddækninger og nedbrudte lægter samt en total udskiftning af tagpapundertaget.

Af tilstandsrapport af 27/7 1999 fremgår bl.a.:

"

8.1 Tagbelægning	*K1*	*Spredt på tagfladen forekommer tagsten med forvitrede overflader og defekte kanter.*
8.3 Rygninger	*K2*	*Nogle af rygningsstenene savner vedhæftning til underlaget, og forskallingen er defekt.*
8.5 Inddækninger	*K2*	*Ved tagfoden er monteret metalinddækning under tagstenene. Inddækningen er stedvis defekt.*
8.8 Vindskeder	*K2*	*Vindskederne er nedslidte.*
8.11 Tagrender/tagnedløb	*K1*	*Der er rusttæring på tagrendernes rendejern.*

"

Af en af klageren indhentet ingeniørrapport af 17/5 2000 – parternes bilag 6 – fremgår bl.a.: " Det vurderes af S. at den nedbrudte nederste taglægte skyldes det i tilstandsrapporten nævnte forhold at metalinddækningen stedvis er defekt. Dette mener vi er en ukorrekt vurdering. Som det fremgår af nedenfor optegnede skitse af forholdene ved tagfoden, er den i tilstandsrapporten omtalte defekt uden betydning for nederste taglægtes tilstand, idet den omtalte metalinddækning ikke er en inddækning i gængs forstand, men nærmere en metalpynteliste, der ikke har nogen betydning for tagets afvanding. Lægten som har været utilgængelig ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten er nedbrudt (råd) på grund af, at mellemrummet mellem tagpap og lægte har været tilstoppet af gennem årene tilført smuds og planterester. Den nedbrudte lægte er således en dækningsberettiget skade jf. § 10.1 i ejerskifteforsikringen. Derimod er vi enige i at påsømning af metalpyntelisten ikke er en dækningsberettiget skade. ... Vandindtrængningen ved køkken- og værelsesloft hænger nøje sammen med de ovenfor omtalte forhold idet vandophobning ved nederste lægte resulterer i vandgennemsivning af en generelt nedbrudt tagpap som fungerer som undertag i nærværende tagkonstruktion. ... **Konklusion** Med baggrund i min gennemgang af forholdene omkring tagkonstruktionen kan jeg konkludere, at undertaget af tagpap er nedbrudt og overalt på tagfladen kan være årsag til gennemsivende vand. Dette betyder ikke nødvendigvis at vandpåvirkningen kan ses på den indvendige loftsflade, men at den dog kan være tilstrækkelig til at nedbryde det underliggende bræddelag og dermed tagkonstruktionen i sin helhed. Som ovenfor gennemgå-

et og vist på medfølgende fotos er membranen smuldret væk ved tagfoden, og giver allerede nu anledning til ekstraordinær vandpåvirkning af bræddelaget. Undertaget er på denne bygning helt afgørende for tagets funktion, idet taget har en hældning under 25 grader, som er min. hældning for tegltage. Undertaget er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Skaden er klart dækningsberettiget jævnfør § 10."

I taksatorrapport af 26/4 2001 hedder det bl.a.: "Som det fremgår af vedlagt foto 01 og 02 er problematikken omkring nedbrydning i nederste taglægte den, at tagstenene slutter umiddelbart ved metalinddækningen. Når metalinddækningen er defekt, vil der uvilkårligt trænge vand / snavs ind, og lægten blive opfugtet / nedbrudt. Konstruktionen er udført med afstandslister mellem tagpap og lægter, hvorfor regnvand der når ned på tagpappen, vil kunne passere under lægten, uanset en delvis opfyldning med blade. Nedbrydningen i nederste taglægte ses således også væsentligst at være sket i taglægtens nederste kant, der hvor metalinddækningen skulle have beskyttet taglægten (se foto 01/02). Jeg vurderer således fortsat, at nedbrydningen i taglægten skyldes det i tilstandsrapporten nævnte forhold om defekt metalinddækning."

Klageren har indhentet et tilbud hvoraf fremgår, at det vil koste ca. 120.000 kr. at udbedre skaderne.

I skrivelse af 10/5 2001 fra selskabet til nævnet hedder det: "Efter en fornyet gennemgang af sagen må vi fastholde, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen ud over det allerede anerkendte omfang. For så vidt angår den nedbrudte taglægte er det i tilstandsrapporten anført, at metalinddækningen er defekt. Det må herefter forventes, at der kan ske vandindtrængen ved metalinddækningen, og det må antages at være almindeligt kendt, at dette kan medføre skader. Uanset at karakteren K3 således efter en streng ordlydsfortolkning af definitionen af karakteren, som angivet i tilstandsrapporten på s. 3, således kan siges at burde være angivet af den bygningssagkyndige, er det vores opfattelse, at henset til den angivne kommentar går skaden på taglægten ikke ud over, hvad også en usagkyndig køber af ejendommen må kunne forvente. Det er almindeligt antaget i såvel ankenævns- som forsikringspraksis, at det afgørende for en vurdering af, hvorvidt et forhold er omfattet af undtagelsesbestemmelsen vedrørende forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og årsager til og følger af sådanne forhold, er en sam-

let vurdering af det indtryk tilstandsrapporten efterlader ved en vurdering af såvel den angivne karakter som de ledsagende kommentarer med en beskrivelse af det af den bygningssagkyndige iagttagne forhold. Som anført er det vores opfattelse, at også en usagkyndig ved en vurdering af det i tilstandsrapporten anførte må kunne erkende den høje grad sandsynlighed for, at den defekte inddækning vil kunne medføre en skade som den nedbrudte taglægte. At den defekte inddækning er årsag til nedbrydningen af taglægten må vi under henvisning til det oven refererede fastholde. At selve inddækningen i medfør af den nævnte bestemmelse er undtaget fra forsikringens dækning fastholdes og synes da også implicit at være anerkendt ved bilag 6. For så vidt angår undertaget må vi fastholde, at dette forhold ikke er omfattet af forsikringens dækning. Som anført i bilag A er det vores opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 10.1, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, opført af samme materialer, som der her er tale om. For en bygning med den pågældende alder, opført med de samme materialer kan det ikke forventes, at bygningen har en større værdi eller brugbarhed for så vidt angår undertaget, end det er tilfældet i nærværende sag. Dertil kommer, at vi må fastholde, at uanset om forholdet ved undertaget anses at opfylde skadedefinitionen, så er forholdet undtaget fra forsikringens dækning i medfør af de tidligere nævnte undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelsernes pkt. 11, 5. og 7. pind. Vi henviser her til det oven anførte. Til støtte for at undertagets levetid er udløbet henvises til det i bilag 6 med tilhørende foto og bilag B anførte. Endelig skal vi gøre gældende, at såfremt nævnet når frem til, at der er en dækningsberettiget skade ved undertaget, vil der skulle foretages afskrivning på skaden med 80 % i henhold til Levetidstabeller vedrørende bygningsforsikring for 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse. Der henvises til s. 24 i tabellen vedrørende tagpap, hvoraf det fremgår, at tagpap allerede efter en levetid på 30 år nedskrives til en værdi på 20 %. I nærværende sag må det lægges til grund, at undertaget og den øvrige tagkonstruktion er fra husets opførelse, jf. det af vores taksator i bilag B anførte. Det skal understreges, at taksator har besigtiget undertaget, idet han ved at løfte teglene på taget har besigtiget undertaget. Vi henviser også til det i bilag 6 anførte samt foto vedlagt bilag 6."

Af skrivelse af 29/5 2001 fra klagerens advokat til nævnet fremgår: "For så vidt angår indholdet af Alm. Brands skrivelse, bemærkes det, at det forhold, at en i tilstandsrappor-

ten anført mangel, der har fået karakteren K2, alligevel medfører skade på andre bygningsdele, må medføre, at ejendommen i relation til forbrugeren er behæftet med en skjult mangel, der er dækket ved den tegnede forsikring. Herudover må det konstateres, at ejendommens tag som helhed er behæftet med en skjult mangel, idet ejendommens tegltag i det konkrete tilfælde stiller krav til undertagets beskaffenhed, som ikke er opfyldt. Det er ukorrekt, når det i Alm. Brands skrivelse af 10.ds. anføres, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Sådanne 'tilsvarende intakte bygninger' vil - i det omfang disse ejendomme er belagt med tegl - stort set altid have en taghældning, der er væsentlig større end tilfældet er på den aktuelle ejendom, og der vil i disse tilfælde ikke være de samme krav til et undertag samt beskaffenheden heraf. Tilsvarende bestrides det, at der skal foretages afskrivning på skaden i forhold til levetidstabeller, idet tabellen vedrørende tagpaps levetid tager udgangspunkt i de situationer, hvor tagpappet udgør eneste tagdækning og således ligger åbent for påvirkning, specielt sollys, hvilket ikke er tilfældet i den konkrete sag, hvor tagpappet: blot tjener som undertag."

Hertil har selskabet i skrivelse af 12/6 2001 bl.a. anført: "For så vidt angår spørgsmålet om forsikringsbetingelsernes skadedefinition er opfyldt, synes det at være advokatens synspunkt, at det er tagets hældning, der udgør en skade, angiveligt fordi hældningen stiller større krav til undertaget, end det ville være tilfældet såfremt tagets hældning havde været større. Det ses ikke uddybet, hvorfor og hvorledes tagets hældning stiller større krav til undertaget ved en lavere hældning. Dertil kommer, at dette spørgsmål i nærværende sag ikke er af betydning, idet realiteten er, at undertagets levetid er udløbet. Endelig bemærkes, at det ikke ses godtgjort, at tagets hældning er lavere end sædvanligt for ejendomme af den pågældende type og alder. For vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt tagpappets levetid er udlevet og nedbrudt af slid og ælde bemærkes, at der ikke er påvist nogen udefra kommende årsag eller noget udefra kommende usædvanligt forhold, der kan have bevirket en usædvanlig hurtig nedslidning af tagpappet. I forlængelse heraf kan anføres, at der heller ikke er påvist sådanne forhold, der har bevirket skade på tagpappet. Tagpappets tilstand kan alene forklares med slid og ælde og udløb af levetid. Vores taksator har da også, som nævnt i vores skrivelse af 10. maj, stikprøvevis besigtiget tagpappet ved at løfte tagstenene. Det har herved kunnet konstateres, at de steder, hvor der var sket vandindtrængning, var de steder, hvor nedslidningen var

mest fremskreden. Dette stemmer overens med det i bilag 6 angivne, hvorefter undertaget af tagpap er nedbrudt og overalt på tagfladen kan være årsag til gennemsivende vand".

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**10. Hvilke forhold er dækket** 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke – forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. ... bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse. ... forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. ... **15. Hvorledes beregnes erstatningen** 15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse ... Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30% af nyværdien, foretages fradrag herfor."

Nævnet udtaler:
Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a., at forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold ikke er dækket.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at de ved tagfoden monterede metalinddækninger er stedvis defekte, og skaden har fået karakteren K2, Alvorlig skade. Herefter er metalinddækningerne ikke dækket. Det fremgår imidlertid også, at K2-skader ikke vil medføre skade på andre bygningsdele. Efter at have gennemgået sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende taglægterne rækker ud over, hvad klageren måtte forvente ud fra til-

standsrapportens oplysning om den defekte metalinddækning, og nævnet finder derfor, at taglægterne skal dækkes.

Nævnet finder derimod efter de foreliggende oplysninger, at undertaget ikke kan anses skadet i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde erstatning herfor i større omfang end sket.

Nævnet har ikke grundlag for at tage stilling til erstatningens størrelse vedrørende udskiftning af taglægterne.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand 1792, skal anerkende, at den omhandlede skade på taglægterne er omfattet af forsikringsdækningen, og skal betale klageren den erstatning, som hun herefter har krav på, med renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Poul Sørensen
formand