660/02

Den 2. december 2002 blev i sag nr. 58.110:

xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husejerforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt stormskade på den forsikrede ejendoms udbygninger.

Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at tagbelægningen og tagkonstruktionen på ejendommens udbygninger på skadetidspunktet var værdiforringet med minimum 70%.

Ejendommens udbygninger er opført i 1909.

Af tilstandsrapporten fra maj 1997 fremgår bl.a.:

	Ja	Nej	Bygning
"1. Er bygningen i så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport?	☒	☐	B

...

Begrundelse:

Bygning B er nedslidt og forfalden og trænger til en totalrenovering."

Af tilstandsrapporten fra 2/12 1999 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	
	K1	K2
...	...	...
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten	1	7

…

Bemærkninger til sekundære bygninger:

Udhusbygninger ses i dårlig forfatning.

Bygningernes tilstand taget i betragtning, kan disse ikke omfattes af rapporten.

…

Karakter:

...

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...	...	...	...
A	8.1 Tagbelægning	K2	Tagsten ses med nedslidning i overfladen. Enkelte sten i skotrender skal rettes op.
	8.4 Skotrender	K2	Skotrender ses med nedslidning.
A	8.8 vindskeder	K2	Rådangreb ses i alle gavle på huset. Træværk er generelt nedslidt her.
	8.9 Dækbrædder	K2	Se 8.8
	8.10 Udhængsbeklædning	K2	Se 8.8
	8.11 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrender og nedløb ses i dårlig forfatning
	8.13 Remender	K2	Uafdækkede remender ses i gavle. Angreb af råd ses i overflader.
	8.14 Spær lægter	K1	Beg. destruktion ses i overflader på lægter og spær.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.A Er eller har taget været utæt?	**JA**	**NEJ**
Ikke i hovedbygning, men på udbygninger	☐	☒

...

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

...

	JA	NEJ	Bygning
3. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☒	☐	B

"

Af den for ejendommen udarbejdet Sundhedsattest fremgår bl.a.:

"**2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand**

...

☒ Vedligeholdelsesstanden er dårlig. Der er renoveringsarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig.

...

3. Ejendommens forsikringsforhold

...

Codan tilbyder den ny ejer af ejendommen at tegne følgende forsikringer:

1. Husforsikring kan tegnes med følgende dækninger: Brand, bygningskasko til en præmie på 3168 kr. det første år.

   Forsikringen kan tegnes med følgende forbehold:

   01 Udhus-/baghusbygninger er kun omfattet af bygningsbranddækningen."

I skønserklæring af 17/6 2000 hedder det bl.a.:

"SKØNSTEMA AF 04. JULI 2000 FRA ADV.FM. S.I.:

På baggrund af den som bilag 1 fremlagte fotoserie optaget februar 2000 og efter besigtigelse af tagkonstruktionerne på udbygningerne på ejendommen ... bedes skønsmanden besvare følgende spørgsmål:

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om der er skader på bygningernes tagkonstruktioner, der må antages, at hidhøre, fra stormen den 3.12.1999 ?

Svar:

Spørgsmålet relaterer til 2 udbygninger på ejendommen, beliggende som en vinkelbygning i direkte tilknytning til beboelsesbygningen.

Det samlede bruttoareal af udbygningerne er ca. 175 m2.

Det kan konstateres, at der mangler en del betontagsten på udbygningernes tagflader, hvor der er foretaget midlertidig afdækning med presenninger. Se ERKLÆRINGSBILAG 1.

Yderligere kan der konstateres områder partielt på tagfladerne, hvor der er huller på grund af manglende tagsten. Det er sandsynligt, at en del af tagbelægningen på ejendommens udbygninger er blæst af i forbindelse med den storm, der hærgede landet den 03. december 2000.

Det er imidlertid skønsmandens vurdering, at udbygningernes tagkonstruktion også før stormen har været stærkt forfalden og nedbrudt, hvorfor der har været betydelig styrkesvækkelse af tagkonstruktionen, hvilket har medført, at omfanget af nedblæste tagsten har haft et større omfang end det må forventes at have været tilfældet, hvis tagkonstruktionen havde været i normal vedligeholdelsesmæssig og styrkemæssig tilstand.

Der kan konstateres flere områder på tagfladerne på udbygningerne, hvor lægter og spær er brudt sammen. Se ERKLÆRINGSBILAG 2.

Yderligere kan det konstateres, at store dele af tagkonstruktionens tømmerkonstruktion er stærkt nedbrudt som følge af rådangreb, som har stået på over en længere periode, hvilket støttes af den kendsgerning, at der flere steder er foretaget interimistiske understøtninger og forstærkninger. Se ERKLÆRINGSBILAG 3 - 5.

Det kan yderligere konstateres, at der i det uudnyttede tagrum over udbygningerne er anbragt baljer til opsamling af indtrængende vand fra taget, ligesom der ved en skotrende var ophængt et stykke voksdug som forsøg på hindring af vandindtrængen det pågældende sted. Se ERKLÆRINGSBILAG 6.

Det er jvf. ovenstående vanskeligt præcist at angive, hvilke skader på tagkonstruktionen der er en følge af stormen den 03. december 1999, men skønsmanden vurderer, at ca. 60 m2 af tagbelægningen på udbygningerne formentlig er blæst ned under stormen.

Spørgsmål 2:
Skønsmanden bedes endvidere oplyse, om der kan konstateres vandskader, der må antages at være en følge af evt. stormskader på bygningerne ?

I bekræftende fald bedes skønsmanden beskrive omfanget heraf.

Svar:
Der kan konstateres skader på dele af lofterne i nogle rum i udbygningerne, som er opstået som følge af vandindtrængning gennem taget, men det er ikke skønsmandens vurdering, at disse kan tilskrives stormen den 03. december 1999, da skaderne med stor sandsynlighed er opstået som følge af opfugtning over en årrække. Se ERKLÆRINGSBILAG 7.

Spørgsmål 3:
I det omfang der er konstateret storm- og vandskader bedes skønsmanden oplyse, hvorledes udbedring bør ske og oplyse skønnede udbedsringsomkostninger.

Svar:
Som anført i besvarelsen af spørgsmål 1, sidste afsnit, er der formentlig blæst ca. 1/4 af tagbelægningen af udbygningerne under stormen den 03. december 1999, hvilket svarer til en afhjælpningsudgift på ca. kr. 18.000,-.

Skønsmanden skal i den forbindelse ikke undlade at anføre, at det ikke findes håndværksmæssigt eller bygningsmæssigt forsvarligt at foretage udbedring af de nedblæste tagsten før en gennemgribende udbedring og opretning af udbygningernes nedbrudte tagkonstruktion er udført.

Spørgsmål 4:
Skønsmanden bedes endvidere oplyse, hvorledes bygningerne kan bringes i den stand, som de må antages at have været i inden stormen, herunder anslå omkostningerne forbundet hermed.

6. 58.110

Svar:

Isoleret set er det skønsmandens vurdering, at alene en del af udbygningernes tagbelægning er blæst ned i forbindelse med stormen den 03. december 1999. Se tillige ovennævnte besvarelser.

Udbedringsudgiften vurderes at udgøre ca. kr. 18.000,- ekskl. moms."

Selskabet har ved skrivelse af 29/4 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Den 5. december 1999 anmelder daværende ejer af ejendommen ... telefonisk en stormskade, dels på beboelsesbygningen og dels på ejendommens udbygninger.

Vort selskab har anerkendt at betale fuld erstatning for stormskade på beboelsesbygningen, hvorimod der er opstået uenighed om erstatningens størrelse på udbygningerne.

Ejendommens udbygninger er i henhold til individuel klausul begrænset til alene at være forsikret mod brand og storm.

Forud for stormskaden havde vor forsikringstager sat ejendommen til salg og der var i den forbindelse udarbejdet tilstandsrapport, der vedlægges som bilag A.

Det fremgår bl.a. af tilstandsrapportens side 3: 'Udhusbygninger ses i dårlig forfatning. Bygningernes tilstand taget i betragtning kan disse ikke omfattes af rapporten.'

Det fremgår endvidere under sælgeroplysninger punkt 8.A, hvori der spørges til tagets tæthed, at sælger for så vidt angår udbygningerne besvarer dette bekræftende.

Det fremgår endvidere under Sundhedsattest side 2:

Vedligeholdelsesstanden er dårlig.....

Endelig fremgår det, at der i en nytegning af husforsikring vil være forbehold for udbygningerne, idet disse alene kan omfattes af branddækningen.

Der er på ejendommen endvidere udarbejdet tilstandsrapport i maj 1997, vedlagt som bilag B, hvoraf det bl.a. på side 7 fremgår: 'Bygnings B er nedslidt og forfalden og trænger til en totalrenovering.'

Vort selskab har besigtiget ejendommen og vor taksator vurderede, at tagkonstruktionen forinden stormskaden var i en meget dårlig forfatning, idet det bl.a. ikke umiddelbart var muligt at pålægge ny tagbelægning dels på grund af generel nedslidning og dels på grund af at den bærende tagkonstruktion var nedbrudt af rådskader p.a. mange års utætheder i taget.

Vor taksator skønnede udbedringsomkostningerne til kr. 60.000,- til ny tagbelægning, og skønnede værdiforringelsen til min. 70 %, hvorefter vi har tilbudt en samlet erstatning på kr. 18.000,-.

Ejendommen blev i mellemtiden solgt til klager, som fik tiltransporteret vor forsikringstagers rettigheder i henhold til husforsikringen, og klager har via sin advokat afvist vort tilbud.

Erstatningen har været fremsendt med check men er blevet returneret af klager.

Herefter har der været afholdt syn & skøn på ejendommen, og skønserklæring er udarbejdet den 17. juli 2000.

Skønserklæringen konkluderer bl.a.:

at tagkonstruktionen er nedbrudt af råd i betydeligt omfang forårsaget af vandindtrængning gennem en længere periode

at tagbelægning/tagkonstruktion også før stormen har været betydelig forfalden, hvilket har medført at omfanget af nedfaldne tagsten har fået et større omfang end hvis tagkonstruktionen havde været i normal vedligeholdelsesmæssig og styrkemæssig stand

at der er blæst ca. 60 m2 tagsten ned under stormen

at omkostningerne til udbedring heraf udgør kr. 18.000,

På baggrund af skønsrapportens konklusioner fastholdt vi, at vi alene kunne tilbyde en erstatning på kr. 18.000,- for udbygningerne.

Herefter har klagers advokat henvendt sig telefonisk og tilkendegivet, at erstatningen ikke var accepteret, og den 2. januar 2002 modtager vi en fornyet skriftlig henvendelse fra klagers advokat, hvori der fremsættes et nyt forligstilbud gående ud på at Codan skal betale kr. 50.000,- samt 12.500,- i advokatomkostninger.

Dette tilbud afvises kategorisk af vort selskab den 14. februar 2002, hvorefter sagen indbringes for Ankenævnet. På baggrund af ovenstående gøres det gældende:

at tagbelægningen og tagkonstruktionen var værdiforringet med min 70 % forinden stormskaden indtraf, jf. skønserklæringen og tilstandsrapporterne

at etablering af ny tagkonstruktion og øvrige skader, der ikke er forårsaget af stormen, jf. skønserklæringen er forsikringen uvedkommende

at selskabet ikke - uanset forsikringen er indtegnet til nyværdi - er afskåret fra at påberåbe sig bestemmelserne om værdiforringelse, jf. principperne i U 1999.2003H

at omkostningerne til udbedring af stormskaden udgør kr. 18.000,-, jf. skønserklæringen

at selskabet i øvrigt ikke har forpligtet sig til at betale erstatning på andet grundlag end det der følger af den indgåede forsikringsaftale

Vi skal således genfremsætte vort tilbud om at erstatte skaderne med kr. 18.000,-."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Særlige betingelser:**

Individuel klausul

Uanset det i policen/forsikringsbetingelserne nævnte, er de 150 kvm. udhus/garage udelukkende dækket ved skader som følge af brand og/eller storm. Der er taget højde for denne indskrænkede dækning i præmieberegningen."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og kan efter det oplyste om taget ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser på grund af værdiforringelse har foretaget fradrag i erstatningen som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen