693/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 61.015:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse for en rådskade i tagkonstruktionen, som blev konstateret efter overtagelsen af ejendommen.

Af tilstandsrapport af 3/5 2002 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger:**

	Ja	Nej	Bygning
Anfør, ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☒	☐	A

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
Ad pkt. 1.: Ikke adgang til loftsrummet.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	1	Græstørvene er noget ujævne og dækker ikke hele tagfladen. Trælisterne overfor tagrenderne er nogle steder løse og trænger til fornyelse. Der er indbyggede tagrender, hvor afløbene ikke overalt er på de laveste steder. Stern- og udhængsbrædderne er nogle steder under nedbrydning og tagnedløbenes bindinger er nogle steder rustne

(ovennævnte gælder også bygning B, hvor tagpappen ikke overalt går ud og dækker sternbrædderne).
Alukanter er nogle steder løse nogle steder.

…
Karakterskala:
…
K1: Mindre alvorlige skader
…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Indbyggede tagrender skal efterses og renses oftere end almindelige tagrender, idet der ved utætheder kan ske skader på tagudhæng, sternbrædder m.m…."

I august måned 2002 ville klageren påbegynde udvendig maling af huset og havde i den forbindelse købt nye brædder til udskiftning af de partielt nedbrudte sternbrædder. Ved nedtagning af de eksisterende brædder konstateredes det, at der var råd i selve tagkonstruktionen, herunder sternbrædder og indvendige tagrender.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist skaden under henvisning til, at forholdet med nedbrudte sternbrædder og problematikken med de indvendige tagrender var nævnt i tilstandsrapporten. Endvidere henvistes til, at tage med overflade af græstørv og indbyggede tagrender indebærer, at man skal udvise stor årvågenhed, og at en ekstraordinær stor vedligeholdelse må forventes.

Klageren har fremlagt et prisoverslag af 28/10 2002 fra R. Tømrer/Snedker, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Tørv og underlag for tørv afmonteres
en del pap og finerplader "
container til affald.

en del ny finerplader	6 plader
trykimpr. sternbrædder	2 x 45 m
ny underpap og overpap	2 x 135 m²
ny underlag og tørv	2 x 135 m²
div. søm og skruer	
arbejdstimer	200 timer á 260 kr.
overslagspris	98660,00 kr.
25 % moms	24665,00 kr.
	123325,00 kr."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 5/11 2003 til selskabets repræsentant anført, at der ikke i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at tage med græstørv skulle indebære et særligt faremoment, og at det konstaterede fald på de udvendige tagrender har haft konsekvenser på selve tagkonstruktionen. Endvidere er der ifølge tilstandsrapporten ikke konstateret utætheder i eller ved de indvendige tagrender.

Advokaten henviser videre til vejledningen for Huseftersynet kap. 3, pkt. 3.4, hvoraf det fremgår, at mangelfulde (f.eks. bagfald) eller utætte tagrende skal have karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor kortere tid, og at dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele eller på personer. Af pkt. 6.8 fremgår det, at tagkonstruktioner specielt skal undersøges for: Fugtig tagkonstruktion, råd- og svampeangreb i tagkonstruktionen, nedbrudt tagbelægning, utætheder i forbindelse med tagrender. Det er klagerens og hans advokats opfattelse, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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. Det forhold, at der i tilstandsrapporten er anført, at der ikke er adgang til loftrummet, ændrer ikke ovennævnte, idet en besigtigelse af loftrummet ikke kunne antages at have ført til afklaring af de nu konstaterede forhold.

Selskabets repræsentant har efterfølgende ved skrivelse af 8/1 2003 tilbudt en erstatning på 25.000 kr., svarende til en afskrivning på ca. 80 %. Der henvises til, at tagpaptaget fra 1976 fremstår med begroning.

Selskabets repræsentant har dog afvist at yde erstatning for sternbrædder, idet det skønnes, at levetiden for disse er udløbet, hvilket understøttes af de konstaterede nedbrydninger.

Endvidere bemærker selskabets repræsentant, at omfanget af tagflader i prisoverslaget af 28/10 2002 var angivet til 135 m². I tilstandsrapporten er litra A's areal angivet til 68 m². Selv om tagets hældning og udhæng regnes med, opnås ifølge selskabets repræsentant ikke et areal på 135 m².

Endeligt oplyser selskabets repræsentant, at der ikke er konstateret skade over hele tagfladen, men kun langs tagets kanter

Ifølge klagerens advokat skal erstatningsopgørelsen se således ud:

1. Arbejde der skal udføres i forbindelse med afklaring af manglernes omfang (100 %)
2. Udbedring af spær og øvrig grundtagskonstruktioner (50-75 %)
3. Udbedring af indbygget tagrende (50 %)
4. Udbedring af mangler på selve tagpladen (min. 20 %) (Dog højere hvis der er truffet særlige foranstaltninger til forlængelse af tagets levetid).

Selskabets repræsentant anfører, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der er skade på selve tagfladen(erne).

Ved skrivelse af 28/4 2003 til selskabets repræsentant henviser klagerens advokat til, at selskabets repræsentants konsulent foretog besigtigelse i august måned 2002 sammen med den håndværker, der nu har givet overslag på udbedring af skaderne på taget. I den forbindelse blev der foretaget opbrækning af tagpap mv. i tre hjørner af taget. Klageren var ikke selv til stede under det nævnte møde.

Ifølge advokaten er der fra selskabets repræsentants side foretaget den besigtigelse og de undersøgelser, som man dengang anså for nødvendig for at bedømme skaderne på taget, og det vil først være muligt at besigtige skaderne endeligt i forbindelse med udførsel af selve arbejdet.

I skrivelse af 2/5 2003 til nævnet har selskabets repræsentant bl.a. anført, at det ikke er dem, der bestemmer omfanget af eventuelle destruktive indgreb for korrekt fastlæggelse af skadens omfang, og at de steder på taget, der blev åbnet ved besigtigelsen, ikke var et krav fra selskabets repræsentants side for at tage stilling i sagen, men var et tilbud fra klagerens håndværker (med accept fra klageren), samtidig med at det blev oplyst, at klageren alligevel ønskede hele taget udskiftet.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 20/6 2003 til nævnet anført, at hverken klageren eller hans håndværker på noget tidspunkt har givet udtryk for, at hele taget under alle omstændigheder skulle udskiftes. Udskiftning af taget vil kun ske i det omfang, hvor dette er nødvendigt. For så vidt angår håndværkerens udsagn omkring udskiftning af hele taget går klageren ud fra, at det bygger på håndværkerens udtalelse om, at alt græstørv og alt tagpap skulle fjernes, inden den samlede udstrækning af ødelæggelserne kunne konstateres. Med hensyn til åbning af selve tagkonstruktionen i tagets hjørner går klageren ud fra, at dette er sket efter anmodning fra selskabets repræsentants side, idet han jo i hvert fald ikke kar haft noget særligt ønske om at blotlægge tagkonstruktionen, og særlig på baggrund af den tid, hvormed det tager at få sagen behandlet, er det jo i sig selv et problem.

Efterfølgende har klagerens advokat ved skrivelse af 20/6 2003 til nævnet oplyst, at klageren har konstateret, at der er yderligere problemer med tagkonstruktionen, idet de langsgående plastikbaner skrider, hvorved græstørvsbelægningen ligeledes skrider. Så vidt det kan bedømmes, er der sket et nedskred på ca. 15 cm. Nedskridningen er så fremskredet, at der visse steder på tagkonstruktionen er sket blotlæggelse ind til tagpap. Der er efter klagerens opfattelse tale om en skjult mangel.

I skrivelse af 8/12 2003 til nævnet anfører selskabets repræsentant, at forholdet med den nedskridende græstørvsbelægning er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke findes at være tale om en skjult mangel.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "4. Hvilke forhold er dækket
>
> Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.
>
> …
>
> 5. Hvilke forhold dækkes ikke
>
> Forsikringen dækker ikke:

- 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.

…

7. Hvordan erstattes

…

Nyværdierstatning

Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan dog ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

…

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at selskabet foreløbig skal betale for en uafhængig byggefaglig gennemgang af tagkonstruktionen til undersøgelse af, om denne er behæftet med skader som hævdet af klageren, og - hvis dette er tilfældet - opgøre erstatningen i henhold til forsikringsbetingelserne.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal betale for en uafhængig byggefaglig gennemgang af tagkonstruktionen, og herefter opgøre erstatningen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og resultatet af gennemgangen.

Poul Sørensen
formand