699/04

Den 1. juni 2004 blev i sag nr. 61.337:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 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 og endvidere har husforsikring med udvidet rådskadedækning i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved sin repræsentant over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning. Klageren er tillige utilfreds med, at selskabet har behandlet den anmeldte skade over husforsikringen frem for ejerskifte-forsikringen.

Af tilstandsrapporten af 25/9 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	2	Enkelte buler i tagbelægningen.
			3	Enkelte lunker med blankt vand.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K1		Stern er flere steder slidt med risiko for begyndende nedbrydning til følge.
		K3		Nedbrudt træ i sterndæklister.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentarer:
…			
2	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Buler i tagpapbelægning kan være de første tegn på nedslidning, hvorfor de bør holdes under observation.

			Hvis de vokser, og der opstår spændinger i belægning, skal de skæres op og lappes.
3	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Hvis der opstår utætheder i lunkerne, er der risiko for betydelig vandindsivning.
4	A	8.5 Udv. træværk v. tag	Når regn trænger igennem dæklisterne, er der risiko for nedsivning under tagbelægning med nedbrydning af træværk til følge.

…

Sælgers oplysninger … Ja Nej ?

8. Tage

8.1 Har taget været utæt? ☐ ☒ ☐

8.2 Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? ☐ ☒ ☐

Hvis ja, hvilke? "

Den 12/8 2002 anmeldte klageren telefonisk, at taget på huset var utæt.

Af taksatorrapport af 5/9 2002 fremgår bl.a.:

"Problemer med tagpapbelægningens tæthed og fastgørelse, samt blødt underlag. Kun dampbuler er nævnt i TR. ligesom nedbrudt stern m.m. Mistanke om råd/svamp i underliggende tagbrædder. Løs tagpap på ca. 6 m^2 tag er en (45) dækn.berettiget skade, men formentlig under selvrisikobeløb. Ft. har på stedet truffet en beslutning der går på at udskifte hele tagbelægningen, idet både reparatør og undertegnede har kunne fortælle Ft., at restlevetiden for det eksisterende tag er under 5 år. Samtidig vil alle skader på underlaget kunne lokaliseres på 1 gang. Ft. og tagdækker aftaler afmontering og ny besigtigelse afventer dette."

Selskabets taksator foretog besigtigelse ad flere omgange og konstaterede ved sin besigtigelse den 6/9 2002, hvor det gamle tagpap var afmonteret, at der var 7-8 rådskader.

Af taksatorrapporten af 10/11 2002 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse af taget efter afmontering af alt tagpap. Fordelt rundt om på tagets bræddeunderlag ses i alt 7-8 rådskader, opstået formentlig som følge af dårlig ventilation. Det samlede skadeareal vurderes til at omfatte 30 m^2 incl. sundt træ frem til rep.-mulighed over spær. Skader relaterede til tilstandsrapporten er afvist. Skaderne opgøres som branche 41. Restværdi på tagpap sættes til 30%. Erstatning incl. afskrivning vurderes til kr. 10.000 +m., herfra trækkes selvrisiko kr. 1.270, dvs. erstat-

ning kr. 8.730 + moms. Beløbet er aftalt med reparatør og særskilt faktura herpå afventes."

At taksatoren har anbefalet, at "skaderne opgøres som branche 41", betyder ifølge selskabet, at de bør behandles over husforsikringen.

Selskabet anfører, at årsagen hertil er, at det altid vælger den gunstigste løsning for sine medlemmer. I dette tilfælde, hvor skaden er dækningsberettigende over såvel hus- som ejerskifteforsikringen, har selskabet således valgt at behandle skaden over husforsikringen, som har den laveste selvrisiko.

Af taksatorrapporten fremgår videre, at klageren som følge af tagbelægningens ringe tilstand valgte at udskifte hele belægningen.

Taksatoren konstaterede ved sin besigtigelse, at tagpappet var i en sådan stand, at restlevetiden kunne anslås til under 5 år. Han har herefter vurderet, at bygningsdelen var værdiforringet med 70 %, hvorfor selskabet alene har kunnet tilbyde en erstatning på 30 % af reparationsudgiften for de dækningsberettigende rådskader.

Klageren henviser til, at tagbelægningen alene blev udskiftet, fordi det var nødvendigt med henblik på at kunne konstatere eventuelle rådskader i den underliggende trækonstruktion. Endvidere oplyser han, at han af taksatoren ved hans første besigtigelse blev tilrådet at få fjernet alt pap under løfte om, at han ved forsikringsdækningen ville "være generøs".

Klagerens repræsentant har anført, at klageren netop tegnede ejerskifteforsikringen for at undgå skjulte mangler. Tilstandsrapporten oplyste intet om råd eller svamp i underliggende træbrædder, og reparatøren har ikke udtalt sig om restlevetiden, alt som anført i taksatorrapporten af 5/9 2002. Klageren har hele tiden forlangt, at skaden selvfølgelig skulle behandles over ejerskifteforsikringen. Ved købet af ejendommen gik hun ud fra, at taget var i orden, da lofterne ikke udviste skjolder fra utætheder, ligesom taget så ud til at have været normalt vedligeholdt, da der var 3-4 lag tagpap, og at den eneste mangel var sterndæklisterne. Da tilstandsrapporten intet har oplyst om råd og svamp, er

ejerskifteforsikringen ifølge repræsentanten forpligtet til at erstatte skaden, idet der dog kan tages hensyn til afskrivning i mindre omfang. Såfremt ejerskifteforsikringen ikke giver en bedre dækning end husejerforsikringen, er ejerskifteforsikringen et falsum, der er i strid med loven om ejerskifteforsikringen.

Endeligt anfører repræsentanten, at klageren ikke har godkendt aftalen mellem reparatør og taksator, som nævnt i taksatorrapporten af 10/11 2002.

Selskabet har indhentet en udtalelse fra taksatoren, der ved skrivelse af 30/7 2003 har anført følgende:

> "På Ft.'s egen tagdækkers og min anbefaling valgte Ft. at få udskiftet tagpapbelægningen, da dennes levetid var udtjent. Frem for at få konstante partielle reparationer (med vandskader til følge) ville hun få løst tagproblemet en gang for alle, og alle evt. forsikringsskader (råd/svamp) kunne opgøres på en gang til hendes fordel. Ordet generøs anvender jeg ikke, men kan selvfølgelig ikke afvise, at Ft. har forstået det således.
>
> De 30 m^2 tag som blev erstattet, blev opmålt så al tvivl om erstatningens størrelse kom Ft. til gode jf. rapport af 10.11.2002 - og det ved Ft. godt. Der er erstattet med 30 %, hvor der jf. 'Levetidstabellen febr. 1999' side 24 kunne være erstattet med 20 %."

Klagerens repræsentant henviser til, at taksatoren ikke har taget hensyn til, at 30 m^2 af tagets flade på 92 m^2 er udført i 1979, medens den øvrige del er udført i 1969, samt at tagdækkeren på ingen måde har blandet sig i forsikringssagen, hvorfor det har været forkert af taksatoren at henvise til ham i sine rapporter.

Selskabet har ved skrivelse af 16/12 2003 til nævnet oplyst, at selvrisikoen på husforsikringen for rådskader udgjorde 1.270 kr. på tidspunktet for erstatningsopgørelsen.

Selskabet har efterfølgende i skrivelse af 20/1 2004 meddelt, at rådskaderne i tagbræddene dækkes fuldt ud.

Af police for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"Selvrisiko: Selvrisikobeløbet udgør 5000 kr. af enhver skade, men kan ikke overstige 30.000 kr. i alt i forsikringstiden.

…

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

…

- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Forsikringsbetingelserne gældende for husforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**7.00 Erstatningen**

…

7.20 Dagsværdi

Er en bygning eller bygningsdel værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien på grund af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse eller andre individuelle omstændigheder, kan der foretages fradrag i erstatningen.

Dette vurderes bla. ud fra forholdet mellem den tid genstanden har været anvendt og dens formodede levetid, dog gælder der særlige erstatningsregler for visse genstande. Disse genstande erstattes ved reparation eller totalskade med følgende procentsatser af reparationsprisen eller af nyværdien. …

…

tage af pap:

alder	Procentsats	alder	Procentsats
0-5 år	100%	20-25 år	40%
5-10 år	70%	25-30 år	30%
10-15 år	60%	30 år ---	20%
15-20 år	50%		

…

Dækningsskema for bygning … Dækket …

10. Råd/Svamp

Skade som følge af råd, der har betydning for træets bære- eller funktionsevne samt skade som følge af trænedbrydende svampe.

…

Ved enhver rådskade gælder en selvrisiko på 1.230,- kr. (indeksreguleret - basisår 2001)."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har dækket rådskaderne over husforsikringen, der havde den laveste selvrisiko.

I henhold til de gældende forsikringsbetingelser er selskabet berettiget til at foretage fradrag i genanskaffelsesprisen i tilfælde, hvor det beskadigede på grund af slid og alder var forringet med mere end 30 % af nyværdien. Samme bestemmelse er gældende for så vidt angår ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder ud fra de foreliggende oplysninger - herunder oplysningerne i tilstandsrapporten om tagpappets tilstand - ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har foretaget det omhandlede fradrag for tagpappet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand