695/04

Den 16. april 2004 blev i sag nr. 61.537:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets afvisning af at yde erstatning for et nyt tegltag.

Det er oplyst, at klageren har købt et 1 plans hus på 71 m2, opført i 1949. Den 17/4 2002 anmeldte klageren, at skader på ejendommens tegltag var betydelig mere omfattende end oplyst i tilstandsrapporten.

Det fremgår af skaderapporten, udfærdiget af selskabets repræsentant, at besigtigelse blev foretaget den 25/4 2002. Til stede ved besigtigelsen var repræsentanten for selskabet og ejendommens ejer.

Af skaderapporten af 25/4 2002 fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:**

Næsten alle teglsten og enkelte rygningssten er enten flækket eller overfladebeskadiget.

FORSIKRINGSDÆKNING:

Der er i tilstandsrapporten beskrevet 'enkelte frostskadede og revnede tegl i tagflade mod nordøst'. Dette er klart forkert beskrevet. Der har været en murermester ude og se på taget og denne vurderer at halvdelen eller alle teglsten skal skiftes. Dette passer meget godt overens med virkeligheden. Det vurderes at alle teglsten bør udskiftes og at det er forsikringsdækket.

ERSTATNINGSUDBETALING:

Idet forholdet delvis er nævnt i tilstandsrapporten, med karakteren K2, vurderes det at udskiftningen af alle teglstenene udgør en forbedring på 30 %. Hvorfor 30 % af udbedringsomkostningerne skal afholdes af forsikringstager.

Tilbud på arbejder bedes indsendt til godkendelse hos Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, inden påbegyndelse."

Den 20/6 2002 tilkendegav selskabet, at man ville forsøge at gøre den bygningssagkyndige erstatningsansvarlig for mangler ved tilstandsrapporten, hvorfor klageren fik besked på ikke at påbegynde udbedringen af skaden.

Ved skrivelse af 24/9 2002 anerkendte selskabet et tilbud på udskiftning af taget som angivet i skaderapporten. Af skrivelsen fremgår:

"Vi har modtaget tilbudet vedr. udskiftning af tagsten m.m….

Forsikringen dækker ikke for udskiftning af zinkrender og nedløb. I det omfang at de eksisterende render ikke kan genanvendes, vil forholdet blive betragtet som en forbedring som afholdes af forsikringstageren selv.

Umiddelbart vurderes de nye render at udgøre min. kr. 10.000,- i værdi hvorfor dette beløb trækkes fra tilbudet.

Tilbage er kr. 125.700,- inkl. moms, jf. vores skaderapport vurderes 30 % af dette at være forbedringer.

Gør De brug af det indsendte tilbud fra M.S. vil erstatningen således udgøre kr. 87.990,- inkl. moms."

Af diverse skrivelser fra selskabet til klageren fremgår, at den bygningssagkyndige ikke har kunnet anerkende erstatningsansvar, hvorfor selskabet vil søge dette afklaret ved et udenretligt syn- og skøn. Selskabet beklager den forsinkelse af sagen, som dette påfører klageren.

Den 28/11 2002 skrev selskabet til klageren, at man havde revurderet sin opfattelse af sagen på baggrund af de oplysninger om tagets tilstand, som fremkom i forbindelse med regressagen mod den bygningssagkyndige. Det tilkendegives, at selskabets dækningstilsagn alene blev afgivet med baggrund i en udtalelse fra en murermester, idet det på baggrund heraf blev vurderet, at tagets tilstand ikke var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Det anføres videre, at i den "Taksatorrapport", af 1/11 2002, som blev udarbejdet i forbindelse med regressagen, er det konkluderet, at forholdet for den nordøstlige tagflade er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, medens der - uomtalt i tilstandsrapporten - på den sydvestlige tagflade skal udskiftes 4-5 tagsten og en rygningssten.

Det anføres herefter i skrivelsen af 28/11 2002:

> "Det er hensigten at en forsikringstager, med baggrund i ejerskifteforsikringen, kan få udbedret skader/fejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor ovennævnte skade på den sydvestlige tagflade vil være omfattet af forsikringen.
>
> Uagtet at Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S tidligere har antaget et tilbud vedrørende en større udbedring, udgør forsikringsdækningen de i taksatorrapporten nævnte konklusioner.
>
> Første tilsagn var baseret på et fejlagtigt skøn foretaget af murermesteren.
>
> Med denne løsning efterlades De, som forsikringstager, med en tagflade hvis tilstand stemmer overens med tilstandsrapportens oplysninger."

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at erstatte skaden i henhold til skaderapporten og uden fradrag af selvrisiko.

Klageren har gjort gældende, at selskabet har givet et bindende dækningstilsagn. Klageren har påpeget, at selskabet på ingen måde udtrykker tvivl vedrørende den udarbejdede skaderapport, før det står klart, at selskabet ikke kan gøre kravet gældende over for den bygningssagkyndige. Det er herved påpeget, at selskabet ved skrivelse af 24/9 2002 tværtimod godtager et tilbud på udskiftning af taget som beskrevet i skaderapporten.

Klageren har videre gjort gældende, at det rådgivende ingeniørfirma, som repræsenterede selskabet ved besigtigelsen, må forventes at have den faglige kompetence til at give en dækkende byggeteknisk vurdering eller alternativt at kunne bedømme, om det skønnes nødvendigt at indhente yderligere sagkyndig bistand før udarbejdelse af en skaderapport, således at de efterfølgende kan stå ved det dækningstilsagn, der gives i rapporten.

Vedrørende selvrisiko har klageren henvist til selskabets skrivelse af 20/6 2002, hvoraf det fremgår, at selskabet i forhold til den bygningssagkyndige har gjort et krav gældende på 70.000 kr.

> "…her i er indregnet selvrisiko for forsikringstageren på kr. 5.000 som De også er pligtig at betale."

Selskabet har i forhold til nævnet i skrivelse af 16/7 2003 anført:

> "Det er rigtigt at vi først antager et tilbud på udskiftning af hele tagfladen. Dette sker på baggrund af vores 1. besigtigelse. Her deltager en murermester, (tilkaldt af forsikringstager) som har undersøgt taget og oplyser at hele taget er i en sådan tilstand at det skal skiftes. Idet vi ved en besigtigelse ikke har de store muligheder for at teste teglsten m.m., tages murermesterens udtalelse 'for gode varer'.
>
> I forbindelse med regressagen mod den bygningssagkyndige bliver afholdt syn og skøn. Vi forholder os altid positivt til disse efterfølgende rapporter, hvor omfang og udbedring ofte er fastsat.
>
> Vi har aldrig afvist skaden men hele tiden sagt at den skade som kan konstateres er forsikringsdækket.

Når et syn og skøn afslører at der ikke er skade på hele taget, men kun enkelte sten, forholder vi således os til den afgørelse. Når vi nu ved at det kun drejer sig om enkelte sten, vil en udskiftning af hele tagflade betyde en forbedring af forholdene, som jo skal betales af forsikringstager selv.

Det er selvfølgelig beklageligt at forsikringstager er blevet stillet en større udbedring i udsigt, men med vores viden nu, vil der ske vinding for forsikringstager og det har aldrig været formålet med forsikringen."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at selskabet efter en besigtigelse af klagerens ejendom afgav et ubetinget dækningstilsagn, dels i skaderapporten, dels i efterfølgende skrivelser til klageren. Nævnet finder at kunne lægge til grund, at klageren var i god tro om de oplysninger om tagets tilstand, som blev lagt til grund for selskabets dækningstilsagn. På den baggrund finder nævnet, at selskabet er bundet af det afgivne dækningstilsagn om udbedring af klagerens tag.

For så vidt angår fradrag af selvrisiko bemærker nævnet, at selskabet i den af klageren påberåbte skrivelse af 20/6 2002 alene har påtaget sig at medtage kravet om selvrisiko i forbindelse med selskabets regressag mod den bygningssagkyndige. Nævnet finder, at

selskabet ikke derved har fraskrevet sig retten til i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne at gøre selvrisikoen gældende i forhold til forsikringstageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, skal i overensstemmelse med det afgivne dækningstilsagn erstatte 70 % af udgiften til nyt tegltag, fratrukket selvrisiko på 5.000 kr.

J. Hermann