708/04

Den 11. oktober 2004 blev i sag nr. 62.208:

xxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, påstår selskabet pligtig at yde forsikringsdækning til udskiftning af tagbelægningen på den forsikrede ejendom.

Selskabet anser den anmeldte skade som en partiel skade omkring skotrende og understrygning lokalt og har derfor afvist en total omlægning. Selskabet finder, at tagbelægningens tilstand for en dels vedkommende kan henføres til manglende vedligeholdelse, hvilket er direkte undtaget i forsikringsbetingelserne. Selskabet har givet delvis dækningstilsagn og har tilbudt klageren en kontanterstatning på 30.625 kr. til fuld og endelig afgørelse. Ejendommen er opført i 1950.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet anført:

> "Vi opdager kort tid efter overtagelsen af vores hus, at taget er utæt flere steder, samt at tidligere ejer har forsøgt at lappe og dække af for problemets omfang. Forsikringsselskabets repræsentant giver tilbagemelding om at skaden kan dækkes af vores ejerskifteforsikring.
>
> Efter 1. reparation konstateres at taget fortsat er utæt. Samme resultat også efter 2. reparation. Slutteligt foreslås en nødløsning som vi ikke kan acceptere. Nødløsnin-

gen kan vi ikke acceptere fordi, dels kan der ikke gives nogen garanti for det udførte arbejde og dermed holdbarheden, dels vurderes 'overstrygning' ikke som den rigtige løsning af fageksperter.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

I starten ønskede vi 'blot' et tæt tag. Da dette åbenbart ikke kan lade sig gøre uden nødløsninger fra håndværkernes side, ser vi ingen anden udvej/løsning end at få lagt et nyt tag på huset."

Klageren har endvidere anført, at selskabet har afvist at afholde møde med deltagelse af en af klageren udpeget bygningssagkyndig.

Selskabet har ved dets repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S ved skrivelse af 22/10 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"Anmeldelsen fra forsikringstager drejede sig oprindeligt om utætheder ved og omkring skotrende samt formodede utætheder på mindre område midt på tagfladen bag lukket skråvæg. Vi kunne ved besigtigelsen konstatere stærk opfugtning i denne og vurderede herefter at forholdet er at betragte som dækningsberettiget. Herefter blev håndværkere rekvireret og skaden blev udbedret i henhold til tilbud.

Forsikringstager konstaterede kort tid efter reparationen var færdiggjort, at der stadig ved kraftig regn kunne ses utætheder omkring den nye skotrende. Håndværkerne som havde udført reparationen blev herefter kontaktet og tegl blev ført længere ud i skotrenden. Denne del af sagen har principielt ikke noget med forsikringsselskabet at gøre, men er udelukkende en sag mellem bygherre (forsikringstager) og de udførende håndværkere.

Efterfølgende har forsikringstager igen ved kraftig regn kunnet se vanddråber indvendigt på bagsiden af tegl flere steder, både omkring den nyligt udførte reparation og andre steder på tagfladerne. Vi blev derfor igen kontaktet og der blev arrangeret et møde (genbesigtigelse) mellem undertegnede, forsikringstager og de udførende håndværkere på adressen ... Her blev hele tagfladen grundigt gennemgået og det kunne i den forbindelse konstateres at understrygningen ganske rigtigt nogle steder

var mangelfuld. Det bemærkes at der ved denne gennemgang ikke ses nogen form for nedbrydninger i lægter eller spær.

Understrygningen og vedligeholdelse af denne betragtes som nævnt i vor skrivelse af 13. august 2003 (vedlagt) ikke som et forsikringsanliggende, men mere som et alm. vedligeholdelsesarbejde, som man som ejer af et hus med tegltag fra 1950 selv må være indstillet på at påtage sig. I øvrigt gøres der i tilstandsrapporten opmærksom på, at der er set steder hvor understrygningen er udfaldet. Pkt. 8. 10 'Enkelte steder udfalden understrygning K1'.

Ved førnævnte genbesigtigelse blev forsikringstager oplyst om, at selskabet ikke ville yde forsikringsdækning for et helt nyt tag. Der var dog områder hvor vi ikke kunne besigtige tilfredsstillende pga. den indvendige vægbeklædning på skråvægge. I disse områder er der af tidligere ejer udført overstrygning på dele af tagfladen. Forsikringstager oplyste at det bl.a. netop var i disse områder at der var konstateret utætheder. Selskabet besluttede herefter at lade 'tvivlen' komme forsikringstager til gode og dermed tilbyde at yde dækning for afrensning af den gamle overstrygning og udførelse af ny overfugning med B&C overstrygningskit i farve rødbrun.

Forsikringstager kunne ikke acceptere denne løsning, da man ikke kunne garantere et 100 % tæt tag og er af den mening at den eneste rigtige løsning er et helt nyt tag. Det er på sin vis korrekt, at såfremt man oplagde et nyt tegltag med undertag, afstandslister osv. efter nutidige standarder, ville man kunne garantere et tæt tag. Forsikringstager har overtaget et tegltag fra 1950 udført med under- og overstrygninger. Et sådant tag må forventes at skulle vedligeholdes og der kan dermed ikke på sådant tag gives en garanti om 100% tæthed.

Efter forsikringstagers afslag er der ligeledes tilbudt en kontanterstatning svarende til det beløb det i henhold til tilbud ville koste at foretage overstrygningen kr. 30.625 inkl. moms. Dette beløb kunne dermed indgå i forsikringstagers udgift til udskiftningen af hele taget.

Vi er derfor af den mening, at forsikringstager har modtaget den erstatning der er berettiget.

Til slut skal der knyttes en kommentar til forsikringstagers udsagn om at undertegnede flere gange har benægtet at møde op til en gennemgang sammen med en 'objektiv' bygningssagkyndig (en bekendt af forsikringstager). Dette er ikke korrekt, vi har 2 gange besigtiget ejendommen på ... Første gang den 6. december 2002, anden gang den 2. juli 2003 med deltagelse af undertegnede, forsikringstager og de udførende håndværkere (tømrer og murer). Det skal nævnes at forsikringstagers 'objektive' bygningssagkyndige ligeledes ifølge forsikringstager selv også ville møde op til møde nr. 2, men desværre alligevel blev forhindret i at møde op. Trods det manglende fremmøde blev besigtigelsen grundigt gennemført og det er derefter, fra vores side vurderet at vi er i besiddelse af de oplysninger vi skal bruge for at gennemføre sagsbehandling."

Hertil har klageren ved skrivelse af 19/12 2003 til nævnet anført:

"Det er korrekt, at vores byggesagkyndige ikke deltog i mødet, hvor både T.J. [S. Tømrer og snedkerfirma A/S] og M.W. [Cunningham Lindsey] deltog. Dertil skal det noteres, at mødet blev opprioriteret og aftalt med kun 1 dags respeed tid, grundet T.J.'s manglende mulighed for at kunne deltage i de efterfølgende 2-3 uger. C.B. [klagerens byggesagkyndige] var forhindret i at komme, men vi fastslog i fællesskab (M.W. og undertegnede), at sagens alvorlighed nødvendiggjorde et hurtigt møde.

Men Men Men … Det er jo først når C.B. får vished omkring den forslåede løsning, at vores interesse for at kunne mødes på adressen opstår for alvor - og det er HER, at vi ikke kan forstå hverken forsikringsselskabets eller Leif Hansen's holdning i, ikke at ville mødes på adressen. Sagens fakta på dette tidspunkt fortæller jo netop, at det trods 2. forsøg endnu ikke er lykkedes at finde en tilfredsstillende løsning på det utætte tag. Derfor forsøger vi, efter samråd med både C.B. samt efter at have indsamlet faglig viden på området i form af faglitteratur m.v. at få fastsat et møde på adressen.

Når både fagmænd, dvs. en byggesagkyndig, det firma som har givet tilbuddet på overstrygningen KKT ikke mener at det er den rigtige løsning, så skulle vi vel på det tidspunkt have vores ret til at ville mødes på adressen for at fastslå en brugbar løsning - MEN dette var hverken forsikringsselskabet eller Leif Hansen interesseret i. Ej selvom vi indtrængende forsøgte ved at kontakte forsikringsselskabet direkte pr. telefon.

I afsnit 5 i brevet af 22. oktober 2003 af Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S står der:
'Her blev hele tagfladen gennemgået og det kunne i den forbindelse konstateres at understrygningen ganske rigtigt nogle steder var mangelfuld .....'

Faktisk forstår vi slet ikke denne bemærkning, idet reparation jo netop skulle løse problemet, i form af at reparere taget mod syd. Løsningen blev valgt af T.J. med godkendelse af M.W. for at dette var den rigtige løsning. Men problemet blev jo ikke afhjulpet, ej selvom skotrende udskiftningen jo nødvendiggjorde at et stort område faktisk fik helt ny indfarvet overstrygning pålagt, samt også understrygning.

Reparationen af understrygningen viste sig jo ikke at være løsningen på problemet. Kort fortalt kan vi således kun derved slutte, at både understrygningen samt overstrygningen ikke hjalp på vores problem.

Vi er IKKE af den mening, at vi som forsikringstagere har modtaget den erstatning (læs behandling) som vi er berettiget til. Det har gennem hele forløbet været Leif Hansen og T.J. som har forsøgt at udbedre skaderne, men det viste sig desværre, at de ikke kunne løse problemet. Det er også betænkeligt, at T.J. ikke ønsker at involvere sit firma i 'overstrygnings' løsningen, idet han åbenlyst jo ikke ønsker at være ansvarlig for noget som allerede er forsøgt repareret 2 gange.

Endvidere synes vi at det er direkte usagligt og at notere sig, at forsikringsselskabet har ladet citat : 'tvivlen' komme os som forsikringstager til gode. Det har jo vist sig, at den tidligere ejer bevidst har fortiet sandheden. Vi har gennem hele forløbet dokumenteret problemets omfang således, at forsikringsselskabet med rette kunne gøre

den tidligere ejer erstatningspligtig. Den som i virkeligheden bærer skylden er den tidligere sælger, og det er netop det som vi som forsikringstagere har tegnet forsikring imod. Netop at forsikre os mod skjulte fejl og mangler som sælger bevidst har forsøgt at skjule eller fortie."

Klagerens bygningssagkyndige har i skrivelse af 17/12 2003 bl.a. anført:

"Jeg har læst tilstandsrapporten, nr. med løbenr. 73…, og kan konstatere at forholdet med de nedbrudte tagsten og utætte skotrende ikke på nogen måde var nævnt i rapporten. I sælgers oplysninger, er der desuden nævnt, at der aldrig har været problemer med taget. I tillægget til rapporten (som jeg godt ved, ikke er juridisk gældende i forhold til tilstandsrapporten) er der på side 1 om økonomi, intet afsat til reparation af tag, og på side 4 om restlevetid, er taget sat til en restlevetid på over 20 år, uden at der er givet nogen uddybende kommentarer.

Det er derfor min klare opfattelse, at en lægmand må få det indtryk, at ejendommens tag er i orden, og at der ikke der skulle kunne komme problemer i den nærmeste fremtid.

…

Det er min opfattelse, efter at jeg senere har set dit hus, og sammenholdt det med tilstandsrapporten, at rapporten IKKE lever op til de krav som man bør kunne stille til en god og seriøs rapport. For tagets vedkommende støder det mig, at man skriver at 'Enkelte steder udfalden understrygning, K1', og så forudsætter at en 'ikke bygningskyndig' køber skal kunne gennemskue at taget har andre og alvorligere fejl. Og når 'formentlig gode' håndværkere derefter hverken er i stand til at reparere taget, endsige tør give en garanti på, at det de laver er i orden, så synes jeg, at man med den udarbejdede tilstandsrapport har sat køberen i en helt umulig situation."

Selskabets repræsentant har ved skrivelse af 19/1 2004 over for nævnet anført:

"Vi er af den opfattelse, at taget kan repareres så det lever fuldt ud op til de krav der kan stilles til et tegltag fra 1950.

…

Forsikringstager nævner, at det er undertegnede [M.W.] og T.J. (S. Tømrer og Snedkerfirma - STS) der i enighed har 'forsøgt' at udbedre skaderne. Forsikringstager

glemmer dermed, at han selv er bygherre på denne sag og at undertegnede ikke har det rådgivningsansvar som forsikringstager henviser til.

T.J. (STS) er hyret af forsikringstager selv til at udbedre den anmeldte skade som undertegnede på vegne af forsikringsselskabet har anerkendt som dækningsberettiget. Såfremt forsikringstager ikke er tilfreds med det udførte arbejde, må der rettes henvendelse til STS.

Med hensyn til understrygningen er vi for det første af den opfattelse at dette er almindelig vedligeholdelse og for det andet mener vi, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har gjort tilstrækkeligt opmærksom på problemerne med understrygningen. Det skal i den forbindelse nævnes, at der ikke har kunnet konstateres nedbrydninger af nogen art, eller for den sags skyld følgeskader efter den nævnte mangelfulde understrygning. Når en sådan ikke er tilstrækkeligt vedligeholdt må det forventes, også af lægmand, at regnvand kan trænge ind.

Der henvises i øvrigt til ankenævnskendelse AKN 58.008 der omhandler samme problemstilling.

På huset er der på tagflade mod vej på et tidspunkt foretaget overstrygning. Dette område er utilgængeligt, men forsikringstager har ved kraftig regn, især i dette område set utætheder. Der er derfor af selskabet tilbudt at yde dækning for afrensning og ny overstrygning i form af fugning.

Det kan ikke udelukkes, at der ved udførelsen af eksisterende overstrygning er sket fejl. En typisk fejl ved efterreparation som overstrygning er brug af for store mængder mørtel som bevirker at tagstenene løfter sig og der dannes derved sprækker langs sidefalsene."

Hertil har klageren ved skrivelse af 16/2 2004 til nævnet anført:

"At trække nævnsafgørelse 58008 frem som et eksempel virker umiddelbart fornuftigt, hvis man som forsikringsselskab ønsker at fremtrække et eksempel som taler for

at et forsikringsselskab bør have medhold. MEN der er bare lige den afgørende forskel på sagen 58008 og vores som følger :

l sagen 58008 efterprøves løsningsforslaget ikke .....

Det har vi jo prøvet endog ad flere gange - uden positivt resultat.

Det sidste løsningsforslag med overstrygning kan der i øvrigt ikke garanteres for, hverken fra håndværkere/fagmænd ej heller fra en byggesagkyndig.

Idet både skotrende, total understrygning på sydsiden såvel som ny overstrygning på en stor del af sydsiden burde eliminere eventuelle nævnte problemer for dette område, og problemet fortsat eksisterer - så er det vel det samme som at sige, at problemet ikke kunne løses på denne måde. Hvordan skal man ellers tolke sagens fakta ?

2.
Forsikringsselskabet skriver:
"Det kan ikke udelukkes at der ved udførelsen af eksisterende overstrygning er sket fejl. En typisk fejl ved reparation som overstrygning er brug af for store mængder mørtel, som bevirker, at tagstenene løfter sig og der dannes derved sprækker langs sidefalsene".

Når første forsøg ikke virkede, og samme murer kommer og udfører 2. gangs reparationen, synes det sandsynligt, at man som murer netop ved 2. gangs reparationen udfører reparationen med den fornødne akkuratesse og omhyggelighed således, at eventuelle fejl ved 1. reparation (hvis disse altså forelå) ikke burde kunne gentage sig. Vores opfattelse er, at den valgte murer begge gange har udført et fornuftigt og omhyggeligt job."

Selskabets repræsentant har ved skrivelse af 8/3 2004 over for nævnet bemærket, at det ikke betragter den bygningssagkyndige som uvildig, idet han er en god ven af familien.

Klageren bestrider, at den bygningssagkyndige ikke er uvildig og oplyser i skrivelse af 1/4 2004 til nævnet, at kontakten til den bygningssagkyndige er formidlet via klagerens advokat.

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 8/6 2002 og af denne fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A	8.0 Tagkonstruktion/-belægning/ Skorsten		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Begyndende algebegroning på tagflade mod nord.
	8.20 Undertage/understrygning	K1	Enkelte steder udfalden understrygning."

I tillæg til tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige angivet restlevetiden for tagbeklædningen til over 20 år.

Nævnet har fået forevist fotos af taget.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

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.

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for den usagkyndige køber, eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at det er muligt at afhjælpe skaden ved en partiel reparation, hvilket selskabet også har betalt for og i øvrigt givet tilsagn om at ville gøre for så vidt angår overstrygningen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann