729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 64.535:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxx x xx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Codan Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for den udvendige skalmur på ejendommens garage eller bekoste opsætning af gule skaller på huset. Klagerne er desuden utilfreds med størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for ejendommens tag.

Oprindelig vedrørte klagen også spørgsmålet om erstatning for manglende dampspærre. Efter sagens indbringelse for nævnet har parterne imidlertid indgået forligsmæssig aftale om betaling af 20.000 kr. vedrørende dette forhold, som herefter er bortfaldet.

Det fremgår af sagen, at huset og garagen er opført med gule skaller, som delvist er faldet af, idet den tidligere ejer ikke havde afrenset kalken inden opsætningen. Huset er opført i 1960, men er udvidet med køkken og del af stuen i 1977. Ejendommens tag, der også er fra 1977, er udført af eternitbølgeplader. Klagerne har købt den forsikrede ejendom som dødsbo.

Selskabet har anerkendt skaden på husets skalmur og tilbudt reparation med opsætning af hvide kalkstensskaller, idet de gule skaller ikke længere produceres. Teglværket

har dog tilbudt at håndfremstille gule skaller til en pris på 400 kr. pr. m2, men denne væsentligt dyrere løsning vil selskabet ikke bekoste. Klagerne har accepteret at huset repareres med hvide skaller mod at selskabet også betaler for udskiftning til hvide skaller på garagen. Det har selskabet afvist under henvisning til, at garagen ikke er medforsikret på ejerskifteforsikringen.

I relation til den anmeldte skade på ejendommens tag har selskabet tilbudt at betale 20 % af udgifterne til en ny tagbelægning under henvisning til, at taget er værdiforringet med mindst 80 %.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 10/9 2003 bl.a. anmeldte, at ejendommens tag var utæt og desuden var lagt forkert, samt at murstenene faldt af den udvendige skalmur, som ikke var udført korrekt.

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 8/1 2003 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger:** **Ja Nej Bygning**
Anfør *hvilke* og *hvordan* under uddybende kommentarer
…
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? ☒ ☐ **B**
…
Uddybende kommentarer til pkt. 1-4
…
Ad pkt. 4: Garage er funktionel men har ikke bygningsværdi af betydning og er ikke medtaget i rapporten.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	8.0 Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3		Tagbelægning som bølgeeternit er kun besigtiget indefra og er bemærket med enkelte revnede plader mv. taget skønnes generelt med begrænset restlevetid.

…
Karakterskala: … K2: Alvorlige skader … K3: Kritiske skader"

Forholdene blev den 21/10 2003 besigtiget af selskabets taksator, som i sin taksator-

rapport af 3/11 2003 og i en senere tilføjelse til rapporten har beskrevet taget således:

> "Der er eternittag med bølgeplader. På tagfladen mod syd ses at en hel del plader ikke er fastskruet. Der mangler simpelthen skruer - normalt skal et tag have min. 1 skrue pr. plade. Nu er en del af pladerne skredet ned og der er begyndende utætheder, ses indv. i tagrum
>
> …
>
> I mægler tillæg, som jeg har set hos husejer er restlevetiden for taget sat til over 5 år.
>
> …
>
> Jeg foreslår brev til husejer hvor han evt. i samarbejde med mig kontakter tømrer for tilbud på korrekt placering af nedskredne plader og mont. af manglende skruer i disse. Overslag vanskelig - men måske 4-5.000 kr.
>
> …
>
> … der ses en del tagplader med forkert hjørneafskæring. Det sammenholdt med pladerne i øvrigt tyder stærkt på, at der er tale om genbrugstagplader, som har været monteret på et andet hus, hvor de har ligget på en anden måde.
>
> Endvidere er dele af tagkonstruktionen - gitterspær m.m., udført af genbrugsmaterialer."

Klageren kontaktede herefter en tømrer, som på baggrund af sin besigtigelse af taget vurderede, at den eneste rigtige løsning var en komplet udskiftning af taget. Den nye tagbelægning ville beløbe sig til 60.000 kr. inkl. moms.

Ved skrivelse af 14/5 2004 anerkendte selskabet erstatningspligten for taget. Samtidig meddelte selskabet, at det - henset til oplysningerne om taget, herunder den begrænsede levetid - reducerede erstatningen med 80 % og således ville betale 12.000 kr. af udgifterne til et nyt tag.

Klagerne har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at yde fuld dækning for taget. Klagerne påstår desuden selskabet tilpligtet enten at betale opsætning af hvide skaller på huset og garagen eller bekoste opsætning af gule skaller på huset.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 12/8 2004 bl.a.:

4. 64.535

"*Ad skalmur på garagen:*
Skallerne er opsat af sælger som selvbyg, men denne har glemt at foretage afrensning af kalk inden opsætningen. Således er nogle af skallerne på huset og garagen faldet af, og der er nærliggende risiko for at yderligere skader opstår.

Vi har, som nævnt, anerkendt skaden på husets skalmur og tilbudt reparation med opsætning af kalkstensskaller (hvide). Det er ikke muligt at skaffe gule skaller, da de ikke laves mere. Teglværket kan dog håndfremstille dem til en pris på kr. 400 pr. m2.

Forsikringstagerne er berettiget til en erstatning, der svarer til det beløb det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet. Jf. forsikringsvilkårenes fællesbestemmelser pkt. 2, afsnit 1.

Således kan der ikke tilbydes gule skaller, som ikke er gængs byggemåde eller almindelig anvendt på skadetidspunktet, idet disse skal håndlaves og derfor er væsentligt dyrere.

Forsikringstagerne ønsker alternativt, at skallerne på garagen udskiftes til hvide skaller.

Principalt skal vi gøre gældende, at garagen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, da det fremgår af tilstandsrapporten, at den ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 2.
…
Det er korrekt, at der i visse særlige tilfælde kan være tale om at udskifte ubeskadigede bygningsdele, hvis der i forhold til de skaderamte bygningsdele opstår en farveforskel, som må anses at overskride en vis tolerancetærskel.

Det er imidlertid vores opfattelse, at denne praksis alene kan antages at gælde i de tilfælde, hvor de ubeskadigede bygningsdele er omfattet af policen, og hvor der såle-

des også ville være forsikringsdækning, hvis disse bygningsdele i sig selv var skaderamte.

Dette er netop ikke tilfældet i denne sag, da garagen ikke er medforsikret på ejerskifteforsikringen.

Endvidere bemærkes det, at garagen ikke er ubeskadiget, men tværtimod lider af samme konstruktionsfejl som beboelsesbygningen. Det ville således uafhængig af skaden på beboelsesbygningen være nødvendigt at nedtage skallerne, foretage afrensning og opsætte nye skaller.

Da skader på garagen ikke er meddækket på policen, skal forsikringstageren derfor under alle omstændigheder selv iværksætte en sådan udbedring. Når disse arbejder skal udføres, kan vores forsikringstager således blot opsætte hvide skaller. Herefter vil problemet med farveforskel ikke længere være aktuelt.

Ad tagbelægning på huset:
Taget er et eternittag med bølgeplader. På tagfladen mod syd er en hel del af pladerne ikke fastskruet. Således er en del af pladerne skredet ned og der er begyndende utætheder.

Det er vores bygningskonsulents opfattelse, at da taget blev lagt i 1977 blev der anvendt genbrugsmaterialer. Han har bl.a. kunne se, at tagpladerne er skåret forkert, dette tyder kraftigt på, at de har ligget et andet sted. Derudover er der flere andre bygningsdele også i tagkonstruktionen, der består af genbrugsmaterialer. Således er restlevetiden meget begrænset.

Herudover er det i tilstandsrapporten angivet, at taget generelt skønnes med begrænset levetid, og der er givet karakteren K3. Dette indikerer, at det må forventes, at taget skal udskiftes inden for en overskuelig fremtid.
…
Vores bygningskonsulent har vurderet, at taget er værdiforringet med mindst 80 %

henset til tagets alder og stand.

Vi har derfor tilbudt at erstatte 20 % af udbedringsomkostningerne for ny tagbelægning."

Heroverfor anfører klagerne i skrivelse af 30/8 2004 til nævnet bl.a.:

"*Ad skalmur på garagen:*

Vi finder ikke, at det er rimeligt at undtage facaden på garagen som er sammenbygget med huset (se vedlagte billeder).

Vi har herved lagt vægt på, at det fremgår af Codans tilbud, at facaden laves med hvide skaller mod de nuværende gule. Huset vil derfor være hvidt, hvorimod garagen vil være gul - en helt uacceptabel løsning. Vedrørende farveforskellen henvises der til, at det er en konkret vurdering, hvad der må tåles. I den forbindelse henviser vi til Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af sag. nr. 53.864.

Videre mener vi, at der er tale om et forhold der må anses for at overskride en vis tolerancetærskel når man udskifter gule mursten med hvide.

Det bemærkes, at det ikke er umuligt at fremskaffe gule skaller, men at disse blot er dyrere end hvide skaller.

Endvidere lægger vi vægt på, at facaden på garagen udgør en mindre del af den samlede facade, ca. 15 % og at det også derfor må anses for urimeligt at undtage facaden for forsikringsdækningen.

Endelig finder vi, at det må være en klar forkert vurdering af den byggesagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten … ikke at medtage garagen i vurderingen. Vi henviser i den forbindelse til, at selv en halvmur, der indgår som en del af en ejendom, må anses for at være en del af fast ejendom og dermed. også omfattet af ejerskifteforsikringen jf. Ankenævnet for Forsikrings afgørelser i sagerne 57.759 og 59.517.

Garagen er integreret med huset og udgør således en del af facaden på huset, hvorfor garagen alene af den grund bør være omfattet af dækningen.

Vi mener således, at dækningen enten må omfatte opsætning af gule skaller eller, at dækningen også skal gælde garagen.

Ad tagbelægning på huset:
Først og fremmeste skal det præciseres, at de skader der er tale om er, at de to næstnederste rækker på såvel nord som syden ikke er fastgjort og at pladerne skrider. Derudover er der adskillige plader der ikke er skåret i de korrekte hjørner. Endelig er der enkelte revnede plader (hvilket er nævnt i tilstandsrapporten).

Det skal videre præciseres, at vi ønsker fuld dækning, men mener ikke det har noget med almindelig afskrivning at gøre. Det vi ikke kan anerkende er det fradrag, som Codan har beregnet til 80%.
…
Yderligere finder vi ikke, at vi ud fra tilstandsrapporten eller i øvrigt har kunnet se, at taget var beskadiget og skulle udskiftes straks.
…
Det gøres i den forbindelse gældende, at tilstandsrapporten vedrørende taget er så mangelfuld og ufyldstgørende, at vi ikke har haft mulighed for at tage forholdet behørigt i betragtning. Det bemærkes, at det afgørende for om et forhold er undtaget af ejerskifteforsikringen er, at der i tilstandsrapporten er givet et retvisende billede af det beskrevne forhold jf. Ankenævnet for Forsikrings efterhånden righoldige praksis på området. Der henvises endvidere til husankenævnets afgørelse i sagen J.nr.: 03-00, hvoraf det bl.a. fremgår af nævnets udtalelse i sagen, at 'Et flertal af Ankenævnets medlemmer … fremhæver, at formålet med den bygningssagkyndiges medvirken ved en ejendomsoverdragelse er at denne gennem sin faglige viden, herunder om typiske svage punkter, og anvendelse af sædvanlige undersøgelsesredskaber skal give en almindelig køber indsigt i på hvilke punkter den beskrevne ejendom måtte afvige negativt fra tilstanden i tilsvarende intakte huse af tilsvarende alder. En tilstandsrapport skal indeholde oplysninger om forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning,

uanset om forholdet retligt ville kunne karakteriseres som en mangel.'

Det blev på et møde med Codans bygningskonsulent torsdag den 15. april 2004 anført, at vi burde have taget forbehold i købsaftalen for at taget alene var besigtiget indefra. I den forbindelse gør vi opmærksom på, at der var tale om et dødsbo samt at Codan angiveligt heller ikke har fundet anledning til at besigtige ejendommen forinden forsikringen blev tegnet selvom Codan havde fået tilstandsrapporten til gennemlæsning. Et forhold der er tillagt betydning i flere af Ankenævnets afgørelser

Endelig fremgår det ingen steder i tilstandsrapporten, at taget er lavet af genbrugsmaterialer, hvorfor vi heller ikke har kunnet tage højde herfor ved købet.

…

Det forhold, at taget er lavet af genbrugsmaterialer og er lagt forkert er jo netop ikke et resultat af slid og ælde eller manglende vedligeholdelse. Derimod er der tale om skade dels pga. taget er lagt forkert, og dels at der angiveligt er anvendt genbrugsmaterialer.

Vi mener ikke, at vi har nogen mulighed for at gennemskue ovennævnte ud fra tilstandsrapporten eller i øvrigt."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 9/9 2004 bl.a.:

"Forsikringstager påberåber sig på ny AK 53.864 m.h.t. skalmuren på garagen. Vi skal i den anledning henvise til AK 23.015 og AK 22.136, hvilke kendelser støtter vores opfattelse af, at tolerancetærsklen ikke er overskredet.

Vi skal dog fastholde vores principal synspunkter om, at praksis vedrørende udskiftning af ubeskadigede bygningsdele ikke finder anvendelse her, da garagen for det første ikke er omfattet af forsikringen og for det andet ikke er ubeskadiget."

Nævnet har fået forelagt taksatorens fotos af eternittaget og klagerens fotos af den forsikrede ejendom, herunder garagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Ejerskifteforsikring**

…

Standarddækning

…

2 Hvad omfatter forsikringen?

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af Tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller andet fremgår af policen.

…

Fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring

…

2 Hvordan fastsættes erstatningen?

Erstatningen svarer til det beløb (nyværdi), det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem de erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

Er det skaderamte forringet p.g.a. slid og ælde, eller er det ikke forsvarligt vedligeholdt, kan Codan gøre fradrag for værdiforringelse. Fradraget kan dog først ske, når der er konstateret en forringelse på mere end 30%, sammenholdt med sædvanlig forsvarligt vedligeholdte genstande."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at klagerne ikke har krav på opsætning af gule skaller på ejendommen, da de nu kun håndfremstilles. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har krav på opsætning af hvide skaller på garagen, da denne efter oplysningerne i tilstandsrapporten var i en så dårlig stand, at det ikke tjente noget formål af undersøge denne. Garagen er

derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Nævnet forudsætter herved, at læmuren, som garagen er bygget op ad, dækkes som en del af huset.

Efter oplysningerne i tilstandsrapporten om tagbeklædningens begrænsede restlevetid, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har foretaget afskrivning som sket.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen