755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.985:

xxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx x

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 hos Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog den forsikrede ejendom i juni 2001. Beboelsesbygningen er opført i 1984.

Af tilstandsrapporten af 18/4 2001 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.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.
…

Bygningsdel/installation: Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
… 8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene			2	2	1		X

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er generelt velholdt og opført af gode materialer.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3		Der er enkelte revnede tagsten. En del af tagstenene ligger dårligt og tætningsstrimlerne dækker ikke åbningerne. En del af lægterne er opfugtede. Der er i mindre omfang afskalninger på tagstenene.

…

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	Skaderne kan skyldes stormen i 1999, hvor mange tagsten blev løftet og efterfølgende ikke helt er lagt på plads."

I starten af 2005 konstaterede klageren, at taget stod til udskiftning, da det havde mange frostspringninger. Klageren anmeldte skaden til sit selskab. Selskabets skadekonsulent besigtigede skaden, og på baggrund af besigtigelsen udfærdigedes skaderapport dateret den 20/4 2005. Heraf fremgår:

"**Anmeldt skade: Tagsten smuldrer:**

3. 67.985

Som en følge af stormvejret den 8. januar 2005 var der nogle tagsten, der skulle rettes på og forsikringstagers håndværker bemærkede i denne forbindelse, at der på flere tagsten er afskalninger.

Forsikringstager oplyser, at han efter overtagelsen af huset i juni 2001 fik rettet på flere tagsten og også udskiftet enkelte revnede tagsten idet disse skader var nævnt i tilstandsrapporten, lb nr. 135.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres afskalninger både på over- og undersiden af tagbelægningen. I tagrenderne ligger der flere steder små stykker af teglstenene og disse kan ligeledes ses på loftet hvor de ligger oven på isoleringen.

Vurdering: En tagbelægning som den aktuelle har erfaringsmæssigt en levetid på 40-50 år og idet den på nuværende tidspunkt kun er 21 år gammel bør minimum 50 % af dens levetid fortsat være tilbage.

I tilstandsrapporten fremgår følgende under pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning:

K3 - Der er enkelt revnet tagsten. En del af tagstenene ligger dårligt og tætningsstrimlerne dækker ikke åbningerne. En del af lægterne er opfugtede. Der er i mindre omfang afskalninger på tagstenene.

På baggrund af bemærkningen i tilstandsrapporten må det konstateres, at der ikke er noget nyt i det forhold at tagstenene smuldrer og idet dette også var tilfældet i april måned i 2001, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Idet det vurderes, at beskrivelsen i tilstandsrapporten af tagbelægningen er korrekt og fyldestgørende og at det således har været muligt at tage forholdet i betragtning, vil ejerskifteforsikringen ikke dække forholdet på det foreliggende grundlag.

Til Deres orientering skal det oplyses, at hvis der inden forsikringen udløber sker en markant forværring i afskalningerne i forhold til det omfang og den karakter de har for nuværende, vil der være grundlag for at tage sagen op på ny.

Erstatning: Ikke dækket."

Klageren har oplyst, at selskabets konsulent ved afslutning af skadesbesøget anmodede ham om at hjemtage et tilbud på udskiftning af hele taget.

Klagerens kollega har i skrivelse af 10/12 2005 over for nævnet skriftligt bekræftet en telefonsamtale mellem klageren og selskabet. Kollegaen erklærer således:

"Det bekræftes hermed at undertegnede overhørte telefonsamtale mellem - K.H.H. [klageren] og K.J. - den 30. maj 2005 - idet telefonen var sat på medhør og der blev ringet fra fælles kontor hos A.P.

Vi havde indledningsvis snakket en del om sagen på kontoret og er begge enige om at K.H.H. må være berettiget til erstatning. Af det jeg overhørte er det min klare mening at K.J. også har været af denne opfattelse.

Det fremgik tydeligt af samtalen at K.J. havde givet et mundtligt tilsagn om en erstatning, men at han efterfølgende har skiftet mening."

Efterfølgende modtog klageren afslag på forsikringsdækning, hvilket selskabet har fastholdt i skrivelse af 30/5 2005, hvoraf fremgår:

"Til Deres orientering skal det oplyses, at vi som følge af Deres henvendelse d.d. har gennemgået tilstandsrapporten, Ib nr. 62… og herunder note 1 på side 7 som der i skaderapporten af 20. maj 2005 ikke var taget stilling til. Årsagen hertil er som oplyst, at det på side 5 ikke er angivet at der er en note til punktet tagbelægning/rygning.

5. 67.985

I note 1 oplyser den bygningssagkyndige at en mulig årsag til skaderne, der er oplistet på side 5 kan være stormen i 1999 men udelukker dog ikke herved andre årsager.

Vi må på trods heraf fastholde, at idet tagbelægning/rygning har karakteren K3 og det er bemærket, at 'Der i mindre omfang er afskalninger på tagstenene' er den anmeldte skade på det foreliggende grundlag ikke dækket.

Vi mener dog at sagen er af principiel karakter dels med hensyn til betydningen af note 1 og dels med hensyn til beskrivelsen af omfanget af afskalningerne, hvorfor vi mener sagen bør forelægges for Ankenævnet for Forsikring, hvis kendelser vi følger."

Klageren har herefter i klageskrivelse af 18/10 2005 indbragt afgørelsen for nævnet med følgende påstande:

"- At ejerskifteforsikringen betaler for udskiftning af mit tag, idet jeg mener et mundtligt tilsagn om erstatning er lige så godt som et skriftligt.

Hvilket jeg også finder rimeligt, idet jeg ikke mener tilstandsrapporten klart og tydeligt har beskrevet at taget står til udskiftning efter kun ca. 20 år pga. en produktionsfejl på teglstenene.

- At dømme forsikringsselskabet til at udbetale erstatning - finder jeg en forventet levetid på et tag belagt med falsetegl på 90-100 år mere normalt end 40-50 år, som angivet i skadesrapporten. Noget der understøttes af flere eksperter.

- At der ses bort fra tidligere fremsendt tilbud på udskiftning af taget - da tilbudsgiver ikke længere er bundet til at udføre opgaven til daværende pris."

Til støtte for påstandene har klageren anført:

"Jeg konstaterer januar 2005, via håndværker, at taget står til udskiftning, da det havde mange frostspringninger (dårlig produktion af K21 tegl, har jeg siden erfaret).

6. 67.985

Jeg anmelder sagen til ejerskifteforsikringen og havde besøg af K.J. fra Cunningham Lindsey d. 10.05.2005. Som afslutning på dette besøg beder K.J. mig om at hjemtage et tilbud på at få skiftet hele taget fra en lokal håndværker. Idet han:

1) Havde læst tilstandsrapporter 2) konstateret at taget var ved at smuldre bort 3) og jeg var derfor var berettiget til erstatning, dog med en vis egenbetaling pga tagets alder.

Det var derfor med stor forundring, at jeg 10 dage senere modtager et brev med afslag på erstatning. Forsikringsagenten må have fuldmagt til at træffe beslutninger på vegne af forsikringsselskabet og jeg forstår derfor ikke at han kan skifte mening.

Afslaget begrundes med, at skaden er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, så jeg burde kunne tage forbehold herfor ved købet.

Jeg mener pkt. 8,1, samt tilhørende note side 7 kun kan læses som et hele. Altså at linien 'der er i mindre omfang afskalninger på tagstenene' henhører til det faktum at taget har været lettet i stormen 1999.

Jeg mener det er umuligt at læse sig frem til, at det er en beskrivelse af en produktionsfejl fra teglværket, der gør at tagets levetid er reduceret kraftigt. Det passer heller ikke sammen med beskrivelsen på tilstandsrapportens side 4 under afsnittet Generelle kommentarer til bygningens tilstand. Her står der 'Huset er generelt velholdt og opført i gode materialer'.

Bygningssagkyndig M.J. der har udarbejdet tilstandsrapporten, har telefonisk medgiver at pkt. 8,1, med tilhørende note 'kunne være formuleret tydeligere' og at han godt kan se at 'det kan være svært at se, at han med afskalninger mener en produktionsfejl'.

Vedr. karakteren K3 for Tagkonstruktioner/-belægninger/skorstene. Skal én revnet tagsten - som i dette tilfælde - altid medfører karakteren K3. Havde den eneste be-

mærkning til taget været 'der er i mindre omfang afskalninger på tagstenene' ville dette ikke have givet anledning til karakteren K3.

Jeg mener, derfor at forholdet (at taget er belagt med dårlige tagsten der skal udskiftes) er klart misvisende og klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Og at det derfor ikke har været muligt for os som køber at tage forholdets reelle omfang og betydning i betragtning."

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S ved skrivelse af 21/11 2005 fastholdt afgørelsen og hertil anført:

"Med hensyn [til] sagsfremstillingen blev der ved besigtigelsen gjort opmærksom på at tilstandsrapporten forud for denne kun var gennemgået hurtigt på grund af at der var kraftig nedbør, hvorfor besigtigelsen skete senere end aftalt.

Som det er oplyst i skaderapporten kunne der ved besigtigelsen konstateres afskalninger på alle tagflader på både over- og undersiden af tagbelægningen. De afskallede stykker tegl kunne tydeligt ses i tagrenderne, hvor de løbende er blevet opsamlet og kunne ligeledes ses tydeligt på isoleringen på hele loftet hvor de lå spredt. De konstaterede skader er typiske for fejlbehæftede teglsten og særligt for røde romerfalsteglsten som de aktuelle, hvis levetid er væsentligt nedsat som en følge heraf. K.H.H. oplyste ved besigtigelsen at man efter overtagelsen af huset i juni 2001 fik udbedret alle forhold angående tagbelægningen som er nævnt i tilstandsrapporten.
Ved afslutningen af besigtigelsen spurgte K.H.H. direkte til muligheden for en dækning og det blev hertil oplyst, at *såfremt* det kunne bekræftes at han ved overtagelsen fik udbedret alle forhold angående tagbelægningen der er nævnt i tilstandsrapporten måtte der være tale om en dækningsberettiget skade.

Det fremgår af tilstandsrapporten at der ved udarbejdelsen af denne blev konstateret afskalninger på tagstenene i mindre omfang, hvilket blev vurderet at være en korrekt og fyldestgørende beskrivelse idet den også passede på skaden ved besigtigelsen den 10. maj 2005. På denne baggrund kunne K.H.H.'s udtalelse ikke bekræftes.

8. 67.985

Med hensyn til det forhold at K.H.H. mener, at pkt. 8.1 og note 1 på side 7 kun kan læses som et hele og at alle skaderne er en følge af stormen i 1999 er dette ikke korrekt. I note 1 gives en mulig forklaring på hvorfor mange tagsten ikke helt er lagt på plads og dette refererer naturligvis til at det under pkt. 8.1 er beskrevet at 'en del af tagstenene ligger dårligt…..'

Det er korrekt at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at årsagen til afskalningerne er en produktionsfejl, hvilket heller ikke kan forventes. Det afgørende er at det på baggrund af de foreliggende oplysninger (K3 / mindre omfang af afskalninger) har været muligt at tage forholdet i betragtning og eventuelt indhente oplysninger om hvilke konsekvenser dette vil kunne have.

Med hensyn til levetiden for tagbelægningen er det korrekt, at det hidtil har været forventeligt med en levetid på 90 til 100 år for en tagbelægning med teglsten, hvilket også er det som der fremgår af levetidstabellen fra Forsikring & Pension. Erfaringerne har dog vist at nyere teglsten har en væsentligt kortere levetid, der typisk er omkring 50 år."

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.

…

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.

…

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

Nævnet udtaler:
Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede forhold ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Tilstandsrapporten indeholder med karakteren K3 bemærkninger om bl.a., at en del af tagstenene ligger dårligt, at tætningsstrimlerne ikke dækker åbningerne, og at en del af lægterne er opfugtede, samt at der i mindre omfang er afskalninger på tagstenene. På denne baggrund finder nævnet efter sin gennemgang af sagen, at de anmeldte forhold ikke ses at afvige væsentligt fra, hvad klageren måtte forvente.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har sandsynliggjort, at skadeskonsulenten har givet et for selskabet bindende dækningstilsagn.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann