793/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.143:

xxxxxxxxx xx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af en anmeldt skade vedrørende den forsikrede ejendoms tag, der er utæt. Der klages over, at lægteafstanden er for stor, og at der er for få tagsten både lodret og vandret, sådan at teglstenene ikke overlapper hinanden tilstrækkeligt.

Selskabet har afvist at yde dækning af udgiften til udskiftning af hele taget med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har derimod anerkendt at dække en lokal udskiftning af 2 stk. taglægter inklusiv følgearbejder. Dækningstilsagnet for reparationen lyder på 4.500 kr. inklusiv moms.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klagerne overtog ejendommen pr. 15/5 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/2 2002.

I december 2005 konstaterede klagerne, at taghætten på ejendommen var utæt.

I tilstandsrapporten er om taget noteret:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Rygningsfugen har mindre forvitringer og begroninger.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K1		'Fodblik' (af pap) nedbrudt enkelte steder.
	8.14 Gangbro	K1		Gangbro mangler delvis."

En bygningssagkyndig fra et firma tilknyttet selskabet besigtigede den 22/2 2006 ejendommen og har i skaderapport af 4/4 2006 noteret:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:** Iht. anmeldelse fremgår følgende:
- Råd i lægter og for stor lægteafstand, samt tagstenene er ikke bundet eller understrøget.
Forsikringstager oplyste ved besigtigelsen at anmeldte skade blev opdaget ved at der en dag i september lå blankt vand på emhætten i køkkenet og at den tilkaldte håndværker i den forbindelse påpegede anmeldte forhold.

Iflg. håndværkeren er taget ikke oplagt iht. vejledning, da det skal være enten bundet eller understrøget.

Forsikringstager anmelder, at tagstenen smuldrer, at lægterafstanden er for stor samt at tagstenene ikke må ligge uden fastgørelse.

Sammen med anmeldelsen har forsikringstager vedlagt kopi af oplægningsvejledning fra 1963 og frem til 1971 fra E. tegl samt efterfølgende fremfaxet tilbud vedr. tagudskiftning af 1. marts 2006 fra S. Snedkeri A/S v/J.S.

Ved vores besigtigelse var tidligere utæthed ved emhætte udbedret. Forsikringstager oplyste, at håndværkeren måtte udskifte nogle lægter for at kunne udskifte taghætten.

Indvendigt fra loftrum kunne det konstateres, at der er undertag af tagpap som banevare hvorfor tagkonstruktionens opbygning over undertaget ikke umiddelbart kunne besigtiges.

Udvendigt fra blev tegltaget besigtiget, uden at der dog kunne konstateres nævneværdige forhold/skader der adskiller sig fra hvad der er normalt og forventeligt for tegltage der er oplagt på tilsvarende huse af en tilsvarende alder.
…
FORSIKRINGSDÆKNING:
- Råd i lægter og for stor lægteafstand, samt tagstenene er ikke bundet eller understrøget.
Forholdet er desværre ikke dækket af forsikringen.

Ved vores besigtigelse kunne tagkonstruktionen over undertaget ikke besigtiges. Og ved vores visuelle gennemgang af taget hhv. fra loftsrummet og udefra, kunne der ikke konstateres nævneværdige skader.

Taget er oplyst som det oprindelige fra husets opførelse i år 1969.

> Uagtet om der eventuelt måtte være mindre variationer i tagstenenes overlapning, lægteafstanden, tagets hældning eller andet i forhold til den på opførelsestidspunktet anbefalede oplægningsvejledning, vurderes forholdet ikke som en dækningsberettiget skade iht. betingelserne for ejerskifteforsikringen.
>
> Dette begrundes med, at taget ikke ses at have nævneværdige skader samt ikke vurderes at have nærliggende risiko for skader hvilket understøttes af, at taget har ligget over 36 år uden at der er konstateret atypiske og ikke forventelige skader.
>
> Jf. vilkårene pkt. 4 kunne der ikke ved vores besigtigelse konstateres nogen skade, nærliggende risiko for skade eller andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.
>
> Ved vores besigtigelse kunne det ikke be- eller afkræftes, om der er råd i tagkonstruktionens lægter. Såfremt der bliver fremsendt dokumentation (billeder og notat fra håndværker) på, at der er nævneværdigt råd/styrkesvigt i tagkonstruktionens lægter, vil dette forhold kunne blive revurderet."

Efter selskabets afvisning har klagerne indhentet erklæring fra den tømrer, som har udfærdiget et tilbud på udskiftning af taghætte og aftræksrør og efterfølgende tilbud på tagudskiftning. I erklæringen har han anført:

> "Jeg lovede at skrive et par linier om tagets tilstand. Som vi tidligere har talt om, lå det gamle tag ikke godt, det var både løftet og der var ikke sten nok på i forhold til tagstørrelsen.
>
> Problemerne med at tagstenene blæste af skyldtes, at der var meget få sten der var bundet, og at lægteafstanden var for stor. Forstået sådan at der er sparet tagsten både vandret og lodret, og derved kunne vinden flytte stenene både når der var kraftig blæst og storm, og det er også det som er sket under den sidste storm i januar 2005, hvor du også fik en stor del tagsten udskiftet pga. 'flyvende sten' og heldigvis kom ingen til skade, udover de skader som der var på drivhus og tag 'nedfaldende teglsten', fordi de som skrevet i oplægningsvejledningen og ellers under normal oplægningsprocedure må teglsten, ikke oplægges hvis de ikke er bundet eller understrøget og hos dig er ingen af delene foretaget.
>
> Derudover er der ikke monteret afstandslister mellem undertaget og lægter, hvilket har bevirket at blade og skidt har opfugtet lægterne og dermed fået både lægteren til at rådne og gjort teglstenene møre, de har under normale forhold en levetid på min. 50-60 år.
>
> Og jeg mener ikke at det gamle tag var oplagt håndværksmæssigt korrekt og efter gældende forskrifter fra 1968-1972 som er læst og fundet ved producenten, at dine teglsten fra E. teglværk."

Selskabet anerkendte herefter ved skrivelse af 6/2 2007 at dække udskiftning af taglægter i området umiddelbart omkring taghætten.

Klagerne valgte i sommeren 2006 at udskifte hele taget og kræver omkostningerne på i alt 165.478,75 kr. dækket i henhold til forsikringen. Klagerne har derfor ved deres advo-

kat i skrivelse af 5/6 2007 indbragt sagen for nævnet. Advokaten har i vedlagt sagsfremstilling anført:

> "Ifølge tømrermester J.S. er der en klar sammenhæng mellem på den ene side det forhold, at der er for stor afstand mellem lægterne og dermed den tæthed, hvormed tagstenene er lagt, og på den anden side det forhold, at der dannes råd i lægterne, idet manglerne omkring oplægningen af tagstenene bevirker, at der kan trænge fugt ind på taget og dermed skabe råd i lægterne, hvilket igen afstedkommer, at tagstenene opfugtes og mørnes, hvormed tagstenenes levetid reduceres ganske betragteligt.
>
> Klager tog ligeledes kontakt til 'E. Teglværk', der har lavet tagstenene i april 1970. Teglværket fremsendte herefter kopi af den oplægningsvejledning, som var gældende på tidspunktet for tagets lægning. Sammenholdes oplægningsvejledningen med den faktiske udførelse af taglægningen kan det konstateres, at oplægningsvejledningen ikke blev fulgt ved udførelsen af taglægningen. Det fremgår af vejledningen, at en for stor afstand mellem tagstenene bevirker utætheder.
>
> Klager anmeldte skaden til indklagede, hvis ingeniør, T.M., besigtigede taget den 22. februar 2006. Klager havde oplevelsen af, at der var tale om en meget overfladisk og en meget lidt grundig besigtigelse.
>
> Indklagede afviste herefter i første omgang ved skadesrapport af 4. april 2006 enhver form for dækning, men har senere ved brev af 6. februar 2007 givet tilsagn om dækning af udgifter til nedtagning og genoplægning af eksisterende tagsten i det pågældende område samt en lokal udskiftning af de 2 stk. taglægter nærmest taghætten afgrænset til stødt over nærmeste spær.
>
> Indklagede afviser derimod fortsat at være pligtig at dække udgifter til udskiftning af hele taget med den begrundelse, at der for den resterende del af taget ikke vurderes at være 'nærliggende risiko for skader, hvilket understøttes af, at taget har ligget over 36 år uden at der er konstateret atypiske eller ikke forventelige skader'.
>
> Klager bestrider rigtigheden heraf. Årsagen til såvel de konstaterede rådne lægter som de mørne tagsten skal findes i den mangelfulde oplægning af taget. Der var således nærliggende risiko for skader i anledning af tilsvarende utætheder på den resterende del af taget, der var oplagt på nøjagtig tilsvarende vis. Klager fik som følge heraf udskiftet hele taget i sommeren 2006. Prisen herpå var kr. 152.891,25, inkl. moms.
>
> **HVAD KLAGER VIL OPNÅ HOS INKLAGEDE**
> Klager vil opnå dækning for de omkostninger på i alt kr. 165.478,75, som klager har afholdt til udskiftning af taget."

Selskabet har ladet sig repræsentere ved Caplloyd A/S, der i svarskrivelse af 12/8 2007 har anført, at selskabets tidligere dækningstilsagn fastholdes i overensstemmelse med taksatorens afgørelse. Vedrørende de øvrige forhold har selskabet gjort gældende, at skadekriteriet ikke er opfyldt, idet der ikke kunne konstateres nogen skade ved besigtigelsen, heller ikke nærliggende risiko for skade eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. End-

videre har selskabet henvist til skrivelse af 30/7 2007 bilagt svarskrivelsen fra det byggesagkyndige firma, der besigtigede skaden. Firmaet har vedrørende besigtigelsen anført, at samtlige forhold blev fremvist og gennemgået med klagerne, samt at der ved besigtigelsen blev registreret alle steder fra, hvor det umiddelbart var muligt. Det værende sig indvendigt fra beboelsen, indvendigt fra det uudnyttede tagrum og udvendigt fra stige, uden at klagerne - ifølge selskabet - på noget tidspunkt gav indtryk af, at gennemgangen og registreringen var mangelfuld eller utilfredsstillende.

Den bygningssagkyndiges billedoptagelser fra besigtigelsen er forelagt nævnet.

Klagernes billeder af taget er ligeledes forelagt nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "4. Hvilke forhold er dækket
>
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået de tilsendte fotos og finder at kunne lægge til grund, at lægterne er rådne, da disse opfugtes, hvor de er slået på spærene. Nævnet finder endvidere at kunne lægge til grund, at fugten har forkortet teglenes levetid, og endelig, at disse ikke har været bundet. Nævnet skal i den forbindelse bemærke, at sidstnævnte forhold efter nævnets opfattelse kunne være konstateret ved stikprøvevis aftagning af tegl.

Nævnet finder derfor, at forholdet er dækningsberettigende. Selskabet skal dog ikke betale for opbygning af tagfod, vindskede og stern samt montering af nye tagrender.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at hele taget er behæftet med en dækningsberettigende skade, og skal godtgøre klageren udgifterne til udskiftning heraf, dog ikke til opbygning af tagfod, vindskede og stern samt montering af nye tagrender. Det beløb, der tilkommer klageren, skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

J. Hermann