

Den 6. september 2010 blev i sag nr. 77.096:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXX XXXXX XX
 XXXX XXXXXXXXXXXX

mod

TrygVesta Forsikring A/S
 Klausdalsbrovej 601
 2750 Ballerup

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 med ekstraforsikring i TrygVesta Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Klageren har anmeldt, at ejendommens tag af asbestfri eternitplader er under hurtig nedbrydning. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår af sagens oplysninger, at den forsikrede ejendom er opført i 1960, og at klageren overtog ejendommen den 1/3 2002 på baggrund af tilstandsrapport af 18/7 2001. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysninger om tagets tilstand. Af tillæg til tilstandsrapporten udfærdiget af ingeniøren, der udarbejdede tilstandsrapporten, fremgår bl.a.:

"1. Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele, for beboelsesdelen:		
Bygning	Bygningsdel	Restlevetid
...		
Å	8. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	over 20 år"

I sin klageskrivelse af 10/10 2009 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"I 2001 køber vi ejendommen ... der er overtagelse i marts året efter.

Ved købet af huset bliver der blandt andet lagt vægt på at der er nyere tag, iflg. sælger og ejendomsmægler er ejendommens tag mindre end 5 år gammelt på købstidspunktet.

Efter at have boet i ejendommen i 6-7 år observerer vi at taget viser tegn på at smuldre. Vi bliver bekendt med at det er en kendt problematik på de pågældende tagplader og at denne har været kendt på købstidspunktet.

...

Vi undersøger tilstandsrapporten, som vi fik udleveret på købstidspunktet og konstaterer at her ikke er nogen bemærkninger om taget. Der er tværtimod i et tillæg til tilstandsrapporten en bemærkning om at tagets rest levetid anslås til +20 år.

I juli måned i år vælger vi at anmelde skaden på vort tag til vores ejerskifte forsikring. Den 7. august bliver taget besigtiget af Trygs taksator - som ved besøget tilkendegiver at han kan se at taget er i meget dårlig stand, han meddeler os at han vil gå tilbage og checke vores tilstands rapport for at se om der evt. skulle være nogen bemærkninger ang. taget i denne.

...

Tryg lægger vægt på at der ikke er sket nogen følgeskader, men selve tagets tilstand er jo en skade i sig selv.

Tryg fremhæver ligeledes at tagets tilstand må ses som et udtryk for dets alder og det dækker en ejerskifteforsikring ikke. Her er vores påstand at vi er blevet oplyst at taget ved købstidspunkt var omkring 5 år gammelt og her fik vi samtidig oplyst en restlevetid på taget til værende +20 år. Derfor undrer det os at vi nu efter at vi har boet her i 7 år skal acceptere at tagets tilstand skyldes tagets alder.

Vi mener at Tryg i 2001, da vi tegnede forsikringen, burde have lavet indsigelse imod taget - eller taget forbehold herfor - eftersom at man allerede i 1994-1995 var bekendt med det faktum at der fra Dansk Eternit var et problem med tage af denne type her henviser jeg til det link vi har sat ind på side 1.

Tryg henviser til at der ved skade forstås, 'brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig i forhold til intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'. Vores påstand er at taget er svækket og at taksator selv har medgivet os at 'er nedbrydningen af tag pladerne påbegyndt kan den ikke standes'. Derfor må vi anse tagets tilstand som en svækkelse af huset og derudover en tilstand som er medvirkende til at forringe husets værdi og som ydermere kan være medvirkende til følgeskader (vandskader etc.)

Taksator lægger vægt på at tagpladerne på vores hus er fra 1991/1992, ikke desto mindre er de først indkøbt og lagt på i 1997, ifølge vores oplysninger. Dertil kommer at man i 2001 anslog tagets restlevetid til +20 år."

Ved skrivelse af 19/11 2009 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Huset er overtaget i marts 2002, og forholdet er først anmeldt hertil i juli 2009, over 7 år efter.

Der er tale om eternittagplader af typen B7. Pladerne er forsynet med et produktionsnummer, og der er tale om asbestfri plader, som er produceret i henholdsvis 1990 og 1992 i følgende oplysninger, som vores taksator har indhentet hos Cembrit.

Vores kunde anfører i sin klage til nævnet, at vores taksator har lægt vægt på, at tagpladerne er fra 1991/1992, men ikke desto mindre er de indkøbt og lagt på i 1997, ifølge vores kundes oplysninger. Vores kunde har ikke fremlagt dokumentation for, at tagpladerne er indkøbt og lagt på i 1997. Vi gør dog i den forbindelse opmærksom på, uanset om pladerne er lagt på i 1990/1992 eller i 1997 er der i vores afgørelse lagt vægt på, at tagpladernes tilstand hverken på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2002 eller frem til datoen for vores taksators besigtigelse i august 2009 har medført følgeskader eller er konstateret utætheder i tagpladerne.

Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der er generelle afskalninger primært i kanterne af pladerne. Forholdet gør sig gældende på både tagflade mod vej og have. Vi skal i øvrigt hertil bemærke, at der ikke er konstateret utætheder i taget.

Eternittage uden asbest nedbrydes hurtigere end eternittage med asbest, dette er også omtalt i artikel fra Byggeskadefonden, hvor det antages, at de nyere eternitplader uden asbest højst holder i 30 år.

Vores taksator mener ikke, at vores kundes tag er mere nedbrudt end andre tilsvarende, jævnaldrende tage, og slet ikke så nedbrudt, som de tagplader der var produceret i 1984 - 1986, da disse tagplader var behæftet med en udviklingsfejl, som medførte en usædvanlig hurtigt nedbrydning. Vores kundes tagplader er produceret i henholdsvis 1990 og 1992.

Vi må derfor fastholde, at de konstaterede nedbrydninger af vores kundes tagplader ikke går ud over det forventelige for asbestfri tagplader i almindelig god kvalitet. Dette henset til pladernes alder samt, at tagplader produceret af tidligere Dansk Eternit i de pågældende år, har en begrænset levetid, afhængig af tagets hældningsgrad, påvirkning af vind og vejr samt vedligehold.

Endvidere gør vi opmærksom på, at tagpladerne på overtagelsestidspunktet ikke var behæftet med en skade, og den omstændighed, at vores kundes tagplader er fra en produktion med en kortere levetid end fx tagplader med asbest, udgør ikke en skade.

Vi mener ikke, at forholdet vedrørende tagpladerne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor det er vores vurdering, at der ikke er tale om en skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadedefinition. Forholdet er derfor ikke dækket.

Vores kunde henviser til at have modtaget oplysninger ved købet som følge af den oplyste restlevetid i tillægget til tilstandsrapporten, hvor tagets restlevetid er beskrevet til over 20 år.

Tillægget til tilstandsrapporten danner ikke grundlag for tegning af ejerskifteforsikringen og kan ikke betragtes som en del af forsikringsaftalen, ligesom tilstandsrapporten er det. Ejerskifteforsikringen tegnes alene på grundlag af selve tilstandsrapporten, som er udarbejdet iht. huseftersynsordningen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes forside, at forsikringsaftalen med Tryg udgøres af policen, eventuelle policetillæg, tilstandsrapporten og forsikringsbetingelserne.

Tillægget til tilstandsrapporten er alene en rapport, der er udarbejdet af byggesagkyndige, som en del af information til køber om ejendommen. Rapporten danner ikke grundlag for forsikringen. Eventuelle forkerte oplysninger/fejlvurderinger i tillægget kan ikke alene lægges til grund for et krav mod ejerskifteforsikringen.

Det skal i øvrigt bemærkes, at der i tillægget blandt andet står følgende:

Tillægget er udarbejdet på grundlag af den byggesagkyndiges eftersyn af, bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele.

Den bygningssagkyndiges oplysninger bedes betragtes som bedste skøn på besigtigelsestidspunktet over udgifter til udbedring af registrerede skader og materialers restlevetid.

Den bygningssagkyndige kan ikke blive holdt ansvarlige for omstående oplysninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at det forhold, at den pågældende type tag af asbestfri eternit har en forholdsvis begrænset forventet levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende ældre asbestholdige eternittage, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

5.

77.096

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann