

Den 7. oktober 2013 blev i sag nr. 84.120:

XXXXX XXX XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på tagets eternitplader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Huset, der er fra 1963, blev overtaget af klageren den 26/4 2007. Ejerskifteforsikring trådte i kraft for en 10 årig periode på baggrund af en tilstandsrapport af 13/3 2007, hvoraf bl.a. fremgår, at der ikke er bemærkninger til tagkonstruktionen. Det fremgår af rapporten, at taghældningen er "15-35 grader". Af tilstandsrapportens oplysninger fra sælgeren fremgår bl.a.: "Nyt tag ca. 15 år siden."

Af "homeSundhedsAttest" af 14/3 2007, der er fremlagt af selskabet, fremgår bl.a.:

"Bygning A: Beboelse, Bygning B: Garage, Bygning C: Overdækket terrasse, Bygning D: Overdækning

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
A	Tagbeklædning	> 20 år	I	

"

I skadeanmeldelse af 26/9 2012 har klageren bl.a. anført, at det forsikrede hus eternit-tag skaller og revner, og at der er stykker af taget, som falder af.

I klageskema af 5/3 2013 har klageren bl.a. henvist til sit brev af 17/10 2012 til selskabet hvoraf bl.a. fremgår:

"Efter [taksator] har besigtiget skaden, må jeg meddele at jeg ikke er enig i konklusionen som ligger til grund for afvisningen af dækningspligt.

Af begrundelsens side 2 stk. angives følgende:

'Jf. din tilstandsrapport har tidligere ejer ikke oplyst at tagpladerne er udskiftet i de 26 år de har beboet ejendommen, så pladerne kan være ældre end 20 år.'

Dette passer ikke! Det fremgår derimod af tilstandsrapporten side 13: **'Nyt tag ca. 15 år siden.'**

Ligeledes fremgår det af 'home Sundhedsattest' vedr. ejendommen, under punkt 5 'Skønnede restlevetider' følgende vurdering:

Bygningsdel: Tagbeklædning Restlevetid: > 20 år.

Jeg mener ikke at forholdet kan ændre sig så meget på blot 5 år at det berettiger en afvisning af mit krav. Derfor beder jeg om at I tager sagen op til fornyet vurdering, evt. ved tredjemand."

Dertil har selskabet i brev af 23/3 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har desværre ikke fået noteret os det produktionsnummer, som pladerne er stemplet med, så vi kender ikke den eksakte produktionsdato for pladerne.

Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår det, at taget er udskiftet ca. 15 år inden udarbejdelse af tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er udarbejdet i marts 2007. Taget må derfor være udskiftet i ca. 1992. Pladerne må derfor være fra 1992 eller tidligere.

Idet asbest blev taget helt ud af produktionen af eternitbølgepladerne i 1986, går vi ud fra, at der er tale om asbestfri plader. Såfremt dette ikke er tilfældet, bedes vores forsikringstager venligst oplyse os produktionsnummeret på en af pladerne.

Hvis det lægges til grund, at pladerne er skiftet i 1992, er der tale om plader med en alder på ca. 20 år eller ældre.

Levetiden for asbestfrie eternittage er kortere end andre tagtyper og tilsvarende ældre eternittage. Afskalninger og revner på et asbestfrit eternittag på 20 år er derfor ikke usædvanligt.

Vores skadeskonsulent konstaterede, at taget på huset fremstår med partielle afskalninger både i bølgetoppe og bølgebunde (bilag ...), men forsikringstager oplyser, at der ikke er konstateret følgeskader efter disse afskalninger og revner (bilag ...).

Disse afskalninger og revner anmeldes først 4,5 år efter overtagelsen. Henset til tagets alder, type og anmeldelsestidspunktet finder vi det ikke dokumenteret, at der var en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har tidligere vurderet lignende sager se kendelse nr. 77.096. I denne kendelse er tagpladerne fra 1990/1992 og lagt på taget i 1997. Hus er overtaget i 2001 og afskallende

plader anmeldes i 2009. Tagpladerne har en alder på 17-19 år og har ligget på taget i 12 år på anmeldelsestidspunktet. Nævnet kommer frem til, at det ikke er en skade, at et asbestfrit eternittag ikke har samme levetid som tilsvarende ældre eternittage.

Sundhedsrapport

Forsikringstager gør gældende, at sundhedsattesten for ejendommen skønner at taget har en restlevetid på mere end 20 år (bilag ...). Sundhedsattesten er udarbejdet i 2007.

Ejerskifteforsikringens minimum/standardsdækning er fastsat i bekendtgørelse om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Minimumsdækningen tager udgangspunkt i den udarbejdede tilstandsrapport. Sundhedsattesten er ikke en del af tilstandsrapporten, men et frivilligt tillæg. Fejl og mangler ved dette frivillige tillæg dækkes ikke på forsikringens minimums/standarddækning.

Af forsikringsbetingelserne for forsikringens udvidelse fremgår det, at den udvidede dækning er betinget af, at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (*særligt teknisk tillæg*) eller tilsvarende attest. Vi har vedhæftet et eksempel på en sådan attest, for at vise hvad der er indeholdt i det særlige tekniske tillæg, se bilag ...

Det *særlige tekniske tillæg* omhandler bygninger lovlighed, VVS-installationerne funktion, el-installationernes funktion og lovlighed, grundforhold og indeklima- og miljøforhold.

På baggrund af dette *særlige tekniske tillæg*, udvides forsikringen til at omfatte installationernes funktion og lovlighed. Desuden dækkes også bygningen lovlighed.

Den fremlagte Horne Sundhedsattest, har tilsvarende spørgsmål til sælger, som *det særlige tekniske tillæg*. Ejerskifteforsikringen som forsikringstager har tegnet er derfor udvidet.

Det fremgår ingen steder i forsikringsbetingelserne, at fejlskøn i Horne sundhedstillægget er dækket på forsikringen.

Eventuelle fejlskøn af forventede levetider for bygningsdele er derfor ikke dækket på forsikringen. Vi skal igen henvise til kendelse nr. 77.096, som også behandler dette spørgsmål."

Efterfølgende er selskabet og klageren fremkommet med yderligere kommentarer i breve af 11/4, 16/4, 30/4 og 17/5 2013 til nævnet. Det fremgår af sidstnævnte brev, at det er selskabets opfattelse, at eternitpladerne blev malet i oktober 1995, og at det derfor skønnes, at pladerne i dag er ca. 18 år gamle.

Af Home Sundhedsattest fremgår bl.a.:

"home *SundhedsAttest*
for ejendommen. ...

1. Indledning

Som en ekstra service og for at sikre, at der fremkommer så mange relevante oplysninger som muligt om de ejendomme, der er til salg hos home, har vi udarbejdet en home *SundhedsAttest*, der supplerer tilstandsrapporten for ovennævnte ejendom.

home *SundhedsAttest* er en selvstændig rapport, som giver en række supplerende oplysninger om ejendommen. Oplysningerne kan være vigtige for den samlede vurdering af ejendommen, og dermed for en eventuel beslutning om køb.

Udover home *SundhedsAttest* vedlægger vi også et forsikringstilbud fra Topdanmark, der er vores samarbejdspartner. Dette samarbejde medierer, at I som købere får tilbudt mulighed for en god og professionel rådgivning, om hvordan I forsikret jer bedst muligt i forbindelse med jeres bolighandel, og hvordan I kan sikre jer mod den økonomiske risiko ved skader eller skjulte fejl og mangler på den bolig, I køber.

En home *SundhedsAttest* indebærer følgende fordele for sælger og køber:

- Sælger bliver automatisk dækket af en 20-årig home Sælgeransvarsforsikring, der friholder sælger for de krav, købere kan stifte, selvom sælger ifølge loven er friholdt for hovedparten af det 20 årige mangelsansvar. Forsikringen dækker dog ikke sælgers ansvar, hvis sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt eller stiller køber en garanti.
- Køber kan få pakkeløsning med en home Flytteforsikring og en Topdanmark Indboforsikring for indboforsikringens pris. home Flytteforsikringen omfatter de pludselige skader på flyttegods som kan opstå under transport og under af- og pålæsning, hvis det ikke er et professionelt flyttefirma, der udfører flytningen.

I kan få nærmere oplysning om forsikringerne hos jeres home mægler.

...

5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelsesstand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)

...

A [Beboelse] ... Tagbeklædning > 20 år"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"9. Hvilke forhold er dækket

9.1.

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, revnedannelser, 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.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

5.

84.120

9.3.

Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted inden for to måneder fra handelstidspunktet.

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet har gennemset fotos.

Nævnet bemærker:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det ikke kan tillægge oplysningen i "home-SundhedsAttest" af 14/3 2007 om taget betydning, da nævnet må lægge til grund, at selskabet ikke har medvirket til udfærdigelsen heraf og heller ikke har fået dette tillæg forelagt inden tegningen af forsikringen.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at eternit-taget er nedslidt som følge af almindelig slid og ælde.

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 ejerskif-

Ankenævnet for Forsikring

6.

84.120

teforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen