713/04

Den 13. december 2004 blev i sag nr. 60.548:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

PLUS Forsikring A/S
under konkurs
v/Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Plus Forsikring v/Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Tryg Forsikring A/S har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt dækningspligten men nedskrevet erstatningen med 50 % på grund af slid og ælde

Det fremgår af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret 20/8 2001, at den forsikrede ejendom er opført i 1976. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere:

"**Sælgers oplysninger**

…

8.1 Har taget været utæt? Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
Hvis ja, hvor?
Der er i 1999 udskiftet en del af taget p.g.a. utætheder ved eternitplader.

8.2 Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Ja ☐ Nej ☒ ? ☐
Hvis ja, hvilke?
Dog er skotrenden fornyet i 1999."

Om tagkonstruktionen er i tilstandsrapportens afsnit "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring" anført:

"8.0 Tagkonstruktion
Bjælkespær
Kommentar
Sadeltag
Tagbe. - Fiberarmerede bølgeplader
Taghældning – 15-35 grader"

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet dateret 9/2 2003 redegjort således for skaderne:

"Vi overtog sommerhuset U.vej i T. 1.10.2001. I løbet af vinteren 2001/2002 konstaterer vi, at taget er utæt, og vandet drypper fra 3 ud af 4 skotrender i henholdsvis stue og entré. Loftet er sort og skimlet, og det er nødvendigt at have en spand under, når det regner eller sner. Skaden i stuen er nævnt i tilstandsrapporten som værende udbedret. Skaden i entreen er ikke omtalt. Samtidig konstaterer vi, at en mår har raseret store dele af isoleringen i taget.

Vi kontakter forsikringsselskabet pr. tlf., da vi konstaterer skadens omfang. De beder om et tilbud fra en tømrermester, før de tager stilling til evt. erstatning. I løbet af sommeren indhenter vi et tilbud fra bygningskonstruktør B.N. som vedlægges skadesanmeldelsen."

Af tilbud dateret 2/2 2004 fra B.N. fremgår:

"Tilbud vedr. reparation af skotrenderne.

Nedtag af eks. tagplader samt kørsel til godkendt depotplads	kr. 3.840,00
Afgift til depotplads ca. 1000 kg	kr. 660,00
20 stk. GMJ skotrender 7" x 1m á kr. 78,-	kr. 1.560,00
172 stk. eternit B7 sorte á kr. 72,-	kr. 12.386,00
4 pk skruer med tilbehør á kr. 100,-	kr. 400,00
4 pk vat á kr. 25,-	kr. 100,00
24 m rygninger á kr. 170,-	kr. 4.080,00
50 stk. fugleklodser i træ vandret á kr. 18,-	kr. 900,00
40 stk. fugleklodser i træ 45 gr. á kr. 30,-	kr. 1.200,00
62½ time a kr. 240,-	kr. 15.000,00
	kr. 40.126,00
Moms 25 %	kr. 10.031,50
	kr. 50.157,50

Selskabet har i skrivelse af 1/6 2004 anerkendt dækningspligten og tilbuddet fra B.N., men har alene tilbudt at yde erstatning svarende til 50 % af tilbuddet med henvisning til, at taget er værdiforringet med 50 % på grund af slid og ælde.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække skaden fuldt ud. Klagerne har i skrivelse af 24/6 2004 anført:

"Vi mener ikke værdiforringelsen andrager mere end max. 30 %. Iflg. Bygningskonstruktør B.N. er tagpladerne ikke i dårlig stand. Udskiftningen af tagbeklædningen er alene begrundet i, at det ikke kan lade sig gøre at udskifte isoleringen, uden tagbeklædningen fjernes, og at skotrenderne skal repareres. Desuden må tagpladerne ikke genbruges, fordi de er asbestholdige.

Vi er uden skyld i, at taget skal skiftes netop nu. Det skyldes alene, at den tidligere ejers udbedring, som nævnt i tilstandsrapporten, ikke er korrekt udført, og at isoleringen er ødelagt. Hvis ikke tagpladerne var asbestholdige, ville de for en stor dels vedkommende kunne være genbrugt."

Klagerne har i skrivelse dateret 15/7 2004 supplerende anført:

"Brevet nævner, at tagpladerne vurderes at være fra opførelsen af huset i 1976. Af tilstandsrapporten fremgår det, at en del af taget har været udskiftet i 1999. Dermed er der sket en udskiftning af dele af taget i 1999. Denne reparation har åbenbart ikke været udført korrekt.

Den anden klage omhandler isoleringen, som er ødelagt af mår.

Hvis de 2 forhold havde været omtalt i tilstandsrapporten, ville vi have forventet et nedslag i prisen på sommerhuset svarende til omkostningerne ved udbedring af skaderne.

Vi må derfor fastholde at vores vurdering af tagets tilstand og omkostningerne til udbedring må berettige til, at forsikringsselskabet dækker 70 %."

Selskabet har over for nævnet gjort gældende, at tagpladerne er værdiforringet med 50 %. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 12/8 2004 anført:

"På baggrund af vore forsikringstageres brev har vi drøftet tagpladernes tilstand på ny med vores taksator.

Det er korrekt, at der er udskiftet et mindre antal plader på et tidspunkt, hvilket dog ikke ændrer ved det generelle indtryk af tagets tilstand.

…

At der er udskiftet et mindre antal tagplader har således ikke forlænget tagfladens generelle levetid.

…

Tagpladerne og skotrenderne fremstod ved besigtigelsen generelt med afskalninger/nedbrydning i forventeligt omfang, set i forhold til tagpladernes alder på knap 30 år. På baggrund heraf har vores taksator vurderet værdiforringelsen i forhold til et nyt tag til 50 %.

Vi har på intet tidspunkt givet udtryk for at tagpladerne var i dårlig stand, alene at de er i en forventelig tilstand forhold til alderen. Det vil sige tagpladerne fremstår med forventelig nedslidning i forhold til at de har udlevet godt og vel 2/3 af forventelig levetid."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**14.1 Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse**

14.1.1.

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 nyværdi kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder henset til tagets alder ikke at kunne kritisere, at selskabet har anset taget for værdiforringet med 50 %, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen