694/04

Den 29. marts 2004 blev i sag nr. 61.103:

xxxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxxx
xxx xxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har tilbudt at yde erstatning med 20 % af reparationsudgiften med henvisning til, at bygningsdelen er værdiforringet med 80 %.

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 2/2 2002. Af denne 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.

…

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

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

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3		Utæthed i tag omkring skorsten med opfugtede lægter til følge.
	8.5 Udv. træværk v.tag	K1	1	Sternbrædder er ikke håndværkmæssigt korrekt monteret.
		K2		Udhæng er stedvis råd/svampeskadet.
	8.8 Spær og lægter	K2		Opfugtede lægter omkring skorsten.
	8.11 Ventilation	K1	2	Ventilation af tagkonstruktion bør øges.

…

Sælgers oplysninger

…	Ja	Nej	?
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?"	☒	☐	☐

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet anført:

"Vi har som førstegangskøbere af hus bl.a. baseret vores huskøb på Home's Sundhedsattest samt tilstandsrapporten. Ifølge Home's sundhedsattest jf. vedlagte angiver den bygningssagkyndige J.R., at tagets skønnede restlevetid er mere end 20 år, samt at vedligeholdelsen af taget er god. Dette støttes op af tilstandsrapporten, som mht. til tagbelægningen kun nævner en utæthed omkring skorstenen, som siden hen er blevet udbedret.

Tryg begrunder i brev af 30. oktober 2002, at vores ejerskifteforsikring ikke kan dække skaderne i taget, da forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet anses for klart forkert beskrevet. Vi anser forholdet for klart forkert beskrevet da vi ikke er blevet gjort opmærksomme på, at stort set hele tagfladen er utæt.

I brev fra Tryg af 28. februar 2003 begrundes afslaget endvidere af, at ejerskifteforsikringen ikke kan dække taget idet forsikringen undtager forhold, der alene består af udløb af bygningsdeles, konstruktioners, eller materialers sædvanlige levetid. Et skifereternittag har ifølge Tryg en levetid på max 30-40 år, hvilket vi har været uvidende om eftersom J.R. angiver restlevetiden til at være mere end 20 år fra købstidspunktet.

Vi vil derfor mene, at det er en stor mangel i tilstandsrapporten, at der ikke er gjort opmærksom på tagets reelle stand. Endvidere bør den byggesagkyndige J.R. kunne se når et tag er blevet sminket, som her hvor malingen flere steder allerede skaller af."

Selskabet har ved skrivelse af 3/7 2003 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling:**

Vores kunde anmelder ved telefonisk henvendelse til selskabet den 17. oktober 2002, samt ved brev af 27. oktober 2003, at taget på ejendommen … er utæt.

Vores kunder vedlægger brev af 17. oktober 2002 fra G. Tag- & VVS Entreprise, hvoraf fremgår, at eternittaget er utæt flere steder. G. Tag- & VVS Entreprise anfører desuden, at det er næsten umuligt at reparere på så gammelt et tag, samt at et eternittags levetid er max. 30-40 år.

I vores brev af 30. oktober 2002 afviser vi skaden med henvisning til, at forholdet skyldes udløb af levetid, samt at forholdet i øvrigt er nævnt i tilstandsrapporten.

Af vores kunders brev af 30. oktober 2002 fremgår, at de ikke er enige i vores afgørelse, og de nævner bl.a., at utæthed ved skorstenen er udbedret af sælger før vores kunders overtagelse af ejendommen, og at taget nu er utæt andre steder. Vores kunder anfører desuden, at det først er ved modtagelsen af G. Tag- & VVS Entreprises brev, at de får at vide, at taget er gammelt og slidt. De anfører herudover, at det fremgår af Homes Sundhedsattest, at den byggesagkyndige skønner tagets restlevetid til mere end 20 år. Vi kan i den forbindelse bemærke, at vi ikke har modtaget kopi af denne uofficielle rapport.

Foranlediget af vores kunders brev af 30. oktober 2002, anmoder vi vores bygningstaksator A.H.H. om at besigtige taget.

På baggrund af vores taksators observationer, har vi ved brev af 28. februar 2003 fastholdt, at taget har udtjent sin sædvanlige levetid.

Vores bemærkninger til sagen:
I forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet, har vi foretaget en fornyet vurdering af sagen, og vi skal i den forbindelse beklage, at denne fornyede vurdering ikke har fundet sted tidligere i sagsforløbet.

Det er på baggrund af denne vurdering vores opfattelse, at der kan ydes dækning til sagen, men at tagbelægningen er værdiforringet på grund af slid og ælde med mindst 80 %.

Vi har ved vores ovennævnte vurdering tillagt følgende forhold betydning:

1. Tagets alder
Levetiden for et skifereternittag er maksimalt 30-40 år, det konkrete tag er 31 år gammelt.

2. Taghældning
Såfremt taghældningen på et skifereternittag er under 35 grader, øges dannelsen af mos og snavs, hvorved taget er mere udsat for utætheder. Taghældningen på det konkrete tag er 30 grader.

3. Ventilation
Tagkonstruktionen har mangelfuld ventilation, jf. oplysninger i tilstandsrapporten, hvilket ligeledes er et forhold, der forkorter tagets levetid.

4. Levetidstabel
Et fradrag for værdiforringelse på 80 % er i overensstemmelse med F & P's vejledning 318.1 levetidstabeller, idet det heraf fremgår, at restværdien for eternitskifer lagt i udsat miljø (taghældning under 35 grader) fra det 25. år er nedsat til 20 %.

For så vidt angår den foretagne overfladebehandling, er det på baggrund af vores taksators besigtigelse vores klare opfattelse, at behandlingen i den konkrete situation ikke har forværret tagets tilstand. Foretages behandlingen på et nyere eternittag, er det korrekt, at behandlingen kan være ødelæggende for taget, men i den pågældende situation har de ovenfor anførte forhold allerede bevirket, at taget var værdiforringet på grund af slid og ælde i nævnte grad.

Af forsikringsbetingelsernes afsnit 9, punkt 9.1 fremgår det bl.a., at såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

På baggrund af ovenstående, kan vi anerkende en restlevetid for taget på 20 %. Med henvisning til det af vores kunde indsendte tilbud på renovering, kan vi tilbyde en erstatning opgjort som følger:

Tilbud på renovering (kr. 800,00 x 150 kvm)	kr.	120.000,00
Moms, 25 %	kr.	30.000,00
I alt	kr.	150.000,00
Fradrag for værdiforringelse 80 %	kr.	120.000,00
Selvrisiko	kr.	5.000,00
Erstatning i alt	kr.	25.000,00

Udbedring kan igangsættes i overensstemmelse med ovenstående, og når udbedringen er udført, kan regning indsendes til selskabet, hvorefter vi vil betale vores del.

Det fremgår i øvrigt af vores kunders klage til Ankenævnet, at de lægger meget vægt på, at tilstandsrapporten er behæftet med en stor mangel, idet tilstandsrapporten ikke gør opmærksom på tagets reelle tilstand, og at den byggesagkyndige i Home's Sundhedsattest giver vores kunder forventninger om en restlevetid på tagbelægningen på 20 år.

Vi skal venligst gøre opmærksom på, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker for eventuelle fejl den byggesagkyndige måtte have begået ved huseftersynet eller i forbindelse med udfærdigelse af andre rapporter.

Ønsker vores kunder at klage over kvaliteten af tilstandsrapporten/Home's Sundhedsattest, må vores kunder rejse kravet overfor den byggesagkyndige, eventuelt ved Ankenævnet for huseftersyn.

I den forbindelse skal det bemærkes, at vi ikke har taget stilling til, hvorvidt den byggesagkyndige har begået fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, (eller den uofficielle rapport, som vi ikke har set)."

I rapport af17/10 2002 fra G. Tag- og VVS Entreprise hedder der bl.a.:

"Vi har besigtiget Deres ejendom i dag for at udbedre skader på taget adskillige steder, men må desværre konstatere at det ikke er muligt at reparere på tagfladen, da taget er så gammelt og nedslidt, så en eventuel reparation vil kunne medføre flere utætheder.

Tage er behandlet for år tilbage, med en maling påført på overfladen af stenene samt afrensning med højtryksspuling.

Malingen har medført at stenene har været lukket i forkanterne af malingen efter påsmøringen, så vandet derved har fået muligheder for at trænge ind mellem stenene.

Samtidig har højtryksspulingen af tagfladen sikkert været for voldsom for det nedslidte tag hvilket har medført, at stenene har løsnet sig og derved giver regnvandet mulighed for at trænge ned gennem taget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvorledes beregnes erstatningen?**

…

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 udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår klart, at der foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Efter at have gennemgået sagen, herunder oplysningerne om tagets alder, finder nævnet det godtgjort, at det beskadigede tag var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket. Nævnet kan ikke tillægge oplysningerne i sund-

hedsattesten om tagets restlevetid nogen betydning, da selskabet ikke har medvirket til udfærdigelsen heraf.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen