693/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.169:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tagrender og sternbrædder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader bl.a. under henvisning til, at tagrendernes og sternbræddernes sædvanlige levetid er udløbet og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 3/9 2001, fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse
Boligtype: *Enfamilieshus*
Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m² Total	Kælder	…
A	*Beboelse*	*1966*	*1*	*110*	*0*"	

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	*Beboelse*			
…				
A	*8.0 Tagkonstruktion/*			

-belægning/Skorsten			
8.5 Udv. træværk v.tag	*K1*		*Der er enkelte skjolder på udhænget*
8.6 Tagrender/ tagnedløb	*K2*	*1*	*Der mangler tagnedløbsrør. Tagrenden trænger til at blive renset, der står vand i denne.*

…

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
1	*A*	*8.6 Tagrender/tagnedløb*	*Tagrendens opbygning bevirker, at denne skal holdes under observation, da der kun er et nedløb."*

Efter selskabets afvisning af skaden har klageren indhentet en besigtigelse af tagets generelle tilstand fra firmaet N. A/S. Af skrivelse af 1/4 2003 fra firmaet fremgår det, at zinktagrenden er tæret og utæt, og at sternen på huset er medtaget og rådden flere steder, hvorfor en udskiftning af sternen er påkrævet.

Selskabets skadekonsulent har foretaget en besigtigelse af ejendommen og har i den forbindelse taget nogle fotos, der viser opbygningen af den skjulte zinktagrende med sternbrædder omkring.

Selskabet har i skrivelse af 11/6 2003 til nævnet redegjort for afslaget på erstatning således bl.a.:

"For så vidt angår tagrenden vurderes denne at være fra ejendommens opførelse i 1966. Tagrenden var tæret ved overgangen til selve tagnedløbet, hvilket har bevirket, at underbrædderne nær tagnedløbet er opfugtede.

…

Erfaringsmæssigt er den forventelige levetid for zink tagrender max. 20-30 år. De anmeldte zink tagrender er fra 1966, dvs. 37 år gamle. Tagrenderne har altså langt overskredet deres sædvanlige levetid.

…

Selskabet vil primært gøre gældende, at det forhold, at de 37 år gamle zink tagrender er tæret, ikke udgør en dækningsberettigende skade, idet tagrenderne ikke nedsæt-

ter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes afsnit 2, pkt. 9.1.

Subsidiært gøres det gældende, at zink tagrendernes sædvanlige levetid er udløbet, hvorfor forholdet er undtaget fra dækning.

…

For så vidt angår sternbrædderne fremgår det af ovennævnte skrivelse, at disse vurderes at være monteret ved ejendommens opførelse. Sternbrædderne har relativ kort levetid på max. 25 år, hvorfor deres sædvanlige levetid er langt overskredet.

…

Det gøres primært gældende, at der ikke er tale om dækningsberettigende skade, idet bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Subsidiært gøres det gældende, at sternbræddernes sædvanlige levetid er udløbet.

…

Sternbrædderne var i 1966 sædvanligvis ikke trykimprægnerede, hvorfor deres levetid forkortes.

Af det vedlagte foto nr. 3 fremgår endvidere, at sternbrædderne er lagt med profilering, hvilket giver nogle vandrette spor, som regnvandet kan sætte sig i."

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.

..

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 ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

…

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 nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnets flertal udtaler:

I tilstandsrapporten er der en række bemærkninger om tagrenderne, men ingen angivelse af, at tagrende og stern er tjenlig til udskiftning. Nævnets flertal finder, at dette er en fejl. Det forhold, at klageren først anmeldte skaderne 1½ år efter tegningen af forsikringen, kan ikke føre til et andet resultat. Flertallet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at anerkende skaderne som dækningsberettigende. Da værdiforringelsen er åbenbar, skal selskabet dog ikke yde erstatning med mere end 20 % af udbedringsudgifterne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at de anmeldte skader på tagrende og stern er erstatningsberettigende med 20 % af udbedringsudgifterne.

Marianne Højgaard Pedersen