695/04

Den 16. april 2004 blev i sag nr. 61.488:

xx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet
Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandindtrængning gennem taget.

Klageren har i sin klageskrivelse til nævnet anført:

"Ejendommen er fra 1969 og der er i året 1977 lavet to tilbygninger. I forbindelse med de to tilbygninger er det eksisterende tag forlænget så det omfatter tilbygningerne. Sælger har oplyst i tilstandsrapporten, at der tidligere har været indtrængen af vand gennem taget i tilbygningerne, men at dette er udbedret. Skaderne har tydeligvis været forsøgt udbedret men der trænger stadig vand ind gennem taget i begge tilbygninger.

Alka Forsikring har endnu ikke udbedret skaderne, fundet skadernes egentlige årsag eller konstateret skadernes omfang."

Selskabet har hertil ved skrivelse af 25/6 2003 til nævnet anført:

"Ved rapport af 04.12.2002 anførte vores taksator, at utætheden i taget måtte formodes at være opstået på grund af utilstrækkelig kitning af skifer og utilstrækkelig fast-

sømning af skiferen ved sammenbygningen mellem det oprindelige hus og tilbygningen og et ovenlysvindue. Udbedringen burde ifølge vores taksator bestå i en reparation af det utætte område af taget, med samme konstruktion som den hidtidige, der var lovlig på udførelsestidspunktet, hvilket efter vores taksators skøn ville koste ca. 50.000,00 kr. Taksatoren bemærkede i samme forbindelse, at en udskiftning af hele tagsiden ville indebære en forbedring, som vores kunde selv måtte afholde.

…

Ved brev af 24.04.2003 svarede vi kunden og anførte med henvisning til relevant ankenævnspraksis, at forsikringen iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 4 ikke dækker enhver fejlkonstruktion, men alene skader som brud, lækager, deformering mv. For så vidt angår vores kundes krav om et undertag anførte vi, at da forsikringen ikke indeholder en lovliggørelsesdækning, er vi ikke forpligtede til at dække et sådant. Endelig bemærkede vi, at da det af tillægget af tilstandsrapporten fremgik at tagets levetid skønnedes til mellem 6-10 år, oplysningerne om tagets alder (1969 og for en mindre del 1977) og bemærkningerne tilstandsrapporten indeholder om taget, kunne vi for så vidt angår en fuldstændig udskiftning af taget gøre aldersafskrivning gældende i størrelsesordenen 75%, således at vi alene skulle dække maksimalt 25% af et nyt tag.

…

Vi finder, at vores kunde ikke har løftet bevisbyrden for, at en reparationsløsning ikke er tilstrækkelig, samt at resten af taget er fejlkonstrueret.

…

Hvad angår den uomtvistede del af erstatningen, der efter fradrag af selvrisiko er ca. 40.000,00 kr. finder vi, at dette beløb ikke er forfaldet, da beløbet i henhold til pkt. 7.3.1. først forfalder, hvis det pågældende forhold udbedres. Vi henviser i denne forbindelse tillige til FAL § 58."

Klageren er ikke enig i, at der alene skal ske reparation af taget og har i skrivelse af 14/7 2003 til nævnet anført:

"Sælger oplyser i tilstandsrapporten at utætheder i tilbygninger er udbedret. Det må formodes at sælger har forsøgt at tætne taget indenfor de seneste 12 år og det må derfor forventes, at det er sket i overensstemmelse med nutidig praksis. Det har imidlertid vist sig ikke at være godt nok eftersom taget stadig er utæt.

…

Endvidere skelnes der i tilstandsrapporten ikke mellem opførelsestidspunktet ved skønnet restlevetid for taget. Hvorfor det må forventes at restlevetiden gælder de områder der er mest medtaget af ælde og andre områder derfor har en restlevetid på over 10 år. Hertil skal tilføjes, at der til de i tilstandsrapporten nævnte forhold vedrørende punkterne 8.3, 8.5 og 8.6 for vores egen regning er foretaget forbedringer i form af reparation af inddækning ved skorsten samt total udskiftning af stern og etablering af tagnedløb. Dette er sket umiddelbart efter overtagelsen af huset, hvorfor der ikke kan fradrages noget i en eventuel erstatning."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport udarbejdet den 6/12 2000 fremgår bl.a.:

"**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.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	5.0 Lofter/etageadskillelser			
	5.1 Lofter/etageadskillelser	K1	1	Loft i tilbygninger er med partielle misfarvninger 'fugtskjolde', - ved besigtigelsen var der ingen opfugtning at måle.
…				
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Sporadisk mos-/algebegroning. Enkelte tagplader er med mindre nedglidning/lidt gabende samlinger.

		Partiel niveau forskel ved samling mellem nye / gamle tagflader.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Utæt inddækning ved skorsten for pejs /brændeovn; underliggende træværk er opfugtet / misfarvet.
8.5 Udv. træværk v. tag	K2	Træværk ved udhæng er med partielle skader / rådangreb. Zinkinddækning mellem tagrende og stern er ikke forsynet med nødv. vandnæse.

…

Sælgers oplysninger

…

8. Tage

Er du bekendt med om:

8.1 taget har været utæt? Ja ☒ Nej ☐

…

Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele:

…

Bygn.	**Bygningsdel**	**Restlevetid**
A	Tagbeklædning	6-10 år"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvad dækker forsikringen**

4.1. 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, revnedannelse, 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.

...

7.2 Erstatningsberegning

…

7.2.2. 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:

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkelig til udbedring af de anmeldte skader, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale mere end den allerede tilbudte erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann