724/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.428:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms eternittag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten af 16/11 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som ikke 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.

…

Bygningsbeskrivelse

Boligtype: *Sommerhus*

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	***Beboelse***	***1962***

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Enkelte steder er der mosbegroning på tagbelægning.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0. Generelle Oplysninger

0.1 Hvor mange år har De boet i huset?

Bygget nyt i 1992

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet *Alt er udført af autoriserede håndværkere i 1992.*
Det tidligere hus blev fjernet til soklen, værelse ca. 30-40 m²
Build Up tag. (Se vedlagte …).

…

Bygningskontruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:
8.0 Tagkonstruktion	
Gitterspær	*A*
Sadeltag	*A*
Tagbe. - Fiberarmerede bølgeplader	*A*
Taghældning - 15-35 grader	*A"*

Forsikringen trådte i kraft på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen den 1/4 2003.

Ifølge det af klageren oplyste, blev det ved en håndværkerbesigtigelse foretaget af J.R. i januar 2004 konstateret, at tagpladerne burde udskiftes, idet de smuldrede og var porøse. Efter besigtigelsen udarbejdede den tilkaldte håndværker et tilbud på renovering af taget, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

> "Opmærksomheden henledes på at hele taget på hovedhuset består af eternit at såkaldte '86-plader'. Det er plader af den første produktion uden indhold af asbest. Pladerne smuldrer og er meget porøse og vil have en meget begrænset holdbarhed fremover.
>
> Pladerne kan ikke renoveres men bør udskiftes inden for overskuelig fremtid.
>
> Til orientering vil en total udskiftning af taget kunne gøres for kr. 42.000,00 ekskl. moms, inkl. alt tilbehør og inkl. 'BYG GARANTIORDNING' "

Skaden på taget blev af klageren anmeldt til selskabet den 28/1 2004, og selskabets taksator besigtigede ejendommen den 27/2 2004.

Nævnets sekretariat har telefonisk anmodet selskabet om at fremsende en kopi af taksatorens besigtigelsesrapport. Selskabet har imidlertid undladt at fremsende en kopi heraf med henvisning til, at den pågældende rapport er udarbejdet som et internt arbejdsdokument, hvorfor rapporten i dens nuværende form ikke egner sig til fremlæggelse i sagen.

Ifølge selskabet konstaterede taksatoren ved besigtigelsen, at tagbelægningen er konstrueret med fiberarmerede eternit-bølgeplader, samt at der var kraftige forekomster af mos på taget. Derimod kunne der ikke konstateres skader på tagpladerne i form af krakeleringer eller delamineringer af tagpladerne eller flossede kanter. På selve tagrygningen kunne der dog ses begyndende delaminering.

På baggrund af taksatorens besigtigelse afviste selskabet at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade, hvilket selskabet meddelte klageren ved skrivelse af 23/4 2004. Selskabet begrundede afvisningen med, at taksatoren ved besigtigelsen ikke kunne konstatere skade eller nærliggende risiko for skade på taget.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at den anmeldte skade på taget er dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 27/7 2004 til nævnet anført følgende:

> "Denne sag omhandler en tvist om, hvorvidt de tagplader, der ligger på ejendommen, hører til den fejlproduktion, som blev lavet af D.E. i A. i 1986 uden indhold af asbest, herunder en tvist omkring pladernes aktuelle tilstand.
>
> I forbindelse med gennemgangen af sagen samt vores stillingtagen til sagen ved vores brev af 23. april 2004 (bilag…) har vi telefonisk haft kontakt til D.E., Teknisk Afdeling v/E.O., for at forhøre os nærmere omkring tagplader produceret af D.E.
>
> Vi fik oplyst, at fabrikken omkring 1986 lavede plader af dårlig kvalitet, og at nogle af disse allerede begyndte at krakelere og delaminere i 1990'erne. En af de pladetyper, der blev produceret af D.E. i 1986, og som i udformning er mest sammenlignelig med den på ejendommen anvendte pladetype, er en plade benævnt B7. Denne plade er ikke kvadratisk og er tykkere ved buerne/krumningerne.
>
> Herudover fik vi oplyst, at **alle** plader, der er produceret af D.E., har et produktionsnummer, som er præget/påtrykt pladerne på oversiden.
>
> Det var E.O.'s umiddelbare opfattelse, at pladerne, såfremt de skulle være produceret af D.E., havde holdt længe i forhold til, hvad der tidligere er set for plader produceret af D.E. omkring 1986.
>
> De plader der er anvendt på ejendommen, har intet produktionsnummer indprentet eller påtrykt, og de er kvadratiske og er ikke tykkere ved buerne/krumningerne. Der

er således ikke tale om de problematiske B7-plader. Herudover skulle pladerne ifølge tilstandsrapporten være oplagt i 1992, hvor huset skulle være ombygget/renoveret eller nyopført til sokkelen. Det har formodningen imod sig, at plader, der er produceret en del år forinden (1986), skulle være oplagt som tagbelægning.

Ved fornyet henvendelse til D.E. v/F.B. er det oplyst telefonisk, at det i 1992, hvor man kendte til problemet med plader fra D.E., ikke var usædvanligt at anvende udenlandske plader, som ofte enten har et produktionsnummer påtrykt undersiden af pladen, hvor det ikke umiddelbart er tilgængelig efter montering, eller slet ikke er påtrykt et nummer eller anden form for identifikation.

Det påhviler vores forsikringstager at sandsynliggøre, at der er en aktuel bygningsskade på ejendommen i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse og andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand eller at sandsynliggøre, at der er tale om et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Da der ikke ved vores besigtigelse af ejendommen i februar måned kunne konstateres skader på taget, herunder krakelering af tagplader, delamineringer, flossede kanter, eller at der skulle være tegn på følgeskader i form af vandindtrængning, er det vores opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen. Der er heller ikke forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Det forhold, at tagrygningen, som er særligt udsat for vejrligets påvirkninger, har begyndende delaminering, er ikke et forhold, som udgør en skade eller giver nærliggende risiko for skade på ejendommen. F.B. fra D.E. har oplyst, at det ikke er usædvanligt, at tagrygningen kan bære præg af begyndende delaminering efter 12 år, og at dette sædvanligvis er uden betydning.

Det er som nævnt vores opfattelse, at der ikke er tale om tagplader produceret af D.E. ej heller fra den produktionsperiode i midten af 1980'erne - hvor plader fra D.E. var fejlbehæftet. Dette begrundes med, at pladerne ikke er præget med et produkti-

onsnummer på oversiden, samt at pladerne er kvadratiske, hvilket ikke er tilfældet for plader produceret af D.E.

Herudover ville pladernes tilstand efter det oplyste have været i væsentlig ringere stand, hvis der havde været tale om plader fra fejlproduktionen omkring 1986, også selvom pladerne først er oplagt i 1992. Det har også efter vores opfattelse formodningen imod sig, at man i forbindelse med husets genopførelse anvender plader, der er 6 år gamle.

På baggrund heraf er det vores opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen, ligesom det må afvises, at pladerne er fra D.E.'s fejlproduktion i 1986. Endeligt er det vores opfattelse, at tagets mosbegroning, således som konstateret af vores taksator ved besigtigelsen af ejendommen i februar 2004, stemmer overens med tilstandsrapportens oplysnings under pkt. 8.1. Såfremt taget ikke afrenses for mos, vil begroningen blive kraftigere med tiden - en udvikling, som efter vores vurdering har været tilfældet fra tilstandsrapportens udarbejdelse i november 2002 til februar 2004, hvor forholdene besigtiges af vores taksator."

Klagerens advokat har i skrivelse af 23/9 2004 til nævnet anført, at det omtvistede forhold klart er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Advokaten har til støtte herfor henvist til en af J.R. udfærdiget erklæring af 21/9 2004, hvoraf følgende fremgår:

"Som følge af Deres anmodning til mig af 11.8.04, har jeg igen besigtiget taget på ejendommen …, tilhørende J.D.

Min besigtigelse har imidlertid ikke givet anledning til nogen ændring i min tidligere bedømmelse af tagets tilstand.

Rygningspladerne er delaminerede og smuldrer. Tagpladerne udviser ikke synderlig delaminering, men er meget porøse, idet man umiddelbart med fingrene kan knække hjørner af og smuldre materialet.

Jeg har bemærket mig at der i rapporten fra TRYG FORSIKRING anføres, at pladerne mangler produktionsnummer og er kvadratiske. Det er ikke korrekt, idet de fleste

af pladerne tydeligt er mærket med numrene … samt ... Endvidere er det tydeligt, at pladerne ikke er kvadratiske, men almindelige rektangulære B7 plader.

Min konklusion er derfor at med en grundig og omhyggelig besigtigelse, ville ovennævnte forhold nemt kunne konstateres og burde have fremgået af tilstandsrapporten."

Hertil har selskabet i skrivelse af 22/10 2004 til nævnet bemærket:

"Vi har noteret os, at tagpladerne skulle være gennemgået af JR Service, og at man har fundet, at nogle plader har produktionsnumre, samt at disse er … og …

Det fremgår dog ikke af brevet fra JR Service, hvorvidt de finder, at hele taget er belagt med disse plader.

Det er herudover oplyst, at pladerne ikke er kvadratiske.

Såfremt ovenstående oplysninger kan lægges til grund, kan vi ikke afvise, at i hvert fald nogle af de nævnte plader er produceret af D.E.

Vi har på baggrund af disse oplysninger været i telefonisk kontakt med D.E., Teknisk afdeling v/ E.O. Her oplyses det, at pladerne med de ovenfor anførte produktionsnumre er produceret i 1992. Dette kan man se, idet det fjerde tal i produktionsnummeret er '2', hvilket angiver, at pladerne er produceret i 1992.

Vi har fået oplyst, at plader produceret i perioden 1984-88 er fejlbehæftede, men at plader produceret i 1992 ikke har givet anledning til samme problemer.

Uanset det måtte lægges til grund, at nogle af pladerne er produceret af D.E., kan vi ikke alene af denne grund anerkende forholdet som dækningsberettiget. En anerkendelse af forholdet forudsætter, at forsikringsbetingelsernes skadedefinition er opfyldt.

Da det på ingen måde er sandsynliggjort, at tagpladerne adskiller sig negativt fra andre tagplader produceret i 1992, og som er udsat for tilsvarende miljømæssige påvirkninger, må vi fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi har noteret os, at JR Service oplyser, at der ikke er tale om delaminering af tagpladerne.

Vi vedlægger udskrift af U 2004.1873H. Denne afgørelse adskiller i nærværende sag, dels ved at der i dommen faktisk er tale om de problematiske plader fra D.E., og dels fordi afgørelsen ikke vedrører en ejerskifteforsikring, men derimod forholdet mellem køber og sælger. Når vi alligevel henviser til dommen, er det fordi, dommen illustrerer den betydelige usikkerhed, der er med hensyn til disse - i dommen defekte - tagpladers reelle levetid. På grund af denne usikkerhed, afviste Højesteret købers krav på nedsættelse af købesummen, idet det ikke fandtes sandsynliggjort, at kendskab til tagpladernes beskaffenhed ville have ført til en sådan nedsættelse af købesummen, at betingelserne for at indrømme køber afslag på købesummen var opfyldt.

Når det - ved klart mangelfulde plader - kan være vanskeligt at udtale sig om levetiden, finder vi ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at de tagplader, der er på hans ejendom - og som ikke er delaminerede eller utætte - har en 'meget begrænset holdbarhed fremover', som anført af JR Service i tilbuddet af 23. januar 2004."

Klagerens advokat og selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere kommentarer i skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder at kunne lægge til grund, at tagpladerne er fra 1992. Det er ligeledes nævnets opfattelse, at en køber af en ejendom med rette kan forvente, at et tag som det her omhandlede har en levetid, der er længere end 10 år. Om pladerne er beskadiget i et sådant omfang, at disse nu skal udskiftes, er der imidlertid ikke enighed om mellem parterne, og nævnet finder, at en afgørelse heraf kræver en nærmere bevisførelse. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolen, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra at viderebehandle sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand