728/05

Den 25. juli 2005 blev i sag nr. 64.688:

xxxxx xxxxxxxxxxx x
xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx 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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skade på den forsikrede ejendoms tag og skotrender.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at de konstaterede utætheder skyldes udløb af levetid. Selskabet har dog i forbindelse med behandlingen i nævnet tilbudt at dække 40 % af udgiften til udskiftning af tag, inddækning ved skorsten samt udskiftning af skotrende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1975. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 9/2 2004.

I tilstandsrapporten er i afsnittet "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring" om taget oplyst, at tagbelægningen er fiberarmerede bølgeplader, og at taghældningen er 15-35 grader. I tilknytning hertil er i en kommentar anført "For ca. 4 år

siden er taget afrenset og malet - iflg. ejer med 10 års garanti." Den bygningssagkyndige har i øvrigt haft følgende bemærkninger til tagets. 7:

"IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.3 Skotrender/inddækninger	*K0*	*3*	*Spor efter fugt på træ under skotrende.*
	8.4 Hætter/aftræk	*K2*	*4*	*Aftræksrør isoleres på loft.*
	8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Vindskeder med manglende fastgørelse til lægter (hælder udad)* *Der mangler del af vindskede på vestgavl ved kip.*
	8.16 Bemærkninger til skorsten	*K2*	*5*	*Mange defekte fuger - især lodrette samt fuge mod zinkindskud.*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
...			
3	*A*	*8.3 Skotrender/inddækninger*	*Der er d.d. ikke konstateret opfugtning (efter meget regn foregående dage)."*

Af tillæg til tilstandsrapporten fremgår, at tagets tilstand er vurderet til "middel".

Den 23/6 2004 anmeldte klagerne, at det regnede ind i stuen. Selskabet gav den 13/7 2004:

"Ved besigtigelsen blev ejendommens tagdækning fremvist og inspiceret fra tagfladen og fra gangbro i tagrummet. Tagkonstruktionen består af et sadeltag, opbygget med gitterspær, lægter, eternitskiferplader, 2 skotrender med zink. Ca. år 2000 er tagfladen blev afrenset og alt overmalet, også skotrenderne, med en koldflydende tagmaling. Ejendommen er opført i 1975.

Der er nu konstateret utætheder i zink-skotrenderne. Der er ikke konstateret synlige skader på tømmerkonstruktionen.

Zinken i skotrenderne er nu ca. 28 år gammel. Utæthederne skyldes udløb af levetid."

Klagerne svarede ved skrivelse af 14/7 2004, at de stod uforstående over for afslaget henset til beskrivelserne i tilstandsrapporten. Uden svar derpå påklagede klagerne den 16/8 2004 afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Desværre viser det sig, at skaden er mere omfattende, end vi første havde troet. Fredag den 13/8 2004 regner det ned i vores køkken. Oppe på loftet er der vand på gangbroen over køkkenet, hvor vandet trænger ind mellem tagpladerne. Der trænger også vand ind mellem tagpladerne tæt ved emhætteudtrækket, og dette vand trænger igennem vores trælofter og ned på køkkenbordet. I den anden ende af huset trænger der også vand ind i nærheden af skorstenen. Dette er dog ikke trængt ned i stuen denne gang.

Vi har ikke modtaget svar fra TRYG, da skaden først lige er meldt, og taksatoren har endnu ikke været og se på de nye tilfælde af utætheder."

Efter en genbesigtigelse tilbød selskabet ved skrivelse af 21/9 2004 til klagerne at dække 20 % af udgiften til udskiftning af tag samt udskiftning af skotrende. Selskabet har henvist til, at taget er fra husets opførelse i 1975 og slidt. Selskabet har påpeget, at taget har en lav taghældning, hvilket medfører, at taget nedbrydes hurtigere end et tag med højere taghældning, samt at den overfladebehandling, som er foretaget i sælgerens tid, har den betydning, at ventilationen af taget er formindsket på grund af en tætning af taget. Selskabet har herefter med henvisning til levetidstabellen anført, at taget er værdiforringet med 80 %, da der er tale om manglende vedligehold/udsat miljø, hvorved der er henvist til manglende udluftning og lav taghældning.

Klagerne afviste ved skrivelse af 22/10 2004 at acceptere en værdiforringelse på 80 %. Klagerne har i skrivelsen påpeget, at der ikke kan være tale om manglende vedligehol-

delse, da utætheden i taget blev konstateret mindre end 2 måneder efter overtagelsen af ejendommen. Klagerne mener på den baggrund, at der er 80 % restlevetid.

Parterne har i en videre korrespondance for nævnet diskuteret betydningen af den overfladebehandling, som fandt sted i sælgerens ejertid. Det indklagede selskab har herefter i skrivelse af 24/2 2005 efter omstændighederne anerkendt at dække 40 % af udgiften til udskiftning af taget inddækningen ved skorstenen samt udskiftning af skotrenden.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at værdiforringelsen kun er 20 %. Klagerne har til støtte herfor anført:

- at restlevetiden skal vurderes ud fra almindelig vedligehold/moderat miljø, hvorefter der er 80 % restlevetid i henhold til levetidstabellen,
- at skaden blev konstateret mindre end 2 måneder efter overtagelsen af ejendommen, hvorfor der ikke kan være tale om manglende vedligeholdelse,
- at en taghældning på 25 grader ikke giver specielt hurtig nedbrydning,
- at selskabet ikke har dokumenteret, at den foretagne overfladebehandling har forringet tagets restlevetid. Det er i den forbindelse påpeget, at den af selskabet påberåbte artikel fra Byg-Erfa er 10 år gammel og ikke specifikt beskriver, hvilken type maling, der refereres til,
- at artiklen alene refererer til ukorrekt påført malingsfilm, hvorved det er anført, at selskabet har bevisbyrden for, at dette er tilfældet, samt
- at det er dokumenteret at den anvendte maling er diffusionsåben.

Selskabet har over for nævnet fastholdt at der kan nedskrives med 60 %.

Selskabet har i skrivelse af 21/9 2004 til klagerne anført:

> "Af forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1, afsnit 3, fremgår det, at såfremt det skaderamte pga. slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse.

Taget er fra husets opførelse i 1975 og er slidt. Levetiden for skifereternit er sædvanligvis omkring 30-40 år, blandt andet afhængigt af tagets hældning, ventilationen af taget/tagrummet samt husets geografiske placering.

Taget har en hældning på 15 grader, hvilket medfører, at taget nedbrydes hurtigere end med en højere taghældning. Herudover har den overfladebehandling af taget, som er foretaget i sælgers ejertid den betydning, at ventilationen af taget formindskes på grund af en tætning af taget.

Af F&P's vejledende levetidstabel, side 22, fremgår det, at taget er værdiforringet med 80 %, hvis taget er mellem 25-35 år gammelt (se venstre kolonne omkring manglende vedligeholdelse samt udsat miljø). Dette er tilfældet ved manglende udluftning og uhensigtsmæssig konstruktion (lav taghældning), som er tilfældet i denne sag."

Selskabet har henvist til ankenævnskendelse 61.103.

Om overfladebehandlingen af taget har selskabet i skrivelse af 24/2 2005 til nævnet anført:

"I artiklen fra BYG-ERFA er det oplyst, at overfladebehandling kan gøre et tæt tag utæt, idet behandlingen kan lukke skifrenes nederste, frie kanter med malingsfilm. Af denne grund bør behandlingen udføres således, at de nederste kanter friholdes for malingsfilm. Det er i praksis yderst vanskeligt at undgå, at overfladebehandlingen forsegler de nederste kanter.

Af fotos, som vores forsikringstager har fremsendt til Ankenævnet ved brev af 22. oktober 2004, forekommer det os, at de nederste kanter på de viste skifre er forseglede, idet disse tilsyneladende ikke er friholdt for malingsfilm."

Selskabet har i skrivelse af 19/1 2005 til klagerne endvidere anført, at uanset at den anvendte overflademaling er diffusionsåben, virker malingen som en vindlukke, der betyder mangelfuld udluftning af taget.

6. 64.688

Af levetidstabellen for tagbeklædning, eternitskifer fremgår:

"Alder (antal år)	Almindelig vedligehold/ udsat miljø (pct.)	Mangelfuld vedligehold/ udsat miljø (pct.)	Eksempler på mangelfuld vedligehold
...			
35	80	20	Uhensigtsmæssig konstruktion (eksempelvis for lille taghældning).

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**11. Hvorledes beregnes erstatningen?**

Ejerskifteforsikringen

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til de beløb, som det efter priserne på skadedagen 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."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår, 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 og taghældningen, finder nævnet det godtgjort, at det beskadigede tag var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning.

Idet nævnet bemærker, at klagerne ved erstatningsopgørelsen ikke kan belastes for en eventuel fejlbehandling af taget udført af den tidligere ejer, finder nævnet at værdiforringelsen kan fastsættes til 50 %.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal med fradrag af selvrisiko erstatte 50 % af udgiften til udskiftning af tag, inddækning ved skorsten samt udskiftning af skotrende.

Marianne Højgaard Pedersen