747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 66.776:

xxxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har nedskrevet erstatningen med henvisning til, at bygningsdelen var værdiforringet på skadetidspunktet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom, der er opført i 1978, blev overtaget af klageren i januar 2004. Samtidig hermed trådte forsikringen i kraft.

Af tilstandsrapport af 9/10 2003, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a., at beboelsesbygningen har built-up tag. Tagbelægningen består af tagdug med fibertekstil og stenbelægning. Den bygningssagkyndige har under oplysninger til ejerskifteforsikringen anført, at "løsningen med stenbelægning over tagdug er ikke før set, men dugen er beskyttet af fibertex". Beboelsesbygningens tag er ikke i øvrigt omtalt i tilstandsrapporten.

2. 66.776

Efter ejendommens overtagelse indhentede klageren tilbud på nyt tag fra firmaet N.F.T. Ifølge tilbuddet, der er dateret den 5/8 2004, vil tagets udskiftning koste 85.125 kr. inkl. moms.

Efterfølgende fremsendte klageren skadeanmeldelse til selskabet. Af skadeanmeldelsen, der er underskrevet af klageren den 28/10 2004 fremgår bl.a., at "tagdugen er revnet, og vandet løber under dugen". Ifølge det oplyste er tagdugen ca. 10 år gammel, og skaden herpå blev opdaget den 17/10 2004.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 8/11 2004.

Klageren anmodede herefter firmaet N.F.T. om at udbedre skaden, hvilket ifølge faktura af 3/12 2004, der vedrører "fejlfinding på utæthed samt svejsning af tagdug, 1 stk. brøndkrave & 15 $m^2$ dug samt div. fuge", beløb sig til 21.725 kr. inkl. moms.

Umiddelbart efter udførelsen af ovennævnte arbejde udfærdigede firmaet N.F.T. erklæring af 5/12 2004, hvoraf følgende fremgår:

> "Årsagen til utætheden, kan være manglende fastgørelse af tagdugen langs kanterne, det der sker kan være at dugen trækker sig i vejr og vind (kulde/varme). Blødgørenheden i dugen brænder af med tiden, således at dugen trækker sig sammen og stor risiko for utæthed i vandskellet (mod nabo) dette er det der er sket hos jer. Dette må beregnes som en langvarig skade, der først vil blive opdaget ved utæthed."

Ved skrivelse af 22/1 2005 anmodede klageren selskabet om at revurdere afgørelsen. Bilagt skrivelsen fremsendte klageren ovennævnte faktura og erklæring. Af klagerens skrivelse fremgår bl.a., at han ønsker godtgørelse i henhold til den vedlagte faktura eller et nyt tag uden beregning.

Selskabet anerkendte herefter forholdet som dækningsberettigende, hvilket selskabet meddelte klageren ved skrivelse af 7/2 2005. Erstatningen blev opgjort i overensstemmelse med faktura af 3/12 2004 fra firmaet N.F.T. Beløbet blev nedskrevet med 45 %.

3. 66.776

Herudover blev der i overensstemmelse med policen fratrukket et selvrisikobeløb på 10.000 kr. Erstatning til udbetaling blev således opgjort til i alt 1.948,75 kr.

Klageren var utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse, hvorfor han klagede over denne ved skrivelse af 8/3 2005 til selskabet. Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne. Selskabet fastholdt imidlertid sin afgørelse, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at han er berettiget til udbetaling af yderligere erstatning på 9.776,25 kr. svarende til den afholdte udgift i henhold til faktura af 3/12 2004 fratrukket den allerede udbetalte erstatning samt selvrisiko. Til støtte herfor har klageren bl.a. anført, at taget er værdiforringet med under 30 %, hvorfor han er berettiget til nyværdierstatning.

Heroverfor har selskabets advokat i skrivelse af 20/6 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Selskabet har i denne konkrete sag foretaget en vurdering af den beskadigede bygningsdel ud fra den fagkyndiges besigtigelse og som følge af, at tagdugen har været pålagt ukorrekt.
>
> Herudover er det tillagt vægt, at tagdugen er 10 år gammel.
>
> Der er i vurderingen taget højde for, at bygningsdelen har været uhensigtsmæssigt konstrueret. En uhensigtsmæssig konstruktion giver grundlag for at kategorisere bygningsdelens tilstand som værende i *'udsat miljø'*. Sammenholdt med SKAFORs levetidstabeller berettiger en sådan bygningsdels tilstand til en værdiforringelse på 45 %.
>
> Det er derfor ud fra en samlet vurdering, at selskabet har nedskrevet klagers erstatningsbeløb med kr. 9.776,25, således, at erstatningsbeløbet udgør kr. 11.948,75.
> ...

4. 66.776

I henhold til klagers tegnede ejerskifteforsikring, da skal erstatningsbeløbet yderligere nedskrives med kr. 10.000,00 i selvrisiko, hvorfor klagers samlede erstatningsbeløb udgør kr. 1.948,75, hvilket beløb er udbetalt til klager den 7. februar 2005.

...

Selskabet er ikke pligtig at udbetale yderligere erstatning til klager, da nedskrivning for værdiforringelser er foretaget på et korrekt grundlag."

Efterfølgende har selskabets advokat ved skrivelse af 28/6 2005 til nævnet oplyst, at hun har anmodet selskabets taksator om at besigtige den forsikrede ejendom, der er beliggende K. nr. 30.

Af skrivelse af 8/7 2005 fra klageren til nævnet fremgår bl.a., at selskabets taksator d.d. har besigtiget ejendommen.

Efterfølgende har selskabets taksator udfærdiget taksatorrapport af 26/9 2005 vedrørende besigtigelse foretaget den 5/7 2005. Det fremgår af rapportens forside, at den vedrører ejendommen beliggende K. nr. 15. Endvidere fremgår bl.a. følgende af rapporten:

"Ved besigtigelsen deltog forsikringstager C.M. [klageren]

...

**Besigtigelse**

...

Ejendommen har i 1994 fået udført ny tagbelægning i form af en tagdug med geotextil og stenlag. Der ses at være ensidigt fald 1-15 grader.

Der kan ved besigtigelsen konstateres 'mørhed' i tagbelægningen (tagdugen) ved de frie kanter mod stern m.v. Dette vurderes at skyldes, at der her er en stor UV-bestråling, i det der ikke er lagt stenlag tæt på stern.

Det er vanskeligt at opmåle og vurdere tagets hældning præcist pga. stenlaget, men taget fremstår generelt set med korrekt hældning og uden større lunker m.v.

5. 66.776

Ved at undersøge tagbelægningen under stenlaget kan det konstateres, at tagdugen er uden skader, men at dugen generelt fremstår nedslidt.

...

**Konklusion**

Det konkluderes, at tagdugen er blevet utæt tæt ved stern som følge af den UV-bestråling, som tagdugen her har fået pga. manglende stenlag. Geotextilen (sandsynligvis af mærket fibertex), som er lagt mellem tagdugen og stenlaget, konkluderes ligeledes nedslidt pga. UV-bestråling.

En geotextil har en levetid på 3-6 måneder når den udsættes for UV-bestråling. En tagdug har erfaringsmæssigt en levetid på 10-15 år under sædvanlige forhold, hvor den udsættes for UV-bestråling.

Ovenstående forklarer årsagen til at tagdugen er utæt (mørnet) tæt ved stern, hvor der ikke er lagt stenlag. Stenlaget har forlænget levetiden ved at mindske UV-bestrålingen på tagdugen. Der vurderes at levetiden for tagdugen generelt er 25-30 år under stenlaget og 10-15 år hvor der ikke ligger stenlag.

Det må konkluderes at tilstandsrapporten ikke anmærker utætheder og nedbrud i tagbelægning. At B.S. ikke har set konstruktionen før, må dog alt andet lige sende nogle signaler til en køber om at konstruktionens levetid er uvis.

Det konkluderes derfor, at forholdet ikke afviger væsentligt i forhold til samme bygningsdel på andre intakte bygninger med tagduge med samme alder.

**Aldersnedskrivninger og forbedringer**

Efter at have besigtiget tagbelægningen på denne ejendom, er det min opfattelse at der skal aldersnedskrives med 80 % på tagbelægningen uden stenlag og 50 % på tagbelægning med stenlag. Det skal oplyses, at der ikke er konstaterede skader på tagdugen under stenlaget."

Herefter har selskabets advokat ved skrivelse af 29/9 2005 til nævnet anført, at selskabet fastholder værdiforringelsen på 45 %, således at det til klageren udbetalte beløb på 1.948,75 kr. udgør erstatning til fuld og endelig afgørelse.

Klageren er ved skrivelse af 5/10 2005 fremkommet med yderligere bemærkninger til det af selskabets taksator og advokat anførte. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"AA: Det kan undre om det faktisk er mit tag rapporten gælder, der skrevet K. 15, jeg bor i K. 30, så rent juridisk er mit tag ikke besigtiget i denne rapport.

BB: Om rapporten gælder mit tag, skal det påpeges at rapporten er skrevet ca. 3 måneder efter besigtigelsen, hvilket er uacceptabelt, og man må konkludere at vigtige informationer er gået tabt, jeg kan påvise følgende:

1. De reparationer som er foretaget af professionelle personer, er af udbedrende karakter, ikke som garanti, for at det netop er der, taget er utæt. Der er jo efterfølgende stadigvæk et utæt tag.

2. Derfor kan man jo konkludere at synsmandens rapport er helt hen i skoven, da man bare har konkluderet ud fra hvad man har set repareret og ikke ud fra, at taget er utæt ved overtagelsen. Det er i dag bevist at taget ikke var utæt på de såkaldte 'UV-bestrålede' steder. (se vedlagt bilag ..., hul i tag).

...

HVEM KAN LEVE MED ET UTÆT TAG I 1 år, hvilket nu er tilfældet. Jeg får lagt nyt tag i næste uge for egen regning... DB har jo erkendt at taget var utæt ved overtagelsen, men kan ikke selv finde ud af hvad der er galt og rådgive derefter, kun pege fingrer og vurdere ud fra hvad andre har lavet.

Havde DB allerede fra starten sendt synsmand, havde man konkluderet at, i stedet for forsøg på udbedring, skulle taget skiftes.

Derfor kan taget ikke nedskrives i denne sag med 80 % da taget ikke var utæt på grund af manglende vedligeholdelse????"

Selskabets taksator har som følge af det anførte om den fortsatte nedsivning af vand udfærdiget supplerende taksatorrapport af 8/11 2005. Det fremgår af rapporten, at den er baseret på besigtigelse foretaget den 2/11 2005 af ejendommen K. nr. 30. Af rapporten fremgår endvidere:

"**Besigtigelse**

...

**1) Nedsivning af vand i bryggers**

Der kan ved besigtigelsen konstateres at tagpap tag er udskiftet. FT oplyser at der gennem længere tid er trængt vand ned i bryggers gennem taget. FT oplyser at han ikke ville vente mere på forsikringen, og at de løsninger der var afprøvet alle havde givet negativt resultat. Efter at have indhentet et tilbud fra tagdækkerfirma besluttede FT at udskifte hele den oprindelige tagdug, som iflg. FT var af en forkert type. FT beretter at oven på tagdugen var der et lag perlesten som skulle forlænge levetiden på tagdugen. Da stenene blev fjernet virkede tagdugen som en trampolin. Da først stenene var væk viste der sig en tydelig revne i dugen, ca. 1,5 m fra afløbet. Revnen var omkring 3 cm lang. Der var ingen indikation om hvordan revnen var opstået. Efter udskiftning af tagpap er skaderne i bryggers ophørt. FT er nervøs for murkronen over bryggers da den eksisterende tagdug har trukket i murkronen. Der var ikke noget væsentligt at bemærke på besigtigelsestidspunktet ved murkrone, udover at der var en del af murværkets fuger der trængte til udbedring."

Taksatoren har i ovennævnte rapport vurderet, at det havde været muligt at reparere den pågældende skade i stedet for at udskifte hele taget. Reparationen ville - ifølge taksatoren - kunne udføres for 19.680 kr.

På baggrund af taksatorens rapport af 8/11 2005 har selskabet i skrivelse af 21/11 2005 til nævnet tilbudt klageren en erstatning på 14.800 kr. for det i rapporten omtalte forhold. Klageren har efterfølgende accepteret den tilbudte erstatning. Han er imidlertid forsat utilfreds med størrelsen af den tilbudte erstatning for det første udbedringsforsøg.

Parterne er i skrivelser til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger til sagen. Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

8. 66.776

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**5. Erstatningsberegning**

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. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere en 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og den formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Boligforsikring A/S for Skadeforsikring."

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet, at det finder det kritisabelt, at besigtigelsen først finder sted så sent som sket. Herudover anføres, at det af taksatorrapport af 26/9 2005 fremgår, at klageren (C.M.) deltog ved besigtigelsen, der fandt sted den 5/7 2005. Endvidere fremgår det af rapporten, at tagbelægningen er fra 1994, hvilket er i overensstemmelse med skadeanmeldelsens oplysning om, at tagdugen er ca. 10 år gammel. Bl.a. henset til det foregående finder nævnet ikke at kunne tilsidesætte taksatorrapportens oplysninger, uagtet adresseangivelsen på rapportens forside ikke er identisk med den forsikrede ejendom (husnummeret er angivet som nr. 15 i stedet for nr. 30).

I henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser fastsættes erstatningen i forhold til værdiforringelsen, når det beskadigede på grund af slid og ælde før skaden var værdiforringet med mere end 30 %.

Nævnet finder, at klageren ved den første reparation ikke har opnået nogen forbedring af sit tag. Det er derfor nævnets opfattelse, at selskabet har været uberettiget til at afskrive på reparationsbeløbet, hvorfor selskabet skal betale klageren 9.776,25 kr.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal udbetale klageren 9.776,25 kr. med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Marianne Højgaard Pedersen