752/06

Den 10. juli 2006 blev i sag nr. 67.526:

xxxx xxx xx
xxxxx xx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på husets eternitskifertag.

Selskabet har tilbudt at ville dække de fulde reparationsudgifter eller 20 % af udgifterne til udskiftning af taget under henvisning til tagets tilstand og alder.

Af tilstandsrapport af 30/8 2004fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

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	**Beboelse**			
	…			
	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	1	Tagflader er alge- og mosbegroede.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Mosbegroning på tagflader bør afrenses for at forhindre fugtopsugning samt løft af pladesamlinger. Der må ved afrensning af tag påregnes fremkomst af tagbelægning med skader i overfladen samt evt. revnedannelser. Begrænset restlevetid bør påregnes."

Det fremgår af sagen, at klagerne - i forbindelse med overtagelsen af huset, der er opført i 1969 - konstaterede en mindre vandindtrængning i stuen og en større vandindtrængning imellem vindue og mur i rum mod vest. Klagerne anmeldte forholdet den 10/2 2005 til selskabet.

Selskabets skadekonsulent foretog besigtigelse den 22/2 2005, hvor han konstaterede, at der var fundet våd isolering, at det havde dryppet ind ved vinduets lysning i kontoret, samt at der var opfugtede lægter og grater. Tagbelægningen lå umiddelbart pænt, men der var eftersmurt indvendigt med tjære. Han vurderede, at karakteren K1 i tilstandsrapporten ikke var korrekt beskrevet i forhold til, at der nu var konstateret utætheder på taget. Ifølge skadekonsulenten kunne taget repareres indefra.

På baggrund af oplysningerne fra skadeskonsulenten meddelte selskabet i skrivelse af 9/3 2005 til klagerne, at det dækkede udbedring af utæthederne i taget ved reparation indefra.

3. 67.526

I skrivelse af 28/4 2005 til selskabet meddelte klagerne, at det ikke var muligt at reparere taget indefra. Skrivelsen var vedlagt en erklæring fra klagernes tømrer, hvoraf det bl.a. fremgår, at tætning af taget ikke var muligt, og at der i stedet skulle ske udskiftning af taget.

Efterfølgende fremsendte klagerne et tilbud af 11/5 2005 fra tømreren på montering af nyt tag. Tilbudet lød på 137.564 kr. ekskl. moms.

Erklæringen fra klagerens tømrer blev forelagt selskabets skadekonsulent, der fastholdt, at reparation kunne udføres indvendigt fra. Herudover oplyste skadekonsulenten, at tagets dagsværdi var 20 %, idet han henviste til de gældende levetidstabeller for eternitskifertag, der befinder sig i udsat miljø og er blevet mangelfuldt vedligeholdt.

På baggrund af skadekonsulentens kommentarer valgte selskabet at lade tvivlen omkring valg af udbedringsmetode komme klagerne til gode og gav dem valget mellem at få dækket 100 % af prisen på udbedring indefra eller at få dækket 20 % af prisen på udskiftning af tagbelægningen. Følgeskaderne i form af våd isolering, skjolder på lægter og opfugtede områder var ifølge selskabet dækket med 100 %. Dette blev meddelt klagerne i skrivelse af 8/6 2005.

I skrivelse af 24/6 2005 til selskabet meddelte klagernes advokat følgende:

> "Jeg har gennemgået sagen og konstateret at taget er karakteriseret som en K1, altså at tagfladerne er alge- og mosbegroet.
>
> Herefter er det, som også påpeget af Dem, anført at der er en begrænset restlevetid på taget.
>
> Det fremgår ikke hvad man mener med begrænset restlevetid.
>
> Hvis taget havde en stærk begrænset restlevetid ville den korrekte karakterisering være en K2.

4. 67.526

I og med at tagbelægning/rygning er anført med en K1, mener jeg ikke der kan være megen diskussion om at ejerskifteforsikringen bør dække skaden, altså således at forstå at taget bør omlægges som anført af T. Tømrerforretning.

Mine klienter accepterer en nedsættelse af erstatning netop under henvisning til, at der på taget må påregnes en begrænset restlevetid.

På denne baggrund kan mine klienter acceptere at de modtager 50 % af prisen for udskiftning af taget til fuld og endelig afgørelse."

Selskabet forelagde sagen for skadekonsulenten, der fastholdt, at tagets tilstand og alder gjorde, at der kun var 20 % restværdi tilbage, hvilket selskabet meddelte klagernes advokat i skrivelse af 26/7 2005.

Klagernes advokat har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal acceptere at dække 50 % af prisen for udskiftning af taget.

I selskabets skrivelse af 7/9 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det fremgår af kundernes tilstandsrapport, at der er begrænset restlevetid på tagbelægningen, og at der bør ske afrensning af taget. Det er vores og skadekonsulentens vurdering, at kunderne er blevet korrekt oplyst om, at de har købt et hus med et gammelt tag, der næsten har udtjent sin levetid. Vi har derfor skrevet til advokat P.P., at vi fastholder, at vi i henhold til vilkårenes punkt 7A, der lyder: at såfremt det beskadigede er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyntagen til denne værdiforringelse, kun kan dække 20 % af prisen på udskiftningen af taget, såfremt kunderne vælger denne metode til udbedring.

Vi har også tilbudt at dække en reparation indefra uden at foretage afskrivning, det vil sige 100 % af prisen på udbedringen.

Vi har på baggrund af ovenstående afvist advokatens forslag om at dække udskiftningen af taget med 50 %.

Vores kunder har købt et hus med et gammelt tag, der er omtalt i tilstandsrapporten med kommentaren begrænset levetid. Vi mener derfor at vores kunder vil opnå en væsentlig forbedring ved at få lagt et helt nyt tag. Forbedringer er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Vi henviser i den forbindelse til Forsikringsaftalelovens § 39, hvor det fremgår at selskabet ikke [er] forpligtet til at betale større erstatning end, hvad der kræves til at dække skaden.

…

Vi vedlægger en kopi af kendelsesnr. 62.529, hvor Ankenævnet har givet selskabet medhold i retten til afskrivning på grund af slid og ælde.

…

Det er fortsat vores opfattelse, at taget har udtjent sin levetid, og at vi derfor er berettiget til at foretage afskrivning i henhold til de gældende levetidstabeller."

Klagernes advokat har i skrivelse af 14/9 2005 til nævnet bl.a. henvist til ankenævnskendelse nr. 55.505, hvilken selskabet efterfølgende har afvist som værende relevant for nærværende sag.

Parterne har herefter ført yderligere korrespondance vedrørende erstatningsopgørelsen, herunder om afskrivningsprocenten.

I selskabets skrivelse af 20/11 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Hvilken dækning har vores kunder krav på over ejerskifteforsikringen**

Vores kunder har krav på en reparation af utætheder i tagbelægningen. Vores skadekonsulent vurderer, at reparationen kan ske indefra, og vores skadekonsulent har oplyst til os, at han vurderer en reparation vil koste cirka 12.000 kroner eksklusive moms, eller i alt 15.000 kroner. Dette har han fastholdt hele tiden.

Vores kunders tømrer har udtalt, at et utæt eternitskifertag stort set ikke kan blive tæt. Dette spørgsmål har jeg vendt med en af vores cheftaksatorer, der oplyser, at

reparationer af skifereternittage normalt udføres af blikkenslager eller et specialiseret fugefirma. Jeg er ikke klar over om vores kundes tømrerfirma har den fornødne specialviden om utætte eternitskifertage.

Det er rigtigt, at det kan være svært at tætne et utæt ældre eternitskifertag, men for et firma, der har specialviden på dette område, er chancerne for en realistisk vurdering af muligheden af reparation og et godt resultat størst.

Jeg vedlægger en kopi af BYG-ERFA-blad, hvor øverste afsnit bekræfter, at det er specialistarbejde, der ofte udføres af blikkenslagere, og hvor der under punktet 'Reparation' er oplyst om, hvordan utætte skifertage kan repareres af specialfirmaer.

Derfor er det vores opfattelse, at en reparation er mulig medmindre et firma med særlig specialviden på dette område, mener noget andet.

Vores cheftaksator E.J. træffer gerne aftale med et specialistfirma om besigtigelse med henblik på reparation, hvis vores kunder ønsker dette. I så fald mener vi, at der bør være enighed mellem parterne om, hvilket specialistfirma der vurderer og udfører reparationen, så sagen finder sin afslutning med dette. Vi fratrækker selvrisiko i erstatningen.

Hvilken erstatning har vi rent faktisk tilbudt vores kunder

Fordi vores kunder i telefonsamtale den 25. februar 2005 har fortalt os, at de overvejer at udskifte tagbelægningen, har vi tilbudt at betale et kontantbeløb, når taget er udskiftet. Beløbet vil normalt svare til reparationsbeløbet, og det har vi oplyst til vores kunder i vores brev fra den 9. marts 2005. …

Da vores kunders tømrer ikke kan/vil reparere tagbelægningen, og vi godt kan forstå, at vores kunder hellere vil 'investere' erstatningsbeløbet til hjælp til et nyt tag, vælger vi en pragmatisk løsning og tilbyder en erstatning på 20 % af prisen for en ny tagbelægning. Ved denne løsning på sagen går vi faktisk ud over vores vilkår, og vi

mener tilbuddet stiller vores kunder gunstigere end de har krav på, hvis vi erstatningsmæssigt havde holdt os til vores vilkår.

Vores kunders tømrer har sendt et tilbud på 137.564,00 kroner eksklusive moms. Vores erstatningstilbud er 20 % af tilbudsprisen, eller 27.512,80 kroner eksklusive moms, eller i alt 34.391,00 kroner eksklusive selvrisiko.

Det er et tilbud, som vores kunder kan vælge at tage imod eller afvise, selv om erstatningstilbuddet er mere end vores kunder reelt har krav på i henhold til vilkårene 18U for ejerskifteforsikringen, punkt 7 A, hvor vi skriver at skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere det beskadigede. Vi skriver også i sidste afsnit, at vi kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres.

Hvis vores kunder ikke ønsker at tage imod vores tilbud, hvor de reelt får en erstatning, der skønsmæssigt beregnet er mere end det dobbelte af et reparationsbeløb, betyder det desværre efter vores opfattelse, at vi er tilbage ved udgangspunktet, nemlig dækning i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen, og det er også ensbetydende med at der skal ske en reparation af utæthederne i skifertaget.

Allerede af denne årsag mener vi som udgangspunkt ikke, at det er relevant, at drøfte spørgsmålet om afskrivningen skal være mindre. Men fordi vi mener, vi har foretaget afskrivning korrekt og ud fra en helt konkret vurdering af bygningsdelen, så forklarer vi naturligvis gerne nærmere om vores synspunkter i den forbindelse. Vi er også indforstået med at fastholde vores tilbud om 20 % erstatning af prisen på en ny tagbelægning, hvis vores kunders fortsat ønsker at benytte lejligheden til at udskifte tagbelægningen.

Umiddelbart er syn og skøn et unødigt skridt i den konkrete sag

På sagens nuværende stade mener vi ikke, at syn og skøn alene med henblik på at få efterprøvet vores skønsmæssige vurdering af afskrivningen bør ske Vi har fremsat et tilbud, der fraviger vilkårene for forsikringen til gunst for vores kunder.

…

8. 67.526

Vi har vurderet afskrivning på tagbelægningen konkret

Vores skadekonsulent har foretaget besigtigelse af tagbelægningen. Han har på baggrund af sin besigtigelse af tagbelægningen helt konkret vurderet, at utæthederne i tagbelægningen kan repareres, og han har også på baggrund af sin besigtigelse vurderet, at tagbelægningen har en begrænset restlevetid, og hvis ny tagbelægning kan komme på tale, da bør afskrivningen udgøre 80 %.

Det er der desværre ikke noget overraskende i, fordi

- tagbelægningen er 35-36 år gammel
- eternitskifer i udsat miljø har en gennemsnitlig levetid på omkring 25 år, jævnfør vores cheftaksator
- eternitskiferbelægningen var begroet med mos og alger, og manglende afrensning er med til at nedsætte skifertagbelægningens levetid
- begroninger giver også en manglende mulighed for udtørring, og holder derfor på en vis opfugtning
- ejendommen ligger i et område, hvor der - på grund af den geografiske placering - er stor påvirkning af vind og havgus.

Jeg vedlægger en kopi af SKAFOR's levetidstabel for eternitskifer.

Tabellen er vejledende, men den støtter den konkrete vurdering, som vores skadekonsulent har foretaget ved sin besigtigelse, fordi tabellen vejleder om, at eternitskifertagbelægning i udsat miljø til at have fuld levetid de første 5 år, og ender med at vejlede om, at når eternitskiferbelægning er 25 år gammel, så er der 20 % tilbage af den gennemsnitlige levetid. Jeg vedlægger en kopi af et kort, hvor Sønderborgs geografiske placering i Danmark fremgår."

Klagernes advokat bestrider, at taget er placeret i udsat miljø, og har i skrivelse af 28/11 2005 til nævnet bemærket følgende:

"At huset ikke er placeret i et udsat miljø. Huset er beliggende ca. 300 m fra Alssund, i et almindeligt parcelhuskvarter hvor andre bygninger og bevoksninger er placeret mellem ejendommen og Alssund.

At Alssund det pågældende sted er ca. 375 meter bredt og derfor ikke kan være årsag til særlige vindpåvirkninger eller havgus.

At en væsentlig del af bebyggelsen i Sønderborg vil være beliggende i udsat miljø såfremt selskabets påstand tages til følge.

At selskabet på intet tidspunkt har orienteret mine klienter om, at en reparation af taget burde foretages af en blikkenslager."

I selskabets skrivelse af 10/1 2006 til nævnet hedder det bl.a.:

"Erfaringsmæssigt er huse i Sønderborg beliggende i udsat miljø på grund af den korte afstand til vandet. Vi har i tidligere breve vedlagt kopi af kort over Sønderborg, hvor det fremgår at dette er korrekt. Skadekonsulenten har ved besigtigelsen vurderet, at den konkrete ejendom ligger i udsat miljø. Vi fastholder derfor vores byggeteknikkers vurdering af dette."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af SKAFORs levetidstabel fremgår bl.a.:

"**Eternitskifer SfB (47) - 4 - Revideret**

Alder	**Almindelig vedligehold/moderat miljø (pct.)**	**Mangelfuld vedligehold/udsat miljø (pct.)**
0	100	100
5	99	80
10	97	60
15	94	40
25	88	20
35	80	20
45	70	20"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**7 Erstatningsopgørelse**

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

…

Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at det - ved brug af rette specialistfirma - vil være muligt at udføre en reparation af eternitskifertaget.

På denne baggrund finder nævnet - under henvisning til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser - at selskabet som udgangspunkt alene er forpligtet til at dække det beløb, det vil koste at reparere det beskadigede.

Nævnet bemærker imidlertid, at selskabet - ud over sine forpligtelser - har fastholdt sit tilbud om at ville betale 20 % af udgifterne til udskiftning af taget. Da nævnet - uanset tagets tilstand i øvrigt - ikke kan pålægge selskabet at udbetale erstatning herudover,

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør