766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 69.115:

xxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag. Klageren har gjort gældende, at han har krav på dækning af 55 % af udgifterne til et nyt tag.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977,og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/12 2002. Om ejendommens tagkonstruktion er i tilstandsrapporten alene anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.11 Ventilation	K2	3	Ventilation af tagrum opfylder ikke nugældende krav. Risiko for fugtskade.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
3	A	8.11 Ventilation	Der er ikke konstateret skade. Isoleringsmateriale lukker i rygning og ved tagfod."

Af tillæg til tilstandsrapporten dateret 2/12 2002 fremgår:

"**2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen**

…

☒ **Husets tilstand er over middel.**

Der kan forventes enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse."

Den 17/4 2004 anmeldte klageren, at taget på ejendommen var defekt. Klageren har oplyst, at han i sommeren 2004 skulle have udskiftet en tagrende, og at den håndværker, som forestod arbejdet, havde tilkendegivet, at taget skulle udskiftes.

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen og har i skrivelse af 1/9 2004 til klageren anført:

"Med henvisning til besigtigelse af ovennævnte ejendom sammen med Dem, skal jeg hermed vende tilbage til sagen.

Det anmeldte forhold blev besigtiget sammen med Dem, og er registreret som følger:

• Overfladerevner er [i] eternitplader på beboelsen

Ved besigtigelsen var det af Deres tømrer forklaret, at han mente at ca. 25 % af eternitpladerne var revnet, og burde udskiftes.

Skaden blev besigtiget ude fra taget, og inde fra tagrummet. I tagrummet blev lægter og spær målt for fugt, men alt i tagrummet var tørt, også selvom det lige havde været kraftigt regnvejr.

Tømreren påpegede mindre revner på oversiden at eternitpladerne, men disse var kun af overfladisk karakter, og kunne ikke ses i tagrummet.

…

Skaden er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, da ovenstående skadedefinition ikke er opfyldt, dels fordi der ikke kunne konstateres nogen skade, og dels fordi taget var i en sådan stand som man kan forvente af et tag af den pågældende alder."

Klageren har indhentet en udtalelse fra arkitektfirmaet P.N.S. Af udtalelsen dateret 15/2 2006 fremgår:

"Vi har den 16.11.2005 foretaget en visuel besigtigelse af bølgeeternitpladerne på ejendommens tag.

Huset er opført i 1977 af O. Huse for Boligfonden B., og taget er 30° gitterspær belagt med 2-fods mocca-brune bølgeeternitplader.

Vi optog 19 stk. farvebilleder ... Som det fremgår af billederne, er der synlige partielle afskalninger af overfladen på bølgeeternitpladerne. Der er ligeledes synlige revner i overfladen af pladerne, særlig i enderne.

Vi vedlægger ligeledes … BUR levetidsregler fra 1985 'Planlægning af driftsvenligt byggeri', som beskriver, at levetiden for de pågældende eternit bølgeplader er 45 år. Det er disse levetidsregler, som byggeriets parter normalt bruger i det daglige. Vi vedlægger ligeledes … Forsikring & Pension Levetidstabeller fra oktober 2001 'Bygningsforsikring for 1- og 2 familiehuse, samt fritidshuse. I dette bilag er der på side 21 nogle helt urealistiske restværdier for den pågældende tagbelægning, som byggeriets parter ikke lægger til grund for deres faglige vurderinger.

Da huset er opført i 1977, løber de 45 år til 2022. Den nuværende tagbelægning kan ikke holde til 2022, da den igangværende nedbrydning, opskalning og revnedannelse er langt mere fremskreden.

Det er nødvendigt at foretage en totaludskiftning af den nuværende tagbelægning indenfor max. 5 år."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

I levetidstabel angivet i Byggeriets Udviklingsråds publikation "Planlægning af driftsvenligt byggeri" fremgår:

"ETERNIT BØLGEPLADER 45 år

Årligt eftersyn, vedligehold af fuger efter behov"

I Forsikring & Pension's levetidstabel er angivet:

"**Eternitbølgepladser …**

Alder (antal år)	Almindelig vedligehold/moderat miljø (pct.)	Mangelfuld vedligehold/udsat miljø (pct.)
15	73	73
25	62	62
35	56	56

…

Eksempler på mangelfuld vedligehold:

Defekte plader og inddækning som ikke udskiftes

Manglende udluftning.

Eksempler på udsat miljø:

Geografisk placering.

Vindpåvirkning og havgus.

Uhensigtsmæssig konstruktion (eksempelvis for lille taghældning).

Manglende mulighed for udtørring, begroninger."

Nævnet har fået forelagt den omfattende korrespondance mellem parterne.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende, og dække 55 % af udgifterne til et nyt tag. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 27/3 2006 til nævnet anført:

"Der er utvivlsomt revnedannelser og afskalninger på eternittagpladerne, jf. bilag … Det fremgår endvidere …, at det er nødvendigt at foretage en totaludskiftning af den nuværende tagbelægning inden for maksimalt 5 år. Spørgsmålet er således, hvorvidt dette nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Dette spørgsmål hænger naturligvis sammen med, hvilken levetid der normalt kan forventes af eternittagplader af den pågældende type. Ved denne bedømmelse er det min opfattelse, at den levetid, som en køber kan forvente ud fra de tilgængelige levetidstabeller må lægges til grund. Det fremgår af F&P's levetidstabeller …, at levetiden for et almindeligt vedligeholdt eternittag udløber, når det er 75 år gammelt. Et mangelfuldt vedligeholdt eternittags levetid udløber, når det er 65 år gammelt. Af BUR's levetidstabeller … fremgår det, at levetiden for et eternittag er 45 år.

Henset til at der er tale om en forbrugerforsikring, er det min opfattelse, at der må lægges størst vægt på F&P's levetidstabeller, som endvidere er den nyeste levetidstabel og derfor må forudsættes at være mest opdateret med den aktuelle viden om eternittagpladers levetid. Når der foreligger alment tilgængelige levetidstabeller, mener jeg ikke, der kan lægges vægt på, at Alm. Brand fra Dansk Eternit A/S har fået oplyst, at levetiden erfaringsmæssigt ligger mellem 35 og 45 år. Denne oplysning er endvidere givet ud fra den taghældning, der er på min ejendom. Alm. Brand har dog ikke oplyst mig, hvilken taghældning selskabet har lagt til grund, og det fremgår heller ikke af levetidstabellerne, at taghældning er forhold, der bliver tillagt vægt.

Jeg vil henvise til Ankenævnets kendelse nr. 64.288 af 14. marts 2005, hvor der i 2003 var konstateret skader på et eternittag fra 1962. På dette tidspunkt havde taget således ligget i 41 år. Selskabet anførte blandt andet, at skaden var undtaget for dækning, fordi taget var udtjent som følge af slid og ælde, og at der heller ikke var lidt et tab. Ankenævnet fandt, at det var sandsynliggjort, at taget var værdiforringet med mere end 30 %, og at der derfor skulle ske fradrag for værdiforringelse. Erstatningen blev dog fastsat til 50 %, svarende til at taget have udstået ca. halvdelen af sin forventede levetid. Dette er i nogenlunde overensstemmelse med F&P's levetids-

tabeller, hvor levetiden for et almindeligt vedligeholdt eternittag er ansat til 75 år, idet Ankenævnet dog til gunst for forsikringstageren skønnede levetiden til ca. 82 år.

På baggrund af denne ankenævnskendelse og det i øvrigt anførte er det min opfattelse, at levetiden på et eternittag må fastsættes i overensstemmelse med F&P's levetidstabeller. Da eternittaget er behæftet med skader i form af revner og afskalninger, og da det er nødvendigt at totaludskifte det inden for maksimalt 5 år, hvor taget vil have ligget i 34 år, og da en forbruger almindeligvis må forvente, at levetiden på et eternittag er ca. 75 år, er det min opfattelse, at taget ikke svarer til et tilsvarende tag af samme alder, og at der derfor foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Da taget senest skal totaludskiftes om 5 år, hvor det har haft en levetid på 34 år, er det min opfattelse, at værdiforringelsen kan fastsættes til ca. 45 % (34/75), og at Alm. Brand derfor skal dække 55 % af udgifterne til et nyt tag."

Advokaten har endvidere henvist til Ugeskrift for Retsvæsen 2001.1133 V.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 26/9 2006 til nævnet anført:

"Det er vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold ved eternittagpladerne adskiller sig væsentligt fra andre tilsvarende intakte og identiske eternittagplader af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dersom taget adskiller sig fra andre tilsvarende intakte tage, er det både en forudsætning, at taget adskiller sig væsentligt, og at forholdet nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Det vil med andre ord sige, at holdbarheden tagene imellem godt kan variere, uden at der af den grund er tale om et væsentligt forhold, som også nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed af nævneværdigt omfang.

For så vidt angår levetidsbetragtningen, skal vi fastholde, at det er den konkrete bygningsdels levetid sammenholdt med den gennemsnitlige levetid for tilsvarende bygningsdele i samme miljø, som skal lægges til grund ved værdiforringelsesbereg-

ningen. Det er således underordnet, om den usagkyndige køber har kunnet tage det i betragtning ved købet af ejendommen eller ej. Se også under ad. afsnit 3.

Forsikringstageren nævner også bygningsdeles udløb af levetid. Vi har ikke gjort gældende, at tagets levetid er udløbet - tværtimod har vi argumenteret for, at taget svarer til andre tilsvarende intakte tage af samme alder. I den forbindelse har vi bl.a. gjort gældende, at forsikringstageren ikke har påvist utætheder, som kan tilskrives, at taget skulle være i en væsentlig ringere kvalitet og udførelse end tilsvarende tage af samme alder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.1

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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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 forbyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen dækker forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder efter sin gennem-

gang af sagen, at klageren ikke på tilstrækkelig vis har sandsynliggjort en dækningsberettigende skade på tagpladerne.

Nævnet bemærker på den givne foranledning, at Forsikring & Pension's vejledende levetidstabel ikke er en del af forsikringsbetingelserne, og at vurderingen af, hvad en forsikringstager med rette kunne forvente på baggrund af oplysninger om den købte ejendoms alder og konstruktion/materialevalg, derfor beror på en konkret vurdering af det købte.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann