773/07

Den 4. juni 2007 blev i sag nr. 69.895:

xxxxxxx xx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har tilbudt klagerne at dække 60 % af udgiften til levering og montering af nyt tag. Selskabet har reduceret erstatningen med 40 % på grund af slid og ælde.

Den omhandlede ejendom er opført i 1972. Tagbelægningen på ejendommen er eternitbølgeplader.

Ejerskifteforsikringen, der blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 16/6 2004, trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1/10 2004.

Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede klagerne diverse forhold, herunder utæt tag. Tagskaden blev anmeldt til selskabet, hvis skadekonsulent besigtigede forholdet den 6/6 2005. Af skadekonsulentens rapport af 22/6 2005 fremgår bl.a., at der i forbindelse med besigtigelsen blev konstateret utætheder flere steder i taget.

På grund af sagens karakter blev rådgivende ingeniør M.F.S. tilknyttet som tilsynsførende/rådgiver. I en af ingeniøren udfærdiget rapport af 13/10 2005 hedder det bl.a.:

> "**Tekniske forhold:**
> Tag er utæt og der er ca. 20 utætheder, som primært er truffet under grater og skotrender - d.v.s. tagfladesammenskæringer.
> FR [tømrermester] oplyste at der som minimum skulle en understrygning til samt nye skumbølgebånd i grater. FR kommer med pris på dette. Skotrender og inddækninger skal også gennemgås."

J. Tagteknik A/S fremkom den 20/10 2005 med udtalelse, hvoraf det fremgår, at firmaet under en besigtigelse af taget havde konstateret, at der manglede tætningsbånd i rygning, skotrende, valm og tagfod. Endvidere manglede flere plader at blive efterspændt. Herudover konstaterede firmaet kun 10-11 cm overlæg, hvorimod der efter Dansk Eternits arbejdsvejledning skal være minimum 15 cm.

Samtidig med udtalelsen fra J. Tagteknik A/S modtog selskabet et af firmaet udarbejdet tilbud på montering af nyt eternittag. Tilbudsprisen udgjorde i alt 211.175 kr. inkl. moms, hvilket inkluderede levering og montering af nyt tag (147.340 kr. ekskl. moms) samt levering og montering af nye tagrender (21.600 kr. ekskl. moms).

Ved skrivelse af 7/11 2005 tilbød selskabet at dække bl.a. reparation af utætheder ved rygninger og grater.

Efterfølgende udfærdigede ingeniør M.F.S. endnu en rapport. Af rapporten, der er dateret 16/12 2005, fremgår bl.a.:

> "**Utæt tag:**
> Det foreliggende tilbud og arbejdsbeskrivelse blev gennemgået. Der er i h.t. arbejdsmiljøet intet til hindrer for at arbejdet ikke kan udføres i gældende arbejdsmiljøregler på området. Det er tilladt at løsne og understoppe bølgeplader og rygninger, således at disse kan blive tætte igen.
>
> CR [den ene forsikringstager] påpegede at overlap mellem plader ikke var de forskriftsmæssige 150 mm men derimod ned til ca. 50 mm. Topdanmark tager vurderingen op til overvejelse igen.
>
> BH [selskabets skadekonsulent] meddelte at på baggrund af arbejdets omfang kan taget tætnes for ca. kr. 60.000,- + moms i h.t. entreprenøren. Det tilbydes derfor at

sagen kan afhandles til denne pris eller arbejdet udføres. CR vender tilbage omkring dette.

Der blev ikke på mødet enighed omkring dette punkt, hvor at begge parter afventer. Topdanmark vender tilbage til CR vedr. en afgørelse."

I selskabets skrivelse af 10/3 2006 til klagerne hedder det bl.a.:

"Vores teknikere på sagen skønner umiddelbart, at en reparation af taget - jf. det af os oplyste i vores brev fra den 7. november 2005 - vil kunne finde sted og vil koste ca. 75.000 kroner incl. moms.

Vi har forståelse for, at l ønsker at oplægge et nyt tag, idet det tag, der er på ejendommen, ikke er oplagt optimalt samt er gammelt.

Uanset at vi finder, at en reparation af taget vil kunne finde sted, skal vi for at være imødekommende og for at få en afslutning på sagen tilbyde at erstatte forholdet ved taget, som følger:

Tilbud om erstatning for tag
Vi har fra jer modtaget et indhentet tilbud på udskiftning af taget på 147.340 kroner eks. moms.

B.H. oplyser, at der herudover vil være omkostninger til nye lægter for ca. 24.000 kroner eks. moms.

Samlet udgift for udskiftning af tag er 147.340 + 24.000 = 171.340 kroner eks. moms og 214.175 kroner incl. moms.

Oplægning af et nyt tag vil indebære en forbedring af taget.

Idet ejerskifteforsikringen ikke dækker forbedringer, jf. vilkårenes punkt 7 afsnit 5 samt Forsikringsaftalelovens pgf 39, vil vi erstatte reparationsbeløbet med 60 %."

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvilket deres advokat meddelte selskabet ved skrivelse af 22/5 2006. Af denne skrivelse fremgår:

"Mine klienter er glade for, at der trods alt sker tilnærmelser mellem parterne. Imidlertid er en reduktion på 40% fortsat for meget, Dette indebærer en egenbetaling for mine klienter på kr. 68.536,00 ekskl. moms for at få et tæt tag, som de regnede med at have købt eller i hvert fald forsikret sig for.

Dertil kommer, at i henhold til den tegnede forsikring - udvidet ejerskifteforsikring - skal der kun ske fradrag for slid og ælde, såfremt 'det beskadigede' er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi. Det fremgår videre af vilkårene, at vurderingen tager udgangspunkt i forholdet mellem 'den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid'. Ved vurdering af fradrag for slid og

ælde, må der - som også fremgår af ovennævnte citat af vilkårene - tages udgangspunkt i bygningsdelen som sådan og ikke bygningsdelens enkelte bestanddele. Jeg er derfor ikke enig i, at der ved vurdering af nedslaget som følge af slid og ælde alene skal ske en vurdering på baggrund af selve tagbelægningens stand og alder. Der må tages udgangspunkt i bygningsdelen som sådan - tagkonstruktionen. Jeg henviser i denne forbindelse til Højesterets dom UfR2006.544/2H."

Selskabet fastholdt afgørelsen ved skrivelse af 1/6 2006 til klagernes advokat. Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de har krav på udbetaling af en samlet erstatning på 214.175 kr. svarende til den samlede udgift til oplægning af nyt tag uden fradrag for slid og ælde. Til støtte herfor har advokaten i klagen til nævnet bl.a. anført, at det indklagede selskab ikke har godtgjort, at tagkonstruktionen som helhed er værdiforringet med mere end 30 %, hvorfor erstatningen skal fastsættes uden hensyntagen til værdiforringelsen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 8/9 2006 til nævnet bl.a. anført:

"**Hvad siger Skafors vejledning 318?**
Tagbelægningen på ejendommen er eternit bølgeplader.

Disse plader er noteret på side 21 i Skafors vejledning. …

Det fremgår heraf at:
En tagbelægning på 25 år har en restlevetid på 62 %
En tagbelægning på 35 år har en restlevetid på 56 %

Vores kundes tagbelægning er 33 år gammel, og restlevetiden er derfor nærmest 35 år. Restlevetiden svarer herefter til 57 - 58 %.
…
Hvad fremgår af Højesteretsdommen?
I sagen der er behandlet i Højesteret [UfR 2006.544/2H] er der sket en skade på tagkonstruktionen. For at kunne reparere tagkonstruktionen, er det nødvendigt at afmontere tagpladerne.

Det fremgår af dommen, at der skal ske en samlet bedømmelse af dagsværdien for de beskadigede bygningsdele.

Det samme fremgår af Assurandør-Societetets responsum som er refereret på side 11 i dommen. Her er oplyst at værdiforringelse, skal træffes på grundlag af vurderingen af den samlede værdi af de dele af bygningen, som er blevet beskadiget.
…
Hvad er beskadiget i denne sag?
I denne sag er der alene sket skade på tagbelægningen. Tagbelægningen er derfor den bygningsdel, der er blevet beskadiget.
…
Hvilken erstatning har vores kunder krav på?
Vores kunder har krav på en reparation af utæthederne i tagbelægningen.

Vores skadekonsulent vurderer, at en reparation vil være væsentlig billigere end udskiftning af tagbelægningen.

Uanset dette, har vi for at være imødekommende tilbudt at erstatte 60% af udgiften til en ny tagbelægning.

Det er et tilbud, som vores kunder kan vælge at tage imod eller afvise.

Vi har vurderet afskrivning på tagbelægningen korrekt
Vi har haft 2 skadekonsulenter på sagen B.H. og U.A.J.

De har begge ved deres besigtigelse konstateret, at tagbelægningen, der er fra husets opførelse 1972, er værdiforringet med mindst 40%.

Det er på denne baggrund, vi har tilbudt en erstatning på 60%.

Vi skal for god ordens skyld henvise til Skafors vejledning hvor restlevetiden er 57 - 58 %.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi finder med den tilbudte erstatning, at vi har strakt os langt, og at sagen er behandlet ud fra de gældende vilkår. Vi må derfor fastholde den af os tilbudte erstatning.

Vi finder at den tilbudte erstatning er i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis, og skal her henvise til kendelse nr. 62.193 og 67.452 fra Ankenævnet for Forsikring."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 1/11 2006 til nævnet bemærket:

"Under henvisning til Ankenævnets brev af 18. september 2006, bemærkes at klagen fastholdes, idet jeg navnlig fremhæver, at formålet med at tegne en ejerskifteforsikring er, at sikre køberne mod skuffede forventninger, herunder omkostninger for at bringe taget i korrekt og lovlig tilstand.

Endvidere fastholdes at taget isoleret set ikke kan betragtes som en bygningsdel. Dette er hverken i overensstemmelse med almindelig sprogbrug, sædvane eller den

opdeling der sker i tilstandsrapporter. Bygningsdelen tag må anses, at indeholde såvel tagbelægning som selve tagkonstruktionen hvorpå tagbelægningen ligger i form af såvel lægter som spær med videre.

Ved vurdering af om der skal ske nedslag i erstatningen på grund af slid og ælde kan der derfor ikke alene ses på selve tagbelægningens alder og tilstand, men der må ses på bygningens dele, tag som sådan, det vil sige inklusiv tagets konstruktioner. Det indklagede selskab har ikke løftet sin bevisbyrde for, at tagkonstruktionen er forringet med mere end 30% og der ses bort fra den fejl ved taget, der er grundlag for selve anmeldelsen."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 17/11 2006 til nævnet bl.a. anført:

"For god ordens skyld kan det oplyses, at forsikringen ikke dækker skuffede forventninger.

Vi har tilbudt at yde erstatning, der hvor der er en skade, jf. vilkårenes punkt 4.

Det kan endvidere oplyses, at taget ikke er ulovligt, jf. gældende bygningsreglement ved husets opførelse. Vi kan her henvise til vilkårenes punkt 5 C og 20 A."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke
…
C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske

forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.
…
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.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Herefter, og idet det af klagernes advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann