Ankenævnet for Forsikring

892A/12

Den 21. maj 2012 blev i sag nr. 80.751:

xxxxxxx xxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anerkendt skade på den forsikrede ejendoms tagbelægning.

Selskabet har tilbudt at dække 20 % af udgiften til udskiftning af tagbelægningen. Selskabet har nedsat erstatningen med 80 % på grund af slid og ælde. Klageren kræver, at selskabet skal yde fuld erstatning. Han gør i anden række gældende, at selskabet alene er berettiget til at nedsætte erstatningen med en lavere procentsats end sket.

Ejendommen er et parcelhus opført i 1962, og taget er lavet af eternitskifer. Klageren købte ejendommen med overtagelse pr. 2/12 2009. Kontantprisen udgjorde 3,9 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 30/7 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
…
Ved taget er der flere af tagbelægningens skifferplader som er revnede, og ved skorstenen er der fugeudfald og afskalninger i murstenene.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

2. 80.751

A Beboelse

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der er flere revnede eternitskifferplader.
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Sælger har oplyst, at der ved specielle vindretninger kan komme mindre vandindtrængning i loftrummet ved skorstenen til brændeovnen.
8.8 Spær og lægter	K1	I loftrummet er der flere gamle fugtpletter på lægterne. Note: Den relative fugtighed i lægterne er målt til at være normal for årstiden.
…		
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der er fugeudfald og afskallede mursten på skorstenen.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader."

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

I forbindelse med købet af ejendommen fik klageren udleveret et tillæg til tilstandsrapporten. Af dette tillæg, der er dateret 30/7 2009, fremgår bl.a., at tagets tilstand vurderet til at være "Middel".

Det fremgår af sagen, at klageren den 31/5 2010 anmeldte til selskabet, at der var konstateret utætheder ved taget.

Efterfølgende modtog selskabet en mere detaljeret beskrivelse af forholdet. Af denne beskrivelse, der er dateret 25/6 2010, fremgår bl.a., at det drypper ind flere steder på loftet, hvilket ifølge klagerens håndværker skyldes, at kitten har løsnet sig og skiferpladerne slået sig.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 28/6, 16/8 og 26/8 2010. På baggrund af besigtigelserne anerkendte han partiel reparation af utæthederne ved taget i området omkring loftslemmen. Afgørelsen blev meddelt klageren ved brev af 6/9 2010.

Klagerens håndværker besigtigede herefter ejendommen, og det blev i forbindelse hermed konstateret, at partiel reparation ikke var mulig.

I forlængelse heraf sendte selskabets skadekonsulent brev af 5/12 2010 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

> "Tagbelægningen er efter genbesigtigelse af … …Huse Aps konstateret uegnet til partiel reparation, idet regn ved bestemte vindretninger forårsager adskillige vandindtrængninger med vandskade til følge, stort set over hele tagfladen, hvorfor tagbelægningens levetid må skønnes at være udløbet.
>
> Der kan dog ikke opnås fuld erstatning, idet den skaderamte tagbelægnings alder har givet en naturlig slitage, hvilket ifølge dine forsikringsbetingelser ikke dækkes, hvis slitagen eller værdiforringelsen som det også kaldes, overstiger 30 % af det beskadigede tags nyværdi.
>
> Værdiforringelsen er et udtryk for den værdi, som den beskadigede del (konstruktion) har tabt i dens hidtidige levetid. Det er altså udelukkende et udtryk for naturlig slid og ælde, der har været gennem tiden.
>
> Med henvisning til vejledende levetidstabeller for bygningskomplementering til 1- og 2- familiehuse fastsættes værdiforringelsen til 80 %."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet den 8/12 2010.

Efter fornyet gennemgang af sagen med selskabets cheftaksator sendte skadekonsulenten brev af 22/12 2010 til klageren. I dette brev fastholdes afgørelsen - dog med den undtagelse, at værdiforringelse ikke gøres gældende for så vidt angår udgiften til bortskaffelse af affald.

Ved mail af 25/2 2011 anmodede klageren selskabets skadekonsulent om en nærmere begrundelse for afgørelsen.

Skadekonsulenten besvarede henvendelsen ved mail af 10/3 2011.
Herefter fulgte yderligere brevveksling mellem parterne, hvilket ikke førte til enighed om erstatningsopgørelsen.

Den 20/6 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
> …

4. 80.751

Vi har i december 2009 købt vores hus på ... Huset er købt gennem EDC. I forbindelse med handlen får vi udleveret en tilstandsrapport, et tillæg til tilstandsrapport fra Alm Brand (Bilag …) og et tilbud på ejerskifteforsikring fra Alm Brand. Vi bliver af EDC anbefalet ejerskifteforsikringen fra Alm Brand, og vælger at købe 'pakken' fra EDC der består af tilstandsrapport, tillæg til tilstandsrapport fra Alm Brand og ejerskifteforsikring fra Alm Brand. Efter lidt mere end et halvt år konstaterer vi at taget er utæt. Taget er et skiffereternit tag fra 1962. Vi kontakter en håndværker og Alm Brand der konstaterer at taget er helt nedslidt uden mulighed for reparation. Der skal derfor et helt nyt tag på. Skadesrapporten vedlægges som bilag ... Alm Brand oplyser at den naturlige slid og ælde medfører at der skal ske 80% nedslag i erstatningen. Vi oplyser at vi er uforstående heroverfor, idet levetidstabellen (bilag …) angiver at levetiden på et skiffereternit tag er mere end 100 år og Alm Brand i deres eget tillæg til tilstandsrapport har anført at taget er i 'middel stand'. Et tilsvarende tag burde derfor efter vores opfattelse have mere end 70% af sin levetid tilbage eller som minimum 50%. Vi er i den forbindelse uforstående overfor at Alm Brand ikke er bundet af deres oplysning i tillægget til tilstandsrapporten, hvor de selv anfører at tagets stand er middel, men nu i stedet kan anføre, at tagets stand er væsentlig under middel, hvorfor det ingen restlevetid har. Alm Brand oplyser herefter at tillægget ganske vist er udarbejdet på deres brevpapir, men at de ikke er bundet af indholdet, da de ikke selv har udarbejdet tillægget. Vi beder om en forklaring per email (bilag …) og modtager det som bilag … vedhæftede svar, hvor det fastholdes at Alm Brand ikke er bundet af tillægget, selvom man har accepteret at EDC har fået det udarbejdet på Alm Brands brevpapir. Det anerkendes dog tilsyneladende i skrivelsens 7. afsnit at Alm Brand dækker, fordi tagets tilstand er værre end middel, og hvis taget havde været middel, så skulle de ikke dække. Vi tolker det umiddelbart således at Alm Brand vil dække differencen mellem et middel tag (som er et nyt tag, med mindre det har mere end 30% levetidsnedslag) og det aktuelle tag, som Alm Brand selv anerkender i bilag … er 100% nedslidt (taget er 100% nedslidt, men de dækker i overensstemmelse med praksis på baggrund af et 80% levetidsnedslag). Spørgsmålet må derfor være hvor stort et levetidsnedslag et 47 år gammelt skiffereternit tag skal have når det er i middel stand. Efter vores opfattelse er det alene 20%, og vi mener i øvrigt ikke at Alm Brand kan anføre at vi burde vide at taget havde en levetid der var mere nedsat end middel. For det første har Alm Brand accepteret at tillægget udarbejdes på deres brevpapir, og tillægget anfører at tagets tilstand er middel. Vi mener derfor at Alm Brand må være bundet af dette. For det andet anfører Alm Brand i deres eget brev, at grunden til at de dækker er at tagets tilstand er under middel.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Dækning uden levetidsnedslag, subsidiært et mindre nedslag end 80%. "

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 20/7 2011 bl.a. anført:

"Når vi vurderer værdiforringelsen, foretager vi altid en konkret vurdering baseret på alder, udseende, beliggenhed, forventet levetid, vedligeholdelsesstand, oplysninger nævnt i tilstandsrapporten, levetidstabeller etc.

I vores kundes tilfælde har tagets tilstand vist sig at være værre end anført i tilstandsrapport og tillæg. Vi har derfor anerkendt dækning for en udskiftning af dette. Dette ændrer dog ikke på, at vi fortsat er berettiget til at lave en konkret vurdering af tagets tilstand, og herunder gøre fradrag for oplysninger i tilstandsrapporten.

5. 80.751

Det er vores vurdering, at vores kunde ved købet af ejendommen har været orienteret om, at han købte en ejendom med et tag, som indeholdt flere revnede eternitskifferplader. Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring. Vi mener således, at vores kunde forud for købet af ejendommen har fået et retvisende billede af, at tagbelægningen burde udskiftes indenfor overskuelig tid. Dog mener vi ikke, at vores kunde har fået oplysning om, at taget så kort tid efter overtagelsen ville være utæt. Af denne grund har vi således anerkendt dækning for en udskiftning af taget.

På baggrund af en samlet vurdering af tagets generelle tilstand, er det vores vurdering, at vi er berettiget til at nedskrive erstatningen, således at vi dækker 20 % af prisen på udskiftningen af taget.

Vedrørende tillægget skal vi bemærke, at tilstandsrapporten er udarbejdet af bygningssagkyndig … fra … i ... Han var ikke ansat og dermed heller ikke ansvarsforsikret i Alm. Brand på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Årsagen til, at der er anvendt Alm. Brands navn/papir i forbindelse med tillægget er, at EDC på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten havde et samarbejde med Alm. Brand, hvorved der kunne blive udarbejdet et tillæg til tilstandsrapporten, som blev optrykt på Alm. Brand papir.

Netop fordi taget er beskrevet som middel, og har vist sig at være værre end angivet i tillægget, har vi anerkendt dækning. Vi mener dog fortsat, at vi er berettiget til at gøre fradrag ud fra en konkret vurdering, herunder også under hensyntagen til alle bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Det er vores vurdering, at såfremt vores kunde får mere i erstatning end allerede beregnet af os, vil han opnå en forbedring i forhold til tagets tilstand på overtagelsestidspunktet, og dermed blive stillet bedre end han var forud for skaden.

På baggrund af ovenstående fastholder vi fortsat, at vi er berettiget til at gøre værdiforringelse gældende, og at den af os fastsatte erstatning er korrekt. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**

10.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…
11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1.
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

6. 80.751

…
14. Erstatning

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det 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:

På baggrund af oplysningerne om tagets alder og det i tilstandsrapporten og tillægget hertil anførte om tagets tilstand finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at reducere erstatningen med 80 % på grund af slid og ælde. Nævnet kan således ikke kritisere selskabets afgørelse, som findes at være i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen
udskriften bekræftes

Henning Jønsson