Ankenævnet for Forsikring

903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 82.232:

xxxxx xxxxxx
xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagbelægning (tagplader krakelerer).

Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende og har i første omgang tilbudt at dække udgiften til udskiftning af samtlige tagplader med fradrag af 70 % på grund af slid og ælde. Efterfølgende har selskabet nedsat afskrivningen til 60 %, og efter sagens indbringelse for nævnet er afskrivningsprocenten nedsat yderligere, således at den nu udgør 50 %. På baggrund heraf har selskabet opgjort erstatningen til 44.203,13 kr. før fradrag af selvrisiko på 30.000 kr. Det er herefter selskabets opfattelse, at erstatningen er opgjort korrekt, og at klagerne således ikke har krav på erstatning, der overstiger det tilbudte beløb.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1971, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/1 2008. Kontantprisen udgjorde 1,2 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/10 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

2. 82.232

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tætningsklodser mangler i rygningen. Note: Tegn på utætheder for alm. regn er ikke fundet, men fygesne kan trænge ind.
		K1	Enkelte små overfladeskader er bemærket.
...			

Karakterer:

IB:	Ingen bemærkninger	K3:	Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
K0:	Kosmetiske skader	UN:	Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).
K1:	Mindre alvorlige skader		
K2:	Alvorlige skader		

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
...		
8. Tagkonstruktion		
Kommentar	A	Belægningen er afrenset og overfladebehandlet for 2-3 år siden og fremstår flot, velholdt."

Den omhandlede skade på taget blev af klagerne anmeldt til selskabet den 1/7 2011. Forud for dette tidspunkt havde klagerne indhentet et tilbud på udskiftning af tagplader, rygning og taghætter. Tilbudsprisen lød på 85.906,25 kr. med moms. Tilbuddet, der er dateret 5/5 2011, inkluderede følgende: opstilling af stillads, nedtagning af tagplader og rygninger, oplægning af nye tagplader og rygninger, montering af nye fugleklodser og rygningsbånd, montering og tilslutning af 3 stk. nye taghætter. Ifølge tilbuddet genbruges inddækninger ved skorsten og gasskorsten.

Ved brev af 1/7 2011 anmodede selskabet klagerne om at udarbejde en detaljeret beskrivelse af problemet.

Klagerne udarbejdede herefter en beskrivelse, som selskabet modtog den 19/8 2011. Af beskrivelsen fremgår:

"Da vi overtog huset 1/1-08 var taget malet kort tid forinden og der var nye tagrender samt nedløb.

Efter nærmere gennemgang har vi konstateret megen krakelering af tagpladerne og der er store sår/krakeleringer som har været skjult og delvist er det endnu af tagmalingen.
Vi har kontaktet ... fra tømrerfirmaet Brdr. ...
Vi vedlægger hans udtalelse omkring taget."

Vedlagt ovennævnte beskrivelse modtog selskabet som anført en udtalelse fra et tømrerfirma. Af denne udtalelse, der er dateret 12/7 2011, fremgår:

"Vedr. Besigtigelse af tag på ovenstående adresse d. 26/4 2011

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere at tagpladerne var i en meget dårlig stand, ca. 50% af tagpladerne var krakelerede i overfladen flere steder, jeg får oplyst at tagpladerne er blevet malet for ca. 5 år siden, det er min opfattelse at tagpladerne på det tidspunkt de er malet har haft en begyndende krakelering og det formentlig er malet for at skjule den begyndende krakelering, [klageren] har formentlig ikke kunne se krakeleringen på tagpladerne da de overtager huset.
Løsning af problemet, er at skifte samtlige tagplader, da reparation ikke er mulig."

Det anmeldte forhold blev besigtiget af selskabets skadekonsulent den 2/9 2011. I forlængelse heraf sendte konsulenten et brev til klagerne. Af dette brev, der ses at være fejlagtigt dateret 7/8 2011, fremgår bl.a.:

"**Min vurdering af jeres tag**
Ved besigtigelsen gennemgik jeg jeres tag. Tagpladerne er bølgeeternit med asbest fra 1972, jf. oplysninger fra CEMBRIT NS (oprindeligt DANSK ETERNIT) ud fra nummeret som fremgår i pladerne 60662. Det vil sige at pladerne er ca. 39 år gamle. Taghældningen på huset vurderer jeg til imellem 22 og 25 grader. Pladerne fremtræder med sort malerbehandling på overfladen (udført omkring år 2004 / 2005, jf. tilstandsrapporten side 15 stk. 8. Ligeledes kunne det konstateres at taget har haft en tidligere malerbehandling i anden farve.
Pladerne fremtræder generelt med skader, specielt i overlæg, hvor pladerne typisk holder på fugt og som følge heraf får afskalninger som følge af frost mm.
Jeg vurderer at pladerne skal skiftes komplet indenfor overskuelig tid for at undgå følgeskader på resterende bygningsdele. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at udskifte pladerne partielt med de værste skader, da resterende plader kan forventes med samme skade indenfor nær fremtid.

Jeg vurderer samtidigt med at taget har udtjent 70 % af forventet levetid, produktet og taghældning mm. taget i betragtning.
...
Det anmeldte forhold er dækket af jeres ejerskifteforsikring.
Jeg vurderer at pladerne har haft overfladerevner, samt begyndende afskalninger da I overtog huset. Dette vurderer jeg dog som at have været umuligt for jer at konstatere grundet overfladebehandlingen som har været 2 - 3 år gammel da I overtog huset.

Der vil på grund af slid og ælde være et fradrag i erstatningen på 70 %. Dette begrundes med at det benyttede materiale, sammenholdt med taghældningen vurderes til en maksimal levetid på 50 - 55 år. Dette sker på baggrund af forsikringsbetingelserne pkt. 14.1 (se nedennævnte uddrag fra forsikringsbetingelserne)

4. 82.232

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 værdi-forringelse'.
Sagt med andre ord, hvis det beskadigede er nedslidt med mere end 30 % af konstruktionens forventede levetid, opgøres erstatningen til dagsværdi, og I skal som forsikringstager selv betale den forbedring, som ligger i den nye konstruktion.

Alm Brand erstatter følgende:
Tilbuddet fra Brødrene ..., dateret d. 5. maj 2011, lydende 85.906,25 kr. kan godkendes af Alm. Brand og dækkes med 30 % af udgiften med fradrag for selvrisiko jf. nedennævnte opgørelse. Tillige dækkes 30 % af dokumenteret udgift til deponering.

Estimeret erstatningsopgørelse
Alm Brand har kalkuleret erstatningen efter nedenstående beregninger:

Specifikation	Antal	Enhed	Pris	Moms %	Estimat
Udskiftning af tagplader dækket med 30%	0,3	stk.	68.725,00	25	25.771,88
Anslået deponeringsudgift	0,3	stk.	2.000,00	25	750,00
Selvrisiko	-1	stk.	30.000,00		(30.000,00)

Aftaler
Såfremt der under udbedringsarbejdet skulle vise sig at fremkomme uforudsete følgeskader, som vil ændre erstatningsværdien, skal jeg omgående kontaktes, inden dette arbejde påbegyndes.

Da erstatningen ligger under den valgte selvrisiko på 30.000,- kr., vil der ikke komme en erstatning til udbetaling.
Reparationsbeløbet bliver i stedet fratrukket i den samlede maksimale selvrisiko, som gælder i hele forsikringsperioden, når vi modtager en kopi af faktura for udført arbejde fra håndværkeren "

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket de meddelte selskabet ved brev af 21/9 2011. Af dette brev fremgår:

"Vedr. ovennævnte sags nr. føler vi os meget fejl behandlet.

Vi har nu haft besøg af chef konsulent ... fra Cembrit.

Han kan fortælle inden for 8 timer hvornår vores tagplader er lavet, og fortæller mig at de er fra 1970,og ikke fra 1972 som ... har skrevet.

Derudover siger han også at taget har en fin hældning omkring 22 til 25 grader og disse plader kan ligge ned til 14 grader uden problemer, og det har ikke noget med vand eller fugt der trænger op under pladerne hvor ved de frostsprænges at gøre.

... siger endvidere, at det kan være vanskeligt at sige præcist hvor lang tid sådan et tag kan ligge lige her, men det burde kunne ligge væsentlig længere.

ifølge ... er det manglende tagrumsventilation under taget, og det er indefra kommende fugt. Der mangler ventilationshætter i taget, og der er tætte skumklodser for neden i taget, således der ikke kommer luft op og ventiler.

Vi er af den klare overbevisning at det er en skjult fejl og det burde være påvist i tilstandsrapporten, både at der er malet over krakeleringerne så de ikke kunne ses, og der mangler ventilation.

Det må jo være det vi har en tilstandssagkyndig og ejerskifteforsikring til at hjælpe os med."

I forlængelse af ovennævnte brev sendte klagerne brev af 12/10 2011 til selskabet. I dette brev hedder det:

"Jeg har talt med skadeskonsulent ..., efter jeg sendte vores anke brev, og han var lidt i tvivl om hvad vi mener med vores brev, da han jo også som os mener at taget bør udskiftes.

Derfor vil vi lige præcisere hvad vi mener med vores anke brev.

Vi mener helt klart, at ejerskifteforsikringen skal dække udgiften til et nyt tag, fordi vores tag kun havde en anmærkning K1 pga. manglede fugleklods i tilstandsrapporten, og at der ikke er yderlige kommentar på taget.

Endvidere har vi fundet ud af, at vores genbos hus er magen til vores og bygget samme år og af samme murermester og har tilsvarende tag, og taget er blevet malet samtidig med vores, men der er ikke noget i vejen med hans tag.

Derfor mener vi at skaderne på vores tag skyldes en konstruktionsfejl (manglende tagrumsventilation) som beskrevet i tidligere brev.

Jeg har tidligere været ejer af en ejendom hvor eternit tagene er fra 1931 og bedre end dette."

Selskabets cheftaksator besvarede klagen ved brev af 6/11 2011, hvoraf fremgår:

"Jeg skal hermed vende tilbage med svar på Jeres klage over konklusion i forbindelse med anmeldt forhold ved tagdækning på Jeres ejendom.

Skadekonsulent ... har anerkendt et anmeldt forhold vedrørende taget på jeres ejendom. Der er tale om et ca. 40 år gammelt eternittag, der er blevet overfladebehandlet før I overtog ejendommen. Netop på grund af nævnte overfladebehandling, skønner ..., at I ikke har kunnet tage nedslidningen af tagpladerne i betragtning før overtagelsen, hvorfor han anerkender forholdet som erstatningsberettiget over ejerskifteforsikringen.

Da taget er ca. 40 år gammelt, har ... gjort værdiforringelse gældende, hvilket skønnes rimeligt.

Med hensyn til bemærkningerne om manglende ventilation må påpeges, at der skal være en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, for at ejerskifteforsikringen kan gå ind i et forhold her. Dette er aktuelt ikke påvist.

På det foreliggende grundlag må jeg fastholde, at sagen er korrekt behandlet af ..., og kan ikke ændre dette."

Efterfølgende fulgte en mundtlig drøftelse af sagen mellem klagerne og cheftaksatoren, som den 1/3 2012 sendte et brev til klagerne. Af dette brev fremgår:

"Jeg skal hermed vende tilbage med bekræftelse på mit erstatningstilbud i ovennævnte sag, idet jeg henviser til rapport af 07.08.2011 fra skadekonsulent ..., samt brev af 06.11.2011 fra mig.

Jeg betragter sagen behandlet korrekt, men som lovet ved vores samtale d.d., er jeg indstillet på rent kulant at nedsætte værdiforringelsen til 60 %. Det vil sige, at tilbuddet fra Brødrene ..., dateret d. 5. maj 2011, lydende på 85.906,25 kr. kan godkendes af Alm. Brand, og dækkes med 40 % af udgiften med fradrag for selvrisiko.

Øvrige forhold som nævnt i rapport af 07.08.2011 fra ..."

Den 12/3 2012 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Udskiftning af tag, til et tag der er i orden."

Heroverfor har selskabet i brev af 30/4 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Efter modtagelsen af klagen er sagen gennemgået på ny og det er besluttet, at afskrivningsprocenten kan nedsættes til 50 %.

Hermed mener selskabet fuldt ud at have imødekommet, hvad klagerne med rette kan have en forventning om at modtage i erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Selskabets endelige påstand for nævnet er derfor, at det er berettiget at foretage en afskrivning med 50 % i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 14.1 i udgiften til udskiftningen af tagbelægningen.

Erstatningsopgørelsen ser herefter ud som følger:

Udbedringsudgift inkl. moms:	kr. 85.906,25
Anslået deponeringsudgift inkl. moms:	kr. 2.500,00
I alt	kr. 88.406,25
50 % heraf	kr. 44.203,13
Erstatning	kr. 44.203,13
Selvrisiko:	kr. 30.000,00
Erstatning til udbetaling ved dokumentation for udbedring:	kr. 14.203,13

PROBLEMSTILLING OG ARGUMENTATION:

Så vidt ses kræver klagerne den fulde udbedringsudgift dækket og kan således ikke acceptere, at der foretages afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 14.1.

Det må dog fastholdes, at der henset til tagpladernes alder, tilstand og den af skadekonsulentens og chefkonsulentens foretagne vurdering af skaden på baggrund af skadekonsulentens besigtigelse berettiget kan foretages afskrivning i henhold til 30 % reglen.

Selskabet er som anført af den opfattelse, at afskrivningen berettiget kan ansættes til 50 %.

Det bemærkes, at selskabet ikke gør gældende, at tagpladernes hældning er forkert. Selskabet gør derimod gældende, at jo lavere taghældningen er, jo kortere er tagpladernes forventelige levetid. Det er derfor, skadekonsulenten i bilag ... henviser til tagpladernes hældning til støtte for, at den forventelige levetid konkret vurderes til at være 50-55 år.

Der henvises også til den som **bilag ...** vedlagte artikel fra Bolius, Boligejernes Videncenter, hvori det anføres, at asbestholdige tagplader fra Dansk Eternit produceret før slutningen af 1984 har en levetid på mellem 40 og 50 år. Skadekonsulenten har altså konkret vurderet en længere levetid end den generelt af Bolius angivne.

Det anføres i bilag ..., at taghældningen har betydning for levetiden.

Det bemærkes, at med den tilbudte erstatning har selskabet vurderet tagpladernes forventelige levetid til 84 år ud fra følgende beregning: 42 : 5 X 10 = 84 år. Herved er tagpladernes aktuelle alder sat til 42 år, som det er klagernes opfattelse, at den er. Denne vurdering af levetiden uden skaden harmonerer så vidt ses udmærket med det, som klagerne angiver, at konsulenten fra Cembrit skulle have udtalt - at tagpladerne burde kunne ligge væsentlig længere tid. Med en afskrivningsprocent på 50 kan udsagnet omsættes til, at pladerne i princippet burde kunne ligge 42 år længere.

Der henvises endvidere til, at sælger 2-3 år før klagernes overtagelse af ejendommen har malet tagbelægningen, og at den, efter hvad selskabets skadekonsulent kunne konstatere, har været malet en gang før. Dette indikerer, at der for adskillige år siden har været behov for omfattende vedligeholdelsesarbejder på tagbelægningen. Efter al sandsynlighed på grund af slid og ælde.

Endelig henvises til, at både klagernes håndværker og selskabets skadekonsulent har vurderet, at den eneste realistiske reaktion på tagbelægningens tilstand er at udskifte den henset til tagpladernes aktuelle tilstand. Som **bilag ... 1-7** vedlægges samtlige de af selskabets skadekonsulent ved besigtigelsen optagne fotos. Efter selskabets opfattelse understøtter disse fotos det synspunkt, at der er tale om en betydelig grad af nedslidning henset til de ganske omfattende krakeleringer i tagpladerne. Eksempelvis bilag N6 illustrerer udbredelsen af krakeleringerne. Særligt bilag N3 og bilag N5 viser de enkelte krakeleringers karakter.

Sammenfattende er det således selskabets opfattelse, at

1) de optagne fotos
2) den foretagne besigtigelse og
3) sagens omstændigheder i øvrigt, herunder særligt at der er enighed om at tagbelægningens levetid reelt er udtjent, idet der skal lægges en ny tagbelægning

understøtter dels, at det er berettiget at foretage t fradrag i erstatningen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 14.1, dels at dette fradrag berettiget udgør i alt fald de 50 %, som selskabet for nævnet gør gældende."

Nævnet har set de fremlagte fotos af den omhandlede tagbelægning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvorledes beregnes erstatningen**

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse
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.

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:
Det fremgår entydigt af forsikringsbetingelserne, at der kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne om tagets tilstand og alder, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets seneste erstatningsopgørelse, der medfører en afskrivning på 50 %. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning end allerede tilbudt. Det, som klagerne 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.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson