

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.360:

XXXX XXX XXXXXXXX
XXXXXXXX XX
XXXX XXXXXX

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt råds-kade i den forsikrede ejendoms bindingsværk.

Selskabet har reduceret erstatningen med 40 % på grund af slid og ælde. Klageren er af den opfattelse, at selskabet alene er berettiget til at nedskrive erstatningen med 5 %.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 16/3 2002. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 27/9 2001. Af rapporten fremgår bl.a., at bygning A (beboelsesbygning) er et bindingsværkshus, der er opført i 1921 og totalrenoveret i 1999/2000.

I september 2006 anmeldte klageren til selskabet, at der var konstateret råds-kader i ejendommens bindingsværkskonstruktion.

Det anmeldte forhold blev den 9/11 2006 besigtiget af selskabets taksator.

Den 21/11 2006 fremsendte taksatoren den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede skaderapport til klageren. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Skaderapport:

Ejendommen besigtiget i forbindelse konstateret rådskader i bindingsværk i gavl mod vej og facadestykke mod haveside.

Det oprindelige bindingsværk fra ejendommens opførelse var skjult bag brædder.

Ved aftagning af disse er der konstateret rådskader i et omfang der har betydning for konstruktionens stabilitet.

Forholdet er derfor omfattet af forsikringen.

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 jf. afsnit 9 i forsikringsbetingelserne.

Ejendommen er opført 1921 altså 85 år.

Bindingsværk skønnes at have en levetid på 150-200 år.

Der foretages derfor afskrivning i erstatningen med 40 %.

Du har indhentet tilbud på arbejderne fra tømrer S.R. af 20-10-2006 og murer O.P.N. A/S og det her beskrevne omfang kan accepteres.

Tømrer kr. 111.250,00 inkl. moms

Murer kr. 93.625,00 inkl. moms."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 5/12 2006. I denne skrivelse hedder det:

"Med henvisning til Deres skrivelse af 21. november 2006, hvori Tryg anerkender erstatningspligten for ovennævnte skade i henhold til vor ejerskifteforsikring skal vi herved gøre indsigelse mod den fremkomne tids- og levetidsberegning og dermed den varslede afskrivningsprocent.

Vi var ude at se på huset, der ifølge sagsopstillingen fra ejendomsmægleren var: '177 kvm fuldstændig istandsat og meget lækker villa'. Vi modtog tilstandsrapporten (kopi heraf er tidligere fremsendt Dem), der var udarbejdet for huset og heri var anført, at 'Huset er i meget fin stand' og 'i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse' samt 'Huset er totalrenoveret i 1999/2000'. Ligeledes har den bygningsagkyndige sat kryds i IB (ingen bemærkninger) ud for 1 Fundamenter/Sokler samt 3 Yder- og indervægge. Denne tilstandsrapport udarbejdet af en byggesagkyndig bakkede således op om angivelserne i salgsopstillingen samt det vi som 'almindelige mennesker' selv kunne observere.

Vi overtog på den baggrund huset i foråret 2002 som totalrenoveret i 1999/2000, jfr. Tilstandsrapportens side 4.

Vores forventninger til et totalrenoveret hus var og er således, at der ikke skal være noget der kan true husets basale konstruktionsmæssige tilstand. I dette specifikke tilfælde ville vores forventninger til huset være, at bindingsværket på huset (der konkret udgør det helt afgø-

rende konstruktionselement!) selvfølgelig også var gennemgået ved totalrenoveringen i 1999/2000 og som følge heraf var i god og konstruktionsmæssig stabil stand. Vores forventning til bindingsværket kan derfor kun være, at det fra renoveringstidspunktet i al væsentlighed ville have en normal levetidsalder (150 - 200 år).

I sommeren 2006 lagde vi mærke til, at murværket over vinduet i gavlen mod vej havde 'skubbet' sig og derved åbnet mulighed for vandindtrængning i bindingsværket. Vi kontaktede tømrermester S.R. der efter en nøje gennemgang efterfølgende kunne konstatere, at der var betydelige rådkader i et omfang der har betydning for konstruktionens stabilitet. Bindingsværket havde været skjult under nogle opsatte brædder, hvor man yderligere havde pudset muren op ud til brædderne, således at ydermuren blev helt plan.

I henhold til ovenstående argumenter mener vi således, at afskrivningsperioden i denne sag skal starte fra totalrenoveringen af huset i 1999/2000, og dermed, at der i lyset heraf kun aktuelt kan foretages afskrivning i erstatningsbeløbet på ca. 5 %."

Ved skrivelse af 17/1 2007 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det alene er berettiget til at reducere erstatningen med ca. 5 %. Til støtte herfor har han i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Vi købte et totalrenoveret hus (1999/2000), jf. tilstandsrapporten og forventer således ikke at bindingsværket der sikrer huset stabilitet og udgør det helt afgørende konstruktionselement er behæftet med rådkader og ydermere fuldstændig skjult. Tømreren vurderer, at det, at skjulte bindingsværker bag krydsfinerpladerne har været med til at forøge risikoen for råd.

Tryk vil ikke regne fra 1999/2000, idet deres argument er, at der ikke er noget der indikerer, at bindingsværket var skiftet på det tidspunkt.

Vi mener ikke de kan bruge det som argument, da havde det været skiftet i stedet for skjult var problemet jo aldrig opstået."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 27/4 2007 bl.a. anført:

"Den foretagne afskrivning er i overensstemmelse med sædvanlig praksis, foretaget efter en vurdering af den konkrete levetid og stand uden skade sat i forhold til den sædvanlige levetid for bygningsdelen. At ejendommen inden vores kunders overtagelse var blevet renoveret, betyder ikke, at levetiden for den samlede ejendom og dermed alle bygningsdele herefter skal vurderes med udgangspunkt i renoveringstidspunktet. I så fald ville ejendommen, som et samlet hele, være at betragte som opført i 1999/2000 og ikke som en ejendom opført i 1921.

Vores kunders krav om at værdiforringelsen fastsættes til 5 % - hvilket i øvrigt betyder, at der i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9, ikke er mulighed for at foretage afskrivning - vil i henhold til forsikringsaftalelovens § 39 medføre, at vores kunder vil opnå en uberegtiget berigelse, idet erstatningen, henset til restlevetiden, vil være større end det lidte tab.

På baggrund af ovenstående, fastholder vi således den foretagne afskrivning på 40 %."

Klageren er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 15/5 2007 til nævnet. I skrivelsen påpeger klageren bl.a., at det ikke er muligt at vurdere, om bindingsværket er det oprindelige, eller om det er af nyere dato.

Hertil har selskabet i skrivelse af 11/6 2007 til nævnet bl.a. bemærket, at "afskrivningen på 40 % er foretaget ud fra en konkret vurdering af det skaderamte og i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9 i øvrigt".

Nævnet har fået forelagt fotos af den omhandlede ejendom.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"9. Hvorledes beregnes erstatningen?

...

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:

Nævnet finder, at klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten - herunder at bygningen var totalrenoveret - ikke havde grund til at antage, at dele af bindingsværket var så skadet, at selskabet 4 år efter overtagelsen var berettiget til at afskrive 40 % på erstatningen. Da en eventuel afskrivning måtte udgøre mindre end 30 %, var selskabet ikke berettiget til afskrivning.

5.

71.360

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at det er uberettiget til at afskrive på reparationen af bindingsværket, og skal udbetale klageren den manglende erstatning.

Marianne Højgaard Pedersen