

Den 2. marts 2009 blev i sag nr. 74.342:

XXX XXXXXXXX XXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXX XX XXXXX  
XXXX XXXXX

mod

TrygVesta Forsikring A/S  
Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har henvist til, at erstatningen er opgjort i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Den omhandlede ejendom, der er et sommerhus, blev medio 2007 købt af klagerne med overtagelse pr. 1/8 2007. Købesummen udgjorde 800.000 kr. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 26/7 2007, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 7/5 2007, hvoraf det bl.a. fremgår, at bygning A ("Beboelse") er opført i 1922. Ifølge det oplyste er bygning A "ombygget i 1971, ældre hus fra 1922 vurderes nedrevet". Bygning B ("Gæstehus") er opført i 1971.

Den 30/7 2007 anmeldte klagerne til selskabet, at en mår havde ødelagt isolering m.v. i tagkonstruktionen.

Det anmeldte forhold blev i forlængelse heraf besigtiget af selskabets taksator, som fandt, at skadebegrebet var opfyldt (ødelagt isolering), og at der således var tale om et dækningsberettigende forhold. Taksatoren var ikke i stand til at vurdere skadens omfang uden en destruktiv undersøgelse. Ved skrivelse af 14/8 2007 anmodede han derfor klagerne om at kontakte et tømrerfirma med henblik på en nærmere undersøgelse af skadeomfanget.

Den 9/10 2007 modtog selskabet fra den ene af klagerne far U.A. en e-mail, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Ved møde på ejendommen d. 12. september 2007 blev taget besigtiget af arkitekt maa C.P.S. og tømrermester B.P. Til stede var endvidere ejeren J.H. og ejernes repræsentant U.A.

Der fandtes tydelige tegn på omfattende mårangreb i tagkonstruktionen. Tagpladerne så ud til at være i god stand.

Det blev aftalt, at B.P. skulle udarbejde tilbud på tagdækning med eternitplader og ny isolering. Tilbud af 4. oktober 2007 vedlægges.

Tryg har ved brev af 14. august 2007 anerkendt, at skaden er dækket af den ejerskifteforsikring, som ejerne har tegnet i selskabet. Efter min opfattelse er Tryg forpligtet til at betale hele udgiften til udskiftning af taget med et nyt eternitpladetag med isolering med fradrag af selvriskoen på 30.000 kr. Der kan ikke blive tale om fradrag for forbedring, idet det bestående asbesteternitpladetag efter det oplyste er 36 år gammelt, og da et sådant tag efter SfB 47 har en levetid på over 70 år, mens et nyt eternitpladetag, efter det jeg har fået oplyst, har en levetid på 20-25 år. Det nye tag skal således udskiftes før end det gamle skulle have været det.

Jeg hører gerne om Tryg er enig med mig, og hvordan ejerne i givet fald skal forholde sig."

Af det vedhæftede tilbud fra snedker- og tømrerfirmaet Aa.P. & Søn ApS fremgår, at prisen udgør 79.500 kr. ekskl. moms og inkluderer nye tagplader, ny isolering, nye lægter samt udluftninger og skorstensinddækning.

På baggrund af de modtagne oplysninger anerkendte selskabet at dække 60 % af udgifterne til udskiftning af eksisterende tagbelægning og skorstensinddækning samt 100 % af udgifterne til udskiftning af isolering og lægter. Derimod afviste selskabet at dække udluftningshætter, idet der efter selskabets vurdering er tale om ændring/forbedring af konstruktionen.

Til brug for erstatningsopgørelsen modtog selskabet efterfølgende specificeret tilbud af 27/5 2008 fra snedker- og tømrerfirmaet Aa.P. & Søn ApS. Af dette tilbud fremgår:

3. 74.342

"Hermed specifikation af tilbud af 04.10.2007. Hvor der pr. nu er en prisstigning på materiale kr. 1.530,00 Excl. Moms og Kr. 550,00 Excl. Moms, for arbejds løn.

Nyt tilbud pr. 27.05.2008 81.500,00

Nedtagning og etablering af nye tagplader:

Materialer 26.214,00  
Arbejds løn 18.700,00

Nedtagning og etablering af isolering og lægter:

Materialer 8.721,00  
Arbejds løn 19.500,00

Skorstensinddækning overslag 5.000,00

Udluftninger 1.500,00

79.635,00

Resten af prisen op til nyt tilbud, er til diverse søm, skruer & byggeplads 1.865,00

I alt Kr. 81.500,00

Samtlige priser er Excl. Moms"

I en herefter af selskabet til klagernes repræsentant U.A. fremsendt erstatningsopgørelse, der er dateret 4/6 2008, hedder det:

"Erstatningen er opgjort på baggrund af tilbud fra snedker- & tømrermestre Aa.P. & Søn ApS af 27. maj 2008 og beløbene er inkl. moms.

Jeg skal for en god ordens skyld minde om, at udgiften til etablering af udluftningshætter ikke er omfattet af forsikringen.

Erstatningsopgørelse:

Nedtagning af eksisterende tagplader og etablering af nye tagplader 56.142,50 kr.  
- fradrag for værdiforringelse 40 % af 56.142,50 kr. 22.457,00 kr. 33.685,50 kr.

Nedtagning af eksisterende isolering og lægter, samt etablering af ny isolering og lægter 35.276,25 kr.

Skorstensinddækning 6.250,00 kr.

Diverse søm, skruer og byggeplads 2.331,25 kr.

---

Erstatning i alt 77.543,00 kr."

På grund af klagerens utilfredshed med erstatningen blev sagen efterfølgende indbragt for nævnet.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at der ved erstatningsopgørelsen "helt eller delvis skal ses bort fra den påståede værdiforringelse". I en af U.A. udfærdiget supplerende redegørelse hedder det:

"Supplerende redegørelse.

Forsikringstagerne gør til støtte for, at der skal ses bort fra den påståede værdiforringelse gældende:

1. Skaden på isoleringen og den i forbindelse hermed nødvendige tagudskiftning skal betragtes som en skade. Efter tømrermester P.'s specificerede tilbud vil den eventuelle værdiforringelse, som kun er gjort gældende vedrørende selve taget, derfor i alle tilfælde være under 30 % (22,457 % ifølge afgørelsen af 4. juni 2008) Til støtte skal jeg henvise til bl.a. H.D. af 17. november 2005 [UFR 2006.544/2 H], AK 4515 og AK 66.457.
2. Der skal i det konkrete tilfælde ses bort fra, at der er tale om et ældre tag, idet et asbestholdige tag må antages at have en længere levetid end et moderne ikke asbestholdigt eternitpladetag. Jeg henviser til, at der i forsikringsbetingelsernes p. 9 tales om 'samme byggemåde' og til vedlagte Sfb 47.
3. Der er efter forsikringsbetingelsernes p. 9 ikke hjemmel til at foretage nedskrivning på grund af tagbeklædningens alder, da denne ikke er skaderamt.

Til støtte for, at erstatningen i alle tilfælde skal være større end påstået af Tryg, gør forsikringstagerne gældende, at posten 'nedtagning og etablering af isolering og lægter' skal belastes med arbejds løn til nedtagning og genoplæggelse af tagplader, hvis disse kunne have været genanvendt, med deraf følgende formindskelse af arbejds lønnen i posten 'nedtagning og etablering af nye 'tagplader'. Betragtningen er begrundet i, at udbedring af den egentlige forsikrings skade, den ødelagte isolering i alle tilfælde kræver nedtagning af tagbeklædning, og af det på ingen måde skal kunne komme selskabet til gode, at de gamle tagplader på grund af ændringer i lovgivningen, ikke kan genanvendes. Da jeg har forstået på en samtale med J.F., Tryg, at Tryg afviser, at betragtningen er relevant, har jeg ikke ment, at det var korrekt at bede tømrermester B.P. om tage stilling til dette spørgsmål."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 28/7 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal for god ordens skyld bemærke, at vi har anerkendt dækning uden afskrivning for skorstensinddækning, lægter og isolering, hvorfor tvisten ifølge vores vurdering alene drejer sig om værdiforringelsen på tagplader og arbejds løn forbundet hermed.

Da der bliver indhentet tilbud på udbedringen viser det sig, at skaden kun kan udbedres, hvis tagpladerne bliver afmonteret. Da der er tale om asbestholdige plader, må disse ifølge gældende lovgivning ikke genoplægges.

I henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1. har forsikringsselskabet ret til at gøre værdiforringelse gældende, når det beskadigede er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

På baggrund af en konkret vurdering af tagpladernes tilstand baseret på alder, udseende, forventede levetid, vedligeholdelse og beliggenhed har vi meddelt vores kunder, at vi foretager afskrivning med 40 % og derfor kun kan tilbyde dækning for 60 % af prisen på nye plader og arbejdsløn forbundet med dette.

Vores kunder er uenige i afskrivningen, idet de oplyser, at tagpladerne ikke er skaderamte.

Der er tale om plader, som ifølge vores vurdering er 35 år gamle på tidspunktet for besigtigelsen af forholdet. Den sædvanlige levetid for sådanne tagplader er ifølge V & S Byggedata januar 2006 30-60 år, afhængig af taghældning, vejrlig, miljøpåvirkninger, vedligeholdelse med videre.

I henhold til Levetidstabellerne er værdiforringelsen på 44 % i forhold til nyværdien for 35 år gamle eternitbølgeplader. Levetidstabellerne er kun vejledende, men kan bruges til hjælp til en fastlæggelse af værdiforringelsen.

Hvis vi havde lagt Levetidstabellerne til grund ville vi kun have tilbudt dækning med 56 % procent. Vi har i stedet tilbudt 60 % i erstatning, fordi vi har foretaget en konkret vurdering af pladernes tilstand.

Idet pladerne er asbestholdige og derfor ikke må genoplægges, er det vores vurdering, at disse også er skaderamte, fordi de ikke kan genanvendes. Vi mener derfor, at vi er berettiget til at foretage afskrivning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 60.548, hvori nævnet har givet selskabet medhold i, at der kan foretages afskrivning på asbestholdige plader.

Såfremt vores kunder får oplagt helt nye tagplader, vil de opnå en væsentlig forbedring set i forhold til ejendommens tilstand på overtagelsestidspunktet, idet de så får nye plader i stedet for de nuværende 35 år gamle plader. Vores vurdering er således, at forbedringen vil være 100 %, og på sigt vil spare vores kunder for nogle vedligeholdelsesomkostninger, der ellers ville have været forbundet med et ældre tag.

På baggrund af hidtidig praksis fra Ankenævnet mener vi os herudover berettiget til at foretage afskrivning på både materialer og arbejdsløn. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 72.417.

Vi finder på baggrund af vores gennemgang af sagen ikke anledning til at ændre denne, idet det fortsat er vores vurdering, at vi med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1, er berettiget til at foretage afskrivning på både tagplader og arbejdsløn. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Hertil har klagerne i telefax af 18/8 2008 til nævnet bemærket:

"I TrykVestas sagsgennemgang, nævnes det på side 4, at vores sommerhus er opført i 1922, og ombygget i 1971. Dette er dog ikke rigtigt. Sommerhuset som denne sag omhandler er opført i 1971. Bygningen fra 1922 er et fritliggende udhus, som ikke har nogen relevans for sagen.

Skaden omhandler altså alene huset fra 1971."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 26/8 2008 til nævnet anført:

"Vores kundes ejendom er indtegnet på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten står det anført, at beboelsen benævnt som litra A er opført i 1922, samt at bygning A er ombygget i 1971, ældre hus fra 1922 vurderes nedrevet, jf. side 6 af 15 i tilstandsrapporten.

Ovennævnte har imidlertid ikke betydning for vores vurdering af det anmeldte forhold, idet vi har lagt til grund, at taget er fra 1971 ved vurderingen af værdiforringelsen. Vores kundes brev af 18. august 2008 giver således ikke anledning til en ændret afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har fået forelagt fotos af den forsikrede ejendoms tag.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### **"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

#### **Bemærk**

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

#### **Hvorledes beregnes erstatningen**

##### **9.1 Ejerskifteforsikringen**

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 bygge-måde 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.

#### **Bemærk**

Tryk har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Den samlede dækningsberettigende skade er opgjort til 80.000 kr. excl. moms. For så vidt angår udgiften til nedtagning af eksisterende tagplader og etablering af nye, har selskabet foretaget afskrivning for værdiforringelse med 40 % svarende til 22.457 kr. I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 9.1 kan erstatningen kun fastsættes under hensyn til værdiforringelse, såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Da værdiforringelsen i den foreliggende situation udgør mindre end 30 %, er selskabet allerede af den grund ikke berettiget til at foretage afskrivning som sket, jf. også den af klagerne påberåbte Højesteretsdom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2006/544/2.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at det ikke er berettiget til at foretage afskrivning på grund af slid og ælde, og skal på den baggrund opgøre og udbetale klagerne den erstatning, som de herefter har krav på.

Marianne Højgaard Pedersen