775/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 70.197:

xxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 i Tryg Forsikring A/S, klager over, at selskabet har gjort værdiforringelse gældende i forbindelse med opgørelse af en erstatning.

Selskabet henviser til, at erstatningen er fastsat under hensyn til værdiforringelse i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1897, og at en karnap blev tilbygget i 1913. Klagerne erhvervede ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/3 2002. Af denne tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.2 Belægninger	K2		Nogle fliser på altan binder ikke fuldt til underlaget. Nogle fuger i gulv på altan er revnede."

Klageren anmeldte den 4/4 2006, at der var problemer med ejendommens karnapterrasse, hvorefter selskabet anmodede det rådgivende ingeniørfirma J.N. om at besigtige forholdet. N.A. fra J.N. anførte bl.a. i besigtigelsesrapport af 19/5 2006:

"**Karnapterrasse:**

Loftpuds og forskalling på underside af karnaploft var blevet fjernet inden besigtigelserne, hvorved den bærende konstruktion, uarmeret beton udstøbt på tre stålprofiler, formentlig INP 8, spændvidde ca. 2,2 m, båret på karnapfacade og et tværgående stålprofil, UNP 14, spændvidde ca. 3,4 m, var blevet blotlagt.

INP 8 stålprofilerne, var alle særdeles kraftigt tærede og kraftigt tværsnitsforøgede.

Med hammer og mejsel blev der foretaget behugning af de tre stålprofiler, der bar den overliggende terrasse og uden større anstrengelser kunne profilkroppene bort-hugges på to af profilerne. Det tredje profil ville med stor sandsynlighed også have vist gennemtæring, såfremt hugningen var fortsat.

Der var desuden faldet et ca. 1/2 m² stort betonstykke ned mellem det yderste profil og karnapfacaden og der var kraftige revnedannelser i betonstøbningen mellem profilerne.

Af sikkerhedsmæssige grunde blev der ikke foretaget yderligere destruktive undersøgelser.

Restbæreevnen af stålprofilerne vurderedes at være meget begrænsede, hvorfor det må tilrådes, at nedbryde hele terrassekonstruktionen og genopføre en tilsvarende.
…
Revne i ydermur:
Ved besigtigelserne kunne der konstateres en kraftig revne indvendigt i ydervæg, hvor karnaptilbygningen var muret ind mod den oprindelige facade. Revnen kunne måles til ca. 5 mm ved gulv voksende op til 3-4 cm ved loft.

Revnen havde på væginderside været overklæbet med et ca. 5 mm polystyrollag hvilket formentlig, eventuelt sammen med løbende overfladereparationer kan have bevirket at revnen ikke var blevet bemærket ved huseftersynet.

Revnebilledet var dog synligt udefra med tydelig revnedannelse i tidligere udført murreparation og med skråревne i brystningsmurværk og sokkel.

Det vurderes, at revnedannelsen skyldtes utilstrækkelig fundering af karnappens yderste hjørne mod sydøst.

Sætningsproblemet foreslås afhjulpet ved ekstrafundering af karnaphjørnet.

Etageadskillelse mod 1. sal:
l overgang mellem karnap og det oprindelige hus var der, foruden ovenstående omtalte UNP 14 stålprofil, oplagt yderligere et UNP 14 stålprofil for bæring af overliggende facadeparti ud mod karnapterrassen.

Dette stålprofil og den tilstødende del af etageadskillelsen mod 1. sal var også blevet blotlagt efter nedtagning af loftpuds og forskalling.

Herved kunne der konstateres direkte åbning mellem stue og 1. sal, uden hverken lyd- eller brandadskillelse mellem de to etager.

Dette forhold bør forbedres ved retablering af etageadskillelsen inden karnaploft retableres."

Selskabet anerkendte herefter ved skrivelse af 24/5 2006 til klageren, at der var tale om et dækningsberettigende forhold. Selskabet anførte tillige i denne skrivelse:

"Da det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse jf. forsikringsbetingelserne afsnit 9.

Det er over for os oplyst, at karnappen er opført i 1913. En konkret levetidsvurdering af bærende jernprofiler samt betondæk, vil anføre at konstruktionen (jernprofilbrædderne) har en forventet levetid på ca. 200 år, når konstruktionen ikke bliver udsat for fugt.

Vores taksator har ud fra den konkrete besigtigelse vurderet, at karnappen er værdiforringet med 50 %.

Da skaden omfatter både lejlighederne i stuen og på 1. sal, vil erstatningen blive fordelt ud fra jeres fordelingstal, hvilket er 50/100.

Vi gør opmærksom på, at der gælder en selvrisiko på kr. 10.000 pr. dækningsberettiget skade, som vil blive fratrukket i erstatningen.

Erstatningen bliver udregnet på følgende måde:

Total udbedringsudgift med fradrag for værdiforringelse på 50 %, herefter fordeles beløbet i henhold til fordelingstallet, og derefter fratrækkes selvrisikobeløbet."

Som følge heraf anførte klageren ved skrivelse af 6/6 2006 til selskabet:

"På side to henviser De til en værdiforringelse svarende til 50 %, hvilket vi på ingen måde kan acceptere.

Der er tale om en etageadskillelse, som ikke slides, og skulle Deres argumentation holde, ville enhver skade i et hus af ældre dato udløse en nedsat erstatning - en situation som ville gøre en ejerskifteforsikring totalt værdiløs.

Der er i den aktuelle situation yderligere tale om skader ikke blot på etageadskillelsen, men en samtidig på fundering, dampspærre, isoleringslag, belægning og rækværk. Flere af disse bygningsdele er af nyere dato, hvilket medfører, at Deres beregning af værdiforringelse ingen mening giver.

> Vi har en klar forventning om, at De snarrest bekræfter, at De dækker skaden med 100 % fratrukket de respektive selvrisikobeløb."

Selskabet og klageren viderekorresponderede herefter om, hvorvidt selskabet var berettiget til at gøre værdiforringelse gældende.

Klageren har ved skrivelse af 14/8 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal ændre sin opgørelse af værdiforringelse. Klageren har til støtte herfor anført:

> "I forbindelse med istandsættelse af lejligheden i stueetagen af to-families bolig, nedtages forsænket listeloft i karnap. Her erfarer man, at der er en gammel vandskade, som har medført skade på de bærende konstruktioner i etageadskillelsen.
>
> Samtidig erfares det af den tilkaldte ingeniør, at funderingen af samme karnap ikke er tilstrækkelig.
>
> Tryg vedkender sig, at begge skader er dækket af ejerskifteforsikringen.
> …
> Det er kun en mindre del af den samlede udgift til udbedring af skaden, som vedrører den etageadskillelse, som Tryg lægger til grund for værdiforringelsen.
>
> Udbedring af fundering, stillads, paptag, vvs-arbejde, nyt hegn og belægning på altan bør helt friholdes fra denne beregning."

Selskabet har ved skrivelse af 25/10 2006 over for nævnet anført:

> "Sagen er blevet revurderet ved indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring. Vi skal i den forbindelse bemærke, at vi har opdaget, at vi har begået en fejl, idet vi ikke har skelnet imellem skaden på terrassen og udbedring af sætningsskaden i karnappens hjørne.
>
> Der kan derfor heller ikke fratrækkes for værdiforringelse for den del, der vedrører udbedring af sætningsskaden. Men til gengæld skal der også fratrækkes selvrisiko for den skade, da der er tale om en selvstændig skade, der er opstået af helt andre årsager end skaden på terrassen. Vi kan i den forbindelse bemærke, at vores forsikringstagere bliver stillet bedre ved fratræk af selvrisiko end ved fratræk af 50 % i værdiforringelse.
> …
> Vi må også indrømme, at vi har begået en fejl mht. skaden på terrassen, da vi ikke mener, at vi kan gøre værdiforringelse gældende for teknisk konsulentbistand før udbedring af skaden, og for bortkørsel af affald. Vi vil derfor ikke fratrække for værdiforringelse for teknisk konsulentbistand på 2.287,50 kr. Vi må samtidig bede vores forsikringstagere om at få oplyst, hvor meget af tilbuddet, der vedrører bortkørsel af affald.

2.B. Værdiforringelse på terrassedækket i øvrigt
Karnappens betondæk er det oprindelige fra opførelsen i 1913, og det er vores opfattelse, at rust i bærejernene skyldes mange års (93 års) indtrængende fugt i konstruktionen.

Det fremgår også af rapporten fra ingeniørfirmaet J.N., at hovedårsagen til, at etagedækket skal skiftes, er stolpefastgørelsen, der har medført, at fugt er kommet til jerndragerne. Der er dog ikke tale om en fejlagtig udførelse af rækværket, det er blot ikke - set med nutiden øjne - særligt hensigtsmæssigt.

Da etagedækket derfor har været udsat for fugt pga. konstruktionen, må det siges at være i udsat miljø. Det giver en kortere levetid, end hvis det ikke var i udsat miljø/udsat for fugt.

Det er da heller ikke pga. af fejl og mangler, at etagedækket skal udskiftes, da rusten i bærejernene blot skyldes almindelig aldersbetinget nedslidning i en sædvanligt forekommende konstruktion. Hvis man tager etagedækket alene, er det derfor vores opfattelse, at man med rimelighed kan fratrække 80 % i værdiforringelse.

Videre er det i tilstandsrapporten nævnt med karakteren K2, at flisebelægningen på terrassen ikke binder til underlaget overalt, og at der er revner i fugerne.

Med K2 har den bygningssagkyndige tilkendegivet, at ikke bindende flisebelægning og revnede fuger udgør alvorlige skader, der medfører, at belægningens funktion svigter inden for kort tid. Vi kan i den forbindelse bemærke, at flisebelægningen ikke er blevet udskiftet i de 4 år, der er gået fra tilstandsrapportens udfærdigelse til anmeldelse af skaden, hvorfor skaden må være blevet forværret.
…
Konklusion
Bortset fra bortkørsel af affald og teknisk bistand *før* udbedring af skaden, må vi fastholde, at vi kan fratrække 50 % i værdiforringelse."

Som følge heraf anførte klageren ved skrivelse af 7/11 2006 til nævnet:

"Vi noterer os med tilfredshed, at Tryg Forsikring A/S nu erkender at have begået en fejl i beregningen, fuldstændig i tråd med det, vi har anført for længe siden.

Vi kan dog på ingen måde acceptere, at den samlede skade på husets karnap, som frem til nu har været behandlet som én skade og dermed én selvrisiko, nu pludselig skal deles op og beregnes som to skader, for at Tryg Forsikring A/S meget belejligt kan slippe billigere.

Det er tankevækkende, at vor underbo, som tillige er dækket af Tryg Forsikring A/S, allerede nu har fået et brev fra Tryg Forsikring A/S, hvor de gør opmærksom på, at de har foretaget en forkert beregning - dog uden en opdeling af skaden i to selvstændige sager. Her har det ikke kunnet betale sig, idet vor underbo har en selvrisiko på 30.000 kr. hvilket er den maksimale selvrisiko i forsikringens løbetid."

Selskabet anførte herefter ved skrivelse af 29/11 2006 til nævnet:

> "Af M.F.L.'s brev fremgår, at han er utilfreds med, at der gøres 2 gange selvrisiko gældende for henholdsvis skade på terrasse/etageadskillelsen og på sætningsskaden.
>
> Vi kan i den forbindelse oplyse, at M.F.L. har ret i, at opdeling i 2 skader er uden betydning for erstatningens størrelse for M.B. og M.F.L.'s underbo qua de vilkår, som er gældende for underboens ejerskifteforsikring. Da det således ikke har betydning for den endelige erstatnings størrelse, har vi derfor, i korrespondancen med M.B. og M.F.L.'s underbo, valgt ikke at opgøre erstatningen som 2 selvstændige erstatningsopgørelser.
>
> Vi kan samtidig oplyse, at hvis M.B. og M.F.L. skulle nå op på maksimumselvrisikoen på 30.000 kr. på deres ejerskifteforsikring, så vil der ikke blive fratrukket selvrisiko ved efterfølgende dækningsberettigede skader. I den sammenhæng vil det så heller få betydning, hvor mange eller få skader, der er tale om.
>
> Da skaden på terrassen/etageadskillelsen og sætningsskaden er 2 af hinanden uafhængige skader, må vi fastholde, at vi kan gøre 2 gange selvrisiko gældende, i overensstemmelse med de vilkår, som er gældende for M.B. og M.F.L.'s ejerskifteforsikring."

Klageren og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til støtte for deres påstande til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**9. 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 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:

Indledningsvis bemærkes det, at selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har valgt at behandle det anmeldte forhold som to selvstændige skader. Selskabet har som

følge heraf opkrævet to gange selvrisiko, men har til gengæld ikke gjort værdiforringelse gældende for den del af forholdet, der omhandler udbedring af sætningsskaden.

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

Efter oplysningerne i sagen, herunder oplysningerne om karnapterrassens alder og fugtpåvirkning, finder nævnet det godtgjort, at karnapterrassen var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Nævnet finder herefter ikke at kunne pålægge selskabet at betale yderligere erstatning end den allerede tilbudte.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand