778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.433:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxx x

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 i TrygVesta Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en skade på ejendommens tag.

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende og har i den forbindelse anerkendt det af klageren fremsendte tilbud på udskiftning af taget, i alt 372.493,75 kr. inkl. moms. Selskabet har opgjort den samlede værdiforringelse for tagbelægningen til 80 % og har således beregnet den forsikringsdækkede andel til 74.498,75 kr.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 9/6 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1969. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 8/8 2005, og utætheder i taget er anmeldt til selskabet den 3/11 2005.

Det fremgår af anmeldelsen, at klageren - under en besigtigelse af loftrum og indvendig tagkonstruktion - konstaterede pletvise utætheder i taget, utætheder, fugtophobning og råd ved skotrenderne, manglende undertag ved den sydlige gavl, ikke håndværksmæssig korrekt udført tagkonstruktion og manglende skylle-/klemmelister. Ifølge klageren var det ikke muligt at udføre en langsigtet og holdbar løsning uden at skifte hele taget.

Forholdet blev besigtiget af selskabets bygningstaksator. På baggrund heraf anførte selskabet i skrivelse af 28/3 2006 bl.a.:

> "Ved besigtigelsen blev tagbelægning og tagrum forevist og inspiceret.
>
> Beboelsens tagkonstruktion er udført med 25 graders hældning, tækket med eternitskifer lagt i fugemasse.
>
> Ved besigtigelsen kunne der konstateres partielle utætheder i tagbelægningen, i zinkskotrender, rådnedbrydning i træværk ved en skotrende, ligesom der kunne konstateres partielle nedbrud i undertag, samt at der i et område ikke er etableret undertag.
>
> Efter besigtigelsen har vi modtaget oplysning om, at der er opstået flere utætheder i tagbelægningen.
>
> Det skal bemærkes, at der på opførelsestidspunktet ikke var krav om undertag ved den valgte tagbelægning.
>
> Det skal også bemærkes, at der på udførelsestidspunktet ikke var krav om afstandslister ved etablering af undertag.
>
> Tagbelægningen, skotrenderne og undertaget vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1969.
>
> Årsagen til utæthederne i tagbelægningen og skotrenderne, samt nedbrud i undertages skyldes aldersbetinget nedslidning af tagbelægningen, skotrender og undertag."

Af skrivelsen fremgår desuden, at selskabet accepterede det fremlagte tilbud på 372.493,75 kr. til et nyt tag, men at selskabet - henset til tagets aldersbetingede nedslidning - gjorde fradrag på 80 % for værdiforringelse gældende over for klageren.

Ved skrivelse af 4/2 2006 argumenterede klagerens advokat for, at selskabet skulle forhøje den tilbudte erstatning. Til støtte herfor anførte advokaten bl.a., at taget var blevet overfladebehandlet med afrensning og maling i 2004 af den tidligere ejer, og at taget i øvrigt var blevet besigtiget af en ejendomsmægler, som havde vurderet tagets restlevetid til 15-20 år.

Da selskabet ved skrivelse af 29/6 2006 fastholdt sin afgørelse, fremsendte klagerens advokat en vurdering af tagets levetid, som klageren havde fået udarbejdet af en byggesagkyndig. Ifølge denne vurdering havde taget en restlevetid på minimum 10 år.

Da selskabet vedvarende fastholdt sin afgørelse, blev sagen indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet som minimum at betale for 50 % af det nye tag.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 7/12 2006 bl.a.:

> "Den foretagne afskrivning er sket på baggrund af tagbelægningens alder (36 år gammel) samt vores observationer ved besigtigelsen.
>
> Vores vurdering finder tillige støtte i Forsikring & Pensions levetidstabeller. Efter levetidstabellen for eternitskiffer vil et almindeligt vedligeholdt tag/tag i moderat miljø af denne type med en alder på 36 år være værdiforringet med 20 - 30 %. Ved mangelfuld vedligehold/udsat miljø er taget værdiforringet med 80 % allerede efter 25 år. Taghældningen på vores forsikringstagers hus er kun 25 grader.
>
> Som eksempel på udsat miljø er der i levetidstabellen anført uhensigtsmæssig konstruktion, eksempelvis for lille taghældning. Konkret nævnes problemer med utætte kitsamlinger ved taghældninger under 35 grader. Levetiden reduceres, fordi afvanding/udtørring af tagbelægningen vanskeliggøres ved taghældninger under 35 grader. Dette medfører øget mos og algevækst på skiferpladerne og i samlingerne mellem pladerne, hvorved der sker hurtigere nedbrydning af såvel plader, som den fugemasse, som pladerne er lagt i. Herudover er der øget risiko for utætheder ved pladesamlinger, som følge af, at mos og alger løfter pladerne i overlæggene.
>
> Zinkskotrenderne har ligeledes en alder på 36 år ved skadesanmeldelsen. Forventelig levetid må for denne bygningsdel fastsættes til 20-25 år. Det er således vores vurdering, at der for denne bygningsdel i princippet er tale om udløb af levetid.
>
> På baggrund af vores besigtigelse samt alderen på undertaget, er det også her vores vurdering, at denne bygningsdel i princippet har udlevet sin levetid. Til støtte herfor tillader vi os at henvise til ankenævnets kendelse nr. 51.994, hvor nævnet fastslog, at levetiden for et 20-årigt undertag var udløbet.
>
> For så vidt angår den malerbehandling, der er blevet påført tagbelægningen i 2004 skal det anføres, at den udstedte garanti vedrører malingens holdbarhed og ikke tagbelægningens tæthed. Endvidere skal det bemærkes, at denne garanti er afgivet af det firma, som har foretaget malerbehandlingen.

Den vedlagte udtalelse fra ejendomsmægler B.K. indeholder en vurdering af tagbelægningens restlevetid samt en vurdering af tagbelægningens betydning ved et eventuelt salg.

Det anførte om tagbelægningens restlevetid ses ikke nærmere dokumenteret, og det skal i den forbindelse anføres, at B.K. udtaler sig i egenskab af ejendomsmægler og ikke har en bygningsfaglig baggrund.

Med hensyn til oplysningerne om den værdiforøgelse, som en ny tagbelægning vil medføre, bemærkes, at vurderingen af restlevetid og værdiforringelse efter sædvanlig praksis vurderes ud fra den hengåede levetid samt den forventede restlevetid af bygningsdelen og ikke den forventede merpris som udskiftning af bygningsdelen vil medføre ved et evt. salg.

Den foretagne afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9, punkt 9.1 er i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 39.

Da tagkonstruktionen - på trods af, at levetiden i princippet er udløbet - har en vis funktion, og utæthederne allerede er konstateret kort efter overtagelsen, har vi trods ovenstående argumentation samlet vurderet eternitskifer, undertag og skotrender værdiforringet med kun 80 % i forhold til nyværdien.

Nyværdien for et tilsvarende nyt tag udgør i henhold til det fremsendte tilbud af 16. februar 2006 fra J. Tømrerfirma 372.493,75 kr. inkl. moms. Vi har således givet tilsagn om dækning på 20 % heraf svarende til 74.498.75. Herudover fratrækkes gældende selvrisiko.

Afslutningsvist skal det anføres, at vi har tilbudt at stille den tilbudte erstatning til rådighed for vores forsikringstager, således at beløbet kan anvendes til reparationer af den eksisterende tagbelægning, såfremt vores forsikringstager foretrækker denne løsning. På denne måde kan den nødvendige udskiftning af tagbelægningen muligvis udskydes lidt endnu."

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:

Af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser fremgår, 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 finder nævnet det godtgjort, at tagbelægningen og skotrenderne er skadet i sådan grad, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand