785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.365:

xxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxx

mod

TrygVesta 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 med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anerkendt skade (manglende ventilation i den forsikrede ejendoms tagkonstruktion).

Selskabet har reduceret erstatningen for tagplader og tagrender/nedløb med 60 % på grund af slid og ælde. Klagerne er af den opfattelse, at selskabet ikke har været berettiget til at nedskrive erstatningen som sket.

Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 30/3 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at beboelsesbygningen (bygning A) er opført i 1953, og tilbygningen (bygning B) er opført i 1961.

Efter klagernes overtagelse af ejendommen pr. 1/12 2003 blev det konstateret, at der manglede udluftning/ventilation i tagkonstruktionen, hvilket havde resulteret i fugt-/kondensdannelse.

Forholdet blev den 30/12 2003 besigtiget af selskabets taksator, som på baggrund heraf udfærdigede intern rapport.

Af et af selskabet fremlagt telefonnotat af 3/2 2004 fremgår:

"Har ringet til ft. og oplyst at skaden er dækket, hvis tagpladerne kan tages af og lægges på igen foretager vi ingen afskrivning i modsat fald vil vi foretage en afskrivning på 60 % på tagpladerne. Ft. sagde at de nok ville have nyt tag på hvilket er forståeligt. Aftalt at ft. beder sin tøm. om at ringe til S. jeg har sagt at vi indhenter tilbud også, ok. Aftalt at jeg lige skriver til ft."

I selskabets skrivelse af 6/2 2004 til klagerne hedder det:

"Under henvisning til telefonsamtale den 3. februar d.å. skal jeg herved bekræfte at det anmeldte forhold er dækket af forsikringen.

Såfremt tagpladerne kan aftages og oplægges igen efter den fornødne ventilation er etableret, vil der ikke blive foretaget afskrivning, i modsat fald vil der blive foretaget afskrivning med 60 % for tagpladerne inkl. arbejdsløn.

Vi henviser til forsikringsbetingelserne afsnit 9 hvoraf det fremgår at såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Det er oplyst at tagpladerne er ca. 50 år.

Vi afventer overslag i henhold til aftale med Deres tømrer samt vores taksator S.M.

Vi gør opmærksom på at selvrisiko 10.000,00 kr. vil blive fratrukket."

Af skrivelse dateret 18/3 2004 fra selskabets taksator til klagerne fremgår:

"Jeg har nu modtaget 2 tilbud på udskiftning af tag, samt etablering af ventilation i tagkonstruktionen.

Billigste tilbudsgiver er tømrermester J.S., med en samlet pris på kr. 151.725,00 ekskl. moms.

Det står dig frit for at benytte den håndværker du ønsker inden for ovennævnte pris.

Der foretages fradrag i erstatningen på grund af alder på ståltaget og tagrender og nedløb. Efter forsikringsbetingelserne afsnit 9 pkt. 9.13 afsnit, kan der foretages fradrag på grund af slid og ælde hvis det skaderamte er værdiforringet med mere end 30 %.

Det er skønnet at tagpladerne og tagrender/nedløb er værdiforringet med 60 %.

Det betyder at din erstatning for disse bygningsdele højst kan udgøre 40 % af omkostningerne i forbindelse med udskiftning heraf.

Med udgangspunkt i den billigste pris.

Der vil i den samlede udgift fradrages 60 % af udgift til tagplader kr. 80.775,00 =	kr. 48.465,00
Samt 60 % af udgift til udskiftning af tagrender/nedløb kr. 10.500,00 =	kr. 6.300,00
i alt ekskl. moms	kr. 54.765,00

3. 71.365

Erstatning vil herefter udgøre ekskl. moms kr. 96.960,00

Kopi af tilbuddene vedlægges til orientering.

Du bedes meddele mig hvilken løsning du vælger."

Af det vedlagte tilbud fra tømrermester J.S. fremgår:

"Idet jeg takker for henvendelsen, tilbydes følgende. Udskiftning af tagplader på eksisterende lægter iflg. følgende specifikation.

Nedtagning samt bortkørelse	155	m^2
Nyt decra tag på eks lægter	155	m^2
Søm og skruer	1	stk.
Pris i alt ekskl. moms kr.	**80.775,00**	

Etablering af ventilation i tagkonstruktion iflg. følgende specifikation.

Etablering af ventilation		
Nedtagn. og bortk. af lægter, stern, tagrender.	1	stk.
Pålaskning af spær	160	lbm
Montering af lægter	350	lbm
Montering af Stern og vindskeder	60	lbm
Montering af tagrender og nedløb	30	lbm
Søm og skruer Pris	1	stk.
I alt ekskl. moms kr.	**70.950,00**	

Der er ikke medregnet el, vvs, murer eller malerarbejde, ud over det ovenfor nævnte. Arbejdet er inkl. oprydning og bortkørsel af eget affald."

Den 6/9 2004 blev ejendommen igen besigtiget af selskabets taksator, idet klagernes tømrer ønskede at udskifte isoleringen på grund af fugt i denne. Ved skrivelse afsendt samme dag til klagerne afviste selskabet at dække ny isolering.

Udbedringsarbejdet blev herefter tilendebragt, og i december 2004 udbetalte selskabet 111.200 kr. til tømrermesteren ((96.960*1,25)-10.000).

I december 2005 blev selskabets afgørelse vedrørende genanvendelse af isoleringen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Ved kendelse afsagt den 16/8 2006 (AK 68.211) afviste nævnet at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning. Afgørelsen blev begrundet med, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag havde godtgjort, at isoleringen var opfugtet i en sådan grad, at den ikke kunne genanvendes. Den 17/8 2006 rettede klagerne via deres advokat

henvendelse til selskabet, idet de var af den opfattelse, at selskabet ikke havde været berettiget til at reducere erstatningen for tagbelægning og tagrender/nedløb med 60 % på grund af slid og ælde. De krævede derfor, at selskabet skulle udbetale yderligere 68.456,25 kr. ((151.725-96.960)*1,25).

Selskabet afviste at udbetale yderligere erstatning, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved skrivelse af 7/9 2006.

Klagernes advokat rettede på ny henvendelse til selskabet ved skrivelse af 22/11 2006, og selskabet fastholdt igen sin afgørelse ved skrivelse 13/12 2006.

Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagernes advokat har i den til nævnet fremsendte klageskrivelse af 1/3 2007 bl.a. anført:

"**2. KLAGERS OPFATTELSE AF SAGEN**
Det er klagers opfattelse, at den af indklagede foretagne afskrivning i erstatningen grundet 'slid og ælde' er uberettiget.

2.1. Valg af udbedringsmetode
...
Min klient har oplyst mig, at den metode der blev anvist til etablering af en korrekt ventilation i tagrummet medførte, at man hævede taget. Det fik den konsekvens, at tagfladen blev større og fik en lidt anden form. Det medførte, at den oprindelige tagbelægning ikke umiddelbart kan anvendes.

I den forbindelse skal jeg tilføje, at min klient har oplyst mig, at han ikke blev aktivt medinddraget i overvejelserne om muligheden for genanvendelse af den eksisterende tagbelægning. Det blev efter min klients opfattelse bestemt af Tryg Forsikrings skadekonsulent, at tagbelægningen skulle udskiftes.
...
2.2. Betingelserne for at kunne fradrage for slid og ælde

2.2.1. Hvordan opgøres værdiforringelsen på de enkelte bygningsdele
...
Klager medgiver Tryg Forsikrings standpunkt om, at der i visse tilfælde kan ske afskrivning på ikke-skadesramte bygningsdele. Det drejer sig om de situationer, som Højesteret i U2006.544/2 henviser til, hvor initialskaden ikke kan udbedres uden, at der sker indgreb i andre bygningsdele, som ikke er beskadigede.

Landsretten udtaler bl.a.:

'*Da forsikringen er tegnet med fuld- og nyværdidækning, skal erstatningen for skaderne på tagkonstruktionerne fastsættes til det beløb, som det vil koste at istandsætte tagkonstruktionen, medmindre betingelserne for nedsættelse på grund af slid og alder er til stede. Da en genopretning af tagkonstruktionerne som anført alene vil kunne ske ved en afmontering og genoplægning af lægter og tagplader, skal udgifterne hertil henregnes til og dækkes som en skade på tagkonstruktionerne. Det samme gør sig gældende med udgiften til nye tagplader.*'

Men selv med ovennævnte udgangspunkt, at tagbelægningen skal indgå i opgørelsen af skadeprocenten, så skal værdiforringelsen stadig udgøre mere end 30 % af de samlede skadesudbedringsomkostninger, som nævnt i AK 64.676, idet hver bygningsdel i tagkonstruktionen skal opgøres, og på grundlag heraf skal den samlede værdiforringelse beregnes.

Denne skadeprocentsberegning har Tryg ikke foretaget, og min klient er aldrig blevet præsenteret for opgørelse af ny- og dagsværdi i forbindelse med Tryg Forsikrings afgørelse om fradrag for slid og ælde.

...

2.2.2. Hvilken vurdering skal forsikringsselskabet foretage

Som det er gentaget mange gange i nævnspraksis kan et forsikringsselskab ikke fradrage for slid og ælde alene med henvisning til bygningsdelens alder og Skafors levetidstabeller. Der skal foretages en konkret byggeteknisk bedømmelse af bygningsdelen, ligesom selskabet skal fremlægge en eller anden form for *dokumentation for, at der foreligger kvalificeret værdiforringelse*, som nævnet anfører det i AK 66.620.

Det har Tryg Forsikring efter min opfattelse ikke præsteret i denne sag.

...

2.2.3. Konkret vurdering af de enkelte bygningsdele i tagkonstruktionen

Som Ankenævnet i AK 64.676 anfører, skal hver bygningsdel bedømmes hver for sig, og på grundlag heraf beregnes den samlede værdiforringelse.

Endvidere tilføjer Ankenævnet, at der for hvert enkelt tilfælde skal foretages en konkret bygningsvurdering, og at forsikringsselskabet ikke udelukkende ud fra tabellerne kan foretage en værdiforringelsesberegning.

...

Til dato har Tryg Forsikring ikke fremlagt konkret dokumentation for, at tagbelægningen var værdiforringet med mere end 30 %. Tryg Forsikring har i sit brev af 7. september 2006 henvist til, at skadekonsulentens konkrete skøn. Men hvad er det?

Det gøres i den forbindelse gældende, at tagkonstruktionen, herunder tagpladerne, var vedligeholdt i et omfang, som var væsentligt bedre end Skafors levetidstabel.

...

Min klient havde som nævnt den opfattelse, at tagbelægningen var i orden og kunne holde mange år endnu, og havde på den baggrund ingen planer om at udskifte hele tagbelægningen og heller ikke afsat midler hertil.

3. KONKLUSION

Under henvisning til ovenstående bestrider klager således, at indklagede har fastlagt kredsen af relevante kriterier og foretaget et konkret dokumenterbart skøn, hvorfor indklagedes foretagne reduktion i erstatningsberegningen grundet slid og ælde er uberettiget."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 30/3 2007 bl.a. anført:

> "Vores korrespondance med advokat L.H. har bl.a. vedrørt spørgsmålet om, hvorvidt der tillige kan foretages afskrivning på ikke-skaderamte bygningsdele. Vi har foretaget afskrivning med 60 %, idet vores forsikringstagere har valgt at udskifte tagbelægningen i stedet for at genanvende den gamle tagbelægning.
>
> Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1, har forsikringsselskabet ret til at foretage afskrivning, såfremt det beskadigede er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Vores taksator har ved sin besigtigelse konstateret, at tagets aktuelle stand berettigede til at gøre værdiforringelse gældende. Ved vurdering af værdiforringelsesprocenten er der foretaget et skøn baseret på tagets alder, det miljø, taget befinder sig i, taghældningen, tagets aktuelle stand baseret på taksators visuelle undersøgelse. Disse forhold er herefter sammenholdt med den sædvanlige og forventede levetid for tilsvarende tage i tilsvarende miljø. For så vidt angår det tagbelægningens stand, er der tale om taksators konkrete og faglig vurdering. Et sådant skøn kan ikke dokumenteres eller objektiviseres i videre omfang. Dette ses heller ikke at være et krav, som kan udledes af ankenævnets hidtidige praksis.
>
> Til orientering vedlægger vi en kopi af vores taksators rapport, hvoraf fremgår, at tagbelægning med videre er vurderet værdiforringet med 70-80 %. Vi har således ved vores afgørelse forsøgt at imødekomme vores forsikringstagere i videst muligt omfang, idet vi, ved anerkendelse af det dækningsberettigede forhold, dels har accepteret vores forsikringstageres ønske om en fuldstændig udskiftning af tagbelægning, og dels har besluttet alene at gøre en afskrivning på 60 % gældende i forhold til nyværdien.
> ...
> Vi skal for god ordens skyld bemærke, at en udbedring af det dækningsberettigede forhold vedrørende ventilation kunne være udført ved at nedtage og genoplægge de oprindelige tagsten og tagnedløb. Ifølge oplysningerne i sagen kunne disse bygningsdele genanvendes. Såfremt vores forsikringstagere havde valgt at få foretaget en reparation, havde vi naturligvis dækket nedtagning og oplægning af tagsten fuldt ud - uden at gøre nogen form for værdinedsættelse gældende. Vi er således enige i, at man ikke foretager afskrivning på ikke-skaderamte dele, såfremt disse genanvendes.
>
> Vi har imidlertid valgt at give vores forsikringstagere valgmuligheden, således at de i stedet for en reparation fik mulighed for at vælge en udskiftning af tagbelægning og tagnedløb med en afskrivning på 60 %. Vi mener, at vi herved har stillet vores forsikringstagere bedre, end hvis vi blot havde insisteret på at reparere det dækningsberettigede forhold med genoplægning af de gamle tagplader. I henhold til forsikringsaftalelovens § 39 har forsikringsselskabet ikke pligt til at betale mere i erstatning, end hvad der måtte kræves til udbedring af den lidte skade. Vi har foretaget en udregning i vores brev af 22. november 2006, der viser, at differencen på erstatningsbeløbet for reparationen og på udskiftningen udgør 9,30 kr. Vi mener derfor ikke, at vi har stillet vores forsikringstagere ringere med tilbudet om en udskiftning med fradrag for værdiforringelse. Tværtimod mener vi, at vores forsikringstagere er blevet stillet bedre, da de nu er i besiddelse af en ejendom med et helt nyt tag, som har mange års levetid foran sig. I forhold til det tag fra 1953, som huset blev overtaget med, er der således tale om en betragtelig forbedring.
>
> Vi har ikke modtaget klage fra vores forsikringstagere vedrørende erstatningsopgørelsen, før advokat L.H.s henvendelse den 17. august 2006. Dette på trods af, at vores forsikringstagere allerede den 3. februar 2004 pr. telefon og den 6. februar 2004 pr. brev er blevet gjort opmærksom på, at de - såfremt de valgte en udskiftning af tagbelægningen - ville være

nødsaget til at acceptere en afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1 på 60 %. Heller ikke under ankenævnssagen vedrørende isoleringen gjorde vores forsikringstagere opmærksom på, at de var utilfredse med vores afskrivning.

Vores forsikringstagere har således først udtrykt deres utilfredshed 2 1/2 år efter vores første orientering om afskrivningsprocenten. Der er tilsvarende gået 1 1/2 år siden vi betalte vores andel af udbedringsomkostningerne til håndværkeren, inden vi modtager klage over afgørelsen. Vi står således noget uforstående over for, at kravet på yderligere erstatning først rejses på nuværende tidspunkt, hvor sagen for længst er afsluttet - og tvist vedrørende samme sag tilmed har været behandlet og afsluttet ved Ankenævnet for Forsikring.

Advokat L.H. anfører, at vi har tvunget vores forsikringstagere til at vælge tilbudet fra J.S. Denne påstand er der intet belæg for. Det er sædvanlig procedure ved ejerskifteskader, at der indhentes mere end et tilbud, hvorefter erstatningen fastsættes på grundlag af det laveste tilbud, såfremt dette er fyldestgørende for udbedringen. Vi har netop gjort vores forsikringstagere opmærksomme på, at det stod dem frit for at vælge en anden håndværker, men at vi maksimalt kunne godkende en pris på 96.960 kroner eksklusiv moms. ... Vi må således afvise, at vi på nogen måde har tvunget vores forsikringstagere til at benytte en bestemt håndværker."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvorledes beregnes erstatningen?**

9.1 Ejerskifteforsikringen
Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentlige fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

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 bemærker nævnet, at selskabets taksator i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen den 30/12 2003 vurderede, at tagbelægningen stammede fra husets opførelse i 1953, og at belægningen var værdiforringet med 70-80 %.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at udskiftning af tagplader og montering af tagrender/nedløb ikke var påkrævet for at udbedre den aner-

kendte skade. Endvidere finder nævnet at måtte lægge til grund, at klagerne selv valgte at få tagplader og tagrender/nedløb skiftet, og at de forud for denne beslutning modtog oplysning om, at kun 40 % af udgiften ville blive dækket.

Henset til ovennævnte og sagens øvrige oplysninger finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann