788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.409:

xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens undertag.

Selskabet har tilbudt 73.984 kr., idet der i dette beløb er foretaget aldersnedskrivning på 60 % for så vidt angår taglægter og undertag, der demonteres og udskiftes med nyt. Selskabet har afvist yderligere forsikringsdækning med henvisning til, at undertagets levetid var 20-30 år, og undertagets restlevetid var højst 10 år.

Ejendommen, der er opført i 1986, blev overtaget af klageren den 1/10 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/3 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| | **8.0 Tagkonstruktion** | | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K0 | 3 | Stedvis let algevækst på tagflader |
| | 8.6 Tagrender/tagnedløb | K2 | | Utæt samling i tagrende ved terrasse |
| | 8.10 Undertage/understrygning | K2 | | Gennembrydning i undertag ved gasaftræk er defekt." |

Det fremgår af sagen, at klageren telefonisk i januar 2005 anmeldte en skade i tagkonstruktionen, og at selskabet i skrivelse af 19/1 2005 anmodede klageren om bl.a. at fremsende overslag fra håndværker på udbedring af skaden.

Selskabet besigtigede herefter den 22/2 2005 det anmeldte forhold og konstaterede, at undertaget partielt var meget slapt og løst mellem spær, og at der flere steder ved rygningen var begyndende revner. Herudover konstateredes det, at rygningssten var lagt på et for højt rygningsbræt, og at teglstenene var monteret med en for stor lægteafstand.

Selskabet orienterede klageren om forholdene ved skrivelse af 23/2 2005, idet det herudover bl.a. blev anført, at selskabets taksator med tømrermesteren havde aftalt, at der skulle fremskaffes monteringsanvisning, hvorefter selskabet ville vende tilbage til sagen.

Klageren henvendte sig herefter til selskabet ultimo december 2006 vedrørende tagkonstruktionen, og i forbindelse med selskabets genåbning af sagen fremsendte klageren nyt tilbud på udskiftning af undertag lydende på 111.568 kr. + moms.

Selskabet gjorde ved skrivelse af 8/2 2007 opmærksom på, at der tidligere alene var givet tilsagn om reparation af det blafrende undertag, hvorfor klageren i skrivelsen opfordredes til at fremsende tilbud herpå.

Selskabet blev af tømreren orienteret om, at denne ikke ville påtage sig at reparere undertaget med afstandsfjedre, hvorfor der var fremsendt tilbud på nyt undertag. Selskabet tilskrev på baggrund heraf klageren den 15/7 2007 med oplysning om, at der ville blive taget udgangspunkt i det senest fremsendte tilbud på nyt undertag. Da undertaget

imidlertid var 19 år gammelt, og et undertag af selskabet antoges at have en levetid på 20-30 år, vurderede selskabet med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1., at der skulle foretages aldersnedskrivning med 60 %, som opgjort i skrivelsen eller i alt til udbetaling 73.984 kr.

Klageren var ikke enig i selskabets vurdering af undertagets levetid og henviste til, at tømrermesteren havde vurderet levetiden for undertaget til at være 40-50 år, hvorfor hun forlangte 75 % af tilbuddets pris.

Selskabet fastholdt imidlertid sin afgørelse, hvorefter klageren den 9/3 2007 indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Over for nævnet har klageren principalt påstået 75 % eller højere dækning subsidiært en højere dækning end de tilbudte 40 %. Til støtte herfor har hun anført:

> "TrygVesta har accepteret fejl ved undertag men vil kun dække 40 % af udgiften til udskiftning p.g.a. undertagets alder.
> Jeg hævder at undertagets nedslidning skyldes at det er monteret forkert og har meddelt TrygVEsta at jeg kan acceptere en 75 % dækning.
> …
> På den baggrund har jeg tilskrevet TrygVesta, at jeg kan acceptere en dækning på 75 % at nyprisen. TrygVesta har efterfølgende meddelt, at man står fast på kun at ville dække 40 % af et nyt undertag.
>
> Det kan jeg ikke acceptere hvorfor jeg nu rette henvendelse til Ankenævnet for forsikring, idet jeg mener, at TrygVesta i det første tilbud ikke nævnte noget om delvis dækning, men først da det nye og dyrere tilbud kom frem, lige som TrygVesta hævder at have talt med den 1. tømrermester: L.A. om en 'indvendig løsning', - det er aldrig kommet til mit kendskab. Jeg har hele tiden haft opfattelsen af en fuld dækning minus selvrisiko.
> Det er jo ikke en skade der skal laves p.g.a. naturligt slid og ælde, men en fejl eller mangel som tilstandsrapporten ikke nævner noget om, men som burde have været nævnt, fordi den dårlige udførelse af arbejdet netop er en risiko for at der kan opstå skade på bygningen. En stormskade var årsagen til at fejlen blev opdaget af en fagmand.
> Netop risikoen for sådan en situation var jo årsagen til, at jeg lavede ejerskifteforsikringen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 11/4 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Ved besigtigelsen den 22. februar 2005 kunne taksator konstatere, at undertaget var partielt løst og slapt, samt at der flere steder var begyndende revner ved rygningen. Ved besigtigelsen drøfter taksator sagen med tømrermester L.A. Taksator og tømrermesteren er i den forbindelse enige om, at det største problem på ejendommen er det blafrende undertag og ikke lægteafstanden og manglende binding af teglene, da ejendommen har eksisteret med

denne konstruktion siden 1986 - altså 19 år uden at der har kunnet konstateres tegn på skader eller risiko for skader som følge af forholdet. Taksator beder i den forbindelse om en monteringsvejledning for at kunne tage stilling til sagen. Taksators brev af 23. februar 2005 indeholder ikke et dækningstilsagn, men blot en tilkendegivelse af, at vi mangler nogle oplysninger for at kunne vurdere sagen i forhold til forsikringsbetingelserne.

Vi hører ikke noget fra vores forsikringstager før vi den 22. december 2006 modtager et opkald fra vores forsikringstager samt en fax med et tilbud på udskiftning af undertaget. På baggrund af denne henvendelse genoptager vi sagen.

På foranledning af vores forsikringstagers henvendelse skriver vi den 5. januar 2007, at vi kan dække en reparation af undertaget, fordi der vurderes at være nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af dette forhold, men at vi ikke kan dække ændring af lægteafstanden og manglende binding af teglene, fordi disse forhold ikke udgør aktuelle skader eller nærliggende risici for skader.

Der er tale om en ejendom opført i 1986. Taget er det oprindelige fra husets opførelse. Der kunne ikke konstateres tegn på, at der skulle være sket nogle skader udover stormskaden den 8. januar 2005 i de 19 år, hvor taget har været oplagt. På baggrund af disse oplysninger finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, da der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

Ifølge gældende Erfa-blad er det muligt at foretage en reparation af undertaget ved montering af afstandsfjedre. Vi har derfor gjort vores forsikringstager opmærksom på, at vi afventer tilbud på dette. Taksators brev fra den 5. januar 2007 indeholder alene et dækningstilsagn vedrørende reparation af undertaget.

Da den eneste konstaterbare skade/nærliggende risiko for skade er det blafrende undertag, så har vi fastholdt vores afgørelse endnu en gang den 8. februar 2007.

På baggrund af nye oplysninger i sagen modtaget ved samtale med tømrermester M.P., har det vist sig umuligt at foretage en reparation af undertaget. Vores tidligere afgivne dækningstilsagn vedrørende reparation af taget er derfor revideret, idet vi herefter har fundet det nødvendigt at give dækningstilsagn til udskiftning af undertaget.
…
Vi har fastsat afskrivningsprocenten til 60 % på baggrund af en konkret vurdering af undertagets stand ved besigtigelsen - idet der naturligvis er set bort fra følger af det dækningsberettigende forhold - ligesom vi har baseret vores vurdering på oplysninger om den forventede levetid for tilsvarende undertage. Den normale levetid for et undertag er 20-30 år. Vi er ikke enige i vores forsikringstagers udtalelse om, at undertage kan forventes at kunne holde i 50 år. Vores forsikringstager anfører i klageskemaet, at det er hendes vurdering, at undertaget har en kortere levetid på grund af den manglende fastgørelse. I det konkrete tilfælde er vi ikke enige. Vi kan oplyse, at undertaget ved besigtigelsen havde et alderssvarende udseende, der således ikke afviger fra et tilsvarende undertag af samme alder. Der var på besigtigelsestidspunktet tale om et 19 år gammelt undertag. Undertaget skønnes at have udløbet cirka 2/3 af dets forventede levetid. For at imødekomme vores forsikringstager mest muligt, har vi skønsmæssigt fastsat værdiforringelsen til 60 %, hvorefter vi har tilbudt at erstatte 40 % af prisen på et nyt undertag.

I henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1, har vi ret til at foretage afskrivning, hvis det beskadigede er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Da forringelsen i

dette tilfælde efter vores bedste skøn udgør 60 %, må vi fastholde, at vi har været berettigede til at foretage den nævnte afskrivning på de skaderamte bygningsdele. Ved udskiftning af det gamle undertag med et nyt, opnår vores forsikringstager en væsentlig forbedring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann