796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.412:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt skade på det forsikrede fritidshus' stråtag.

Selskabet har anerkendt utætheden i stråtaget som dækningsberettigende og har i den forbindelse anerkendt det udarbejdede tilbud på udskiftning af taget, i alt 71.220 kr. ekskl. moms. Selskabet har opgjort den samlede værdiforringelse for tagbelægningen til 70 % og har således beregnet den forsikringsdækkede andel til 21.366 kr. ekskl. moms. Da selskabet har valgt ikke at gøre den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr. gældende, har selskabet overført erstatning på 26.707,25 kr. til klageren.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 9/7 2003, at det forsikrede fritidshus er opført i 1975. Stråtaget er efter det oplyste fra husets opførelse. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 23/7 2003, og utæthederne i taget er konstateret i december 2003 og anmeldt til selskabet den 24/1 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**

2. 72.412

A **Beboelse**

…

A **8.0 Tagkonstruktion**

8.1 Tagbelægning/rygning K1 Stråtag er mosbegroet og lidt nedslidt, men der er ikke tegn på utætheder.

…

Karakterskala:

…

K1: Mindre alvorlige skader"

Af SundhedsAttest fremgår bl.a.:

"**3.1 Registrering af bygningernes tilstand** (uddrag af tilstandsrapporten)
samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader (K2 og K3)

...

Samlet skønnet pris for de prissatte skader (excl. moms):

Materiale kr.	Arbejde kr.	I alt kr.	I alt kr. (incl. moms)
22.500,00 kr.	9.500,00 kr.	32.000,00 kr.	40.000,00 kr.

…

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Udhus

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Note	Bemærkninger
A	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Stråtag er mosbegroet og lidt nedslidt, men der er ikke tegn på utætheder.

…

5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelse for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Udhus

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
A	Tagbeklædning	11-20 år	I	

"

Det fremgår af anmeldelsen, at klageren i forbindelse med et ophold i fritidshuset i december 2003 konstaterede, at det dryppede ned 17 forskellige steder fra det utætte tag.

Efter besigtigelse og længere tids korrespondance mellem parterne meddelte selskabet ved skrivelse af 25/6 2004, at det anerkendte skaden som dækningsberettigende, men at selskabet i forbindelse med opgørelse af erstatningen ville fratrække den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr. samt foretage fradrag i erstatningen, idet taget var værdiforringet som følge af slid og ælde. Af skrivelsen fremgår det desuden, at selskabets taksator havde anmodet klagerens tækkemand om at vurdere graden af værdiforringelsen.

Taksatoren indhentede herefter tilbud på nyt stråtag på i alt 71.220 kr. ekskl. moms. Af tilbudet fremgår desuden:

> "Taget er nedslidt på begge sider. Mest sydøstsiden.
> Bindingerne er synlige.
>
> Holdbarhedstiden på tag er afhængig af hvor vindudsat det er.
> Syd og vestsider ca. 25-30 år
> Nord og østsider ca. 30-35 år."

Efter yderligere korrespondance mellem parterne meddelte selskabet ved skrivelse af 1/11 2004, at det ud fra en samlet vurdering af oplysningerne i SundhedsAttest, tagets stand og alder og ejendommens beliggenhed kunne anerkende at dække 30 % af udgifterne til et nyt stråtag. I modsætning til det tidligere anførte ville selskabet ikke fratrække den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr.

Det fremgår af sagen, at klageren - sideløbende med behandling af sagen i det indklagede selskab - rettede henvendelse til sælger af fritidshuset, som efter klagerens opfattelse havde forholdt klageren væsentlige oplysninger om tagets faktuelle tilstand i forbindelse med salg af ejendommen.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet eller sælger af fritidshuset tilpligtet at betale differencen mellem den udbetalt erstatning på 21.366 kr. og den samlede pris for det nye stråtag, i alt 71.220 kr. Til støtte herfor anfører klageren bl.a.:

> "I forbindelse med pålægningen af et nyt stråtag fortæller tækkemanden - som er den samme, som tidligere har vurderet tagets tilstand for Topdanmark, at han har udført reparationsarbejde på husets tag tidligere og har sagt til ejerne, at taget var nedslidt og det skulle skiftes ud. Den tidligere ejers underskrift på tilstandsrapporten bekræfter det modsatte. Tagdækkeren stiller gerne op til en bevidning, hvis det er ønskeligt, som han siger."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 5/10 2007 bl.a.:

> "Vores kunde har inden købet af fritidshuset modtaget flere forskellige informationer om tagets tilstand.
> …
> Taget i betragtning, at den normale levetid for et stråtag ved Vestkysten er ca. 25 år, så stemmer tagets alder og beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke særlig godt overens med oplysningerne i Sundhedsattesten. Sundhedsattesten opgiver nemlig den resterende levetid til mindst 11 år.

Da vores kunde på den baggrund har haft en forventning om, at det 29 år gamle stråtag kunne holde i yderligere mindst 11 år, har vi valgt at erstatte i forhold til dette.

Med disse forudsætninger har taget på anmeldelsestidspunktet udlevet 29 ud af de 40 år, som vores kunde med rimelighed kunne forvente, at taget ville holde ud fra en samlet vurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten og Sundhedsattesten. Dette svarer til, at stråtaget har udlevet 72,5 procent af sin levetid.

Vi har kun gjort en værdiforringelse på 70 procent gældende, og har dermed stillet vores kunder bedre, end de var berettigede til.

Når det samtidig tages i betragtning, at vi ikke har opkrævet selvrisiko for skaden, svarer det til, at vi har dækket 41,23 procent - før fradrag af selvrisiko.

Samtidig bemærker vi, at de 70 procent værdiforringelse ikke er i uoverensstemmelse med levetidstabellerne for stråtækt tag i udsat miljø.

Selv hvis der tages udgangspunkt i, at taget havde 20 år tilbage af sin levetid, så skulle der stadig gøres værdiforringelse gældende. Taget ville da have udlevet 29 år ud af den forventede (men helt urealistiske) levetid på 49 år, svarende til 59,18 procent. Vores kunde skulle i denne situation have haft 40,82 procent erstatning for de resterende 20 år - før fradrag af selvrisiko.
…
Uanset opgørelsesmetoden, er det vores opfattelse at vores kunde både har fået en god skadesagsbehandling og en rimelig erstatning for stråtaget.

Vi fastholder derfor, at fritidshusets stråtag var så nedslidt, at en nyværdierstatning under ingen omstændigheder vil være rimelig, da den vil stille vores kunder langt bedre, end de er berettigede til. Vi henviser til FAL § 37."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**7 Erstatningsopgørelse**
A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.
…
Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

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 stråtaget er nedslidt i sådan grad, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Herefter, og da det ligger uden for nævnets kompetence at afgøre, hvorvidt sælger af den forsikrede ejendom i ansvarspådragende grad har fortiet oplysninger om stråtagets faktiske tilstand på overtagelsestidspunktet,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand