796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.515:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxx xxxxxxx xx xxxxxxxx
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 erstatning, som selskabet har tilbudt i forbindelse med en anmeldt rådskade i den forsikrede ejendoms bindingsværkskonstruktion.[1A]

Selskabet har tilbudt klageren en erstatning på 20.580 kr. før fradrag af selvrisiko.[7B] Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning bl.a. med henvisning til, at bindingsværket er værdiforringet på grund af slid og ælde.[2B]

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/2 2006.[2] Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 29/6 2005[5], hvoraf det bl.a. fremgår, at ejendommen er opført i 1890[5A], og at nordfacaden er opført i bindingsværk.[5E] Af rapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**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.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1.0 Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Revner i sokkel
	2. Kældre/krybekælder/terrændæk		
	2. Ingen bemærkninger		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	...	
		K3	Mod nord er enkelt stolper rådskadet. Understøbning er ikke intakt. Note: Facaden er skæv."

Det fremgår af sagen, at klageren den 11/6 2007[2] telefonisk anmeldte til selskabet, at der var konstateret råd i ejendommens bindingsværksbjælker. Ved skrivelse afsendt samme dag anmodede selskabet klageren om at fremsende en nærmere beskrivelse af forholdet samt de nødvendige dokumenter til den videre behandling af sagen.[2]

Efterfølgende modtog selskabet skrivelse af 19/6 2007[6] fra klageren. Vedlagt skrivelsen fulgte et af tømrermester A.T. udarbejdet tilbud[6A] på nedbrydning og genopbygning af bindingsværksmur. Tilbudsprisen udgjorde 85.750 kr. inkl. moms.

Ejendommen blev den 3/7 2007[2] besigtiget af selskabets bygningstaksator, som den 12/7 2007[7] tilskrev klageren. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Følgende anmeldte forhold er behandlet:

1. Råd i bindingsværksbjælker
Der er en selvrisiko på 5.000 kr. på en hver dækningsberettiget skade, som bliver modregnet i erstatningen. Den maksimale selvrisiko kan dog ikke overstige 30.000 kr. i hele forsikringsperioden.

1. Der kunne ved besigtigelsen konstateres en del steder hvor der var råd i endestødene, bundremmen var rådnet væk og fjernet og udstøbt, enkelte stolper er tillige udstøbt i bunden med op 10 cm.
Tømremesteren havde optalt til 17 steder hvor der var rådskade af større eller mindre grad og foreslår i sit tilbud en udskiftning af bindingsværket og de murede tavler, der er regnet med 11,45 * 2,00 meter.
Der er i tilstandsrapporten er bindingsværket nævnt med K3 Facade mod nord er enkelte stolper rådskadet. Understøbning er ikke intakt.
Enkelte stolper er rådskadet ikke fyldestgørende for denne skade, men skade vil blive reduceret med hvad der dette står for skønnet til 20 %.
Bindingsværket er over 100 år.

3. 72.515

Det resterende af det skaderamte vil på grund af slid og ælde være forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, da kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. I dette tilfælde er værdiforringelsen skønnet til 70 %

Skaden er omfattet af forsikringen

Opgørelse fremgår af bilag."

Af det af taksatoren omtalte bilag[7B] fremgår:

"

Omfang/Mængde	Uden moms	Med moms	Kr.
Udskiftning af bindingsværk og muret tavler ifølge tilbud	68.600,00	85.750,00	kr.
		-	
Reducering efter K3 i tilstandsrapport 20 %	(13.720,00)	(17.150,00)	
		-	
Reducering grundet slid og alder efter skøn 70 % af 54.880 kr.	(38.416,00)	(48.020,00)	
		-	
		-	
		-	
Regningsarbejde i alt		20.850,00	kr.
Afskrivning/selvrisiko der fratrækkes %		- 5.000,00	kr.
Skade i alt		**15.580,00**	**kr.**

"

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hun ved skrivelse af 17/7 2007[8] anmodede selskabet om at revurdere sagen. I den til selskabet fremsendte skrivelse hedder det bl.a.:

"Vi har konstateret at der er råd i 22 ud af 23 stolper (altså 95 % er rådskadet). Derfra skal så trækkes 'de enkelte stolpe?' i tilstandsrapport). I brevet fremgår en skønnet reducering på 20 % ?????

Værdiforringelse er skønnet til 70 %, dette kan vi slet ikke acceptere, da selve ejerskifteforsikringen jo netop er tegnet på denne over 100 år gamle bolig.

Vi har fra tømrermester A.T. få et tilbud på nedbrydning og genopbygning af bindingsværks facademur på kr. 68.600,- + moms - så et beløb på 20.580,- kan vi under ingen omstændigheder acceptere."

Ved skrivelse af 29/8 2007[9] til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance[10-12] mellem parterne, hvilket imidlertid ikke resulterede i enighed om erstatningsopgørelsen. Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 16/9 2007[1A], fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
Henvendelse til Tryg da vi erfarer at næsten alt træværk (bindingsværk) 95 % er rådskadet og ikke som beskrevet i tilstandsrapport ca. 13 % ('enkelte stolper' ud af 23 stk.). Værdiforringelsen sættes til 70 %, dette burde være oplyst da vi tegnede ejerskifteforsikringen. Tryg vidste jo at huset er fra 1890 og med bindingsværk!

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Tømreren har givet tilbud på 85.750,- for at nedbryde/genopbygge facademuren. Tryg vil give 20.850,-!! Dette beløb kan vi ikke få rep. muren for?"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 6/11 2007[2] bl.a. anført:

"Ved vores besigtigelse kunne der konstateres en del steder, hvor der var råd i bindingsværkets endestød. Bundremmen var rådnet væk, fjernet og udstøbt. Enkelte af bindingsværkets stolper var tillige udstøbt i bunden med op til 10 cm.

Tømrermester A.T., der har udarbejdet tilbud på udskiftning af bindingsværket havde optalt 17 steder, hvor der var betydende rådskader. Som følge af omfanget har A.Taulborg foreslået en fuld udskiftning af bindingsværket og de murede tavler.

Af tilstandsrapporten fremgår med karakteren K3, at enkelte stolper mod nord er rådskadet og understøbning ikke er intakt. Vores kunder er i kraft af tilstandsrapportens oplysninger blevet gjort bekendt med, at bindingsværket ved overtagelsen fremstod med en alvorlig skade.

Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten er, jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 4, punkt 4.1, undtaget forsikringsdækning. Vi har dog vurderet, at tilstandsrapportens beskrivelse, på trods af karakteren K3, ikke er tilstrækkelig for skadens omfang.

Taksator har ved besigtigelsen skønnet, at det, som er nævnt i tilstandsrapporten, udgør 20 % af de samlede rådskader i bindingsværket. Vores kunders håndværker har konstateret 17 steder med betydende rådskader. Set i forhold til tilstandsrapportens oplysning om 'enkelte steder' udgør de 20 % således 3-4 steder. Det foretagne skøn er efter vores opfattelse forsigtigt, og der er i fastsættelsen af omfanget, medtaget en usikkerhedsmargin i forhold til vores kunder.

Der er således med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4, punkt 41 foretaget et fradrag på 20 % i erstatningen.

Ejendommens bindingsværk er det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1890. Bindingsværket har således på nuværende tidspunkt en levetid på 117 år. Vi har med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9, foretaget værdiforringelse som følge af slid og alde med 70 %.

Med udgangspunkt i denne vurdering, er bindingsværkets fulde levetid ca. 170 år, hvilket må antages for, at være en realistisk vurdering af levetiden.

Værdiforringelsen ses i øvrigt at være i overensstemmelse med nævnets hidtidige praksis og vi henviser i den forbindelse til kendelserne 64.553 og 64.853, hvor nævnet ikke fandt anledning til at kritisere, at selskabet fastsatte værdiforringelsen til 80 % på bindingsværk fra 1850.

På baggrund af ovenstående, fastholder vi således den foretagne afskrivning på 70 %."

Klageren og selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser modtaget af nævnet den 22/11 og 14/12 2007.[3+4]

Nævnet har fået forelagt fotos[16] af den forsikrede ejendoms bindingsværk.

Af forsikringsbetingelserne[13] fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
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:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at hele facadens bindingsværk er udskiftet. På denne baggrund og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand