812/09

Den 2. februar 2009 blev i sag nr. 73.821:

xx xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
xxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

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 Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets afskrivningsprocent i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms listelofter.

Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende under den tegnede forsikring, men har foretaget fradrag i erstatningen på grund af slid og ælde, således at der skal afskrives med 40 %.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen i april 2006, og at han kort tid efter overtagelsen bemærkede, at alle trælofter hang. Han kontaktede på baggrund heraf selskabet.

Selskabet lod ejendommen besigtige af taksator R.A., der i rapport af 13/10 2006 har anført:

"Profilbræddelofter i hele huset hænger og er begyndt at gå fra hinanden.
Skaden er dækket via ejerskifteforsikringen.

Økonomisk oversigt.
Udskiftning af 114m^2 profilbræddelofter og skyggeliste
Beregnet til kr. 60.086,55 inkl. moms.

Profilbræddeloftet er fra 1980 og har en forventet levetid på 30 år, dvs. at dagsværdien udgør 20 %.
Da loftet er værdiforringet med mere end 30 % opgøres erstatningen derfor til dagsværdi jf. forsikringsbetingelserne EF-02 pkt. 7.2.2.

Erstatning = kr. 60.086,55 * 20 % =12.017,31 kr. - selvrisiko = 10.000,- = 2.017,31 kr."

Klageren var utilfreds med denne vurdering, hvorefter taksator den 14/11 2006 vurderede, at dagsværdien udgjorde ca. 60 %, hvorfor der alene skulle afskrives med 40 %.

I internt notat har taksator redegjort for sine overvejelser og vurderinger. Det fremgår bl.a. heraf:

"Begrundelse for afskrivning:
Forsikringstagers tømrermester har tilkendegivet at han ikke mener der er noget, der hedder levetid på lofter, da lofterne forsat har en funktion.
Det er mig bekendt denne udtalelse, som ligger til grund for forsikringstagers klage.

Det er rigtigt at lofter ikke bliver påvirket af vejr og vind, og anden direkte slitage, som er den typiske årsag til afskrivninger.
Men trælofterne bliver i stedet påvirket af sollys, skiftende temperaturer og skiftende luftfugtigheder mm., og specielt når der, som i den aktuelle sag, er tale om ubehandlede trælofter.

Til grund for afskrivning ligger således følgende pkt.

- Træloftet er ikke overfladebehandlet, hvilket har gjort at det er blevet misfarvet (gulligt) af sollys mm.

- I den konkrete sag er der i stuen, midt i huset, monteret en brændeovn, som kun forstærker disse påvirkninger.
  I fyringsperioden vil den meget tørre varme fra brændeovnen udtørre loftbrædderne som derved trækker sig sammen.
  I sommerhalvåret, hvor døre og vinduer står åbne, vil den høje luftfugtighed genopfugte loftbrædderne som derved udvider sig.
  Dette bevirker at loftbrædderne på sigt kan gå fra hinanden i fer og not samlinger, ligesom søm der er brugt til montering af loftbrædderne gradvist bliver trukket ud af disse bevægelser.
  Ovenstående forhold er den direkte årsag til at loftbrædderne er ved at gå fra hinanden, og derved en medvirkende årsag til skaden.
- Ser man isoleret på forholdet omkring nedbøjningen på træloftet, er denne nedbøjning alene af kosmetisk karakter, idet lofterne kun har en nedbøjning på ca. 20 mm.
  Dette bekræftes af AK 62.823 og 58.296, hvor nævnet ikke finder at en nedbøjning på 15-20 mm udgør en skade i basisdækningens forstand - Der er således ikke nogen skade eller nærliggende risiko herfor.

Der er dog imidlertid ingen tvivl om at lofterne ikke er monteret korrekt, hvorfor jeg har valgt at behandle skaden under et, og efterfølgende har tilbudt erstatning, dog med fradrag for værdiforringelse pga. alder og slitage."

Selskabet fremsendte det interne notat til klageren ved skrivelse af 14/5 2007, hvor selskabet samtidig rykkede for klagerens indhentelse af tilbud på udskiftning af lofterne.

Efterfølgende har klagerens tømrer i skrivelse af 29/1 2008 anført, at der vedrørende lofter ikke findes levetider, såfremt loftet er opsat korrekt. Han anfører i skrivelsen, at man ikke ville sætte profilbrædder op som sket, idet man normalt sætter brædderne samme vej, som gulvet ligger. Endelig har han anført, at der er for langt mellem forskallingen i loftet, ligesom sømmene, som profilbrædderne er sat op med, er for korte.

Selskabet anførte i skrivelse af 19/3 2008, at det var af den opfattelse, at der var en levetid på et træloft på 30-50 år, og at man på baggrund af en konkret vurdering ville dække 60 % af udgiften til nye lofter i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 7.2.2.

Klageren var fortsat ikke tilfreds med selskabets afgørelse og har i klage til nævnet af 21/4 2008 nedlagt påstand om, at selskabet skal yde yderligere erstatning, og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vi kontaktede flere håndværkere, hvor alle syntes at den afgørelse var fuldstændig til grin.
>
> Derfor fik vi en tømmermester til at kigge nærmere og hans vurdering var at der ingen livstid var på loftet. Vi kontaktede forsikringen igen og klagede over afgørelsen. Og lige pludselig ville forsikringen give 60 %. Hvor vi stadig syntes at 60 % er for lidt når der ikke findes nogen livstid på loftet.
>
> P. tømmermesteren syntes at det er konstruktionsfejl på loftet. derfor syntes vi ikke det er rimelig at vi skal betale 40 % af udgifterne. Vi tilsender kopier af skaderapporten, tømmermesterens udtalelse og forsikringens sidste afgørelse af sagen!"

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 3/6 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Såfremt der ses isoleret på nedbøjningen af loftet er denne alene af kosmetisk karakter, idet lofterne kun har en nedbøjning på 20 mm.
>
> Efter taksators opfattelse er der imidlertid ikke tvivl om at loftet ikke er monteret korrekt, hvorfor skaden er anerkendt på ejerskifteforsikringen og taksator har tilbudt erstatning. Erstatningen er dog opgjort med fradrag for værdiforringelse grundet alder og slitage.
>
> Med henvisning til Forsikringsbetingelsernes afsnit 7.2.2. og mangeårig praksis må vi fastholde, at der er foretaget fradrag i erstatning som følge af værdiforringelse grundet slid og ælde. Ved besigtigelsen fremgik det, at lofterne var ubehandlede og at dels sollys dels

brændeovn gennem loftets 26-årige eksistens havde påvirket loftet i en sådan grad, at der var tale om en værdiforringelse på mere end 30 %.

Derudover skal det med henvisning til taksators kommentarer til besigtigelsen bemærkes, at trælofter ifølge V&S prisbøger har en levetid på mellem 30 og 50 år. Levetiden for de pågældende lofter er således i værste fald tæt på udløb og ville i bedste fald have en restlevetid på under 50 % af forventet levetid.

Dette sammenholdt med lofternes aktuelle tilstand og årsagerne hertil må i henhold til praksis medføre en afskrivning og dermed også medføre, at klager må afholde en del af udskiftningsomkostningen selv. Vi finder i den sammenhæng den af taksator foretagne afskrivning med 40 % rimelig.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade. Vi skal i den forbindelse henvise til betingelsernes afsnit 8."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"7. Hvordan fastsættes erstatningen
...
7.2 Erstatningsberegning
...
7.2.2. 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, at det med selskabets tilbud om at dække 60 % af udgiften til nye lofter med fradrag af selvrisiko ikke kan pålægge selskabet at yde yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand