819/09

Den 11. maj 2009 blev i sag nr. 74.709:

xxxxx xxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en dækningsberettigende tagskade.

Selskabet har foretaget en afskrivning på 35% med henvisning til tagets alder og stand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et fritidshus, der blev opført i 1967, samt at klageren erhvervede fritidshuset pr. 31/10 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/6 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	1	Tagrender mangler endebund mod syd/øst. Tagvand bliver ledt ud på terræn ved nedløbsrør mod nord.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K1		Mindre frostsprængte teglsten på skorstenspibe."

Af tillæg til tilstandsrapporten af 29/6 2004 fremgår:

"	**Bygningsdel**	**Restlevetid**
…		
A	8.0 Tagkonstruktion	10-20"

Klageren anmeldte ved skrivelse af 18/2 2008 til selskabet, at fritidshusets tag var behæftet med mangler. Efter en besigtigelse af forholdet anførte selskabet i skrivelse af 17/4 2008 til klageren:

> "Ved besigtigelsen kunne i henhold til anmeldelse konstateres, at tagdækningen er behæftet med flere fejl i form af manglende fodbaner ved tagrender, mangler ved skorstensinddækning, samt mangler ved samlinger på tagpapdækningen
> Endvidere er taget på tilbygningen i det nordøstlige hjørne ikke i niveau med den øvrige tagflade, ligesom det partielt mærkes blødt ved betrækning.
> Der er konstateret utætheder p.g.a. den manglende skorstensinddækning.
>
> Forholdet er dækket på ejerskifteforsikringen, og opgøres med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1. hvor der bl.a. er anført, er det skaderamte på grund af slid, alder og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatning under hensyn til denne forringelse.
>
> Værdiforringelsen er vurderet til 35 % på tagfladen, se restlevetiden på tillægget til tilstandsrapporten."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 21/4 2008 til selskabet:

> "Med reference til Deres brev af den 17 april 2008 og vores behagelige telefonsamtale d.d. tillader jeg mig at fremsende følgende bemærkninger:
> I forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen er det i § 9.1 afsnit 3 anført: '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'
> Under henvisning til at værdiforringelsen på 35%, som anført i Deres brev, er beregnet udfra tidspunktet fra tilstandsrapportens udfærdigelse og indgivelse af min anmeldelse af forholdet samt den laveste ansættelse af restlevetiden for taget på 10 år, skønt den i tilstandsrapporten er anført som 10-20 år, må jeg anholde denne vurdering.
> Som forsikringstager måtte jeg finde det mere rimeligt og fair om 15 års levetid havde været taget i anvendelse. Jeg kan i denne forbindelse ikke godtage at fejlene ved lægningen af taget i den grad skulle kunne slide og ælde det, at det skulle nedskrives fra 20 til 10 år i beregningen af værdiforringelsen.
> Det skal endvidere anføres at jeg som lægmand også i henhold til tilstandsrapporten måtte anse taget for værende i orden, og at det først efterfølgende kunne konstateres, at det ikke var tilfældet Jeg må derfor finde det urimeligt, at et forhold som fra første færd var hjemfalden til fuld erstatning, nu skal belastes med en værdiforringelse,- oven i købet et forhold som ikke har noget at gøre med forældelse.
> På ovenstående baggrund anmodes om, at der ikke i dette tilfælde beregnes en værdiforringelse. Forsikringsbetingelsernes § 9.1 tredie afsnit giver implicit mulighed herfor."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 13/5 2008 til klageren:

"Som du skriver i dit brev, står der i tillægget til tilstandsrapporten, udarbejdet den 29.6.2004, at der en restlevetid på 10-20 år, og på baggrund af dette mener du, at en restlevetid på 15 år skal ligge til grund for vores afgørelse.

På det foreliggende grundlag har vi vurderet, at værdiforringelsen udgør 35% Årsagen til dette er den noget specielle konstruktion, som er resultatet af et gør-det-selv-arbejde. I samråd med taksator har vi vurderet, at levetiden må anses for at være væsentligt kortere, end hvis taget var lagt professionelt.

Vi gør opmærksom på, at fradraget er fastsat ud fra en konkret vurdering baseret på alder, udseende og vedligeholdelsesstand, og vi henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 9.1.

Vi gør ligeledes opmærksom på, at vi går ind i sagen vedrørende hele taget, således at du får et godt og bæredygtigt tag, som kan fungere optimalt i mange år fremadrettet."

Klageren har ved skrivelse af 18/10 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til en udbedring af taget uden at foretage afskrivning. Klageren har til støtte herfor anført:

"At tilstandsrapporten fastsætter en restlevetid på 10-20 år;
At restlevetiden for taget er fastsat på grundlag af de fysiske vilkår på ejendommen på tidspunktet for den sagkyndiges besigtigelse til brug for udarbejdelse af tilstandsrapporten;
At de fysiske vilkår for taget er blevet væsentligt forbedrede efter min overtagelse af ejendommen, idet de mange træer med grene og blade, der hang direkte ned i taget er blevet fældet;
At restlevetiden for taget derfor er blevet forlænget - og må således i hvert fald være i den øvre ende af det tidsspænd, som den sagkyndige fastsætter i tilstandsrapporten. Det vil sige i hvert fald snarere 20 år end 10 år;
At det derfor er fejlagtigt, når Tryg anvender 10 år som udgangspunkt for en eventuel procentvis reduktion. Udgangspunktet bør være - mindst - 20 år;
At Tryg på dette grundlag ikke kan foretage nogen reduktion af erstatningen baseret på levetidsbetragtninger, herunder fordi levetiden som vist ikke er reduceret med 30% eller mere, og fordi Tryg ikke er fremkommet med nogen begrundelse for en levetidsreduktion eller for den anvendte procentsats.

Yderligere gør jeg gældende:

At tilstandsrapporten ikke nævner væsentlige fejl eller mangler ved taget - bortset fra en reparation vedrørende tagrender til 5000,- kr.;
At Tryg derfor ikke nu efterfølgende kan påstå, at der er yderligere fejl eller mangler ved taget end dem, der blev konstateret af den sagkyndige - og påberåbe sig dem som grundlag for en reduktion af erstatningen."

Selskabet har ved skrivelse af 26/11 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores kunde har overtaget fritidshuset, der er opført i 1967, den 31. oktober 2004 og anmelder forholdet vedrørende tagbelægningen den 6. februar 2008.

4. 74.709

Vi har anerkendt erstatningspligten for utætheder og mangler ved tagdækningen. Forholdet er vurderet i forhold til tilstandsrapporten samt tillæg til denne. Af tillægget fremgår det, at tagkonstruktionens restlevetid bedømmes at være 10 - 20 år på grund af tagbelægningen.

Af vejledningen fra Tagpapbranchens Oplysningsråd fremgår det, at levetiden på et tagpaptag med hældning 1:40 er 25 - 30 år. Det er vores vurdering, at kunden af tilstandsrapporten samt tillægget har fået et retvisende billede af tagbelægningens tilstand. Vi er ikke enige i vores kundes tagdækker, der har udtalt, at tagbelægningen kan forventes at kunne holde i 30 - 40 år.

Vi har i brev af 17. april 2008 anerkendt erstatningspligten for tagbelægningen samt har opgjort erstatningen, som følger:

Overslagspris inkl. moms	56.250,00 kr.
Værdiforringelse 35 %	19.687,50 kr.
I alt	36.562,50 kr.
Fratrukket selvrisiko	10.000,00 kr.
Erstatning til udbetaling	26 562,50 kr.

Af betingelserne 0405 punkt 9.1 fremgår det, at hvis det beskadigede på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes på baggrund af denne værdiforringelse.

Værdiforringelsen fastlægges på baggrund af en konkret vurdering baseret på blandt andet alder, udseende, vedligeholdelsesstand, forventet levetid og beliggenhed. På baggrund af en vurdering af tagbelægningens generelle tilstand ved besigtigelsen, hvor det kunne konstateres, at denne var udført af en ikke professionel taglægger og således var behæftet med adskillige fejl, sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapportens tillæg, er det vores vurdering, at tagbelægningen er værdiforringet med 35 % i forhold til nyværdien. Vi kan derfor kun tilbyde at erstatte 65 % af prisen på udbedringen.

Vi har bedt vores kunde om at få fakturaen indsendt når arbejdet er udført, hvorefter vi vil afregne vores andel enten direkte til håndværkeren eller kunden samt nedskrive kundens samlede selvrisiko.

Vi fastholder i det hele vores afgørelse, og afventer herefter nævnets stillingtagen."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 6/12 2008 til nævnet:

"TRYG er stadig ikke fremkommet med nogen begrundelse for, hvorfor der er tale om netop en 35% værdiforringelse - og ikke f.eks. 30%, som ville have medført, at jeg ikke ville få noget afslag i min erstatning, og som dermed ville have stillet mig som forsikringstager meget bedre.

Vedrørende restlevetiden baserer TRYG sig på en såkaldt konkret vurdering, som bunder i en kort inspektion af taget, som er ensidigt foretaget af TRYGs taksator - og som tilsidesætter den restlevetid, som er anført i den tilstandsrapport, som TRYG selv har ydet forsikringen under, og som jeg har købt huset på grundlag af.

TRYG tager slet ikke hensyn til, at jeg efter købet af huset har foretaget væsentlige forbedringer af forholdene omkring huset - som gør, at tagets restlevetid i hvert fald er i den høje ende af den restlevetid, som er anført i tilstandsrapporten - altså snarere 20 år end 10 år."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 8/1 2009 til nævnet:

> "Vores kunde henviser til, at han efter overtagelsen af huset har foretaget væsentlige forbedringer af forholdene omkring huset. Forbedringerne består i - ifølge kundens oplysninger - at han har fældet adskillige træer omkring huset, hvorfor muligheden for vedligeholdelse af taget, er blevet væsentligt forbedret. Dette mener vi dog ikke har betydning for de skader, som taget har og som vores taksator har besigtiget.
>
> På baggrund af taksators rapport og vores gennemgang af sagen, kan vi oplyse, at vi fortsat fastholder, at den fastsatte værdiforringelse på 35 % er korrekt, da der ved den konkrete vurdering af tagets tilstand er taget hensyn til diverse forhold - herunder vedligeholdelsesstanden.
>
> Vi fastholder derfor vores tidligere argumentation og afventer nævnets afgørelse."

Nævnet har modtaget billeder af ejendommens tag til brug for sin behandling af sagen.

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 offentligt 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:

Tillægget til tilstandsrapporten anfører, at taget medio 2004 havde en forventet restlevetid på 10-20 år. Da klageren primo 2008 anmeldte en skade på taget, foretog selskabet en afskrivning svarende til 35% under henvisning til tagets alder og stand.

Efter nævnets opfattelse har klageren ikke haft anledning til at forvente, at han kunne opnå en større erstatning end tilbudt af selskabet, når der tages hensyn til den anførte restlevetid. Nævnet finder derfor 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.

J. Hermann