815/09

Den 4. marts 2009 blev i sag nr. 74.756:

xxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har villaforsikring og i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over størrelsen af selskabets afskrivning på en beskadiget murkrone.

Selskabet har anerkendt en skade på murkrone som dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, men har foretaget aldersafskrivning på reparationsudgiften på 80 %. Klageren finder, at selskabet er uberettiget til at foretage aldersafskrivning og gør tillige gældende, at skaden skal dækkes i henhold til villaforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1923, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2007 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 7/12 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Udvendigt murværk fremstår med diverse mindre revner og stedvis løs puds mv.
3.4 Altaner	K2	Zinkbeklædning på altandæk er af ældre dato generelt noget slidt."

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"Vi overtog en ældre villa i august 2007. Kort efter indflytning konstaterede vores snedker at loftet over karnapstue hang i det ene hjørne. Ved hultagning i hjørnet kunne konstateres rådden loftbjælke og fritstående vand på bjælke når det regnede. Skaden viste sig i løbet af efteråret efter nedtagning af loft og tagbeklædning at angå hele loft-/tagkonstruktionen, idet der konstateredes råd i de fleste bjælker (alle på nær en enkelt). Loftkonstruktionen er nu nedtaget og en ny loft-tagkonstruktion er under etablering. Skaden har været dækket under vores Villaforsikring, efter henvisning fra ejerskifteforsikring (der er en subsidiaritetsregel i ejerskiftebetingelserne). Udbedring har foreløbig beløbet sig til ca. 100.000 kr.
Ovenpå tagkonstruktionen er der en altan. Den nye tagkonstruktion skal dækkes af tagpap med efterfølgende opbygning af altandæk ovenpå tagpaptag. Tagpaptaget kan ikke opsættes da murkronen, som tagpap skal forankres i, er så vandunderløben, at den ikke kan udgøre grundlaget for forankring af tagpapbeklædningen."

Af supplerende bilag til klageskemaet af 26/7 2008 fremgår bl.a.:

"Tilbygningen er bygget således op at tagkonstruktionen og murkronen tilsammen udgør 'et badekar', hvorfra vand afledes i et vandret liggende afløb ført igennem dobbeltmuren på tilbygningens nordvestlige hjørne (ganske tæt på hovedhuset). Der er et fald fra 'badekarrets' sydøstlige hjørne mod dets nordvestlige hjørne med en højdeforskel på ca. 10 cm fra øverste kant til afløbet. Der er ca. 8 meter fra det sydøstlige hjørne til det nordvestlige hjørne. Murkronen omkranser dette 'badekar' på tre af dets fire sider (den sidste side udgøres af hovedhusets østlige gavl).

Der er ved nedtagning af loftkonstruktionen i tilbygningen fundet råd i tagkonstruktionen langs hele den nord-vestvendte mur i en 20 cm bred bræmme. Store dele af bjælken, der skulle holde tagbræddelaget, var ganske enkelt tæret væk. Der blev ligeledes fundet betydelige rådangreb i andre bjælker i tagkonstruktionen, hvilket har bevirket at hele bjælkekonstruktionen blev nedtaget. Dette er bekostet af villaforsikringen i Tryg. Rådskader på bjælker og bræddelag ovenpå bjælker stammer fra indsivende vand langs med murkronen. Det er således den utætte murkrone, der er en af årsagerne til at lofttagkonstruktionen i sin helhed har måttet udskiftes.

Det bestrides at der ingen årsagssammenhæng er mellem murkronens tilstand og rådskaden. Det vil ganske enkelt stride mod naturlovene at afløbet fra 'badekarret' har kunnet afstedkomme rådskaden, idet vandet i så fald skulle løbe opad (tilbagelægge en afstand på mere end 6 meter og stige mere end 10 cm) efter at være trængt ind i tagkonstruktionen.

Det er vores opfattelse at murkronens manglende funktion har været årsagen til den vandindtrængen som har bevirket rådskadens opståen. Det er derfor hovedsynspunktet at skaden bør udbedres under villaforsikringen, idet murkronen er årsagen til skadens opståen.

Bedømmes samme forhold i relation til ejerskifteforsikringen og på baggrund af tilstandsrapportens karakteristik af murkronen, må det logisk være en følgeslutning, at en K2 næppe er den korrekte karakteristik af murkrone eller altandæk, idet andre bygningsdele er konstateret nedbrudt/beskadiget. Det har således ikke været muligt for os at danne et rimeligt billede af karakteren og/eller omfanget af evt. skader på ejendommen forud for købet af denne med baggrund i tilstandsrapportens karakteristik. Dette forhold skærpes yderligere af at tilstands-

rapporten indledningsvis helt generelt karakteriserer ejendommen som '...værende uden fejl eller skader....'. Denne karakteristik må betragtes som direkte misvisende."

Selskabet har ved skrivelse af 12/11 2008 til nævnet hertil bl.a. bemærket.:

"Forholdet vedrørende rådskaden i den bærende konstruktion på tilbygningen er behandlet på villaforsikringen, da der ikke er dækning på ejerskifteforsikringen. I henhold til forsikringsbetingelserne 0702 stk. 4.5. dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som er dækket af anden forsikring. Desuden er kunden bedre stillet ved at forholdet behandles på villaforsikringen alene på grund af selvrisikoen, der på villaforsikringen er 2.500,- kr. hvor den på ejerskifteforsikringen udgør 5.000,- kr.
Skaden på murkronen har vi anerkendt erstatningspligten for, da vi har vurderet at forholdet kun delvist er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er vores vurdering, at kunden af tilstandsrapporten ikke har fået et retvisende billede af murkronens tilstand, hvorfor vi i brev af 30. april 2008 har anerkendt erstatningspligten for samt har opgjort erstatningen, som følger:

Tilbudspris	68.750,- kr.
Værdiforringelse (fradrag på 80 % af 68.750,- kr.)	55.000,- kr.
I alt 13.750,- kr.	
Fratrukket selvrisiko	5.000,- kr.
Erstatning til udbetaling	8.750,- kr.

Hvis arbejdet ikke kan udføres indenfor det godkendte beløb har vi bedt kunden om at kontakte os for eventuel godkendelse af pris, omfang og udbedringsmetode.

Af betingelserne 0702 afsnit 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. Der kan gøres værdiforringelse gældende ved udskiftninger af bygningsdele. I denne sag sker der udskiftning af hele murkronen, hvorfor der kan ske 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 murkronens generelle tilstand ved besigtigelsen, hvor det kunne konstateres, at dennes levetid var udløbet, sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten, er det vores vurdering, at murkronen er værdiforringet med 80 % i forhold til nyværdien. Vi kan derfor kun tilbyde at erstatte 20 % af prisen på udbedringen.

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

Ved e-mail af 29/4 2009 til selskabet har klageren om murkronens tilstand anført:

"For at afslutte udbedringen af rådskaden skal tagbelægningen (tagpap) fastgøres i murkronen rundt om tagbelægningen og derefter afdækkes. Ved indhentning af tilbud på oplægning af tagpap anfører tagmand, at murkronen ikke er tilstrækkelig fast til at tagpap kan fastgøres og afdækkes. Murkronen er meget løs og flere steder er fugerne mellem stenene i muren nærmest ikke-eksisterende, hvorfor stenene i muren mange steder kan udtages med de bare fingre. Der er endvidere på ydersiden af murværket på tilbygningens nordside skader flere steder på muren - frostsprængte sten, fuger udvasket som følge af at muren er vandunderløbet, jern indlagt over vindue i stueetage har skubbet tegl ud og er angrebet af

rust. Ifølge murer, som har afgivet tilbud på udbedring af muren beløbende til 55.000 kr. ex. moms - er skaderne på murkronen og dele af muren under murkronen så omfattende, at murkronen bør pilles ned og genopbygges - samt væsentlige dele af ydermuren på nordsiden bør pilles ned ind til over kant af vindue - for at sikre huset på rimelig vis.

Ifølge murer og byggesagkyndig er den primære årsag til murkronens løse tilstand at den er utæt på oversiden - og successivt forsøgt afdækket med henholdsvis zink og senere pålagt tagpap p.g.a. fortsatte utætheder igennem tiden. Samtidig har murkronen ikke haft en vandnæse på den indvendige side, hvilket har medført at murkronen (før den blev afdækket af henholdsvis zink og tagpap) konstant havde vand løbende ned ad stenene på indersiden af muren. Dette vand har da også været den primære årsag til at hele tagkonstruktionen nu er blevet nedtaget (bekostet af villaforsikringen) - og under udskiftning. Ved nedtagning af tagkonstruktionen indefra kunne det konstateres at tagkonstruktionen var rådnet hele vejen rundt langs murkronen (fotodokumentation herfor findes)."

I betingelserne for ejerskifteforsikringen hedder det bl.a.:

"**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 med 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 er enigt med selskabet i, at den omtvistede skade på murkronen skal behandles i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

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 at have gennemgået de i sagen foreliggende oplysninger, herunder murkronens alder og vedligeholdelsesstand, finder nævnet det tilstrækkeligt godtgjort, at den beskadigede murkrone var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson