828/09

Den 5. oktober 2009 blev i sag nr. 75.443:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har tilbudt at yde erstatning med 20 % med henvisning til, at taget er værdiforringet med 80 %.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1966, og at tagbelægningen er betonsten.

Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/8 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Den på ejendommen opførte bygning der er fra 1966 fremstår generelt i meget god bygningsmæssig stand. Den løbende vedligeholdelse har været god. De i rapporten nævnte tiltag bør udbedres. Bygningens øvrige komponenter skal fortsat vedligeholdes fremover således at bygningens samlede levetid forøges mest muligt.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			

	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Begyndende afskalning af fugningskit. K1
				Tagstenene mangler fastgøre i form af tagstensbindere eller lignende. K2
		K3		1 stk. revnet tagsten ved rygning ved tagfladen mod øst. K3
	8.3 Skotrender/inddækninger	K1	1	Der konstateredes fugtskjolder af ældre dato ved træværket under skotrenderne. Der måltes ingen forhøjet fugt. K1
…				
	8.10 Undertage/understrygning	K1		Flere mindre lyshuller ved understrygningen. K1
	8.15 Andet: Tudsten	K1		Tudstenene bør fuges efter. K1

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
1	A	8.3 Skotrender/inddækninger	De oprindelige skotrender af zink er belagt med gummidug eller lignende."

Selskabet modtog den 11/9 2008 en skadeanmeldelse fra klageren, hvori det fremgik, at en håndværker i forbindelse med afrensning af klagerens tag havde konstateret, at taget var udskiftningsmodent.

Det anmeldte forhold blev den 29/9 2008 besigtiget af selskabets bygningstaksator.

Den 30/9 2008 fremsendte bygningstaksatoren den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede skaderapport til klageren. Af denne rapport fremgik bl.a.:

> "Ved besigtigelsen blev oplyst, at et tagrenoveringsfirma der skulle afrense og male taget, havde opgivet dette forehavende, da tagstenene iflg. deres vurdering var så slidte at et godt resultat ikke kunne opnås.
>
> Ved en besigtigelse af tagrummet kunne der stedvis ses lyspletter mellem tagstenene og ved sammenbygningen med nabohuset kunne ses begyndende nedbrydning i taglægterne. Begge dele er en følge af almindelig begyndende aldersmæssig nedslidning af betontagstenene og fugematerialet der tætner mellem dem og holder dem sammen.
>
> Betontagstenene har ligget siden 1966, dvs. i 42 år, hvilket er lidt over deres normale levetid. Der er således tale om udløb af levetid fsv. angår materialer.

3. 75.443

Du har modtaget et tilbud fra S. Byg ApS på udskiftning af taget på i alt 174.400,- kr. + udskiftning af skorstensinddækning 7.000,- kr., i alt 181.400,- kr. ekskl. moms. = 226.750,- kr. inkl. moms.

På baggrund af tagets alder, set i relation til dets forventede totale levetid, kan Tryg tilbyde at betale 20 % af tilbudsprisen op 226.750,- kr. = 45.350,- kr. inkl. moms.

Fra dette beløb trækkes selvrisikoen på 10.000,-kr."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 2/10 2008. Klageren har i skrivelsen til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har med tak modtaget dit brev med tilbud om forsikringserstatning.
Ved nøje gennemlæsning af dit brev er der én bestemt oplysning, som fanger min opmærksomhed, og det er oplysningen om betontagstenenes begrænsede holdbarhed! Ved dit gennemsyn af tagetagen nævnte du mundtligt et tidsrum på ca. 30 år. - D.v.s. at vi har altså købt et hus, hvis tag har overskredet gennemsnitsholdbarheden med ca. 10 år d.v.s. ca. 33 %.

Denne kendsgerning har jeg ikke stødt på i ejerskiftepapiret, som kun gjorde opmærksom på udskiftning af et par tagsten samt et par andre småting.
Da det nu viser sig, at huset kommer til at koste en lille kvart million mere end det er handlet til - uden at vi på forhånd har haft en chance til at tage stilling til dette -, er jeg meget indstillet på ikke at skulle erlægge denne ekstrapris, - vel at mærke indenfor forsikringsperioden."

Skrivelsen blev fulgt op af endnu en skrivelse fra klageren til selskabet dateret 8/10 2008, hvor det bl.a. fremgik:

"I forlængelse af mit brev til dig af 02-10-08, vil jeg hermed fremhæve hvorfor jeg har skrevet, som jeg har gjort. Du - F.H.N. - har i din oprindelige skrivelse til mig angivet ejerskifteforsikringens dækningsbestemmelser, hvor en passus på to linier lyder således:

Forsikringen dækker skade/skaderisici som var tilstede da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Da min oprindelige grund til at henvende mig til dig var at tagmaleren fralagde sig alt ansvar fordi tagstenene og taget som helhed var i for dårlig stand, må ovenstående forsikringsbestemmelser være gældende, på den måde forstået, at der må være fuld dækning for nye tagsten med friske lægter - og sidevirkninger som skotrender og tagrender som affødt af nødvendigheden.

Jeg blev glad for dit oprindelige dækningstilbud, men som den nuværende ejer af ejendommen er jeg naturligvis interesseret i, at jeg får fuld dækning for det, som jeg har betalt for.

Selskabet besvarede skrivelsen fra klageren den 10/10 2008. Af skrivelsen fremgik bl.a.:

"Forsikringen er trådt i kraft den 01. februar 2004, og skaden anmeldes den 11. september 2008.

> Af forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1 fremgår, at når det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % af nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
>
> Der blev ved besigtigelsen konstateret, at taget fremstod generelt nedslidt samt tegn efter vandindtrængen. Taget vurderes, at være fra opførelsestidspunktet og er belagt med betontagsten. Betontegl har en levetid mellem 35-40 år efter almindelig god vedligeholdelse. Din tagbelægning er på nuværende tidspunkt cirka 42 år gammel, og har dermed ikke nogen restværdi tilbage
>
> Taksator har på baggrund af en konkret vurdering ud fra tagets tilstand i sin helhed, baseret på alder, udseende, forventede levetid, vedligeholdelse og beliggenhed vurderet, at der foretages afskrivning med 80 % og vi derfor kan tilbyde dækning for 20 % af prisen til et nyt tag samt arbejdsløn forbundet med dette jf. forsikringsbetingelser afsnit 9.1.
>
> Din håndværker har konstateret, at en afrensning ikke er tilstrækkelig for at udbedre skaderne og, at en partiel reparation af taget ikke er muligt, hvorfor taget i sin helhed må betragtes som skadesramt.
>
> Genstande/bygningsdele som kan genanvendes/repareres, betragtes i forsikringsmæssig forstand ikke som skaderamte. Hvorimod genstande/bygningsdele som ikke kan genanvendes, betragtes som skaderamte.
>
> Tryg er derfor berettiget til, at gøre fradrag for værdiforringelse gældende på udgifter til udskiftning af taget jf. forsikringsbetingelsernes punkt 9.1."

Ved skrivelse af 18/10 2008 bad klageren om selskabets juridiske begrundelse for afskrivningen på taget, og selskabet henviste ved skrivelse af 28/10 2008 klageren til forsikringsaftalelovens § 37 samt forsikringsbetingelsernes punkt. 9.

Klageren og selskabet korresponderede herefter videre om selskabets berettigelse til at reducere erstatningen.

Henvendelserne fra klageren resulterede imidlertid ikke i en ændring af selskabets erstatningsopgørelse, og klageren indbragte sagen for nævnet ved skrivelse af 18/1 2009. Klageren har i skrivelsen til nævnet bl.a. anført:

> "Først på året 2008 er vi to naboer som bestiller en 'tagmaler' til at afrense og male vores tage. Han starter hos mig - men erklærer straks at han ikke tør lave mere efter en kort begyndelse da han regner med at skade mere end at gavne. Han anbefaler helt nyt tag.
>
> Hvis jeg havde henvendt mig til min villaforsikring, ville jeg kunne acceptere tilbudet på 20 % - men ejerskifteforsikringen opfatter jeg på nedenstående måde.
>
> For mig var en ejerskifteforsikring en sikring mod uforudset udgifter! Som så viser sig at udgøre ca. 230.000, som jeg så forventer dækket af forsikringen."

Selskabet har ved skrivelse af 13/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har overtaget ejendommen den 1. februar 2004. Der er tale om en ejendom opført i 1966 med et tag af betontagsten. Taget vurderes at være det oprindelige fra ejendommens opførelse.

På tidspunktet for anmeldelsen af forholdet er der forløbet 4 år fra tidspunktet, hvor vores kunde overtager ejendommen. Tagets tilstand bliver synliggjort i forbindelse med, at vores kunde får renset tagbelægningen.

Henset til den tid, der er forløbet fra vores kunde overtager ejendommen, til der anmeldes om skaden, er det principielt vores vurdering, at der ikke var en skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Det er en betingelse for at opnå dækning, at skaden/skaderisikoen var til stede på tidspunktet for overtagelsen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vores taksator har imidlertid set velvilligt på sagen, og har anerkendt erstatningspligten.

Der kunne ses almindelig begyndende aldersmæssig nedslidning på tagsten og fugematerialer ved taksators besigtigelse af ejendommen. Tagets udseende afviger ikke fra et tilsvarende tag af samme alder og type materialer.

Det fremgår af vores kundes forsikringsbetingelser under afsnit 9.1, at hvis det beskadigede på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyntagen til denne værdiforringelse.

Betontagstenene var på tidspunktet for besigtigelsen 42 år gamle, hvilket er lidt ældre end deres sædvanlige forventede levetid på 35-40 år. Årsagen til nedslidningen samt til, at taget ikke kan afrenses, skyldes således udløb af materialernes sædvanlige levetid, hvilket ikke er dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.7. I henhold til nævnets praksis har en bygningsdel imidlertid altid en restværdi, hvorfor vi har gjort værdiforringelse gældende med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1. og fastsat erstatningen til 20 %.

Ved udskiftning af taget opnår vores kunde en væsentlig forbedring set i forhold til ejendommens tilstand på overtagelsestidspunktet, idet der oplægges et nyt tag i stedet for det gamle nedslidte tag.

Vores kunde anfører i hans klager, at huset er handlet til en forkert pris, fordi prisen på udskiftning af taget burde have været lagt oveni, hvis han havde kunnet udlede oplysning herom fra tilstandsrapporten.

Når den byggesagkyndige udarbejder tilstandsrapporten skal han foretage en sammenligning med en tilsvarende intakt bygning af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Fordi vores kundes tag på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten så ud, som det er forventeligt for et tilsvarende tag, der næsten har udløbet dets sædvanlige levetid, mener vi ikke, at den byggesagkyndige har haft pligt til at nævne, at taget skal udskiftes i tilstandsrapporten. Herunder ikke henset til, at der først konstateres skader 4 år efter overtagelsen af ejendommen, og disse sker/konstateres i forbindelse med en afrensning af taget. Den byggesagkyndige har under punkt 8 i tilstandsrapporten nævnt de forhold, som

han har kunnet konstatere ved besigtigelsen, og som krævede afhjælpning i forbindelse med overtagelsen.

Vi henleder endvidere opmærksomheden på side 3 i vores kundes tilstandsrapport, hvor det under afsnittet 'Huseftersyn' tydeligt fremgår, at 'Et huseftersyn er en professionel vurdering af, om bygninger på en ejendom er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder'.

Det er naturligvis beklageligt, at vores kunde føler, at forsikringen ikke har levet op til de forventninger, som han havde til forsikringsdækningen. Vi mener imidlertid, at vores kunde er blevet oplyst om værdiforringelsen i de udleverede forsikringsbetingelser.

Vores kunde oplyser, at han burde have anmeldt forholdet til villaforsikringen, idet de ville have dækket uden værdiforringelse. Dette er ikke korrekt. Villaforsikringer benytter også afskrivning i forbindelse med skadesudbedring. Herudover ville forholdet ikke have været omfattet af villaforsikringens dækning, idet der ikke er tale om et forhold, der opfylder betingelserne for dækning i en villaforsikring.

På baggrund af oplysningerne i sagen, er det vores vurdering, at vi er berettiget til at gøre afskrivning gældende med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1, og at den fastsatte værdiforringelse på 80 % er korrekt. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har endvidere modtaget skrivelse af 26/2 2009 fra klageren og skrivelse af 23/3 2009 fra selskabet.

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende 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
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.

Bemærk:
Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis for bygninger - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % i forhold til nyværdien.

Nævnet finder det tilstrækkelig godtgjort, at tagbelægningen er nedslidt i en sådan grad, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse.

Selskabet har anerkendt at dække en udskiftning af taget med 20 % i henhold til det af klageren indsendte tilbud.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne om betontagstenens alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten og tagets tilstand

ved klagerens overtagelse af ejendommen, at værdiforringelsen kan fastsættes til 60 %, således at selskabet skal dække de 40 %.

Nævnet bemærker, at selskabet skal betale fuldt ud for nedrivning og bortkørsel af det beskadigede tag, som også er indeholdt i det godkendte tilbud.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal med fradrag af selvrisiko erstatte 40 % af udgiften til udskiftning af tagbelægningen og skal anerkende at betale de fulde udgifter til nedrivning og bortkørsel af det beskadigede tag.

Poul Sørensen
formand