867/11

Den 9. maj 2011 blev i sag nr. 78.569:

xxxxxxxx xx xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med anmeldte skader ved 2 af den forsikrede ejendoms skotrender.

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende over den tegnede forsikring og har tilbudt at dække 20 % af udgifterne til udskiftning af skotrenderne med henvisning til, at disse er fra ejendommens opførelse og værdiforringet med 80 % i forhold til nyværdien.

Ejendommen, der er opført i 1924 for beboelsesdelens vedkommende, blev overtaget af klagerne den 1/2 2008 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 3/8 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige ?	☐	☒	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Tagrum er besigtiget begrænset til skorsten på grund af delvis manglende gangbro. Hvis tagrum ønskes besigtiget, er det nødvendigt at etablere stabil, hævet gangbro i fuld udstrækning. Der*	☒	☒	A_____

kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.

…

8.	**Tagkonstruktion**		
8.1	Tagbelægning/rygning	K1	Der forekommer enkelte glaserede tagsten med afskalninger. Note: Der må påregnes løbende udskiftning.
		K2	Grat- og rygningsmørtel er revnet og faldet ud. Note: Reparation hører under almindelig vedligeholdelse.
8.12	Isolering	K1	Isolering på loft er ujævnt udlagt og har varierende kvalitet og isoleringsevne.
8.16	Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstensinddækning i mørtel ved tag er defekt. Note: Forskalling ved skorsten er udført med mørtel, hvilket tidligere var en traditionel og gængs metode. Revnerne er mindre men kræver almindelig vedligeholdelse.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt?	☒	☐	☐
	Hvis ja, hvor ? **Ved skorstensinddæk - er repareret af murer.**"			

Af Sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelsesstand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)**

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Havestue/udestue, Bygning C: Udhus/skur

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
A	Tagbeklædning	> 20 år		

"

Klagerne har i anmeldelse af 1/7 2008 anmeldt, at der i forbindelse med et kraftigt regnvejr den 22/6 2008 var kommet vand ned i stuen langs væggen fra loftet.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 21/7 2008 og har i rapport af 6/8 2008 bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen oplyser forsikringstager følgende:
I forbindelse med renovering af stuen fremkommer der vand i vinduet mod øst ved kraftig regn.

Ved besigtigelsen er væggene fri for tapet og den blottede puds kan ses.

I et område på ca. 55 cm over vinduet i højre side kan der med Tramex måler måles kraftig opfugtning af indervæggen.

Ved besigtigelsen skal det oplyses at det regner kraftigt, men der ses ikke ved besigtigelsen blankt vand.

Ved gennemgang udvendigt findes årsagen til vandindtrængningen. Over vinduet ses skotrende, der er udført af metal, med revnet overflade flere steder lige over det vindue i stuen mod øst hvor der kan måles fugt og hvor der tidligere har været blankt vand i loftet og i selve vinduet."

Selskabet har ved sin advokat i brev af 10/9 2008 anerkendt skaden som dækningsberettigende. Med hensyn til udmålingen af erstatningen har selskabet anført:

"**Værdiforringelse som følge af slid og ælde**
Jeg skal gøre jer opmærksom på, at erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Det vil sige, at skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.
…
Skadekonsulenten har vurderet, at der ved udskiftning af skotrenden skal ske nedskrivning af erstatningsbeløbet med 80 %.

Det bemærkes at denne nedskrivning alene gælder selve arbejdet med skotrenden og de materialer der hører til denne."

I brev af 7/1 2009 har selskabet godkendt tilbud på udbedring af skotrenden med 55.190 kr. Herfra skal trækkes aldersnedskrivning samt selvrisiko.

Klagerne anmeldte efterfølgende, at også skotrenden på den anden side af frontkvisten var beskadiget. Selskabets konsulent besigtigede på ny ejendommen den 10/3 2009 og har i skadekonsulentrapport af 2/4 2009 bl.a. anført:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
Skotrender på begge sider af frontkvist er utætte. Anmeldt af 2 omgange. Ved min besigtigelse 10.03.2009 af den senest anmeldte skotrende, den nordlige, kunne det i skunkrum under skotrende konstateres, at der trængte vand ind samt at spær og lægter var nedbrudt. Utætheden har været der i nogen tid (1 - 2 år).
Udvendigt kunne ikke ses noget hul, men skotrenden bar præg af tidligere behandling med asfalt, sandsynligvis for at tætne den.
Skotrenden er udført i zink, der er meget nedslidt Tagsten er ligeledes nedslidte og stammer sammen med zinken sandsynligvis fra husets opførelse i 1924.
Tagsten er oplagt uden undertag og der er understrøget med mørtel og omkring skotrender er der overstrøget, ligeledes med mørtel.
Det må påregnes at min. 30-40 % af tagfladen skal blotlægges for at kunne udskifte skotrende og udbedre nedbrudte spær og andet træværk.
…

Der er forsøgt indhentet tilbud fra 3 forskellige firmaer, der alle har meldt tilbage, at reparation uden omlægning af hele tagfladen er umulig. Billigste pris på udskiftning af skotrende og omlægning af tag lyder på 142.350 kr. incl. moms.

…har slutteligt indhentet pris fra en tømrermester i … der mener at kunne udskifte en skotrende uden at omlægge hele taget."

I brev af 24/4 2009 har selskabet anerkendt skaderne som dækningsberettigende, idet det bl.a. er anført:

"Vores skadekonsulent har ved sin besigtigelse konstateret, at der er tale om et meget gammelt tag/skotrende. Han kan også konstatere, at der tidligere er foretaget reparation på den gamle skotrende. Skotrenden er blevet utæt på grund af slid og ælde.

Vi er ikke umiddelbart overbeviste om, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen. Når vi ikke er overbeviste, skyldes det, at vi finder, at skaden kan være sket i jeres ejertid.

Vi vil dog lade tvivlen komme jer til gode og dække forholdet som beskrevet nedenfor i dette brev.

Værdiforringelse på grund af slid og ælde
Taget er vurderet af skadekonsulent … i skade …001 og af … i skade …003. De har begge vurderet, af tagbelægningen er forringet med mere end 70 % på grund af slid og ælde.

Skade …001
Vi har i skade …001 tilbudt at betale for en reparation af en skotrende.

Skade …003
… oplyser, at det er nødvendigt med en udskiftning af tagfladen for reparation af de 2 skotrender.

Der er tidligere indhentet tilbud for dette arbejde. Tilbudet er på 142.350 kr. inkl. moms.
…
Da tagbelægningen og skotrenderne er forringet med over 70 % betyder det, at erstatning for udbedring af de 2 skotrender ville være max 30 % af 142.350 kr. = 42.705,00 kr. Fra beløbet skal trækkes den gældende selvrisiko på 12.000 kr. = 30.705,00 kr.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 37, at en reparation ikke kan overstige det beskadigedes værdi.

Det fremgår også af forsikringsaftalelovens § 39, at selskabet, selv om andet er aftalt, ikke er forpligtet til at udbetale større erstatning, end hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Vi har tidligere i skade …001 godkendt at dække en reparation med 55.190,00 kr. minus selvrisikobeløbet på 12.000,00 kr. = 43.190 kr.

Uanset erstatningen for reparation af de 2 skotrender, med fradrag af slid og ælde, er mindre end de 43.190,00 kr., skal vi være indstillet på at dække en reparation af de 2 skotrender med 43.190 kr."

Klagerens advokat var ikke tilfreds med selskabets afgørelse og har i brev af 20/5 2009 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg henviser til brev fra advokatfirma … af den 10. september 2008 og brev fra … af 7. januar 2009, samt jeres brev af 24. april 2009. De tre skrivelser modsiger hinanden lidt, men jeg går ud fra, at det er sidstnævnte, der er gældende, og det er derfor mine klienters opfattelse, at I alene tilbyder kr. 43.190,00 kroner i erstatning for udskiftning af begge skotrender.

Ved beregningen af erstatningsbeløbet går I bl.a. ud fra, at der skal ske nedsættelse for almindeligt slid og ælde med 80 %. Det mener jeg ikke holder for en nærmere prøvelse. Der er henvist til Skafor's levetidstabeller. Heri er skotrender imidlertid ikke nævnt særskilt, men må henhøre under tagbelægning, som her er tegl, og som nedskrives med 50 % efter 85 år. Dette stemmer med, at den bygningssagkyndige i det særlige HOME-tillæg til tilstandsrapporten anslår tagbelægningen med en restlevetid på over 20 år, alene forudsat almindelig vedligeholdelse i form af enkeltvis udskiftning af afskallede tagsten.

Endvidere fremgår det, at I afviser dækning til merudgifter i form af nedtagning og efterfølgende oplægning af tagbelægningen, som er nødvendig for at komme til skotrenden. Dette finder jeg i direkte strid med forsikringsbetingelserne, hvorefter det er de reelle udbedringsomkostninger, der skal erstattes.

Endeligt skal det bemærkes, at den bygningssagkyndige tilsyneladende må have overset manglerne ved skotrenderne, og jeg har derfor gjort dennes erstatningsansvar gældende. Som I er bekendt med, kan jeg dog kun få medhold heri, såfremt det dokumenteres, at skønsmanden burde have opdaget forholdet, hvilket ikke kan siges med sikkerhed, før der har været syn og skøn."

I besvarelse heraf har selskabet i brev af 6/7 2009 til advokaten bl.a. anført:

"Efter vores taksators konkrete vurdering ved besigtigelsen må vi fastholde at tagbelægningen er forringet med 70 - 80 %, hvilket er årsagen til den af os tilbudte erstatning.

Taget har kunnet holde mindst 20 år endnu
Taksator … oplyser, ved en udbedring af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, vil taget kunne holde 20 år endnu. For at udbedre dem, skal der ske løbende vedligeholdelse. Skafor har på side 5 oplyst, hvad der forstås ved vedligeholdelse.

Her kan du se, hvad de skriver: '*Ved vedligeholdelse af en bygning og en bygningsdel forstås en systematisk behandling, der har til formål at forlænge bygningsdelens levetider og opretholde disses funktionsevne'.*

Ved oplægning af ny tagflade
Vi skal for god ordens skyld gøre dig opmærksom på, at vores kunder ved oplægning af den nye tagflade vil slippe for den løbende vedligeholdelse, som de ellers kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vores kunder vil også for denne tagflade få udbedret tagsten med afskalninger og forholdet med revnede og nedfalden mørtel ved grat og rygning.

Disse forhold er nævnt i tilstandsrapporten, og indgår også i vores fradrag for værdiforringelse.

…
Vi mener, at vi med den tilbudte erstatning på 43.190 kr. har dækket vores kundes tab i forbindelse med udbedring af skaderne, og skal for god ordens skyld gøre dig opmærksom på, at der kun er fratrukket en selvrisiko på 12.000 kr.

Den erstatning som vi har tilbudt er givet på baggrund af vilkårenes punkt 7. Vi skal også henvise til forsikringsaftalelovens § 39, hvoraf det fremgår, at der ikke kan betales større erstatning, end hvad der kræves til den lidte skades dækning, og § 52 der omhandler vores kunders tabsbegrænsningspligt.

Ankenævnskendelse vedlægges til orientering
Jeg vedlægger kendelse nr. 64.676 fra Ankenævnet for Forsikring. Du vil af denne kunne se, at fradrag skal ske efter en konkret vurdering og ikke kun efter Skafors tabeller."

Over for nævnet har klagernes advokat indbragt klage den 17/6 2010. Advokaten kræver principalt, at selskabet anerkender skaderne uden fradrag for alder. Subsidiært kræver advokaten, at der ved beregningen af fradrag for alder alene tages hensyn til materialerne og ikke til arbejdslønnen.

Til støtte for kravet har advokaten anført:

"Kort efter indflytningen konstaterede klagerne, at der trængte vand ind gennem taget.

Skaden blev meldt til det indklagede selskab, som lod udfærdige en skadesrapport (Bilag …), hvorved det konstateredes, at en skotrende var udslidt. Klagerne indhentede herefter tilbud på udbedring ved udskiftning af skotrenden for kr. 60.750,00 (Bilag …).

Selskabet, ved advokatfirmaet …, anerkendte skaden den 10. september 2008 (Bilag …), men henviste til skadeskonsulenten, som den 7. januar 2009 fremsatte tilbud om betaling for udskiftning med fradrag af afskrivning på skotrenden (Bilag …), med i alt kr. 55.190,00 med fradrag af selvrisiko (12.000 kr.), altså i alt kr. 43.190,00.

I mellemtiden var det imidlertid konstateret, at også den anden skotrende ved kvisten var utæt. Også dette blev meldt til forsikringen, hvis taksator besigtigede ejendommen den 10. marts 2009 (Bilag …).

Der blev indhentet tilbud på udbedring af begge skotrender, hvoraf det billigste (Bilag …) var på kr. 142.350,00, idet der til arbejdet krævedes udskiftning af det meste af den berørte tagflade.

Selskabet har i skrivelse af den 24.april 2009 (Bilag …) ikke anerkendt den nye skade som dækningsberettiget, men har tilbudt at betale de førnævnte kr. 43.190,00, som altså nu skulle dække begge skotrender.

Derefter rettede klagerne henvendelse til mig, og der har været ført en korrespondance med selskabet, (Bilag … - …), men uden resultat, hvorfor nærværende henvendelse er fornøden.

Det gøres gældende, at selskabet har anerkendt dækningsberettigelsen på skaden. Skaden er anmeldt i to omgange, men det må lægges til grund, at det er samme skadebillede, idet de

to skotrender må anses for opført samtidigt og at skaden må have ligget latent i begge skotrender på overtagelsestidspunktet, selv om man først opdager den ene af dem på et lidt senere tidspunkt."

Selskabet har over for nævnet i brev af 8/7 2010 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. er anført:

"Vores kunders advokat gør gældende, at vi ikke er berettiget til at foretage fradrag for slid og ælde. Dette er vi ikke enige med ham i.

Skotrenderne af zink fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer, jf. tilstandsrapportens side 7. Skotrenderne er 84 år gamle. Vores byggetekniske afdeling oplyser at zinkskotrender typisk har en levetid på 35 år. Da skotrenderne nu er 84 år gamle, vil de normalt have brugt hele deres levetid.
…
Vi henviser også til, at fradrag for slid og ælde også er hjemlet i Lov om Forsikringsaftaler § 39, hvoraf det fremgår, at sikrede ikke har krav på i økonomisk henseende at blive stillet bedre, end hvis forsikringsbegivenheden ikke var indtrådt. Der er tale om det såkaldte berigelsesforbud.

Vi henviser også til jeres afgørelser, der bekræfter at vi er berettiget til at foretage fradrag for slid og ælde, herunder AK 75.499 og AK 73.821.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at vi naturligvis har vurderet skotrenderne ud fra en konkret og individuel vurdering.

Vi mener, at vi er berettiget til at afskrive på såvel materialer som arbejdsløn
Vores kunders advokat mener ikke, at vi er berettiget til at afskrive på arbejdslønnen.

Vi mener, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at der kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og alder også vedrørende arbejdsløn.

Vi henviser også til jeres afgørelser AK 72.417 samt AK 65.930 og AK 61.399, hvoraf det fremgår, at der kan afskrives på såvel arbejdsløn som materialer.

Vi afventer nu jeres afgørelse
Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har dækket forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**7 Erstatningsopgørelse**

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.
Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte dette med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.
Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Nævnet har ved sin afgørelse lagt til grund, at der sker udskiftning af alle tegl på den berørte tagflade. Henset til alder på skotrende og tegl finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har foretaget afskrivning som sket. Det bemærkes, at efter nævnets praksis sker afskrivning på såvel materialer som arbejdsløn.

Med henvisning hertil

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand