881/11

Den 12. december 2011 blev i sag nr. 79.827:

xxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet henviser til at tagplader, lægter og dampspærre er værdiforringet med 50 % på grund af slid og ælde.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et sommerhus, som er opført i 1974, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 26/4 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Trænedfald (nåle og grene) på tagfladen. Note: Afrensning kan anbefales."

Af klageskemaet, som er underskrevet af klageren den 18/1 2011, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

…
Ved overtagelse af sommerhus 1/7-10 konstateres mårangreb på taget som er fra huset blev bygget i 1974. Ved første besigtigelse konstateres, at isolering er ødelagt. Håndværkeren meddeler taksator, at eternittagpladerne er i god stand, men da de indeholder asbest, må de ikke genbruges. Ligeledes er lægterne ikke ældet, men da de ikke lever op til arbejdstilsynets krav, skal de udskiftes. Tryg gør værdiforringelse på 50% gældende på tagplader og lægter, hvilket anfægtes i brev af 1/11-10 bl.a. med henvisning til Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sag nr. 74.342 af 2/3-09, som har væsentlige lighedspunkter. Tryg meddeler i mail af 26/11-10, at man ikke finder grund til at ændre afgørelsen. Klagen uddybes i brev af 4/12-10 bl.a. med henvisning til vejledende levetidstabel, SfB (47), hvoraf fremgår, at et 36-årigt tag forventes at have en restlevetid på 56% i såvel almindelig som mangelfuld vedligehold, men Tryg fastholder i mail af 21/12-10 at gøre værdiforringelse på 50% gældende. Da det viser sig, at mårangrebet også har ødelagt dampspærren, gør Tryg igen en værdiforringelse på 50% gældende, hvilket anfægtes i brev af 27/12-10 og afvises af Tryg i mail af 5/1-11.
Til orientering har Trygs gentagne 'regnefejl' i opgørelsen af erstatningssummen afstedkommet yderligere korrespondance. Hér er kun nævnt den for sagen væsentlige korrespondance.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Tryg skal helt se bort fra den påståede værdiforringelse på tagplader og lægter, idet disse ikke er skaderamte. Får vi ikke medhold heri, gør vi værdiforringelse på 44% gældende.
Tryg skal helt se bort fra værdiforringelse på dampspærre, der ligesom isoleringsmaterialet udelukkende er ødelagt af mårangrebet. Får vi ikke medhold heri, gør vi værdiforringelse på 44% gældende."

Selskabet har i brev af 18/2 2011 til nævnet redegjort for sagen og sin stillingtagen hertil. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Kort sagsfremstilling**
Vores kunde har anmeldt, at der har været mår på loftet, og at isoleringen er ødelagt.

Kundens tømrer beskriver, at der ved aftagning af eternitplader kunne ses større angreb i hele tagkonstruktionen. Endvidere oplyses det, at det er nødvendigt at aftage tagpladerne for udskiftning af isoleringen, og at det i samme forbindelse skal kontrolleres, om dampspærre er ødelagt. Eternitpladerne indeholder asbest og kan derfor ikke genanvendes.

Herefter modtager vi prisoverslag på 110.312,50 kr. for nedtagning af tagplader, ny isolering, lægter, vindbræt, eternittagplader og fuglegitter. Vindskeder, sternbrædder tagrender genanvendes.

Vores taksator modtager efter aftale delpriser fra tømrer på henholdsvis eternittag, isolering samt lægter, vindskeder, stern og tagrende.

Taksator sender skaderapport den 27. august 2010. Her oplyses det, at mår har lavet gange i isoleringen og at isoleringsevnen skønnes at være nedsat. Taksator meddeler, at forholdet er dækket af forsikringen. Endvidere oplyser taksator, at der gøres værdiforringelse gældende på udgift til nyt tag og nye lægter da værdiforringelsen vurderes at være 50 % på baggrund af besigtigelsen og tagets alder.

Vores kunde meddeler den 12. oktober 2010, at erstatningsopgørelsen ikke kan accepteres. Dette begrundes med, at skaden omhandler ødelagt isolering på grund af mårangreb, og at

tagpladerne ikke fejler noget. Der argumenteres med, at tagpladerne ikke er skadet og alene skal skiftes, da disse ikke må genanvendes, og at lægter kun skal skiftes af hensyn til arbejdstilsynets forskrifter.

Vi skriver til kunden den 27. oktober 2010, hvor vi meddeler, at erstatningsopgørelsen fastholdes, da bygningsdelene er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Vi fastholder en værdiforringelse på 50 %, for så vidt angår nyt tag og nye lægter.

Den 2. november 2010 klages der over afgørelsen. Her henvises bl.a. til ankenævnskendelse 74342 og det gøres gældende, at der ikke kan foretages fradrag for værdiforringelse, da asbestholdigt eternittag antages at have længere levetid end eternittag uden asbest. Ligeledes ønskes en opsummering af erstatningsopgørelsen. Der gøres opmærksom på, at dampspærren også er ødelagt.

Vi skriver til kunden den 26. november 2010, at taksator på baggrund af et konkret skøn har vurderet, at tagbelægningen og lægter har udstået 50 % af den forventede levetid. Værdiforringelsen for disse bygningsdele udgør 26.921 kr. og dermed mere end 30 % af den samlede udbedringsomkostning på 69.850 kr. På baggrund heraf fastholder vi afgørelsen.

Vores kunde sender den 2. december 2010 endelig faktura og brev, som anfægter vores afgørelse. Brevet er fra tømreren, som oplyser, at han har talt med en kollega, som er tidligere taksator i Tryg. Denne skulle have oplyst, at der ikke kan afskrives i erstatningen, med mindre at hele ejendommen er værdiforringet med mere end 30 %. Den vedhæftede faktura lyder på 167.382,50 kr.

Vi svarer den 21. december 2010, at vurderingen af værdiforringelsen fastholdes og at denne sker på grundlag af et konkret skøn, ligesom vurderingen sker med afsæt i levetidstabellen, som alene er vejledende.

Samme dag skriver vores taksator til kunden, at dampspærre var udført som alu-kraft, hvilket var normalt at anvende på husets opførelsestidspunkt. Alu-kraft bliver imidlertid let revet itu af bevægelser fra blæst samt fugt- og temperatursvingninger. Dette betyder, at dampspærren vil revne og sprække, og værdien af den dermed er nedsat. Det oplyses, at der på denne baggrund gøres værdiforringelse gældende på min. 50 % vedrørende dampspærre. Herefter specificerer taksator erstatningsopgørelsen.

Vi bekræfter den 5. januar 2011, at vi anerkender erstatningsbeløbet på 67.326,25 kr., som kan udbetales ved modtagelse af dokumentation for udbedring af skaden.

Kunden sender den 9. januar 2011 en specificeret opgørelse af udgifterne ligesom der gøres opmærksom på, at værdiforringelsen på 50 % for tagplader og lægter ikke accepteres, og at fradraget på 50 % for dampspærre heller ikke kan accepteres.

Herefter overfører vi erstatningsbeløbet på 67.326,25 kr. til vores kunde.

…

Argumentation

Skaden består i ødelagt isolering i tagrummet, forvoldt af en mår. Vores taksator vurderede ved besigtigelsen, at isoleringen var så ødelagt, at isoleringsevnen var nedsat. Derfor anerkendte vi forholdet som dækket af ejerskifteforsikringen.

For at kunne udbedre skaden på isoleringen, var det nødvendigt at afmontere de asbestholdige tagplader og lægter, som ikke måtte/kunne genanvendes. Efterfølgende viste det sig også nødvendigt at udskifte dampspærre.

Eternitplader, lægter og dampspærre er de oprindelige bygningsdele fra husets opførelse i 1974. Det vil sige at bygningsdelene på skadetidspunktet var 36 år gamle.

Vores taksator har på baggrund af en konkret vurdering ved besigtigelsen vurderet, at tagplader, lægter og dampspærre er værdiforringet med 50 % på grund af slid og ælde, hvorfor erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Vi har således gjort værdiforringelse gældende på udgifterne til tagplader, lægter og dampspærre. Den samlede udgift til disse poster udgør 89.212,50 kr., og beløbet udgør 53 % af den samlede skadeudgift.

Der er ikke gjort værdiforringelse gældende for selve isoleringen, nedtagning af tagplader samt øvrige arbejder i forbindelse med skaden.

Vi fastholder, at der på baggrund af vores taksators konkrete vurdering kan gøres værdiforringelse gældende for tagplader, lægter og dampspærre, som er de oprindelige bygningsdele fra 1974. Taksator har vurderet restlevetiden til 50 % for disse 36 år gamle bygningsdele.

Den omstændighed at tagpladerne alene skal skiftes, fordi disse ikke må genanvendes gør ikke, at værdiforringelse ikke kan gøres gældende. Ved udskiftning af tagplader, lægter og dampspærre opnås en værdiforbedring, som ikke er dækket af forsikringen.

Vores kunde henviser til en levetidstabel, og vi gør opmærksom på, at denne alene er vejledende. Værdiforringelsen beror på et konkret skøn af de aktuelle bygningsdele, herunder taghældning, mosbegroninger, omkringliggende træer mv. Taksator har besigtiget og konkret vurderet bygningsdelenes restlevetid.

Dampspærren er den oprindelige af materialet alu-kraft, hvilket er kraftig papir med alu-folie. Denne type dampspærre rives let itu, og materialet vil revne og sprække som følge af blæst samt fugt- og temperaturpåvirkninger. Da dampspærren er 36 år gammel, er levetiden for denne væsentlig nedsat, og værdiforringelsen på 50 % finder vi korrekt.

På baggrund af sagens oplysninger fastholder vi vores afgørelse."

Hertil bemærker klageren i brev af 7/3 2011 til nævnet bl.a.:

"1. Vi har flere gange forgæves spurgt til, hvorfor den værdiforringelse, der er gjort gældende, er højere end den vejledende levetidstabels. Den håndværker, der har udbedret skaden, har fortalt os, at han i møderne med taksator har kommenteret på, at taget - og huset som helhed - er velholdt.

   Huset er endvidere ikke beliggende i område med vejrlig, der berettiger til at angive huset som værende særlig udsat.

   Vi fastholder derfor vores fordring om, at såfremt selskabet får medhold i at gøre værdiforringelse gældende, at en sådan ikke overstiger den vejledende levetidstabels på 44%.

5. 79.827

2. Selskabet angiver i argumentationen, at den samlede værdiforringelsesudgift udgør 53%.

   Såfremt beregningen foretages på samme måde, som den er foretaget i Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sag nr. 74.342 af 2/3-09, hvor procenten er beregnet af den fulde pris, udgør værdiforringelsesprocenten i vores sag 31,4% i den nuværende afgørelse (jf. vedlagte regneark, som gerne sendes som fil).

   Heraf følger, at hvis Ankenævnet giver os medhold i, ENTEN at selskabet slet ikke kan gøre værdiforringelse gældende, ELLER at selskabet ikke har belæg for at gøre mere end 44% værdiforringelse gældende på tagplader, lægter og/eller dampspærre, ændres værdiforringelsesprocenten til <30 %."

Vedlagt sit brev har klageren fremsendt den opgørelse af erstatningen, som selskabet har anerkendt:

"

Vores sag	**Fuld pris**	**Forsikring**	**Egenudgift**	
Udarbejdelse af skaderapport	1.584,00	1.584,00	0,00	
Fotokopier mv.	100,00	100,00	0,00	
Stillads	2.000,00	2.000,00	0,00	
Nedtagning og bortkørsel	16.400,00	16.400,00	0,00	
Tagplader	38.982,00	19.491,00	19.491,00	
Lægter	14.860,00	7.430,00	7.430,00	
Isolering	15.543,00	13.543,00	0,00	
Vindskeder	2.465,00	2.465,00	0,00	
Dampspærre materialer	3.668,00	1.834,00	1.834,00	
Dampspærre arbejdstimer	13.860,00	6.930,00	6.930,00	
Stikspær materialer	620,00	620,00	0,00	
Stikspær arbejdstimer	2.574,00	2.574,00	0,00	
Sternbrædder materialer	2.890,00	2.890,00	0,00	
				31,4 værdiforringelses-procent
	113.546,00	**77.861,00**	**35.685,00**	

"

Af selskabets brev af 13/4 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"Som tidligere nævnt er levetidstabellen alene vejledende, og en afskrivning kan ikke godtgøres alene med levetidstabellen, uanset om dette er til fordel eller ulempe for kunden.

Afskrivningen beror på en konkret vurdering ved besigtigelse af den aktuelle bygningsdel og dennes restlevetid. Det er således de faktiske omstændigheder, der skal lægges til grund for vurderingen.

For et tag er dette typisk forhold som konstruktionen, taghældningen, mosbegroning, omkringliggende træer mv.

Vi henviser til side 4 i 'Levetidstabeller' fra Forsikring & Pension hvor det fremgår, at fastlæggelse i alle tilfælde skal foretages ud fra en konkret vurdering af bygningsdelen. Endvidere fremgår det, at det er vigtigt, at vurderingen omhandler både bygningsmaterialet og konstruk-

tionen. Det fremgår ligeledes, at levetidstabellen alene omfatter bygningsmaterialet og ikke konstruktionen, og at der skal tages hensyn til beliggenhed, anvendelse og vedligehold.

Vores taksator har besigtiget og vurderet tagets restlevetid til 50 % på baggrund af tagets stand, taghældning, mosbegroninger mv.

I forhold til den totale værdiforringelse beror beregningen af denne alene på fagentrepriser.

Det vil sige, at udgifter til skaderapport, fotokopi mv. samt bortkørsel af det gamle tag ikke skal medtages i den skadeudgift, der ligger til grund for udregning af total værdiforringelse.

I håndværkerens tilbud på 16.400 kr. for nedtagning og bortkørsel af affald, skal udgiften til bortkørsel af det gamle tag ikke indgå i beregningen vedrørende den samlede værdiforringelse.

Vi har fået oplyst af … BYGGE & ANLÆG, at udgiften til bortskaffelse (vognmand og korrekt bortskaffelse af eternitplader med asbest) udgør 6.000 kr. af tilbudsprisen.

Følgende poster skal derfor ikke indgå i beregningen:

Skaderapport	1.584,00 kr.
Fotokopi mv.	100,00 kr.
Bortkørsel af gammelt tag	6.000,00 kr.
I alt	7.684,00 kr.

Den samlede skadeudgift i fagentrepriser er derfor 105.862 kr., og forringelsesprocent er således 33,7 % og ikke 31,4 %. "

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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 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 har gennemset de forelagte fotos af ejendommens tag.

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

Efter det oplyste finder nævnet det tilstrækkelig godtgjort, at tagplader og dampspærre er nedslidt i en sådan grad, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse på 50 % som sket.

Efter det oplyste har der ikke været utætheder i taget. Nævnet finder det ikke bevist, at lægterne er værdiforringet i et sådant omfang, at der kan ske afskrivning. Da den samlede værdiforringelse herefter ikke udgør mere end 30 % af den samlede skade, er selskabet uberettiget til at foretage afskrivning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet skal anerkende, at det er uberettiget til at foretage afskrivning og udbetale klageren den manglende erstatning med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalens § 24.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson