Ankenævnet for Forsikring

Den 17. februar 2016 blev i sag nr. 88192:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse for udbedringen af en utæthed i en skotrende og rådskade på kelspær.

Selskabet gør gældende, at rådskaden er opstået som følge af forholdet ved skotrenden – der består af tagpap og træ - og at rådskaden på kelspær derfor skal afskrives i henhold til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel for tagpap.

Forsikringen trådte i kraft den 1/6 2014.

I brev af 10/4 2015 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

> "**AD 1**
>
> Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at skotrende er utæt og dette har medført at underlaget og kelspær er nedbrudt af råd på begge sider af kvist.
>
> På baggrund af besigtigelsen, er det taksators vurdering, at årsag til forhold er, at skotrenden som er udført i træ med tagpap er utæt ved begge sider af kvisten, endvidere er der enkelte hanebånd og kel spær i begge sider ca. 2 m op fra tag fod som er nedbrudt af råd.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten på side 9 pkt. 1.3 K3 inddækninger ved omkring kviste mod øst og vest er nedslidte. Note Det vurderes, at der på sigt er risiko for vandindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.
Og K1 Skotrendebrædder og planker under skotrender mod vest er lidt skjolde-de/misfarvede, konstateret i tag rum. Note: Der er ikke målt unormal forhøjet fugt eller registreret nedbrydning på skotrendebrædder eller planker. Selve skotrenderne vurderes på besigtigelsestidspunktet at være intakte. Fugtskjolder vurderes at stamme fra tidligere utætheder.

Ved genbesigtigelse, vurderer taksator, at råd i kelspær i det angrebne område, ikke hører ind under det overstående område, og derfor ikke har kunnet besigtiges af den byggesagkyndige.
Da forholdet har været skjult er det en dækningsberettiget skade jf. pkt. 3.1.

Det er nævnt i sælgeroplysningerne, at skotrenden har været utæt for fygesne, og er blevet udbedret, og det vurderes at taget er over 32 år gammelt.

Skadeopgørelse

Overslag for udbedring

Aktivitet	Arbejdsløn og materialer	i alt
Udskiftning af 2 stk. kehlspær med råd. Midlertidig afstivning. Afmontering af eksisterende skotrende og tagplader. Ny skotrende over kehlspær, tagplader genmonteres.		
Bortkørsel af eget byggeaffald.		35.000 kr.
Stillads		7.500 kr.
I alt		42.500 kr.
+ moms		10.625 kr.
Inkl. Moms:		**53.125 kr.**

Som følge af skotrendens alder (32 år) afskrives beløbet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 5, andet afsnit. Det pågældende forhold afskrives i overensstemmelse med tabel H, og udbedringsomkostningerne afskrives herefter til 30 % af nyprisen.

Erstatningsbeløb til udbetaling fratrukket selvrisiko på kr. **5000, i alt kr. 10.937,50**"

I brev af 17/6 2015 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Således som det fremgår af sidstnævnte skrivelse har indklagede accepteret at de konstaterede forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen, men selskabet gør gældende at der i forbindelse med erstatningsberegning skal ske afskrivning af erstatningsbeløbet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

For Ankenævnet for Forsikring gør klager gældende, at der ikke skal ske afskrivning, idet den beskadiget bygningsdel ikke ses at være omfattet af nogen af de afskrivningstabeller der er anført i de af indklagede udarbejdede forsikringsbetingelser.

Det gøres gældende, at udgangspunktet for erstatningsberegningen er at erstatning skal beregnes som nyværdierstatning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, 1. afsnit.

Det gøres endvidere gældende at en forudsætning for at der skal ske afskrivning er at den bygningsdel, hvorpå der afskrives, tydeligt og klart skal være anført på en afskrivningstabel.

En sådan tydelighed foreligger ikke her i sagen, idet ejendommens spærkonstruktion ikke ses at være nævnt.

I anden række gøres det gældende, at såfremt afskrivning tillades foretaget skal dette ske med en mindre procentsats end anført af selskabet.

Der er tale om en bygningsdel der normalt har en meget lang holdbarhed, hvorfor der ikke bør afskrives med så høj en procentsats som selskabet har foretaget.

Der vedlægges foto som bilag 6, 6.1, 6.2 og 6.3, der viser karakteren af de meget rådne spær beliggende under tagkonstruktionen."

Selskabet oplyste ved mail af 2/7 2015 til nævnet, at klageren ikke havde klaget over selskabets afgørelse, før klagen blev indbragt for nævnet. Selskabet har i mail af 7/7 2015 til klageren bl.a. anført:

"Det råd der er at finde hos forsikringstager, kan kategoriseres som 'en følgeskade'. Fugten, som er skyld i nedbrydningen, kan henledes til utætte skotrender af tagpap, hvorfor afskrivningen foretages iht. denne og ikke spær/lægter. Bygningsdelen er listet i tabellen under punktet Tagdækning og inddækninger: tagpap (ved taghældning over 10 grader).
En skotrende er altså en inddækning og materialet den er lavet af, er nævnt i tabellen.

Af skadesbrevet fremgår det, at det er skotrenden der er utæt. I betingelserne gøre det på side 9 klart, at afskrivningen foretages på den samlede udgift for udbedringen af den beskadigede bygningsdel, i dette tilfælde skotrenden, som afskrivningen foretages på, altså også eventuelle følgeskader.

Hvordan afskrivningerne fungerer, er muligvis ikke meldt klart nok ud i skadesbrevet af den 10. april 2015, hvilket må beklages, men det står i betingelserne.

Husejernes Forsikring fastholder hermed afskrivningerne som anført i skadesbrevet af den 10. april 2015.

Hvis I fortsat er uenige i afskrivningerne, er I velkomne til at besvare denne mail, hvor I anfører hvad I ikke er enige i og hvorfor ikke, tak."

Selskabet har i brev af 29/10 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet kan tilslutte sig den af klager anførte sagsfremstilling, hvorfor vi ikke har yderligere at tilføje til selve forløbet.

Imidlertid fastholder selskabet, at der skal ske afskrivning, da denne foretages i forhold til den bygningsdel som er årsag til skaden. Årsagen til skaden på spær-konstruktionen er i

dette tilfælde de utætte skotrender, hvorfor det er korrekt at afskrivningen foretages som nævnt i vores skadesbrev af d. 10-4-2015.

Afgørelsen af d. 10-4-2015 er desuden uddybet og fastholdt i vores mail af d. 7-7-2015 (som er vedhæftet, da denne forklarer vores afgørelse rigtig godt og jeg ikke kan se at Nævnet har modtaget denne).

Selskabet afviser desuden, at afskrivningen skal foretages med en mindre procentsats, da procentsatsen afgøres af de i betingelserne indeholdte tabeller. Vi har i anledning af denne besvarelse til Ankenævnet foretaget en revurdering, men fundet at der er brugt den korrekte tabel for det konkrete materiale. Vi finder derfor at afskrivningssatsen, baseret på skotrendernes alder, er korrekt.

Konklusion: selskabet fastholder således vores afgørelse af d. 10-4-2015."

Efterfølgende har klagerens advokat ved brev af 2/12 2015 til nævnet oplyst, at klageren vil iværksætte udbedringen af forholdene. Vedlagt brevet har klagerens advokat sendt en kopi af et overslag over udbedringsudgifterne fra en tømrer på 43.750 kr. inkl. moms.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele**
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre), finder nedenstående tabeller alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettiget forhold.
…
Tabel 1:

Bygningsdel:

Tagdækning og inddækning	**Afskrivningstabel**
- aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (stål)	Tabel F
- aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast)	Tabel F
…	
- tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I
- tagpap (ved taghældning over 10 grader)	Tabel H

…
Tabel F

Alder indtil	**Erstatning**
18år	100 pct.
24 år	93 pct.
30 år	78 pct.
36 år	63 pct.
42 år	48 pct.
48 år	37 pct.

54 år	30 pct.
60 år	23 pct.
Mere end 60 år	20 pct.

(Aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct.)

…

Tabel H

Alder indtil	**Erstatning**
12 år	100 pct.
16 år	93 pct.
20 år	78 pct.
24 år	63 pct.
28 år	48 pct.
32 år	37 pct.
36 år	30 pct.
40 år	23 pct.
Mere end 40 år	20 pct.

Tabel I

Alder indtil	**Erstatning**
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 60 år	20 pct.

(Vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)"

Nævnet udtaler:

Klagen for nævnet vedrører spørgsmålet om, hvorvidt selskabet er berettiget til at foretage afskrivning i udgifterne til udbedringen af den anerkendte rådskade på kelspærene og "skotrenden".

Det fremgår af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelsers indledende bemærkninger om afskrivningstabellerne, at erstatningen som udgangspunkt skal beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af forsikringsbetingelsernes bilag med tabeller.

Selskabet gør gældende, at erstatningen for udgiften til udbedringen af utætheden i "skotrenden" og rådskaden i kelspær skal fastsættes i henhold til tabellen for tagpap, da rådskaden er en følge af den utætte skotrende, der er lavet af tagpap og træ.

Erstatningsopgørelsen ses at vedrøre udgifter til udbedringen af utæt "skotrende" og rådne kelspær, samt udgifter til af- og genmontering af tagplader.

Om selskabets opgørelse af erstatningen bemærker nævnet, at da "skotrenden" er utæt og kelspær er rådne, er det nævnets opfattelse, at en eventuel afskrivning skal tage udgangspunkt i hver af de berørte bygningsdele, og at en eventuel afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel i overensstemmelse med tabellerne.

Skotrenden

Selskabet gør gældende, at den relevante afskrivningstabel er forsikringsbetingelsernes tabel H, jf. forsikringsbetingelsernes tabel 1's linje om "- tagpap (ved taghældning over 10 grader)" i afsnittet om "Tagdækning og inddækning."

Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning for "skotrenden" i overensstemmelse med den af selskabet påberåbte tabel. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det andetsteds i tabellen er anført, at skotrender af stål eller øvrige former for metal er omfattet af "Tagdækning og inddækning".

For så vidt angår udgifter til arbejdsløn vedrørende den nødvendige af- og genmontering af dele af de eksisterende, ubeskadigede tagplader finder nævnet i den foreliggende sag, at forholdet er af mindre omfang og har en sådan nær sammenhæng med udbedringen af den dækningsberettigende skade på skotrenden, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning efter samme regler som skotrenden.

Kelspær

Med hensyn til de rådskadede kelspær er der tale om en bygningsdel, der ikke er beskrevet i forsikringsbetingelsernes tabel 1. Der kan derfor ikke ske afskrivning i erstatningen for den del af udbedringsudgiften, der vedrører udbedringen af kelspær.

7. 88192

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal anerkende, at det ikke er berettiget til at foretage afskrivning på udgiften til udbedring af kelspær.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings