

Den 27. februar 2012 blev i sag nr. 80.348:

XXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXX XX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en anerkendt skade på den forsikrede ejendom (utætheder i tagkonstruktionen).

Selskabet har tilbudt at dække understrygning af taget på den oprindelige beboelsesbygning fra 1967. Erstatningen er af selskabet opgjort til 28.256,25 kr. Klageren kræver at få dækket understrygning af hele taget samt montering af udluftningshætter og har som følge heraf fremsat krav om en samlet erstatning på 49.362,50 kr.

Spørgsmålet om, hvorvidt skaden er dækningsberettigende, har tidligere været behandlet af nævnet under sagsnummer 77.816. Af kendelsen, som nævnet har afsagt den 13/12 2010, fremgår:

"Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det sandsynliggjort, at utæthederne udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder det desuden sandsynliggjort, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Det er nævnets opfattelse, at klageren ved beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er blevet behørigt advaret om, at taget var utæt. Forholdet er således dækningsberettigende.

Efter det oplyste må nævnet lægge til grund, at understrygning af K21 tagsten udgør en forsvarelig og gængs udbedringsmetode. Nævnet finder derfor, at erstatningen må fastsættes på baggrund af oplysninger om, hvad denne udbedringsmetode ville have kostet.

Som følge heraf b e s t e m m e s: Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, og selskabet skal på den baggrund genoptage sagens behandling og udbetale klageren den erstatning, som han herefter har krav på, jf. ovenfor."

Efter modtagelsen af nævnets afgørelse har selskabet sendt brev af 1/1 2011 til klageren. Af dette brev fremgår:

"Ankenævnskendelse AK 77.816

Under henvisning til ovennævnte ankenævnskendelse hvor Alm. Brand dømmes til at betragte utæthederne i taget som værende dækningsberettigede forhold, skal jeg hermed vende tilbage, idet jeg er bevidst om, at taget er udskiftet med nyt.

Af kendelsen fremgår, at understrygning af taget udgør en forsvarlig og gængs udbedringsmetode, og erstatningen derfor skal opgøres i overensstemmelse hermed.

Uagtet der kun konstateredes utætheder et begrænset antal steder, vælger selskabet at fastsætte erstatningen på baggrund af, hvad det ville have kostet at understryge hele taget ved bygningen fra 1967. Der vil ikke blive fratrukket selvriskobeløb i denne erstatning, da dette tidligere er gjort i forbindelse med erstatning for skadet skotrende.

Efter indhentning af priser, er erstatningsbeløbet således beregnet til incl. moms kr. 28.256,25 som snarest vil blive overført til Deres Nem-konto."

På grund af klagerens utilfredshed med erstatningens størrelse har der herefter været brevveksling mellem klagerens advokat og selskabet. I forbindelse hermed har advokaten bl.a. sendt brev af 31/1 2011 til selskabet. I dette brev hedder det bl.a.:

"Ejendommens areal er ifølge BBR er opgjort til 166 m². Arealet for selve tagets overflade udregnes ved at gange ejendommens areal med 1,3, hvilket giver at tagets areal er 216 m². Denne udregningsmetode har min klient fået oplyst fra ...

Dette stemmer ligeledes med størrelsen på det nye tag som mine klienter har fået monteret. Erstatningsbeløbet ved jeres udregning er kun beregnet på 137 m².

Erstatningsbeløbet skulle have været 216 m² á kr. 165,00 eller kr. 35.640,00 plus moms. Herudover er det af ... oplyst, at der i forbindelse med en sådan understrygning ligeledes skal monteres udluftningshætter på taget. En udluftningshætte for hver 20 m². I henhold til denne oplysning, skal der således monteres 11 udluftningshætter på min klients ejendom.

Erstatningsbeløb ifølge ovennævnte:

Understrygning af hele taget	kr. 35.640,00
Udluftningshætter	kr. 3.850,00
+ moms	<u>kr. 9.872,50</u>
Erstatningsbeløb i alt	kr. 49.362,50

Hertil kommer de udgifter som Alm. Brand Forsikring skulle have haft, såfremt min klient ikke havde fået skiftet taget selv, herunder transport samt stilladsudgifter. Jeg går ud fra, at Alm. Brand Forsikring får indhentet et tilbud på et stillads samt udregning af transportudgifter."

Brevvekslingen mellem klagerens advokat og selskabet har ikke ført til ændring af selskabets afgørelse, hvorfor klageren på ny har indbragt sagen for nævnet den 6/4 2011.

Klageren har over for nævnet fremsat krav om en samlet erstatning på 49.362,50 kr. og har til støtte herfor henvist til sin advokats brev af 31/1 2011 til selskabet.

Selskabet har ved brev af 23/5 2011 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Argumentation

Vores kunde har ved nævnets kendelse 77.816 fået medhold i, at der skal ydes dækning for en understrygning, da nævnet fandt det sandsynliggjort, at der var utætheder i taget, og at det var muligt at understryge K21-tagsten.

Forud for afsigelsen af kendelsen har vores kunde valgt at udskifte hele taget. En reparation efter kendelsen er således umuliggjort af udskiftningen. Vi har derfor været nødt til at opgøre en erstatning for understrygning ud fra m2-priser.

Vores skadekonsulent har kontaktet ... for at få oplyst m2-priser på en understrygning af K21-tagsten. På baggrund af de oplyste priser, har skadekonsulenten og Cheftaksator i fællesskab udregnet en erstatning til vores kunde.

Ved skadekonsulenternes besigtigelser af vores kundes ejendom, er der kun fremvist utætheder ved taget på bygningen fra 1967. Vores kundes ejendom består tillige af bygning fra 1975 på ca. 53 m2 tagflade og tilbygning fra 1978 på ca. 34 m2 tagflade.

Ud fra det konstaterede ved besigtigelserne er det vores vurdering, at der maksimalt er problemer med utætheder på ca. 10 m2 tagflade på bygningen fra 1967. Vi har imidlertid overfor vores kunde anerkendt dækning for understrygning på 137 m2 tagflade.

Vores kunde ønsker dækning for det samlede tagareal på ejendommen. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der har været utætheder på tilbygningernes tagflader. At vores kunde har valgt at skifte alle tagfladerne for at opnå et ensartet udseende på ejendommen, er således ifølge vores vurdering et æstetisk og arkitektonisk valg, som ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Da vores kunde har valgt at udskifte tagbelægningen, forinden nævnets kendelse blev afsagt, har vi måtte opgøre erstatningen ud fra de visuelle konstateringer, som skadekonsulenterne har gjort ved deres besigtigelser på ejendommen kombineret med en opmåling af antal m2-tagflade i henhold til tegningen. For at imødegå den eventuelle usikkerhed, som kunne opstå idet beviserne var fjernet forud for erstatningsopgørelsen, har vi således sagt ja til dækning af understrygning af hele tagfladen på huset fra 1967. Vi mener således, at vi reelt har stillet vores kunde bedre end det, som han havde krav på, idet vi mener, at han reelt havde krav på

en partiel understrygning af taget i det område, hvor der var konstateret utætheder, fordi endnu ikke opståede utætheder ifølge vores vurdering hører til den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

De priser, som vores kunde lægger til grund for hans udregnede erstatning, indeholder en understrygning af hele tagfladen på det samlede ejendomsareal - det vil sige inklusiv tilbygninger. Endvidere er der indeholdt udgifter til udluftningshætter, ligesom vores kunde ønsker stillads, transport med videre dækket.

Det, som vi er forpligtet til at anerkende, i henhold til tidligere afsagte ankenævnskendelse er en understrygning. Vores kundes tagrum er et gittertagrum, hvor man kan udføre understrygningen indefra. Stillads er således ikke en nødvendig udgift i forbindelse med understrygningen. Vi fastholder derfor, at denne ikke er dækket.

Udluftningshætter til ventilering er ikke nødvendig i et gittertagrum, fordi den naturlige ventilering svarende til lovkravene om 1/500 del af det bebyggede areal sker via udhæng/areal. Vi er således ikke enige i, at der skal etableres udluftningshætter i forbindelse med understrygningen. Vi beder i den forbindelse nævnet bemærke, at ... alene har omtalt udluftningshætter ved overstrygning.

Det er fortsat vores vurdering, at vores kunde alene har krav på en understrygning, og kun over den del af ejendommen, hvor der er konstateret og fremvist utætheder ved besigtigelserne. Endvidere finder vi det ikke sandsynliggjort, at vi skal yde erstatning for udluftningshætter, stillads med videre, da disse arbejder ikke er at betragte som nødvendige følgearbejder i forbindelse med understrygningen.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores erstatningsopgørelse og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen 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."

5.

80.348

Nævnet udtaler:

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet alene har ydet dækning for 137 m² tagflade og på denne baggrund har opgjort erstatningen som sket. Nævnet finder det derfor ikke godtgjort, at klageren har krav på erstatning, der overstiger det beløb, som selskabet har tilbudt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand