705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.642:

xxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Tryg 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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning under henvisning til, at det med den tilbudte reparation har foretaget udbedring af den konstaterede og anmeldte skade.

Det fremgår af sagens akter, at klageren overtog ejendommen, der er opført i 1954, den 10/9 2003.

Af tilstandsrapporten af 6/8 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
A	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	I tagbelægning er der enkelte åbne samlinger og manglende fastgørelse mod stern.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd men ender på flisegang.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstensinddækning har lille revne."

Af sælgers oplysninger fremgår bl.a., at taget har været utæt, og at tagpap over stue er blevet repareret.

Den 17/10 2003 foretog selskabets taksator besigtigelse af ejendommen, hvor han konstaterede, at der er forekommet indtrængen af vand ved skorsten i stue, hvor inddækning er konstateret mangelfuld. Forholdet har tidligere været udbedret, men der har været tale om en mangelfuld reparation. Årsagen til skaden anføres af taksatoren at være tagets dårlige tilstand, idet der er tale om et tag, hvor levetiden snart er udtjent. Han har i denne forbindelse vurderet tagets restlevetid til 20 %.

For så vidt angår den konstaterede indtrængen af vand ved skorstenen i stue, har selskabet anerkendt en udbedring af årsagen hertil, i form af en udskiftning af tagpappen i det berørte område. Der er tale om en partiel reparation med et omfang på ca. 10 kvm., og de skønnede udgifter hertil andrager 4.000 kr. ekskl. moms.

Da beløbet til udbedring af forholdet ikke overstiger den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr., har selskabet meddelt, at beløbet vil blive brugt til en nedskrivning af policens samlede selvrisiko i den resterende del af forsikringstiden. Såfremt udbedringsbeløbet afviger fra ovennævnte skønnede udbedringsbeløb, vil selskabet foretage en vurdering heraf.

Klageren har fra et tagrenoveringsfirma fået oplyst, at firmaet ikke kan garantere, at en reparation som ovenfor anført vil gøre taget tæt.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at selskabet skal dække udgiften for det arbejde, som tagrenoveringsfirmaet anser for nødvendigt.

I selskabets skrivelse af 2/12 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Det er vores opfattelse, at vi med den tilbudte reparation af taget har foretaget udbedring af den konstaterede og anmeldte skade.

Den foreliggende udtalelse fra tagrenoveringsfirmaet kan efter vores opfattelse ikke tages til indtægt for, at der på nuværende tidspunkt er konstateret yderligere forhold ved taget, der opfylder skadedefinitionen i henhold til ejerskifteforsikringen.

Såfremt forsikringstager er af den opfattelse, at der er yderligere forhold ved taget, der kræver udbedring, har vi meddelt forsikringstager, at det påhviler vores forsikringstager at sandsynliggøre dette forhold. Såfremt vi modtager oplysninger herom, vil vi naturligvis foretage en sædvanlig vurdering heraf.

Vi skal med ovennævnte redegørelse fastholde den foretagne vurdering af sagen."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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, revnedannelse, 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."

Nævnet udtaler:

Efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Nævnet har ikke grundlag for at antage, at en reparation ikke kan gøre taget tæt ved skorstenen og finder det derfor ikke sandsynliggjort, at klageren har krav på yderligere erstatning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann