731/05

Den 12. september 2005 blev i sag nr. 65.579:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxx x

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har tilbudt at dække skaden på ejendommens tag med ca. 20.000 kr. med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr. Selskabet finder ikke, at klageren har sandsynliggjort, at dette beløb ikke rækker til en reparation af taget.

Tilstandsrapporten af 31/7 2002 indeholder ingen bemærkninger omkring ejendommens tag.

Af kvalitetstillæg af 31/7 2002, der er udført af M. & B. Arkitektfirma, fremgår bl.a., at tagkonstruktionen var karakteriseret som meget god, og at tagbeklædningens restlevetid var skønnet til over 20 år.

Den 8/11 2002 anmeldte klageren, at ejendommens eternittag var utæt.

2. 65.579

Selskabets taksator besigtigede skaden den 14/11 2002 og anførte i sin rapport, at der var tale om et oprindeligt tag fra husets opførelses i 1969. Taksatoren fandt, at årsagen til eventuelle utætheder måtte søges i, at fastgørelsesskruerne ikke var skruet helt i, og at der var forsøgt tætnet med isolering, hvilket var meget uheldigt, idet isoleringsmaterialet sugede fugten op og lod den dryppe ned i tagrummet. Taksatoren vurderede, at følgende tiltag burde iværksættes for at genskabe en tæt tagflade og formindske fugt i tagrummet:

- Al isolering fra pladesamlinger og tagrygning fjernes
- Fastgørelsesskruer skal generelt efterspændes på den udvendige side af tagfladen
- Ved tagrygning skal der monteres et til formålet egnet produkt (skumbølgeklodser), som passer til den pågældende pladetype
- Der skal etableres forbedret ventilation i begge gavle

Taksatoren vurderede, at omkostningerne hertil ville være 14.000 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr. Endvidere ville der ske fradrag for slid og ælde. Dette meddelte selskabet klageren i skrivelse af 22/11 2002.

Klagerens advokat fremsendte i skrivelse af 10/12 2002 til selskabet et tilbud af 19/11 2002, klageren havde indhentet hos G. H. Firma på 34.000 kr. ekskl. moms for udbedring af skaderne. Tilbudet omfattede følgende:

"- Udskiftning af 21 stk. tagplader som er gået i stykker
- Udskiftning af 3 stk. tagrygning som er gået i stykker
- Udskiftning af rådne vindtætningsskum
- Udskiftning af tætningsskiver på hele taget samt montering af manglende plastikkapsler
- Etablering af nødvendig udluftning efter byggelovgivning
- Etablering af manglende tagenedløb
- Samt befæstning af løse skruer/tagplader."

3. 65.579

I rapport af 3/1 2003 anførte selskabets taksator, at fastgørelsesskruerne blot kunne efterstrammes og ikke behøvede udskiftning, modsat hvad klagerens håndværker havde anført. Konkluderende anførte taksatoren, at han fandt, at hans opgørelse af skaden ville holde ved en prisindhentning, og at han gerne stod for en sådan prisindhentning.

I rapport af 24/2 2003 anførte taksatoren, at han havde gennemgået skaderne sammen med klagerens håndværker. Konkluderende fastholdt taksatoren sin opgørelse. Angående nedløbsrørenes afvandingskapacitet foretog taksatoren relevante beregninger og tilbageviste, at kapaciteten skulle være utilstrækkelig, hvad klagerens håndværker havde anført. Dette meddelte selskabet klagerens advokat i skrivelse af 28/2 2003.

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 20/3 2003 til selskabet, at klageren havde indhentet et tilbud af 14/3 2003 fra firmaet J. Tagteknik, der anførte, at taget var fejlkonstrueret, og at det ikke kunne betale sig at lægge det om. På denne baggrund tilbød firmaet at lægge et decratag oven på det eksisterende tag.

I e-mail af 31/3 2003 anførte selskabets taksator, at han var uenig i, at taget var fejlkonstrueret og herunder, at det var en skade, at nogle af tagstenene havde fået afskåret hjørnerne. Ifølge taksatoren er det byggeteknisk helt sædvanligt og forsvarligt med en sådan afskæring af hjørnerne. Dette meddelte selskabet klagerens advokat i skrivelse af 1/4 2003.

I skrivelse af 25/4 2003 til selskabet meddelte klagerens advokat, at det i et kvalitetstillæg - som selskabet uden nærmere oplysninger antager, er udleveret af ejendomsmægleren - skulle være anført, at tagkonstruktionen var karakteriseret som meget god, og at tagbeklædningen havde en restlevetid på ca. 20 år. Advokaten foreslog tillige forligsmæssigt, at selskabet skulle betale halvdelen af prisen for oplægning af et nyt decratag. Advokaten havde vedlagt nyt tilbud af 8/4 2003 fra G.H. Firma på 45.000 ekskl. moms. Tilbudet omfattede følgende:

"- Udskiftning af 21 stk. tagplader som er gået i stykker
- Udskiftning af 3 stk. tagrygning som er gået i stykker
- Udskiftning af rådne vind/vandtætningsskum

4. 65.579

- Udskiftning af tætningsskiver på hele taget samt montering af manglende plastikkapsler
- Etablering af nødvendig udluftning efter byggelovgivning

Hele taget skal afsættes og påsættes tættere, da tagpladerne er blevet klippet for meget.."

I skrivelse af 26/5 2003 til klagerens advokat henviste selskabet til taksatorens e-mail af 13/5 2003, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Jf. tidligere korrespondance har jeg vurderet de efter min vurdering nødvendige udbedringer til ca. kr. 14. 000,-.

I tillæg har jeg ved besigtigelse med fstg. og hr. A. givet tilsagn om at anbefale udskiftning af 21 tagplader og 3 rygningsplader godkendt - mit justerede bud på udbedringsudgift lyder herefter på ca. kr. 20.000,-.

Idet spor efter indtrængende fugt som nævnt ikke entydigt kan lokaliseres til lodrette samlinger fastholdes at det ikke er min opfattelse, at påståede '*fejlagtige afskæringer af eternitplader*' skulle være årsagen til problemerne.

Med hensyn til sælgers og den bygningssagkyndiges kendskab til tagets utæthed har jeg i taksatorrapport (14.11.2002) tilkendegivet at jeg finder det utænkeligt, at sælger ikke har haft kendskab til tagets tilstand samt at den bygningssagkyndige, med den voldsomme tilstopning af samlinger med mineraluld og udlægning af plasticmåtter in mente, burde have ofret tagfladen mere opmærksomhed."

På den baggrund meddelte selskabet, at det ikke kunne tilbyde yderligere end det af taksatoren anførte. Samtidig oplyste selskabet, at oplysninger i kvalitetstillægget ikke har relevans for ejerskifteforsikringens dækning, der alene baserer sig på tilstandsrapportens oplysninger

I skrivelse af 30/7 2003 til klagerens advokat meddelte sælgers advokat, at sælger ikke var indstillet på at betale noget beløb til klager. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Det fastholdes, at taget ikke i min klients ejertid har været utæt, og jeg har da også noteret mig, at det heller ikke af taksatoren fra forsikringsselskabet har kunnet konstateres, at taget er utæt uagtet at besigtigelsen faktisk skete i regnvejr med jævn til frisk vind.

Det fastholdes, at køber var fuldt ud bekendt med, at der i tagrummet var stoppet rockwool ind i revner, og det fastholdes, at dette alene er sket for at hindre indtrængning af fygesne, og ikke fordi taget var utæt.

Jeg bemærker yderligere, at taksatorens opfattelse af, at sælger har afgivet forkerte oplysninger må stå helt for taksators egen regning, og jeg betragter alene denne utidige bemærkning fra taksators side som et forsøg på at begrænse erstatningsudbetalingen fra forsikringsselskabets side.

Min klient har igen drøftet sagen med en tidligere nabo, og den tidligere nabo fastholder, at Deres klient sammen med en bekendt, som ofte kommer på adressen, kravlede rundt på taget på et tidspunkt efter overtagelsesdagen.

De to personer kravlede på taget uden hjælpeudstyr, det vil sige uden at der var udlagt stiger eller anvendt lift - man gik direkte på tagpladerne. De to personer benyttede en elektrisk boremaskine og fastspændte og/eller udskiftede en del tagskruer, hvilket fortsat kan konstateres på ejendommen, idet de nye skruer ikke som de gamle er malede røde.

Naboen forklarer, at de to personer, som var iført termoveste, udførte dette arbejde over to til tre weekender.

Jeg fastholder, hvad jeg tidligere har anført, at et eternittag, som er 33 år gammelt ikke tåler den belastning det er, at to voksne personer kravler rundt på taget, ligesom det fastholdes, at såfremt tagpladerne efter overtagelsesdagen er konstateret revnede, da må revnerne være opstået som en følge af den belastning eller en fejlagtig efterspænding af tagskruerne.

Jeg har selvfølgelig sikret mig, at den omtalte nabo er villig til at afgive den ovenfor nævnte forklaring som vidne under en eventuel retssag.

Afslutningsvis fastholdes det, at både køber og den ingeniør, som har udarbejdet tilstandsrapporten, ved selvsyn har kunnet konstatere tilstopningen ved enkelte tagplader og de efterladte isoleringsmåtter på loftet, og det bestrides i enhver henseende, at min klient har tilbageholdt endsige afgivet forkerte oplysninger."

Klageren meddelte i skrivelse modtaget af selskabet den 20/10 2004 følgende:

"Med henvisning til Deres brev af 26/5 03 har jeg overvejet Deres tilbud og ser to mulige løsninger:

1) Lade Deres taksator finde en håndværker og bistå ved udbedring af skaden. Jeg betaler de 10.000,- kr. i selvrisiko og De overtager herefter ansvaret for at reparationen er korrekt udført og at taget er tæt fremover.

2) De betaler til fuld og endelig afregning materialer til et nyt tag, kr. 45.000,-, som jeg selv herefter får udført. Ved denne løsning kan De betragte sagen som afsluttet.

Jeg anser skaden for at være mere alvorlig end Deres taksator angiver i ovennævnte brev og ønsker blot et tæt tag. Endvidere er jeg af samme mening som Deres taksator J.S., at forholdet klart burde have været nævnt i tilstandsrapporten og derfor er dækningsberettiget af ejerskifteforsikringen."

Selskabet fastholdt sin afgørelse i skrivelse af 25/10 2004 til klageren. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Til Deres bemærkninger om at forholdet klart burde være nævnt i tilstandsrapporten kan blot anføres, at dette ikke ændrer ved erstatningsopgørelsen, hvor vi i princippet jo netop er gået ind i dækningen iht. forsikringsvilkårene.

Hvis det havde været vores vurdering, at den sagkyndige klart havde pådraget sig et ansvar ved ikke at skrive noget i rapporten, ville vil have forsøgt at gøre et sådan

ansvar gældende, men da vores vurdering er og har været, at en sag ikke kan føres igennem, har vi opgivet forsøget."

Da klageren ikke kunne acceptere selskabets erstatningsopgørelse, har han indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal betale for udgifterne til materialerne i forbindelse med et nyt tag, mens han selv afholder udgifterne til arbejdskraften.

I skrivelse af 10/1 2005 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har bl.a. henvist til, at erstatningen vil blive udbetalt, så snart selskabet modtager dokumentation for reparation af taget, idet selskabet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7.3.1, kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold er udbedret. Videre har selskabet oplyst, at taksatoren havde vurderet, at der ikke var grundlag for at foretage afskrivning på reparationsudgiften i henhold til hans reparationsanvisninger.

Klageren har i skrivelse modtaget af nævnet den 24/1 2005 fastholdt sit krav. Han har bl.a. henvist til, at tilstandsrapporten ikke indeholder nogen bemærkninger om taget og at skruerne til tagpladerne ikke er skruet i, men banket med en hammer.

I selskabets skrivelse af 7/2 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi bestrider ikke at taget er utæt. Vi har anført, hvordan utæthederne efter vores opfattelse kan udbedres og tilbudt dækning iht. ejerskifteforsikringen heraf. Så vidt vi er orienterede har kunden endnu ikke foretaget de af os anbefalede udbedringsarbejder.

Angående klagerens oplysninger om, at tagskruerne skulle være hamret i, er det ifølge vor taksators rapporter muligt at stramme skruerne på taget, hvilket skulle være en tilstrækkelig løsning. Skruernes evt. fastgørelsesmetode har derfor ikke relevans for sagen. Vor taksator deler i øvrigt ikke klagerens opfattelse af skruernes fastgørelsesmetode.

Vi har besigtiget taget flere gange, og har over for nævnet begrundet vores afgørelse. Vi finder ikke klagerens oplysninger føjer nyt til sagen.

Opstår der skader som følge af, at klageren ikke har foretaget udbedring af utæthederne, er disse ikke dækkede af ejerskifteforsikringen. Det er vort standpunkt, at klageren i så fald ikke har opfyldt sin tabsbegrænsningspligt ved bl.a. ikke at udføre de af os anbefalede reparationer."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at klageren ikke over for selskabet kan påberåbe sig et tillæg til tilstandsrapport, som ikke har været forelagt for selskabet forud for afgivelse af forsikringstilbudet.

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at selskabet - ved at tilbyde den ovenfor nævnte reparationsmetode - har opfyldt sin erstatningsforpligtelse i henhold til ejerskifteforsikringen. Nævnet kan således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann