742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.827:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager ved sin repræsentant over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tagflade samt selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende ventilationsspalte.

Tvisten vedrører spørgsmålet om, hvorvidt klageren har krav på en partiel eller fuldstændig reparation af ejendommens tagflade. Endvidere er parterne uenige om, hvorvidt etablering af ventilationsspalte er et dækningsberettigende forhold i henhold til ejerskifteforsikringen.

Selskabet har i alt udbetalt 35.500 kr. i erstatning til partiel reparation af den anmeldte skade på ejendommens tagflade.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.5 Udv. træværk v. tag	K1	5	Sternbeklædning udført i krydsfiner, er partielle steder nedbrudt med store buler i fineren.

…

Karakterskala:

...

2. 66.827

K1: Mindre alvorlige skader
…
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
5	A	8.5 Udv. træværk v. tag	Sternlinjen (træbeklædningen rundt taget) må forventes udskiftet.

…
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
…

	Bygn.:	Kommentar
…		
Tagbelægning - Tagpap/lagduge	A	Der er lagt nyt tagpap over hele taget. Tagpappen virker som lagt på gammel ujævn bund. Svejset op af eksisterende inddækninger."

Det fremgår af sagen, at klageren den 18/1 2005 indgav skadeanmeldelse til selskabet, idet han havde konstateret utætheder i ejendommens tagpaptag.

Selskabets bygningstaksator foretog besigtigelse af forholdet den 31/1 2005, hvor han konstaterede, at loftet i entreen var nedtaget på grund af en vandskade igennem det utætte built-up tag. Som følge af utætheden konstateredes skader på loft i entre, isoleringen og dele af elinstallationen. Taksatoren fastslog, at taget udelukkende var utæt i området omkring entreen, hvilket også var det laveste punkt på tagfladen.

På grund af taksatorrapporten meddelte selskabet i skrivelse af 7/2 2005, at det kunne anerkende en partiel reparation af tagpaptaget som dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen.

I skrivelse af 21/2 2005 til selskabet fremsendte klageren tilbud af 2/2 2005 fra G. ApS lydende på 199.021 kr. for udskiftning af hele tagfladen, ligesom han anmeldte et forhold vedrørende manglende ventilation af tagkonstruktionen.

Selskabet fastholdt i skrivelse af 23/2 2005 til klageren, at det udelukkende kunne anerkende en partiel reparation af tagpaptaget. I den forbindelse tilbød selskabet en erstatning på 27.375 kr.

Angående den manglende ventilation af tagkonstruktionen meddelte selskabet i skrivelse af 10/3 2005 til klageren, at forholdet ikke kunne anerkendes som dækningsberettigende, idet der ikke ved besigtigelsen havde kunnet konstateres tegn på skader som følge heraf.

I skrivelse af 16/3 2005 til selskabet fremsendte klageren yderligere kommentarer til sagen, og ved skrivelse af 18/3 2005 fra klageren modtog selskabet et tilbud af 17/3 2005 fra I. vedrørende en partiel reparation af tagpaptaget lydende på 20.000 kr. ekskl. moms.

Selskabet godkendte tilbudet af 17/3 2005 fra I. i skrivelse af 22/3 2005 til klageren og tillagde herved differencen på 6.500 kr. ekskl. moms i forhold til selskabets tilbud af 23/2 2005.

I skrivelse af 23/3 2005 til selskabet opgjorde klageren imidlertid sit krav til 149.225 kr. inkl. moms.

Selskabet fastholdt sin afgørelse i skrivelse af 29/4 2005 til klageren.

Klagerens repræsentant har herefter indbragt sagen for nævnet. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling …

Forsikringstager er indforstået med at forny og bekoste sternbeklædningen selv, men fastholder kravet om erstatning for udgifter i forbindelse med

a. papdækning af hele tagfladen med henvisning til Trygs forsikringsbetingelser jfr. bilag … og
b. reetablering af ventilation af tagrummet mellem overside isolering og tagdækningen efter gældende regler jfr. vedlagte bilag side 65 af SBI-anvisning nr. 189.

Det skal bemærkes, at forholdet under pkt. b fremgår ikke af tilstandsrapporten, idet den byggesagkyndige har overset denne væsentlige mangel. Det skal anføres, at

huset er opført før oliekrisen og er kun isoleret med 100 mm batts og det formodes, at husets tidligere ejere har lukket ventilationen for derved at spare på varmen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet …

Kravet om erstatningsbeløb, der udgør for papdækning af hele tagfladen	kr. 72.177,00
Udskiftning af udhængsbeklædning	kr. 42.240,00
Reetablering af loft i entre	kr. 8.400,00
I alt excl. moms	kr. 122.817,00
+ 25 % moms	kr. 30.704,25
I alt incl. moms	kr. 153.521,25
- selvrisiko	kr. 30.000,00
erstatningsbeløb i alt incl. moms	kr. 123.521,25

Derudover udgift i regning for reparation af el-installation."

I skrivelse af 29/7 2005 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har bl.a. henvist til, at der ikke ved taksatorens besigtigelse blev konstateret tegn på skader på den øvrige del af tagfladen, ligesom det er selskabets vurdering, at denne del af tagfladen heller ikke udgør en nærliggende risiko for skade. Videre har selskabet præciseret, at den tilbudte erstatning udgør 35.000 kr. inkl. moms. Selskabet har derudover henvist til tilbuddet af 17/3 2005 fra I., hvoraf det bl.a. fremgår, at firmaet ikke vil give garanti på reparationer af mindre dele af taget på grund af tagets tilstand. Samtidig har selskabet henvist til side 16 i tilstandsrapporten, hvorved klageren - efter selskabets opfattelse - er blevet gjort opmærksom på, at tidligere tagdækning er dårligt udført. Hertil har selskabet anført, at det går ud fra, at I.'s reparation af tagpaptaget vil blive udført i overensstemmelse med Almindelige betingelser for arbejdet og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed. Selskabet bemærker, at der ikke er holdepunkter for, at taget - hverken helt eller delvist - var omfattet af en garantiordning på tidspunktet for overtagelsen. Af skrivelsen fremgår videre:

"Vores forsikringstager gør endelig gældende, at ventilationsspalten i udhængsunderbeklædningen er lukket. I denne forbindelse henvises til gældende regler, som har til formål at hindre fugtophobning i tagkonstruktionen. Reetablering af ventilationsspalten foregår ved en udskiftning af sternbeklædningen, hvilket vores forsikringstager har indhentet tilbud på. Tilbudet lyder på 42.240,00 kr. ekskl. moms.

5. 66.827

Ved vores taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres tegn på skader eller nærliggende risiko herfor som følge af den manglende ventilation, hvorfor skadedefinitionen i henhold til ejerskifteforsikringen ikke er opfyldt.

…

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har vores forsikringstager fået kendskab til behovet for udskiftning af sternbeklædningen, hvorfor han må have en forventning om at skulle afholde de hermed forbundne omkostninger.

I forbindelse med udskiftning af sternbeklædningen vil der kunne etableres ventilation uden yderligere omkostninger.

Afslutningsvis skal vi henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2 …

På baggrund af ovenstående, kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for forholdet vedrørende reetablering af ventilationsspalten."

Klagerens repræsentant har i skrivelse af 13/8 2005 til nævnet bl.a. anført:

"**Kommentarer til Tryg's skrivelse af 29. juli 2005**

Ad side 3, 7. afsnit: Reetableringen af manglende ventilationsspalte foregår ved udskiftning af underside udhængsbeklædning og ikke som anført '*ved udskiftning af sternbeklædningen*'.

Den indhentede pris på kr. 42.240 excl. moms gælder netop udskiftning af udhængsbeklædningen og ikke som anført '*udskiftning af sternbeklædningen*'. Der henvises til tilbud fra G.-Huse bilag ...

En registrering af den manglende og lovpligtige ventilationsspalte er ikke omtalt eller bemærket i tilstandsrapporten, hvorfor tilstandsrapporten på dette punkt er ufyldestgørende og helt klart en fejl, hvorved forsikringstageren ikke har haft mulighed for at tage dette forholds reelle karakter og betydning i betragtning ved huskøbet.

Forsikringsdækning for ovennævnte beløb kr. 42.240 + moms = 52.800,00 fastholdes.

6. 66.827

Til yderligere forklaring kan det anføres, at den forrige ejer har afmonteret den oprindelige udhængsbeklædning bestående af 4 stk. udhængsbrædder med ventilation imellem og påmonteret en ny beklædning af 12 mm profilerede krydsfinerplader uden samtidigt at etablere den krævede ventilationsspalte. Dette formodes for at 'spare' for varmen, idet tagkonstruktionen kun er isoleret med 100 mm. Den påmonterede krydsfinerbeklædning er af nyere dato og ubehandlet. Når der ikke kan konstateres skader på tagkonstruktionen i øjeblikket skyldes det, at ventilationsspalten virkede efter hensigten i alle de år, der er gået indtil udskiftningen for nylig har fundet sted.

Tillige vil jeg bemærke, at tilstandsrapporten er uklar og forvirrende idet der tales om 'sternbeklædning' og 'sternlinien'. Sternlinien som begreb findes ikke i fagsprog inden for byggeri. I stedet for bemærkning på side 9 '*Sternlinien (træbeklædningen rundt taget) må forventes udskiftet*' burde der være anvendt korrekt formulering om at sternbeklædningen må forventes udskiftet.

Tillæg til den allerede godkendt forsikringsdækning på kr. 35.500 incl. moms

Det fremgår af bilag … side 1 sidste afsnit, at '*vandskadet el-installation er ligeledes dækket og der afventes et tilbud på denne reparation* '.

Tilbud på denne reparation vedlægges nu på kr. 1.500 + moms = 1.875,00. (bilag …) Det skal bemærkes, at det er en fejl fra forsikringstagerens side, at tilbudet fremkommer så sent, som nu. Jeg går ud fra, at beløbet er dækningsberettiget.

Forslag til forlig

Efter drøftelse af sagens detaljer med forsikringstageren kan jeg fremsætte følgende forslag til forlig:

Der udbetales det allerede godkendte erstatningsbeløb på i alt incl. moms	kr. 35.500,00
med tillæg af reparation af skadet el-installation jfr. ovenfor	1.875,00
og for udskiftning af udhængsbeklædningen med etablering af luftspalte	kr. 52.800,00
I alt	90.175,00

7.	66.827
med fradrag af selvrisiko	-30.000,00
I alt	kr. 60.175,00

Forsikringstageren frafalder i så fald yderligere krav om erstatning af de tidligere krævede fejl og mangler til sagens endelige afgørelse. En evt. syn og skønssag vil ej heller bliver rejst i denne forbindelse. Forsikringstageren forbeholder sig ret til selv at udføre reparationerne og ændre evt. hele tagkonstruktionen efter eget valg og evt. efterisolere tagkonstruktionen."

Selskabet har i skrivelse af 3/10 2005 til nævnet meddelt, at det har godkendt det fremsendte tilbud vedrørende vandskadet elinstallation. Da der er tale om en følgeskade, vil der ikke blive beregnet selvrisiko. Selskabet har i øvrigt fastholdt sin afgørelse og redegjort nærmere herfor. Selskabet har bl.a. anført, at taksatoren ikke er enig i, at forholdet vedrørende den manglende ventilation er af nyere dato. Endelig har selskabet meddelt, at det ikke kan tiltræde det skitserede forlig.

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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:
Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav mod forsikringsselskabet.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har sandsynliggjort, at den af selskabet foreslåede partielle reparation af tagfladen ikke er tilstrækkelig til udbedring af den anmeldte utæthed. Nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale mere end den allerede tilbudte erstatning.

Af tilstandsrapportens note 5 vedrørende punkt 8.5 "Udv. træværk v. tag" fremgår det, at sternlinien (træbeklædningen rundt taget) må forventes udskiftet.

Uanset at der ikke gennem udhænget er etableret den foreskrevne ventilation gennem tagkonstruktionens udhæng, finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en nærliggende risiko for skade.

På den således anførte baggrund kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson