776/07

Den 27. juni 2007 blev i sag nr. 70.669:

xxxx xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade i form af manglende inddækningspap i hjørne mellem altandæk og mur.

Selskabet har tilbudt at ville dække reparation af inddækningerne og følgeskaderne, men afvist at betale for pålægning af tagpap på hele terrassen.

Af tilstandsrapporten dateret den 21/5 2004 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
	8.15 Andet: Inddækningspap	*K2*		*Inddækningspap ved balkondør mod øst er løstsiddende. Der er revnedannelser ved murværk omkring balkondæk.*"

Selskabet har i skrivelse af 12/1 2007 nærmere redegjort for sagen:

"**Sagsfremstilling**
Der er pr. 1. november 2004 tegnet ejerskifteforsikring hos os med betingelserne 0405. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 21. maj 2004. Vores forsikringstager har overtaget ejendommen pr. 1. november 2004.

Den 3. januar 2005 anmelder vores forsikringstager, at der er råd og fugt, hvilken skade bliver behandlet under villaforsikringen, og den 1. marts 2005 får vores ejerskifteafdelingen telefonisk anmeldt, at vores forsikringstager har konstateret, at taget på ejendommen er utæt.

Ved brev af 1. marts 2005 anmoder vi vores forsikringstager om at indsende en nærmere beskrivelse af forholdet vedlagt kopi af tilstandsrapport, købsaftale m.v., hvilket vi efterfølgende modtager.

Ejendommen bliver besigtiget den 14. marts 2005 af vores ejerskiftetaksator F.H.N.

Ved brev af 22. marts 2005 meddeler vi vores forsikringstager, at forholdet er opstået på grund af manglende inddækningspap i hjørne mellem altandæk og mur. Reparation af det anmeldte forhold, anerkender vi som en dækningsberettiget skade, og vores taksator anmoder om tilbud på reparation.

Den 6. maj 2005 sender vores forsikringstager et brev, hvor han oplyser, at to håndværkere vurderer, at det ikke er holdbart at lappe den nuværende inddækning, samt at den eneste måde at sikre, at vandgennemtrængning stoppes er, hvis man lægger tagpap over hele taget/terrassefladen. Han vedlægger samtidig 2 tilbud på at få oplagt tagpap på terrassen (15 m^2).

Ved mail af 23. maj 2005 skriver F.H.N. til vores forsikringstager, at 'forsikringen dækker alene en reparation, så der ikke længere siver vand ned i hjørnet af loftet. Det er naturligvis bedre at få lagt en gang pap på hele terrassen, men det kan Tryg ikke tilbyde at betale for'. Derudover oplyser vores taksator, at vi kun dækker en reparation af følgeskaderne.

Ved brev af 30. maj 2005 oplyser vores forsikringstager, at han ikke er enig i vores vurdering, da det er nødvendigt med tagpap over hele terrassen, hvis man skal sikre, at taget/terrassen er tæt.

Vi oplyser i brev af 16. juni 2005, at vi har forståelse for, at vores forsikringstager ønsker at få tagpap på hele terrassen, men at vi ikke kan deltage i betalingen, da der i så fald er tale om en forbedring.

Ved brev af 19. juni 2005 oplyser vores forsikringstager, at han ikke er enig i vores brev af 16. juni 2005. Han foreslår samtidig, at utæthed og følgeskade fastsættes til 30.000 kr., således at vi udbetaler en kontanterstatning på 20.000 kr., og at vi nedskriver den samlede selvrisiko med 10.000 kr.

På baggrund af henvendelsen revurderer vores taksator sagen, og ved brev af 10. august 2005 vender vi tilbage. Vi fastholder vores tidligere afgørelse, og præciserer, at forsikringen kun dækker genopretning af det beskadigede. Tagterrassen var ikke dækket af tagpap ved overtagelsen, men fremstod uden nogen form for belægning. Ejerskifteforsikringen kan derfor heller ikke betale for pålægning af tagpap på hele terrassen.

Ved brev af 23. september 2005 indsender vores forsikringstager tilbud på reparation af følgeskader, og oplyser, at han gerne vil have udbetalt erstatningen for reparation af inddækningen, som vores taksator har vurderet til 3.750 kr. inkl. moms.

Ved brev af 6. oktober 2005 accepterer vi det indsendte tilbud på udbedring af følgeskader, samt udbetaling af erstatning for reparation af taget. Vi oplyser samtidig, at faktura skal indsendes, når arbejdet er udført, hvorefter erstatning kan udbetales med fratræk for selvrisiko på 10.000 kr.

Herefter hører vi ikke nærmere, før vores forsikringstager over 1 år efter indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring.

...

Argumentation

Tilbygningen er øverst afsluttet med en terrasse. Der var ikke ved overtagelsen af huset tagpap på terrassen, bortset fra tagpap i hjørnesamlingerne mellem gulv og væg. Se vedlagte billeder.

Ved vores taksatorers besigtigelse af ejendommen den 14. marts 2005 kan han konstatere en skade i hjørnet af loftet i tilbygningen mod øst. Han kan også konstatere skade på et stykke af den spredte forskalling, der bærer gipspladerne. Eftersom forholdet ved inddækningspap 'kun' er nævnt med karakter K2 i tilstandsrapporten, accepterer vi at dække udgiften til reparation af utætheden på hjørnet af terrassen og følgeskaden på hjørnet i loftet.

l brev af 6. oktober 2005 accepterer vi at dække udgifter til reparation af følgeskader, i henhold til tilbud fra vores forsikringstager, og vi accepterer at dække reparation af selve skaden.

Vores forsikringstager ønsker, at vi herudover skal betale udgiften for oplægning af tagpap på terrassen.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 39, at forsikringstageren skal stilles som om, at skaden ikke var sket. Hvis vi betaler for oplægning af tagpap på terrassen, bliver vores forsikringstager stillet væsentlig bedre, end han var ved overtagelsen af huset.

Hertil kommer, at det står direkte i betingelsernes pkt. 9.1, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede med nyt med samme byggemåde og på samme sted.

På baggrund af det nævnte mener vi ikke, at vores forsikringstager har krav på at få tagpap på hele terrassen.

Vi kan oplyse, at vi stadig afventer faktura på udbedring af følgeskaderne i henhold til de accepterede tilbud, og vi udbetaler gerne den estimerede erstatning på 3.750 kr. for reparation af skaden til vores forsikringstager, hvis han vælger at få tagpap på hele terrassen.

Vi gør opmærksom på, at eventuelle følgeskader, der er opstået efter, at vi har accepteret at dække skaden, ikke er omfattet af forsikringen."

Klageren har i klageskrivelse af 19/11 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Vi bliver bedt om at indhente tilbud på hvad det vil koste at udbedre skaden, hvilket vi gør, men Tryg ønsker ikke at dække de omkostninger. De to håndværkere vi har haft til at afgive tilbud på reparation af taget har begge sagt at taget ikke kan lappes, men at der skal lægges tagpap på hele tagfladen. Begge har uopfordret sagt at det ikke vil holde hvis man kun lapper taget i hjørnet. Tryg ønsker ikke at dække dette men mener at skaden på taget blot skal lappes."

Videre er klageren i skrivelse af 27/1 2007 fremkommet med følgende kommentarer til selskabets skrivelse af 12/1 2007:

"1. Der argumenteres for at tilstandsrapporten nævner løstsiddende tagpap på tagterrassen. I tilstandsrapporten står: 'Inddækningspap ved balkondør mod øst er løstsiddende' hvilket er faktuelt forkert. Det er korrekt at der er løstsiddende tagpap ved balkondør, men dette er på den vestlige side af terrassen, hvorimod skaden vi har anmeldt er på den østlige side. Der er derfor ikke sammenhæng mellem hvad der nævnes i tilstandsrapporten og denne skade.

2. Det er korrekt at der går et år før vi indbringer klagen for ankenævnet, men efter at have arbejdet med denne sag i over 10 måneder fra første anmeldelse til Tryg, var vi efterladt med en følelse af afmagt, hvilket gjorde at vi opgav at forfølge sagen på daværende tidspunkt. Vi er sikkert ikke de første forsikringskunder, der oplever det som en belastning at argumentere mod et forsikringsselskab.

3. Selvom det er korrekt at det vil være en forbedring af terrassen at udlægge tagpap på hele tagfladen, eftersom der p.t. ikke er det, er vi fortsat uenige i Trygs vurdering. Vores eneste interesse er at få udbedret skaden på en håndværksmæssig forsvarlig måde, hvilket vi, bakket op af to fagfolk, ikke mener vi får med en lapning."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 forbyggende 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale for pålægning af tagpap på hele terrassen, allerede fordi ejendommen ved overtagelsen ikke havde en sådan belægning. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning ud over det tilbudte, hvorfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson