785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.170:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxx xxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anerkendt tagskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har tilbudt at erstatte manglende understrygning til 30.806 kr. og 20.000 kr. til dækning af nødvendige følgeudgifter i forbindelse med understrygning af den del af skotrenden, der var beklædt. Den samlede erstatning udgør således 50.806,25 kr.

Klagerne kræver 129.645 kr. eksklusiv moms i erstatning, idet det er deres opfattelse, at de nødvendige følgeudgifter i forbindelse med understrygningen i to værelser er langt højere.

Klagerne overtog den 1/7 2006 den forsikrede ejendom på baggrund af tilstandsrapport dateret den 12/12 2005. Den 19/7 2006 anmeldte de elektronisk skaden til selskabet og oplyste om forholdet:

> "I Tilstandsrapporten HE nr. ... har O.-Gruppen ved A.M. ikke haft bemærkninger til taget udover fladerne over udhæng.

HOME-sundhedsattesten angiver en restlevetid for taget på over 20 år.

Sælger oplyser endvidere i Tilstandsrapporten, at skotrender er skiftet i 2001 som forebyggende foranstaltning samt at der ikke har været foretaget reparationer efter fugt-, råd, svampe- eller insektskader.

l Energimærket E 05-01551-0400 anbefaler O.-gruppen en række forbedringer af isolationen på bl.a. tag/loft/uudnyttet tagetage.

Skaden:
Vi har nu taget isolationen i de uudnyttede loftsrum i vinklen ned.

Det viser sig, at taget ved sammenbygningen med resten af huset er i dårligt stand med en række åbninger til det fri, hvilket også er tilfældet omkring emhætteaftrækket i taget

Vi har ikke taget isoleringen ned i Hovedhuset og kan ikke selv vurdere tagets tilstand
...
Vi vil gerne have en taksator ud til vurdering af skaden snarest, da vi har et igangværende byggeri med en fast deadline."

Klagerne indhentede tilbud til udbedring af forholdet. I tilbuddet af 30/8 2006 fra tømrer- og snedkerfirmaet hedder det:

"Vedr. Tag reparation ved skotrender på 1 sal.

Hermed fremsendes overslagspriser på udbedring af manglende understrygning ved skotrender, og 2 ovenlysvinduer i tagflade mod øst, som er udskiftet inkl. div. følgearbejder.

På grund af manglende understrygning på tagsten, har der været så meget luft at hvepsene kunne bygge 3 store hvepsebo. Disse er fjernet af en skadebekæmper.

Nedtagning af eks beklædning og isolering som er bortkørt.

Pris ekskl. moms kr. 18.500,00

Understrygning af tagsten ved skotrender og 2 ovenlysvinduer mod øst.

Pris ekskl. moms kr. 24.645,00.

Isolering af tagflade med 200 mm samt opsætning af 2 lag 13 mm gipsplader på skråvægge. Skråvægge spartles og der opsættes glasfilt som malerbehandles.

Pris ekskl. moms kr. 86.500,00."

Selskabets har ladet en skadekonsulent besigtige forholdet. Den byggesagkyndige har i intern rapport til selskabet dateret den 24/7 2006 noteret:

"**1. Skader på tag.**

Vurdering i forhold til ejerskifteforsikringen
Forholdet på ejendommen er for nyligt udførte reparationer af to skotrender, hvorfor vi vurderer, at der endnu må være en håndværkergaranti gældende. Vi mener derfor ikke at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen jf. vilkår pkt. 5 F. Forsikringen dækker ikke forhold der kan være dækket af en garanti.

Såfremt forholdet ikke er dækket af en garanti, vurderes forholdet dækket jf. vilkår pkt. 4 C. Forsikringen dækker når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for at, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade. Forholdet drejer sig om manglende understrygning efter reparation af skotrender. Hvis ikke man understryger, er der nærliggende risiko for at sne og slagregn trænger ind med skade til følge.

Estimat for understrygning vurderes umiddelbart til kr. 15. 000,00 inkl. materialer ekskl. beklædning. Forsikringstager havde i forbindelse med en planlagt renovering/ombygning på 1. salen fjernet eksisterende beklædning, hvorfor forsikringen ikke skal bekoste en ny beklædning ved erstatning."

I skaderapport af 25/7 2006 har konsulenten til klagerne endvidere anført:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
1. Skader på tag.
Ved besigtigelsen forklarer forsikringstager og tømrer, at der før overtagelsen er udført nye skotrender ved sammenbygningen af taget mod sydvest. I forbindelse med den reparation der har fundet sted af tidligere ejer, er teglen oplagt uden understrygning. Der sås manglende understrygning på ca. 20 m^2 tag på begge sider, i alt ca. 40 m^2. Ved besigtigelsen kan der ses lysindfald mellem tegl.

Tilstandsrapport
I tilstandsrapport lb. nr. H-05... er på side 10 af 12 beskrevet følgende i sælgers oplysninger.

Pkt. 8.2 Begge skotrender skiftet i 2001 som forebyggende foranstaltning.

Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?
Umiddelbart kan forholdet være dækket af en garanti men ikke af husforsikringen."

I e-mail af 25/7 2006 har klagerne til de antagne håndværkere anført:

"Jeg har i dag talt med H.H. fra Topdanmark der siger, at det er o.k. at vi går i gang med at understryge.

Når vi piller isoleringen af L.s værelse, skal vi være opmærksomme på, om der også kræves understrygning her. I givet fald skal O.C. ud at se på det, inden det understryges.

Det er også vigtigt, at vi beholder gavlvinduet i L.s værelse. Dels er det meget sødt, og dels har vi netop bestilt træpersienner til det for en mindre formue."

Selskabet har herefter anmodet klagerne om at undersøge, hvorvidt der forelå en garanti for det i 2001 udførte håndværkerarbejde i forbindelse med skotrendeudskiftnin-

gen. Svar fra de udførende håndværkere trak ud, hvorefter klagerne rykkede selskabet for betaling af kravet til udbedring. Selskabet svarede på denne baggrund i e-mail af 17/10 2006 klagerne således:

> "Vi kan se, at I den 14. oktober har afsendt en anbefalet rykker til håndværkerne. Hvis I ikke får en accept på udbedring fra håndværkerne inden for den næste uge, så vender I tilbage til mig, og så kører vi sagen videre over ejerskifteforsikringen.
>
> Hvis dette bliver tilfældet, bliver vi nok nødt til at have en ny skadekonsulent på sagen, som muligvis også bliver nød til at foretage en genbesigtigelse.
>
> Skadekonsulent O.C. fra CunnIngham Lindsey Leif Hansen, som besigtigede hos jer den 24. juli 2006 arbejder nemlig ikke for Topdanmark mere. Derudover kan det oplyses, at der er en betydelig forskel i det beløb, som O.C. har anslået i udbedringsomkostninger i forhold til det beløb, som I har gjort gældende hos håndværkerne.
>
> Jeg afventer at høre nærmere fra jer, hvis vi skal gå videre med sagen."

Da svar fra håndværkerne forelå, og det blev konstateret, at der ikke forelå nogen garanti for det udførte arbejde, anerkendte selskabet skaden som dækningsberettigende og meddelte klagerne i skrivelse af 13/11 2006 følgende:

> "Vi har noteret os, at det ikke har været muligt for jer at opnå udbedring under garantien i henhold til vores brev fra den 4. august 2006.
>
> Vi er derfor indstillet på dække for udbedring af den manglende understrygning af tagsten ved skotrende og 2 stk. ovenlysvinduer.
>
> Vores skadekonsulent oplyser, at han har drøftet udbedringen med jeres håndværker fra firmaet J. & A. ApS.
>
> Vi har desuden modtaget tilbuddet fra J. & A. ApS fra den 30. august 2006, hvor det fremgår, at det vil koste 24.645,- kr. uden moms at udbedre forholdet. Udbedringsprisen med moms udgør 30.806,25 kr.
>
> Vi er indstillet på at dække denne udbedringspris på 30.806,25 kr. før fradrag af selvrisiko."

Efter modtagelsen af selskabet tilbud anførte klagerne i skrivelse af 20/11 2006 til selskabet:

> "Vi er selvfølgelig glade for, at Topdanmark anerkender skaden og vil dække den. Hvad vi dog ikke helt forstår er, hvordan man skal kunne udbedre manglende understrygning uden at fjerne isolering og bestående gipsplader. Og når de bestående gipsplader og isolering er fjernet, skal der jo opsættes ny isolering og nye gipsplader samt males.
> Den manglende understrygning ved skotrenderne var således direkte årsag til, at vi fjernede isolering og gipsplader i de to tilstødende værelser. Vor formodning om, at der også mang-

lede understrygning her, viste sig at være korrekt. Vi sendte derfor efterfølgende taksator O.C. samt Topdanmark billeder af dette forhold og bad om et genbesøg af O.C., hvilket af uforklarlige årsager aldrig fandt sted. De to tilstødende værelser var således fuldt beboelige fra start (hvilket billeder af huset fra salgsopstillingen også vil vise), og der var intet behov for, at de skulle renoveres. Det oprindelige tilbud fra P.A. vil også kunne dokumentere dette.

Det viste sig efterfølgende at være 'held i uheld', at der var manglende understrygning, og at gipsplader og isolering blev fjernet. Den isolering, der i henhold til tilstandsrapporten skulle være 20 mm, viste sig kun at være 5 mm.

I det andet rum var der for øvrigt også en skade ved emhætteudtag, idet man havde skåret en af de bærende konstruktioner i taget over.

Vi finder det således urimeligt, at Topdanmark kun vil erstatte den manglende understrygning og ikke fjernelsen af gipsplader og isolering for at foretage understrygning og diverse tagreparationer. Endvidere er et rum jo ikke beboeligt, medmindre der igen opsættes isolering og gipsplader.

Vi fastholder derfor vort krav på kr. 129.645,00 ekskl. moms for understrygning af tagsten ved skotrender, ovenlysvinduer inkl. genmontering af isolering og gipsplader."

Selskabet vurderede herefter sagen på ny og forhøjede i skrivelse af 21/12 2006 erstatningen med 20.000 kr. under henvisning til de nødvendige følgearbejder, der var ved udbedringen af den manglende understrygning. Selskabet anførte endvidere i skrivelsen, at skadekonsulenten havde besigtiget den del af skotrenden, der var beklædt ved klagernes overtagelse af ejendommen.

Følgearbejderne for nedtagningen af den eksisterende tagbeklædning på den ene side af skotrende på de to tagflader vurderede selskabet beløb sig til 20.000 kr.

Klagerne er utilfredse med erstatningens størrelse og har ved skrivelse af 6/2 2007 indbragt sagen for nævnet og anført:

"1. Den 1. juli 2006 overtager vi huset på L.vej 21. Vi har på daværende tidspunkt tænkt os at renovere det uudnyttede loftsrum. På loftsetagen findes der i forvejen to værelser, der ved overtagelsen benyttes som værelser. Disse har vi ikke tænkt os at gøre noget ved, andet end at male.

...

2. Omkring den 10. juli går håndværkerne i gang med at pille isolering og gipspladebeklædning af det uudnyttede loftsrum. ...

Taget er umiddelbart pænt og fint understrøget på nær de steder, hvor den tidligere ejer i 2001 har fået udskiftet skotrenderne og hvor der er monteret Velux-vinduer. ... Skaden besigtiges af O.C. fra Cunningham & Lindsey den 24.07.06. Vi gør O.C. op-

mærksom på, at der er stor sandsynlighed for, at der mangler understrygning ved skotrenderne der er over de tilstødende rum samt Velux-vinduer samme sted, hvilket betyder, at vi bliver nødt til at fjerne isolering og gipsplader på de to velfungerende værelser. O.C. kommenterer ikke dette. Vi gør O.C. opmærksom på, at det haster med at få værelserne på loftetagen færdig, da vi skal flytte ind den 01.09.06. Endvidere er det nu, at vi har allieret os med håndværkerne. O.C. råder os til at kontakte forsikringsselskabet og få en vurdering af, om vi kan gå i gang med at understryge etc.

Den 24.07.06 kontaktes H.H. fra TopDanmark. Hun bliver sat ind i problematikken, og også sandsynligheden for, at der kan være manglende understrygning ved taget i de værelser, der oprindeligt ikke skulle renoveres. Hun giver den 25.07.06 mundtligt grønt lys til at understryge og påpeger, at skadekonsulenten skal ud og besigtige skaden igen, hvis der konstateres manglende understrygning på det øvrige tag.

...

3. Vi fjerner gipsplader og isolering fra de værelser, der oprindeligt ikke skulle renoveres, og konstaterer manglende understrygning ved skotrender og Velux-vinduer. Vi kontakter i henhold til aftale skadekonsulent O.C. fra Cunningham & Lindsey og beder om et genbesøg. Denne siger, at han ikke har i sinde at foretage et genbesøg og beder os i stedet tage billeder af skaden. Vi gør dette og sender billederne til både Topdanmark og Cunningham & Lindsey.

   Efterfølgende får vi at vide, at vi ikke må udbedre noget som helst og i stedet skal kontakte den tidligere ejer vedr. oplysninger omkring de håndværkere, der foretog udskiftningen af skotrenderne i 2001, da disse muligvis har en forsikring, der dækker. Vi stiller os meget uforstående over for denne besked. Dels har vi den 25.07.06 fået en mundtlig tilkendegivelse fra H.H. om, at vi godt må gå i gang med at understryge, og dels har vi meget travlt, da vi skal flytte ind i huset den 01.09.06. Endelig er det vores opfattelse at forsikringsselskabets muligheder for regres er forsikringsselskabets interne anliggende, Af hensyn til tidsplanen er vi tvunget til at fortsætte med at understryge og sætte værelserne i stand, uanset forsikringsselskabets nye tilkendegivelse.

...

4. Grundet travlhed med flytning etc. får vi ikke gjort mere ved sagen før den 29.09.06, hvor vi fremsender krav til M.H.C. og J.T.P. Dette fører ikke til noget, og Topdanmark fremsender brev af 13. november 2006, hvor de går med til at dække understrygningen på kr. 30.806,25. Vi gør med brev af 20.11.06 opmærksom på, at det er umuligt at understryge, medmindre man fjerner gipsplader og isolering, samt at vi var blevet nødsaget til at reetablere de to eksisterende værelser grundet den manglende understrygning. Topdanmark vurderer sagen på ny og sender skadekonsulent T.M. fra Cunningham Lindsey ud på genbesøg. I brev af 21.12.06 går de med til at betale for understrygningen på kr. 30.806,25 samt følgearbejde i forbindelse med renoveringen af de to rum, der oprindeligt ikke skulle renoveres på kr. 20.000. Ved mail af 28.12.06 gør vi opmærksom på, at vi ikke er tilfredse med denne afgørelse.

...

5. Vi modtager brev fra Topdanmark dateret 9. januar 2007, hvor de fastholder deres afgørelse om kun at betale kr. 50.806,25. Dette begrunder de ved at henvise til en dom om, at man ikke kan få erstatning for det, man under alle omstændigheder havde tænkt sig at renovere. Vi stiller os lidt uforstående over denne tilbagemelding, da vi på intet tidspunkt har gjort krav om at få dækket materialer etc. for det uudnyttede loftsrum, som vi i forvejen havde tænkt os at renovere. Kravet på kr. 129.645,00 dækker tagfladen mod øst, hvor de to allerede ved vor overtagelse af huset eksisterende værelser befinder siger. Vi fastholder derfor vort krav på kr. 129.645,00."

Selskabet har i svarskrivelse af 23/2 2007 til nævnet anført:

"Ved vores kunders overtagelse af ejendommen var det kun den ene side af skotrenden, der var beklædt. Denne side af skotrenden kunne derfor understryges, uden at der skulle nedtages loftbeklædning, isolering eller andet.

For at udbedre den anden side af skotrenden, som var beklædt, er det nødvendigt at nedtage området langs skotrenden, for at komme til at understryge denne del af skotrenden. Dette følgearbejde er opgjort til at koste højest 20.000 kr., som vi har tilbudt erstatning for.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at vores kunder ved anmeldelsen til forsikringen var i gang med en planlagt renovering/ombygning på 1. salen, hvorfor vores kunder har fjernet den eksisterende beklædning i det uudnyttede loftsrum. Dette fremgår af kundens anmeldelse og også sagsfremstillingen til jer.

Vores kunder gør gældende, at den manglende, understrygning ved skotrenderne var årsagen til, at de fjernede al isolering, gipsplader mv. i de to tilstødende værelser, og at de oprindeligt ikke havde tænkt sig at gøre noget ved disse værelser andet end maling, da de var fuldt beboelige.

Dette mener vi ikke stemmer overens med den e-mail, som vores kunder har sendt til deres egen håndværker den 25. juli 2006. Her fremgår det, at: 'Når vi piller isoleringen af L.s værelse, skal vi være opmærksomme på, om der også kræves understrygning her...'

Vi skal desuden påpege, at det er vores kunder, der skal sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen.

Vi har tilbudt erstatning for følgeudgifter
Vi har valgt at se velvilligt på sagen og har derfor alligevel tilbudt 20.000 kr. i følgeudgifter, som det ville have kostet, hvis isolering og beklædning skulle have været taget ned og retableret i et lokalt område i forbindelse med understrygningen.

Vi kan ikke dække ny isolering af tagflade
Derudover skal vi gøre opmærksom på, at vores kunder kræver, at vi skal erstatte ny isolering af hele tagfladen med 200 mm samt opsætning af 2 lag 13 mm gips plader på skråvægge, samt at skråvæggene, skal spartles og der opsættes glasfilt som malerbehandles.

Hele dette arbejde har på ingen måde været nødvendigt for at udføre understrygningen, som er den dækningsberettigede skade, da understrygningen kunne finde sted ved i et lokalt område at nedtage isoleringen.

Vores kunder oplyser derudover, at de har fået oplagt 200 mm isolering over tagfladen og at der 'kun' var 50 mm isolering ved deres overtagelse. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at den isolering der var ved kundens overtagelse af ejendommen, var helt i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet anvendte byggemetoder. Der er således ikke konstateret en skade, nærliggende risiko for skade eller ulovlighed ved denne isolation.

Vores kunder har derfor opnået en væsentlig forbedring ved denne isolering over hele tagfladen samt den efterfølgende istandsættelse af væggene med 2 lag 13 mm gips plader på skråvægge, spartling, glasfilt samt malerbehandling af det hele.

Vores kunder skriver selv i sagsfremstillingen til jer, at de havde tænkt sig at male værelserne, hvorfor vi er meget uforstående overfor, at også denne udgift kræves dækket over forsikringen.

Dækningstilsagnet er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne
Vi mener, at hvis vi skal erstatte de 129.645 kr. eksklusiv moms, vil vores kunder opnå en klar berigelse, som må anses at være i strid med Lov om Forsikringsaftaler § 39.

Det fremgår desuden af vilkårene til forsikringen pkt. 7 omkring erstatningsopgørelsen, at skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Vi må derfor fastholde, at vi alene kan erstatte de 50.806,25 kr. som vi har tilbudt vores kunder ved brev af 9. januar 2007.

Vi afventer Nævnets afgørelse
Vi mener fortsat, at vores kunder ikke har krav på erstatning udover de 50.806,25 kr., som vi har tilbudt vores kunder. Vi er naturligvis fortsat indstillet på at udbetale dette beløb til vores kunder og det vil på ingen måde have skadevirkning for vores kunder at modtaget beløbet."

Klagerne har i den efterfølgende korrespondance for nævnet bestridt selskabets påstand om, at kun den ene skotrende var beklædt på den ene side ved overtagelsen. Selskabet har herom i skrivelse af 17/4 2007 til nævnet anført:

"Vi skal her præcisere, at der tales om det loftrum, som blev anmeldt 19. juli 2006, hvor der i forbindelse med vores kunders renovering af ejendommen og dermed nedtagning af isolation i det uudnyttede loftsrum blev konstateret, at der manglede understrygning. Vores skadekonsulent skriver også i sin e-mail fra den 16. marts 2007, at ved den første besigtigelse, var kun den ene side af de 2 stk. skotrender beklædt.

Der er enighed om, at i de to loftsværelser, hvor der er tvist omkring erstatningsopgørelsen, var skotrenderne beklædt. Det er også derfor, at vi har tilbudt erstatningen på de 20.000 kr. for dækning af nødvendige følgeudgifter i forbindelse med understrygningen af den del af skotrenden, som var beklædt i de to loftsværelser."

Den øvrige korrespondance er blevet forelagt nævnet.

Nævnet har endvidere fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvilke skader dækkes ikke**
...

F Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

...

6 Anmeldelse af bygningsskade

...

Udbedring af skaden må ikke finde sted før Topdanmark skriftligt har accepteret dette, ligesom Topdanmark skal godkende udbedringsmetoden.

...

7 Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at klageren har krav på yderligere erstatning for det anmeldte forhold.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann