821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.969:

xxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet henviser til, at erstatningen er opgjort i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Den omhandlede ejendom blev i januar 2003 købt af klageren med overtagelse pr. 7/2 2003. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 17/12 2002, hvoraf det bl.a. fremgår, at der er tale om et enfamilieshus opført i 1976.

Klagerens advokat har i den til nævnet fremsendte klageskrivelse redegjort for sagens faktiske omstændigheder og klagerens krav således:

> "**SAGSFREMSTILLING:**
> Den 20.10.2006 anmelder min klient en skade på sin ejerskifteforsikring tegnet hos Tryg Forsikring, da taget er utæt som følge af dårlige teglsten.
>
> Det oprindelige tag på ejendommen består af K21 teglsten, som ikke længere kan anskaffes, da de er udgået af produktion.

Igennem en længere periode afviser Tryg Forsikring at dække skaden, jf. de vedlagte bilag ...

Den 20.11.2007 ændrer Tryg Forsikring sin oprindelige beslutning, og tilbyder at dække 50 % af prisen på udskiftningen af tagbelægningen til et Danlock-tag, som kan opføres for kr. 98.000,00 ekskl. moms, jf. bilag …

Ifølge Tryg Forsikrings egen taksator burde der ske fradrag med 40-50 % i forsikringsdækningen på grund af værdiforringelse af taget, hvorfor Tryg Forsikring er tilskrevet med anmodning om en nedsættelse af fradraget til 45 %, hvilket accepteres den 17.04.2008, jf. bilag …

Min klient bliver herefter gjort opmærksom på, at de betontagsten, som er lagt til grund for det oprindelige tilbud på oplægning af et nyt tag på ejendommen ikke må anvendes i det pågældende område, hvor ejendommen er beliggende, hvilket bekræftes skriftligt af S. Kommune og efterfølgende tilsendes Tryg Forsikring, jf. bilag …

Det fremgår af brev af 30.05.2008 fra S. Kommune, at min klients ejendom er omfattet af byplanvedtægten, som medfører en pligt til, i forbindelse med udskiftning af taget, at oplægge tegltag i farverne gul, brun eller rød.

Dette medfører en vis forøgelse af prisen for oplægning af et nyt tag, idet taget ikke længere kan etableres med de oprindeligt forudsatte betontagsten fra Dan-lock, men derimod skal oplægges med tegl, og forinden etableres med et undertag.

Det billigste tilbud, som min klient har indhentet herpå, lyder på kr. 173.125,00 inkl. moms.

Tryg Forsikring afviser imidlertid ved brev af 09.07.2008 at betale for etablering af et nyt tegltag, jf. bilag …

Den 11.07.2008 tilskrives Tryg Forsikring med anmodning om en revurdering af deres beslutning af 09.07.2008, og der rykkes for et svar den 12.09.2008, jf. bilag …

Den 19.09.2008 svarer Tryg Forsikring tilbage, at deres afgørelse står ved magt, jf. bilag …

KRAV MOD TRYG FORSIKRING A/S:
Jeg skal på min klients vegne fastholde kravet om, at erstatningen skal fastsættes ud fra, at der på min klients ejendom oplægges et tegltag.

Min klient bør ikke acceptere et Dan-lock betontag, når dette tag er af dårligere kvalitet end det oprindelige tag, som skulle have en levetid på 75 år.

Særligt bør min klient ikke acceptere et betontag, da dette ikke lovligt kan oplægges på ejendommen.

Det skal endvidere bemærkes, at Tryg Forsikrings afslag er begrundet i, at det forhold, at der alene må opføres et tegltag på ejendommen ikke i sig selv er en forsikringsbegivenhed og ikke udgør en skade efter forsikringsbetingelsernes afsnit 3, og at forsikringen ikke dækker lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2. Denne begrundelse er imidlertid irrelevant for den omhandlede problemstilling.

Der har på intet tidspunkt været tvivl om, at forsikringsbegivenheden er et utæt tag, og ikke et krav om lovliggørelse af et tag.

Kravet om opførelse af et tegltag, og ikke et betontag, er alene en afledet effekt af selve forsikringsbegivenheden - et utæt tag.

Derfor skal dette forhold ikke bedømmes efter forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 4, men derimod efter afsnit 9 om beregning af erstatningen.

Det fremgår heraf:

'Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.'

Det bedes bemærket, at 'samme byggemåde' ikke længere er en mulighed, dels fordi det nu eksisterende tag ikke længere produceres, og dernæst fordi, at det ikke er lovligt at opføre andre tag i området end tegltag, hvortil kræves, at der også etableres et undertag.

Som følge heraf er det i strid med forsikringsbetingelserne, og endvidere i strid med god skik og ærbarhed, at tilpligte min klient at oplægge et tag, som han i yderste konsekvens kan blive bedt om efterfølgende at ændre.

Min klients krav kan opgøres som følgende:
- At erstatningen fastsættes ud fra, at der på ejendommen skal opføres et tegltag, herunder med den nødvendige etablering af et undertag m.v.
- At min klient tilkendes renter af forsikringsydelsen i overensstemmelse med Forsikringsaftalelovens § 24.
- At Tryg Forsikring har forårsaget en væsentlig og unødig forsinkelse i sagens behandling, hvorved bemærkes, at skaden allerede på tidspunktet for denne klage er indgivet for 2 år siden.
- At Tryg Forsikring som følge heraf tilpligtes at udrede min klients omkostninger i den anledning."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 10/12 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om en tagbelægning, der består af K21 tagsten. Stenene er monteret med en skumstrimmel i falsene. Skumstrimlernes levetid er kortere end tagstenenes, fordi skumstrimlerne nedbrydes over 15-25 år. Jo lavere taghældning desto hurtigere nedbrydning. Kundens tagsten har en hældning på ca. 40 grader. Denne type hældning giver erfaringsmæssigt god afvanding af taget og dermed længere levetid på skumstrimlerne. Når strimlerne udløber deres levetid mister tagstenene tætheden.

Vandindtrængningen skyldes ifølge vores vurdering flere forhold, herunder blandt andet slagregn som følge af de nedslidte skumstrimler samt utætheder ved skorstensinddækningen.

Ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten fremgår det, at tagbelægningen består af K21 tagsten, og at disse har bånd, som nedbrydes med tiden. Samtidig bliver der gjort opmærksom på, at når taghældningen er på 40 grader vil dette normalt ikke udgøre et problem. Den bygningssagkyndige anbefaler, at konstruktionen holdes under observation, hvis der ses fugtaftegninger på spær og lægter.

Da der er tale om K21 teglsten, som er udgået af produktion skal erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadige som nyt med samme bygemåde på samme sted. Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende jfr. ejerskiftebetingelserne 0110 stk. 9.

Det forhold, at der er krav fra kommunen til bygningen i henhold til lokalplanen, og at K21 teglsten ikke længere produceres, udgør ikke en forsikringsbegivenhed på ejerskifteforsikringen. For god ordens skyld skal vi henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, hvoraf det fremgår at ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningens overensstemmelse med gældende forskrifter, bygningens funktionsforhold og arkitektoniske og æstetiske forhold, medmindre der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade som følge heraf.

Vi har tilbudt at dække udgifterne til nedtagning af eksisterende tagsten og oplægning af betontagsten på 98.000,- ekskl. moms, dog med værdiforringelse på 45 % samt udskifte de beskadigede lofter i henhold til tilbud 13.000,- kr. ekskl. moms.

Vi kan oplyse, at den tilbudte betontagsten har samme profil som K21 tegl, og denne kan oplægges på den eksisterende tagkonstruktion uden undertag. Betonstens levetid er desuden, som teglsten - 50-70 år. Reparationen er således en løsning, der er både kvalitets og konstruktionsmæssigt forsvarlig.

I henhold til ejerskiftebetingelserne 0110 stk. 9.1. har vi kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres. Da udbedringen endnu ikke er igangsat, kan vi derfor ikke på nuværende tidspunkt tilbyde forrentning af beløbet.

Vi har bedt vores kunde om at få fakturaen indsendt når arbejdet er udført, hvorefter vi vil afregne vores andel direkte til håndværkeren samt nedskrive kundens samlede selvrisiko.

Vi fastholder i det hele vores afgørelse, og afventer herefter nævnets stillingtagen."

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 bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder 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
…
4.2
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.
…
9. Hvorledes beregnes erstatningen?
9.1. Ejerskifteforsikringen
…
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Bemærk:
Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at der ikke mellem klageren og selskabet ses at være uenighed om værdiforringelsesprocenten.

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet som ubestridt at kunne lægge til grund, at den forsikrede ejendom på overtagelsestidspunktet havde et tag bestående af K21 teglsten.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 9 tages der ved erstatningsberegningen udgangspunkt i det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Efter det oplyste er K21 teglsten udgået af produktion, hvorfor det ikke er muligt at benytte helt samme byggemåde. På overtagelsestidspunktet havde ejendommen imidlertid - i overensstemmelse med byplanvedtægten - et tegltag, og det er på den baggrund nævnets opfattelse, at

klageren har krav på, at ejendommen igen forsynes med et tegltag. Selskabet har følgelig ikke været berettiget til at opgøre erstatningen på baggrund af prisen for et betontag. Det af selskabet anførte om betontagets profil og holdbarhed kan efter nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat.

Skaden er ikke udbedret, og nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale renter. Nævnet finder i øvrigt ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække de ikke nærmere specificerede meromkostninger, som klageren ifølge advokaten har haft på grund af selskabets sagsbehandling.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren har krav på et tegltag, og skal på den baggrund genoptage sagens behandling.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann