850/10

Den 6. september 2010 blev i sag nr. 76.435:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for anmeldte skader på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har reduceret erstatningen med henvisning til, at det skaderamtes værdi er nedsat på grund af slid og ælde

Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 18/6 2008, hvoraf det fremgår, at den omhandlede ejendom er et enfamilieshus opført i 1961. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	…	
		K2	Enkelte skiferplader ligger og vipper.
…			
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender har på flere strækninger bagfald.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele"

Det fremgår af sagen, at klageren i november 2008 anmeldte til selskabet, at han havde konstateret utætheder i tagkonstruktionen og tagrender.

Den 21/11 2008 blev ejendommen besigtiget af selskabets ejerskiftetaksator, som på baggrund heraf fremsendte skrivelse af 3/12 2008 til klageren. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"**Skadesanmeldelse.**
Der er anmeldt følgende forhold over den tegnede ejerskifteforsikring:

A. Utætheder i tagflade
B. Utætheder i tagrender
…
Skadesårsag/skadesomfang/ejerskifteforsikring.
Der er generelt tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1961, som indenfor den seneste årrække har gennemgået renovering samt udvidelse (2005) mod syd med tilbygning på ca. 25 kvm.

Utætheder i tagflade (A).
Tagfladen er oplagt traditionelt på ca. 20 graders gitterspær og består af den oprindelige eternitskiferbelægning - belægningen er videreført på tilbygning. Tagbelægningen af eternitskifer på så beskeden taghældning er meget udsat for mosbegroninger og deraf følgende manglende muligheder for udtørring - der kan derfor normalt kun forventes en levetid på i bedste fald ca. 50 år.

Der bliver af og til gjort forsøg på at shine ældre, nedslidte tagflader op ved højtryksspuling og efterfølgende overfladebehandling. Det viser sig ofte at den kit, der ved opførelsen er lagt imellem pladerne, beskadiges i forbindelse med spulingen samt at den efterfølgende malerbehandling lukker (forsegler) skiferpladernes nederste frie kanter. Herved kan taget forblive utæt og den foretagne 'renovering' er alene af kosmetisk art.

Der synes på det pågældende tag at være gjort et forgæves forsøg på at forlænge levetiden for en nedslidt tagflade. Der kan adskillige steder i tagrummet konstateres tegn på hyppig vandindtrængen ved kraftig nedbør, der kan især ved skotrende over opholdsstue konstateres vandgennemtrængen.

Det vurderes, at **der er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der kan konstateres en aktuel skade på tagfladen, som er utæt. Det vurderes, at en generel udskiftning af tagfladen er nødvendig.

Der anmodes indhentet specificeret tilbud fra tømrermester på udskiftning af tagfladen - tilbud anmodes fremsendt til undertegnede.

Der gøres dog som ved besigtigelse opmærksom på, at tagfladen som følge af almindeligt slid og ælde er væsentligt værdiforringet i forhold til en tilsvarende ny - værdiforringelsen for

eternittagflader med den pågældende konstruktion fastsættes til 75 %, hvorfor der i udgangspunktet alene afholdes 25 % af udgifterne til udbedring.

Det skal dog indgå i erstatningsopgørelse, at ca. 13-15 % af tagfladen er næsten ny, hvorfor der ikke gøres værdiforringelse gældende for denne del. Det skal ligeledes indgå i erstatningsopgørelsen, at der i købsaftalen er aftalt et prisnedslag på kr. 55.000 - for de i tilstandsrapport nævnte fejl og mangler - idet der udover de af sælgers afholdte udbedringsudgifter alene ses at være 2 forhold omkring alvorlige/kritiske skader (K2/K3) må det formodes at en del af afslaget kan relateres til reparation af tagplader, hvorfor forsikringstager var bekendt med, at der ville komme en ikke ubetydelig udgift.

Det samlede erstatningstilbud vedrørende udskiftning af tagfladen tilbydes derfor fastsat til 33 1/3 % af de samlede udgifter.

Arbejdet kan efter godkendelse af tilbud fra tømrermester igangsættes. Såfremt det viser sig, at udbedring ikke kan udføres indenfor den accepterede økonomiske ramme, skal undertegnede straks kontaktes. Merydelser accepteres ikke uden forudgående accept fra TRYG.

Efter udført arbejde kan der fremsendes faktura til undertegnede - faktura skal stiles til dig som forsikringstager og du bedes med din underskrift godkende det udførte arbejde inden fremsendelse til undertegnedes afregning med reparatører. Der gøres opmærksom på, at der modregnes den på forsikringen gældende selvrisiko på kr. 30.000,-.

Utætheder i tagrender (B).
Der er på havefacaden (vinkel ved opholdsstue) konstateret utætheder i tagrender - det samme er konstateret på indgangssiden.

Det vurderes, at **der er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der kan konstateres en aktuel skade. Der formodes for størstedelens vedkommende at være tale om ældre tagrender.

Der anmodes indhentet vurdering fra blikkenslager på om tagrende kan repareres eller må udskiftes. Der gøres dog opmærksom på, at tagrender som følge af almindeligt slid og ælde er væsentligt værdiforringet i forhold til en tilsvarende nye - værdiforringelsen for tagrender med den pågældende konstruktion fastsættes til 75 %, hvorfor der i udgangspunktet alene afholdes 25 % af udgifterne til udbedring.

Arbejdet kan efter godkendelse af tilbud fra blikkenslager igangsættes. Såfremt det viser sig, at udbedring ikke kan udføres indenfor den accepterede økonomiske ramme, skal undertegnede straks kontaktes. Merydelser accepteres ikke uden forudgående accept fra TRYG.

Efter udført arbejde kan der fremsendes faktura til undertegnede - faktura skal stiles til dig som forsikringstager og du bedes med din underskrift godkende det udførte arbejde inden fremsendelse til undertegnenes afregning med reparatører. Der gøres opmærksom på, at der modregnes den på forsikringen gældende selvrisiko på kr. 30.000,-.

Selvrisiko.
Der gælder på ejerskifteforsikringen en selvrisiko på kr. 30.000,- pr. skade. Der gælder dog samtidig en samlet selvrisiko ligeledes på 30.000,-. Der kan således ikke samlet i dækningsperioden modregnes mere end kr. 30.000,- i selvrisiko."

Klageren rettede herefter henvendelse til advokat, som fremsendte skrivelse af 22/1 2009 til selskabets taksator. I denne skrivelse hedder det:

"I Deres afgørelse når de frem til, at det samlede erstatningstilbud fastsættes til 33 1/3 % af de samlede udgifter. På vegne mine klienter skal jeg påklage denne afgørelse. Følgende indsigelser gør sig gældende i forhold til Deres afgørelse:

Fradrag af kr. 55.000,00
I Deres erstatningsopgørelse fradrager De kr. 55.000,00, idet der i købsaftalen er aftalt et prisnedslag på kr. 55.000,00 for de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler - 'Enkelte skiferplader ligger og vipper' - 'Tagrender har på flere strækninger bagfald' - da der, udover de af sælger afholdte udbedringsudgifter, alene ses at være 2 forhold omkring alvorlige/kritiske skader. De formoder, at en del af afslaget kan relateres til reparation af tagplader, hvorfor mine klienter efter Deres opfattelse var bekendt med, at der ville komme en ikke ubetydelig udgift. Det er min opfattelse, at der ikke kan ske fradrag af de kr. 55.000,00 med den anførte begrundelse.

En ejerskifteforsikring dækker i sin natur forhold, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, eller som mine klienter ikke på anden måde har haft kendskab til inden overtagelsen. Såfremt mine klienter skulle have haft kendskab til skaderne på taget, som De formoder, burde ejerskifteforsikringen ikke dække forholdet, hvilket selvfølgelig ikke er tilfældet. De har da også fremhævet i Deres afgørelse, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Herudover er der ikke noget konkret, der skulle støtte Deres formodning. Mine klienter ville selvfølgeligt ikke acceptere et afslag på kun kr. 55.000,00, såfremt de vidste, at husets tag skulle skiftes med en omkostning på godt kr. 400.000,00 til følge. Der bør derfor ikke ske fradrag af kr. 55.000,00 i erstatningsopgørelsen.

Dækningsgrad på 33 1/3 %
De anfører i Deres afgørelse, at tagfladen som følge af almindeligt slid og ælde er væsentligt værdi- forringet i forhold til en tilsvarende ny, hvorfor der som udgangspunkt alene afholdes 25 % af udgifterne til udbedring. Det er min opfattelse, at den fastsatte værdiforringelse på 75 % er for høj.

Tagfladen består af eternitskiferbelægning fra 1961. Taget fremstår ikke mangelfuldt vedligeholdt, eller har været i udsat miljø, som De anfører i Deres afgørelse. Taget har tværtimod været almindeligt vedligeholdt og været i moderat miljø. Der er sket udluftning og afrensning, og der har været en fornuftig udtørring af taget. Ydermere har der ikke været tale om særlige chikaner fra vindpåvirkning eller havgus. Dog må det medgives, at der er en taghældning mindre end 35 grader, men dette bør ikke alene betyde, at der er sket en værdiforringelse på 75 %. Det er min klare opfattelse, at værdiforringelsen nærmere bør sættes til mellem 20%- 35 %, jf. levetidstabellerne fra oktober 2001, og at det stadigvæk er nødvendigt med en general udskiftning af tagfladen.

Jeg beder Dem venligst meddele mig Deres bemærkninger til ovennævnte."

Af taksatorens skrivelse af 30/1 2009 til klagerens advokat fremgår:

"Til Deres skrivelse skal hermed knyttes følgende kommentarer:

Fradrag af kr. 55.000,-. De skriver, at der i opgørelse gøres fradrag gældende på kr. 55.000,-, hvilket på ingen måde er tilfældet. Jeg må anmode om, at min skrivelse læses or-

dentligt samt at såvel vores telefonsamtale 06.01.2009 som efterfølgende fremsendt elektronisk post bringes in mente.

Det fremgår klart af min skrivelse, at det vurderes, at en del af afslaget i forbindelse med handelen vurderes at kunne relateres til alvorlige skader (K2) omkring skiferplader

Jeg har både telefonisk og via elektronisk post forklaret, at erstatningen såfremt hele taget var gammelt ville udgøre 25 %, at erstatningen som følge af at en del af tagfladen er nyere ville udgøre 35 % samt at den endelige erstatning under hensyntagen til bemærkninger i tilstandsrapport er fastsat til 33 1/3 %. Betydningen af bemærkninger i tilstandsrapport og afslag i handelen udgør derfor alene forskellen mellem 35 % og 33 1/3 %, altså 1 2/3 %, hvilket er langt under kr. 10.000,-. Vurderet ud fra hvad der ellers er af bemærkninger i tilstandsrapport og det samlede afslag vurderes dette fradrag at være særdeles beskedent.

Værdiforringelse. Det fastholdes, at værdiforringelsen for den ældre del af tagfladen fastsættes til 75 % - den sædvanlige levetid for tagflader af eternitskifer nedsættes væsentligt i et udsat miljø med taghældning langt under 35 gr.. Det fremgår af Forsikring & Pensions vejledning 'Levetidstabeller', som De tydeligvis ses at have studeret, at dagsværdien for eternitskifertage i udsat miljø udgør 20 %, hvorfor der ikke findes anledning til at ændre det meddelte tilsagn.
Det må yderligere orienteres, at Deres klienter ved min besigtigelse henviste til udsagn fra ejendomsmægler, om at 'taget formentligt godt kunne holde 5 år endnu'. Deres klienter har således allerede inden overtagelsen været bekendt med indenfor en kortere årrække at skulle afholde den samlede udgift til udskiftning af tagfladen.

Overslagspris. Der er modtaget overslagspris fra tømrer- og snedkerfirmaet J.L.F. på kr. 469.250,- incl. moms for den samlede tagrenovering - jeg har forgæves bedt firmaet om at tage kontakt. Overslaget vurderes umiddelbart helt uacceptabelt, hvorfor undertegnede forbeholder sig ret til at indhente alternativt tilbud/overslag fra anden side. Jeg formoder, at der er i orden, at undertegnedes faste samarbejdspartner, tømrer- og snedkerfirmaet O.A. i nærmeste fremtid tager kontakt til Deres klienter med henblik på besigtigelse og opmåling for afgivelse af tilbud/overslag."

Vedlagt skrivelse af 26/2 2009 fremsendte klagerens advokat kopi af taksatorens skrivelse af 30/1 2009 til selskabets skadeafdeling. I følgebrevet anmodede han skadeafdelingen om at oplyse, om den kunne tilslutte sig indholdet af taksatorens skrivelse.

Selskabets skadeafdeling fremsendte herefter skrivelse af 31/3 2009 til klagerens advokat. I skrivelsen oplyste skadeafdelingen, at fradraget for det prisnedslag, som klageren havde fået i forbindelse med købet af huset, ikke ville blive gjort gældende. Endvidere blev det oplyst, at selskabet ville dække 25 % af prisen til udskiftning af tagbelægningen, og at det ikke ville gøre fradrag gældende for den del af taget, som var af nyere dato, ca. 13-15 % af tagfladen.

Selskabet modtog overslag af 2/4 2009 fra Tømrerfirma O.A. ApS. Det fremgår af overslaget, at udbedringen vil beløbe sig til 375.387,50 kr. inkl. moms. Ifølge overslaget omfatter dette følgende:

"**Arbejdet:**
Udskiftning af tag og tagrender på Jeres hus, ifølge aftale.
Nedtagning af ekst. skiffer, lægter og tagrender.
Undertag, spændlister og godkendte lægter.
Lindab silver tagrender og nedløb.
30 x 60 cm skifferplader.
Zinkrygninger og skotrende.
Div. stillads til eget brug.
Div. oprydning og bortkørsel af affald incl. lossepladsafgift."

På baggrund af overslaget fremsendte selskabet skrivelse af 20/4 2009 til klagerens advokat. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget overslaget på udbedring af forholdet fra Tømrer O.A. på 375.387,50 kr. inkl. moms. Overslaget kan godkendes fra vores side, og arbejdet kan igangsættes. Vi har beregnet erstatningen på følgende måde: Jf. vores brev af 31. marts 2009 skal der ikke fratrækkes værdiforringelse af 15 % i forbindelse med nyere tagplader, dette beløbet udgør: 56.308,25 kr. inkl. moms. Herefter fratrækkes fradrag for værdiforringelse på 25 %, dette beløb udgør: 79.769,75 kr. inkl. moms: **Vores andel i forhold til fremsendt overslag udgør således: 106.078,00 kr. (56.308,25 + 79.769,75 - selvrisiko 30.000 kr.)."**

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Klagerens advokat har i klageskrivelse af 25/6 2009 bl.a. anført:

"For så vidt angår sagsfremstilling og argumentation henvises til de vedlagte bilag, men det kan oplyses, at sagens tvist er, at min klient mener, at værdifastsættelsen på 25 % af taget er al for lav. Tagfladen består af eternitskiferbelægning fra 1961. Taget fremstår ikke mangelfuldt vedligeholdt, eller har været i udsat miljø, som Tryg anfører i Trygs afgørelse. Taget har tværtimod været almindeligt vedligeholdt og været i moderat miljø. Der er sket udluftning og afrensning, og der har været en fornuftig udtørring af taget. Ydermere har der ikke været tale om særlige chikaner fra vindpåvirkning eller havgus. Dog må det medgives, at der er en taghældning mindre end 35 grader, men dette bør ikke alene betyde, at der er sket en værdiforringelse på 75%. Det er min klare opfattelse, at værdiforringelsen nærmere bør sættes til mellem 20 %-35 %, jf. levetidstabellerne fra oktober 2001, og at det stadigvæk er nødvendigt med en general udskiftning af tagfladen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 11/9 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1, har forsikringsselskabet ret til at foretage afskrivning, såfremt det beskadigede er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Vores taksator har ved sin besigtigelse konstateret, at tagets aktuelle stand berettigede til at gøre værdiforringelse gældende. Ved vurdering af værdiforringelsesprocenten er der foretaget et

skøn baseret på tagets alder, det miljø taget befinder sig i, taghældningen og tagets aktuelle stand baseret på taksators visuelle undersøgelse. Disse forhold er herefter sammenholdt med den sædvanlige og forventede levetid for tilsvarende tage i tilsvarende miljø. For så vidt angår tagbelægningens stand, er der tale om taksators konkrete og faglig vurdering. Et sådant skøn kan ikke dokumenteres eller objektiviseres i videre omfang. Dette ses heller ikke at være et krav, som kan udledes af ankenævnets hidtidige praksis.

Ifølge vores taksators oplysninger er tagfladen oplagt traditionelt på ca. 20 graders gitterspær og består af den oprindelige eternitskiferbelægning. Tagbelægningen af eternitskifer på så beskeden taghældning er meget udsat for mosbegroninger og deraf manglende muligheder for udtørring - der kan derfor normalt kun forventes en levetid på i bedste fald ca. 50 år.

Der er tale om et ældre eternitskifertag med beskeden taghældning, som formentlig inden for de seneste år har fået foretaget afrensning/malerbehandling. Vores taksator har udtalt, at der af og til bliver gjort forsøg på at shine ældre, nedslidte tagflader op ved højtryksspuling og efterfølgende overfladebehandling. Det viser sig ofte, at den kit, der ved opførelsen er lagt imellem pladerne, beskadiges i forbindelse med spulingen samt at den efterfølgende malerbehandling lukker (forsegler) skiferpladernes nederste frie kanter. Herved kan taget forblive utæt og den foretagne 'renovering' er alene af kosmetisk art. Der synes på det pågældende tag at være gjort et forgæves forsøg på at forlænge levetiden for en nedslidt tagflade. Der kan adskillige steder i tagrummet konstateres tegn på hyppig vandindtrængen ved kraftig nedbør, der kan især ved skotrende over opholdsstue konstateres at der trænger vand ind.

Vores taksator har således på baggrund af en vurdering af tagbelægningens generelle tilstand ved besigtigelsen, hvor det kunne konstateres, at denne var afrenset og havde fået malerbehandling inden for de seneste år, sammenholdt med den beskedne taghældning og deraf manglende muligheder for udtørring vurderet, at tagbelægningen var værdiforringet med 75 %. Der er dog ikke gjort fradrag 15 % af tagfladen, som var af nyere dato.

Det fremgår endvidere af Forsikring og Pensions levetidstabeller side 22, at tagplader i mangelfuld vedligehold/udsat miljø alder 45 - 55 år har en restlevetid på 20 %, og eksempler på mangelfuld vedligehold er uhensigtsmæssig konstruktion (eksempelvis for lille taghældning) og manglende mulighed for udtørring, begroninger. Eksempler på udsat miljø, problemer med utætte kitsamlinger ved taghældning på mindre end 35 grader.

Konklusion
På baggrund af en gennemgang af sagen, er det fortsat vores vurdering, at den fastsatte afskrivning er korrekt foretaget i henhold til normal praksis for ejerskifteforsikringer. Da vores kunder får et helt nyt tag, har de opnået en betydelig forbedring i forhold til den stand, et tag fra 1961 med rimelighed kunne forventes at være i ved overtagelsen."

Herefter har klagerens advokat i skrivelse af 30/9 2009 til nævnet anført:

"Klager har oplyst mig om, at Tømrerfirma O.A. kun har set ejendommen udefra.

Efter råd fra Tømrer- og snedkerfirmaet J.L.F. - som har beset taget både udefra og indefra - er klager af den opfattelse, at det er nødvendigt at tagryggen skiftes.

Det synes ikke umiddelbart at fremgå af overslaget fra Tømrerfirma O.A., at overslaget omfatter udskiftning af tagryggen. TrygVesta **opfordres** (1) derfor til at oplyse, om udskiftning

af tagryggen er omfattet af det overslag som TrygVesta har anvendt som grundlag for udregningen af erstatningens størrelse.

Indklagede **opfordres** (2) endvidere til stillingtagen til om klager kan påbegynde udskiftningen af taget allerede på nuværende tidspunkt, på trods af ovennævnte spørgsmål om tagryggen."

I klagerens advokats telefax af 1/10 2009 til nævnet hedder det:

"I forlængelse af mine bemærkninger fremsendt til Dem gårs dato, skal jeg venligst oplyse, at min klient efterfølgende har talt med R.R. fra Tømrer- og snedkerfirmaet J.L.F.

R.R. har oplyst, at det ikke skulle være tagryggen, som der er tvivl om, men derimod udhænget mod badeværelset, hvilken Tømrer- og snedkerfirmaet J.L.F. mener skal udskiftes, og som ikke synes at være omfattet af overslaget fra Tømrerfirma O.A. Opfordring (1) lyder derfor i stedet:

TrygVesta **opfordres** (1) derfor til at oplyse, om udskiftning af udhænget mod badeværelset er omfattet af det overslag som TrygVesta har anvendt som grundlag for udregningen af erstatningens størrelse."

Af selskabets skrivelse af 22/10 2009 til nævnet fremgår:

"Vores taksator har undersøgt sagen og har udtalt, at udskiftning af udhæng ikke er omfattet af overslaget fra Tømrerfirma O.A.

Vi har fra vores kunde fået oplyst, at udskiftning af udhæng vil koste 15.000 kr., hvilket beløb vi således kan anerkende. Endvidere har vores kunde oplyst, at der ikke er taget stilling til udskiftning af isolering, som skulle være skadet. Vores taksator har oplyst, at vi kan acceptere at der udskiftes nogle m² omkring skotrenden på havesiden, udgiften til dette har vores taksator vurderet til max. 2.000 kr."

I skrivelse af 4/11 2009 fra klagerens advokat til nævnet hedder det:

"Min klient har oplyst, at han har været i telefonisk kontakt med O.A., som ligeledes skulle være uforstående overfor, at han ikke skulle besigtige ejendommen indvendig.

Endvidere har min klient oplyst, at der også skulle mangle 'udskiftning af loft, gipsplade samt malerarbejde' på det tilbud, som er indhentet fra O.A. af TrygVesta Forsikring A/S."

Selskabet har i skrivelse af 26/11 2009 til nævnet oplyst, at det kan anerkende at betale i alt 11.875 kr. inkl. moms til malerarbejde.

Nævnets sekretariat har den 18/2 2010 tilskrevet selskabet bl.a. på grund af selskabets manglende omtale af loft og gipsplade. Af skrivelsen fremgår:

"Klagerens advokat har i skrivelse af 30. september 2009 til nævnet anmodet selskabet om at oplyse, om udskiftning af tagryggen er omfattet af det overslag, som selskabet har anvendt som grundlag for erstatningsberegningen.

Selskabet har som reaktion på ovennævnte skrivelse fremsendt skrivelse af 22/10 2009 til nævnet. I denne skrivelse omtales tagryggen ikke. Derimod bekræftes det, at selskabet anerkender at dække udskiftning af udhæng.

Klagerens advokat har i skrivelse af 4/11 2009 til nævnet anført, at hans klienter har oplyst, at der skulle mangle udskiftning af loft, gipsplade samt malerarbejde på det indhentede tilbud.

De har herefter ved skrivelse af 26/11 2009 til nævnet oplyst, at De kan anerkende at betale i alt 11.875 kr. inkl. moms til malerarbejde.

Til brug for nævnets behandling af sagen, skal vi venligst anmode Dem om at kommentere kravene vedrørende tagryggen, loft og gipsplade. De bedes i den forbindelse venligst udfærdige en specificeret opgørelse over det anerkendte arbejde."

Selskabet har herefter i skrivelse af 25/2 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde har tidligere indsendt overslag fra Tømrer- og Snedkerforretning v/ R.R. på montering af nye gipsplader, udskiftning af isolering og maling af gipsplader på i alt 11.187,50 kr. inkl. moms (kopi vedlagt). Vi har efterfølgende overfor vores kunde og i brev af 26. november 2009 til nævnet anerkendt at betale i alt 11.875 kr. til malerarbejde. Vi går derfor ud fra, at den pris på 11.875 kr., som vores kunde har oplyst indeholder samme arbejder.

Til orientering kan vi i øvrigt oplyse, at vi fra vores kunde den 9. februar 2010 har modtaget kopi af faktura på i alt 248.300 kr. inkl. moms for udskiftning af tag.

Vi har tidligere anerkendt beregning af erstatning ud fra overslagspris på i alt 375.387,50 kr. fra tømrermester O.A. Da udbedring af skaden har vist sig, at blive billigere har vi beregnet vores erstatning ud fra faktura på 248.300 kr.

Til orientering kan vi oplyse, at Tømrer- og Snedkerfirmet J.L.F., som i dag har udskiftet taget til i alt 248.300 kr., tidligere har afgivet overslag på udskiftning til i alt 469.250 kr.

Af fakturaen fremgår det, at vores kunde har opnået tilskud på 15.000 kr. fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, vi har på trods af dette beregnet afskrivning af erstatning inden fradrag af tilskuddet, da vores kunde hermed opnår højere erstatning end, hvis vi beregnede erstatningen efter fradrag af tilskuddet.

Der vil ikke blive foretaget afskrivning af udgift til udskiftning af udhæng og rockwool på henholdsvis 15.000 kr. og 2.000 kr. som fratrækkes de 248.300 kr. inden udregning af erstatning for tagfladen.

Erstatningen vedrørende tagflade udgør 248.300 kr. minus 17.000 kr. = 231.300 kr. hvoraf 15 % erstattes uden afskrivning, da disse tagplader var af nyere dato, dette beløb udgør 34.695 kr. inkl. moms. Dvs. 231.300 kr. minus 34.695 kr. = 196.605 kr., hvorfra der skal fratrækkes værdiforringelse på 75 %, dvs. vi erstatter 25 % af 196.605 kr. = 49.151,25 kr.

Den samlede erstatning er derfor 49.151,25 + 34.695 kr. + 15.000 kr. + 2.000 kr. i alt erstatning 100.846,25 kr. minus selvrisiko 30.000 kr. = erstatning 70.846,25 kr."

Klageren har personligt i skrivelse af 19/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

" At vi indgår en aftale med vores entreprenør, og at vi vælger en billigere løsning, og går på kompromis med kvaliteten for at holde vores samlede omkostninger nede samt hvordan vi deler fakturaen op, bør være irrelevant for sagens afgørelse og TrygVestas vurdering.

Vi føler ikke at vores forsikringsselskab har uvist den fornødne konduite, og vi kunne jo nemt have valgt at anvende TrygVesta samarbejdspartner, Tømrerfirma O.A., men praksis er vel, at kunden har en valgmulighed så længe erstatningsgrundlaget er aftalt, i dette tilfælde de kr. 106.078 incl. moms.

Vi har nu efter det afsluttende møde med vores entreprenør opgjort hele fakturaen, hvor der er kommet en ekstra udgift på kr. 50,350,00 + moms for vinterforanstaltninger, jvf Dansk Byggeri lovgivningen.

Samlet set ender vores regning på kr. 248.300 + kr. 50.350 + moms eller i alt kr. 311.237,50. Opgørelsen vedr. vinterforanstaltninger vedlægges.

Konklusion:
Vores krav er udbetaling af kr. 106.078,- med tillæg af renter jf. FAL § 24, som udgør det aftalte erstatningsbeløb kr. 106.078.

Sekundært at der tages udgangspunkt i regningen på kr. 310.500,-."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 13/4 2010 til nævnet anført:

"Ved indsendelse af fakturaen for ny tagkonstruktion gjorde vores kunde os ikke opmærksom på, at han havde valgt at få lagt et billigere tag end det oprindelige tag, og vi tog derfor udgangspunkt i den indsendte faktura, og gjorde afskrivning gældende i henhold til denne.

Efter modtagelse af brev fra nævnet af 24. marts 2010 har vores taksator været forbi vores kundes hus, og har bekræftet, at vores kunde har valgt en billigere løsning.

Vi kan således tage udgangspunkt i den tidligere opgjorte erstatning, hvor vi har anerkendt at betale i alt 106.078 kr. efter fradrag af selvrisiko 30.000 kr. Derudover har vi accepteret at betale 15.000 kr. til udhæng og 2.000 kr. til rockwool. Erstatning i alt 123.078 kr.

Vi har tidligere udbetalt 70.846,25 kr., som nævnt i vores brev af 25. februar 2010. Resterstatning udgør derfor 52.231,75 kr.

Til orientering kan vi oplyse, at vi vil betale renter af erstatningen. Vi vil derfor en af de nærmeste dage sende resterstatning til vores kunde på 52.231, 75 kr. + renter i henhold til FAL § 24."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har bemærket sig, at selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har afgivet tilsagn om yderligere dækning.

Efter det oplyste finder nævnet herefter - bl.a. henset til tagets alder og hældning og det forhold, at parterne er enige om, at taget er tjenligt til udskiftning - ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse, som findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann