858/10

Den 30. december 2010 blev i sag nr. 77.504:

xxxx xxxxx xxxxxxx xx
xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet alene har givet tilsagn om delvis dækning af en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har anerkendt delvis dækning og har i den forbindelse givet tilsagn om udbetaling af en erstatning på 46.965 kr. Klagerne har oprindelig opgjort deres samlede krav til 128.368,75 kr. efter fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. Efter sagens indbringelse for nævnet er sælgerne af ejendommen ved dom blevet pålagt at betale klagerne 26.410,46 kr. vedrørende det omtvistede forhold. Klagerne har herefter nedsat deres krav mod selskabet med 26.410,46 kr. Selskabet har afvist at yde dækning i videre omfang end allerede anerkendt med henvisning til, at det har opgjort erstatningen i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1926, blev i begyndelsen af 2002 købt af klagerne med overtagelse pr. 1/5 2002. Kontantprisen udgjorde 1,64 mio. kr.

Forud for købet af ejendommen modtog klagerne bl.a. tilstandsrapport dateret 1/2 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
…				
A	8.0 Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Flere tagsten har afskalninger.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2		Skotrender har steder med fugtskjolder. Fugtighed målt til 20-23%.
	8.4 Hætter/aftræk	K2		Et aftræksrør i tagrummet mangler kondensisolering.
	8.8 Spær og lægter	K1		Træværket har steder med skimmel og steder med huller efter insektangreb. Angrebet er muligvis aktivt p.g.a. lyst boremel.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K1		Skorsten har enkelte afskalninger.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele"

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

…

Da det nuværende ca. 6 år gamle tegltag smuldrer, udskifter sælger/leverandører hele taget for egen regning.
Der oplægges således et nyt tegltag af andet fabrikat.
Taget udskiftes hurtigst muligt (så snart vejret tillader dette) dog inden den 01.05.2002."

Inden klagernes overtagelse af ejendommen den 1/5 2002 udskiftede sælgerne tagets teglsten (men bl.a. undertaget blev ikke udskiftet). Der blev ikke udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten.

Den 10/3 2005 anmeldte klagerne til selskabet, at der var konstateret en større skade på ejendommens tagkonstruktion. Sagen blev overgivet til selskabets skadekonsulent

med henblik på besigtigelse. Efterfølgende sendte skadekonsulenten erstatningsspecifikation/overslag til klagerne. Af specifikationen/overslaget, der er dateret 14/11 2006, fremgår:

"Specifikation	Antal	Enhed	Faktura	Nyværdi	Afsk.%	Moms%	Estimat
Lift m. udlæggerarm	3	dg.		3.125,00		Incl.	9.375,00
Tegl- tagsten nedtage selektiv til depot for genmont.							
Nedtagning af tagsten langs rygning	12,5	m²		55,45		-25	866,41
Nedtagning af tagrygningssten	10	lbm.		46,85		-25	585,63
Nedtagning af tagsten ved Velux tagvindue	1,5	m²		55,45		-25	103,97
Nedtagning af tagsten ved skotrende	4	m²		55,45		-25	277,25
Afmontering af taglægte	40	lbm.		6.90		-25	345,00
Montering af underlag for tagfolie ved Velux vindue	2,4	m		90,65		-25	271.95
Tætning af underpap ved Velux vindue	2,4	lbm.		45,30		-25	135,90
Montering af underlag ved rygning	20	m²		90,65		-25	2.266,25
Retablering af undertag ved skotrende	4	m²		90,65		-25	453,25
Montering af taglægte 38x56 mm	40	lbm.		41,65		-25	2.082,50
Montering af rygningslægte mont. i topplanke beslag	10	lbm.		121,00		-25	1.512,50
Genmontering af tegl- tagsten	18	m²		209,00		-25	4.702,50
Genmontering af tegl- rygningssten	10	lbm.		271,00		-25	3.387,50
Sumtal						kr.	26.365,60
Selvrisiko	1	stk.		5.000,00			-5.000,00
Erstatningsværdi						kr.	21.365,60
Tilbud Tømrermester M.E.	1	stk.	kr.	18.625,00	incl.		
Overslag Murermester H.K.	1	stk.	kr.	12.500,00	incl.		
Tilbud stillads	1	enh.	kr.	15.840,00	incl.		
Sumtal overslag incl. moms			kr.	46.965,00"			

Klagerne rettede herefter henvendelse til advokat (advokaten blev efterfølgende udskiftet). I brev af 23/11 2006 fra advokaten til selskabets skadekonsulent hedder det:

> "Jeg er bekendt med Selskabets brev af 14. november 2006.
>
> Jeg skal anmode om at få tilsendt en redegørelse over, hvad ejerskifteforsikringen dækker i denne sag, som er anmeldt i marts måned 2005.
>
> I det omfang, at der ikke er tale om fuldstændig dækning, skal jeg anmode om at fa en skriftlig redegørelse for, hvorfor skaden ikke dækkes 100%.
>
> Jeg henviser til, at det er både Tømrerfirmaet M.E. og Murerfirmaet H.K.s opfattelse, af en fuldstændig udbedring af den anmeldte skade vil andrage et beløb på i hvert fald omkring kr. 125.000 med tillæg af moms, og der er endda alene tale om overslagspriser."

Selskabets skadekonsulent besvarede henvendelsen ved brev af 23/1 2007 til klagerne. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Hvad har I anmeldt?**

- Brud på undertag ved tagflade/skotrende.
- Manglende undertag ved skorsten & tagrygning.
- Oplægningsfejl på horisontal tagrygning.
- Defekt undertag ved tag gennemføringer.
- Defekt/manglende undertag ved ovenlysvindue.

Anmærkning i tilstandsrapport

- K2 Flere tagsten har afskalninger.
- K2 **Skotrender har flere steder med fugtskader. Fugtighed målt til 20-35 %**
- K2 Et aftræksrør i tagrummet mangler kondensisolering.
- K1 Træværket har steder med skimmel og steder med huller efter insektangreb. Angrebet er muligvis aktiv p.g.a. lyst boremel.

…

Vores vurdering af undertaget

Ved min besigtigelse, har jeg konstateret følgende:

- Defekt undertag ca. 4 m² på tagfladen ved skotrenden.
- Manglende undertag/afslutning ved skorsten - tagrygning - aftræksgennemføring og ovenlystilpasning/inddækning.
- Fejloplagt tagrygning, top planke med monteringsbeslag til rygningssten mangler.

Disse forhold er derfor omfattet af ejerskifteforsikring.
Alle forholdene kan udbedres ved partiel reparation.
Opmærksomheden henledes på, at skadet skotrende ikke er omfattet af forsikringen."

I brev af 16/4 2007 fra klagernes daværende advokat til selskabets skadekonsulent hedder det:

"Jeg henviser til Deres brev af 23. januar 2007.

Min klient har efterfølgende anmodet ingeniør og beskikket byggesagkyndig P.M.P. om at afgive en udtalelse om tilstanden af ejendommens tag og loftsrum. Udtalelsen med bilag vedlægges i kopi.

Udtalelsen omtaler langt flere skader og forhold end nævnt af Dem efter Deres besigtigelse.

Jeg har efterfølgende telefonisk kontaktet P.M.P., der er af den opfattelse, at en udbedring kun kan foretages, såfremt hele taget tages af, ligesom P.M.P. er af den opfattelse, at flere forhold burde have været beskrevet i tilstandsrapport.

På baggrund af ovenstående skal jeg venligst anmode Dem om at foretage endnu en besigtigelse samt foretage en fornyet vurdering."

Af den omtalte og vedlagte udtalelse af 12/3 2007 fra ingeniør og beskikket byggesagkyndig fremgår bl.a.:

"**Inspektion af tag, tagrum, undertag og isolering.**
…
Huset blev pålagt nye tegltagsten sommeren 2002 af tidligere ejer, spær og eksisterende undertag der på den tid var renoveret for 6 år siden blev ikke lavet.

Undertag:
Fra loftrum kan undersiden af tagsten ses op gennem kip. Undertaget slutter ikke tæt og der er ikke overlæg under kipplanken ved kip og grathplanker som beskrevet i Byg. Erfa 97 11 25 SfB (27) .
Der er vådt på gangbroen flere steder under kip og enkelte steder under grather bl. ved lille loftrum mod nord-øst. Undertaget er flere steder uden overlæg og mange steder holdt sammen med lister der ukorrekt er sømmet gennem undertaget og ind i spærene i stedet for tapet sammen.
Undertagen ved tagfladen mod øst er ved ovenlysvinduet og ved gennemføring af ventilationskanaler ikke udført korrekt med fast underlag af 18 mm tagkrydsfiner og undertaget er ikke udført så vand ledes uden om gennemføringerne.
Derforuden er der flere huller i undertaget og mod øst er der synlige 3 knæ indadbulinger i undertaget (formentligt fremkommet ved oplægning af nye tagsten). Undertaget hvor det er utæt gives karakteren K3.

Ventilation:
Undertaget er fuld af skimmel.
Der er for lidt ventilation i loftrummet . Der skal min. være 1: 500 del af husets areal for ventilationsåbninger, samt min. 50 mm ventilationsspalte mellem undertaget og isoleringen, ved skrå lofter / vægge er Rockwool bats fyldt ud mellem undertaget og lofter, vægge uden ventilationsspalte. Hvilket skal karakter gives med et K3.

Skotrende:
Skotrende mod vest nordlige del er utæt Karakter K3.

Spær er oprindelige, flere steder forstærket hvor der var flere rådne steder formentligt fra før taget blev renoveret i ca. 1995. De rådne dele er erstattet / forstærket og gives karakteren K1 og enkelte steder ses virksomme borebilleangreb.

Skorsten:
Skorstensstol i loftrum er vådt og udsat for nedbrydning af vandet for oven gennem kippen Karakter K2

Tagfod:
Ved undersøgelse af tagfod ses fodblik og fuglegitter , ingen bemærkning.

Udvendig tag:
Tagryg ligger ujævn men ellers ses ingen unormale ting.

Udbedringer:
Undertaget har mange mangler, taget er ikke tæt ,
Isoleringen ved skrå lofter mangler ventilation og ventilations spalte ved undertaget isoleringen bliver våd af kondens vand og der gror skimmel.

Det tilrådes at tage kontakt til jeres forsikringsselskab og få foretaget en undersøgelse og en løsning for udbedring så jeres hus ikke bliver sundhedsfarlig."

Den 30/4 2007 anlagde klagerne retssag mod sælgerne af ejendommen (sagsøgte 1) og siden også mod den ejendomsmægler, som medvirkede ved klagernes køb af ejendommen (sagsøgte 2). Klagerne nedlagde påstand om betaling af 91.403,75 kr. svarende til prisen for et nyt undertag (56.456,25 kr.) *plus* prisen for nedtagelse og genoplægning af eksisterende teglsten (76.912,50 kr.) *plus* udgiften til bortkørsel af affald (5.000 kr.) *minus* erstatningen fra ejerskifteforsikringsselskabet (46.965 kr.). Sælgerne adciterede tagfirmaet med påstand om, at dette skulle friholde dem for ethvert beløb, som de måtte blive dømt til at betale klagerne.
Den 6/6 2007 blev ejendommen på ny besigtiget af selskabets skadekonsulent pga. ny anmeldt skade.

Efter henvendelse fra klagernes daværende advokat sendte selskabets skadekonsulent brev af 27/8 2007 til advokaten. Af brevet fremgår:

" Med henvisning til dit brev af 27. juni 2007, skal jeg hermed vende tilbage til sagen.

- Efter anmeldelse af skade på gesims mod haveside.
  Vandskade på gesims med afskalning til følge, formodentlig forårsaget af vandnedsivning fra undertaget.

Iflg. Murermester G.G.s gennemgang kunne skadeårsagen/fejlen ikke direkte konstateres.

Alm. Brand kan ikke for nuværende give accept for afholdelse af de nødvendige omkostninger vedr. dette, idet det er en betingelse for erstatning på ejerskifteforsikringen, at skaden/skadesrisici var til stede, da forsikringstageren overtog ejendommen.

For stillingtagen til erstatning afventer Alm. Brand registrering af skadeårsag.

Skader som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen vedr. taget er anmærkningerne i tilstandsrapporten pkt. 8.0 side 5, specificeret i tidligere skrivelse af 23. januar 2007 som flg.

Anmærkning i tilstandsrapport
- K2 Flere tagsten har afskalninger.
- K2 **Skotrender har flere steder med fugtskader. Fugtighed målt til 20-35 %**
- K2 Et aftræksrør i tagrummet mangler kondensisolering.
- K1 Træværket har steder med skimmel og steder med huller efter insektangreb. Angrebet er muligvis aktiv p.g.a. lyst boremel.

Ovenstående forhold er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet forholdene er korrekt og fyldestgørende beskrevet, således en køber på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Anmærkninger i købsaftalen.

- Da det nuværende ca. 6 år gamle tegltag smuldrer, udskifter sælger/leverandør hele taget for egen regning.
  Der oplægges således et nyt tegltag af anden fabrikat.
  Taget udskiftes hurtigst muligt (så snart vejret tillader dette) dog inden den 01.05.2002

Ejerskifteforsikringen undtager forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti **eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti,** samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

Forhold der ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige dækkes ikke af forsikringen."

I forbindelse med retssagen mod sælgerne (sagsøgte 1) og ejendomsmægleren (sagsøgte 2) blev der indhentet skønserklæring og supplerende skønserklæring dateret henholdsvis 17/4 og 21/10 2008. Det fremgår af erklæringerne, at utæthederne i taget bl.a. skyldes fejl og mangler ved undertaget. Af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 24 i den supplerende erklæring af 21/10 2008 fremgår bl.a.:

"Udbedring af undertaget foreslås udført samlet i én operation i alle tagflader - hvilke vil sige at slapt, bulet undertag, utætte samlinger og utætheder ved gennembrydninger (fx skorsten, ovenlys, aftrækskanaler mv.) udbedres samlet i én operation.

Eksisterende tagsten, lægter mv. kan midlertidigt fjernes overalt. Eksisterende undertag fjernes og nyt undertag monteres forskriftsmæssigt i alle tagflader, hvorefter afstandslister, lægter og tagsten atter genmonteres. Omkostningerne forbundet hermed skønnes at beløbe sig til kr. 150.000,- eks. moms. Stillads i forbindelse med udbedringen er indregnet i prisen.

Alternativt kan udbedring af undertaget udføres partielt, hvor det er nødvendigt. Eksisterende tagsten, lægter mv. fjernes i givet fald midlertidigt i områder, hvor udbedring af undertaget er nødvendigt. Eksisterende undertag fjernes partielt i disse områder og nyt undertag monteres forskriftsmæssigt inden afstandslister, lægter og tagsten atter genmonteres.

Stillads omkring bygningen skønnes at være nødvendigt for arbejdets udførelse, og skønsmæssigt vurderes 40% af undertaget at skulle udskiftes med tilsvarende nyt undertag. Omkostningerne til udbedring af undertaget partielt med tilhørende midlertidig demontering af tagsten mv. skønnes at beløbe sig til kr. 71.000,- eks. moms."

I brev af 6/11 2008 fra klagernes daværende advokat til selskabets skadekonsulent hedder det:

"Som det fremgår af den supplerende syns- og skønserklæring, specielt svarene på spørgsmål 22-28, er undertaget ikke udført forskriftsmæssigt.

Bygningsreglementets bestemmelser med hensyn til tæthed/fugtsikring er ikke opfyldt, og udbedringsomkostningerne fremgår af svaret til spørgsmål 24, jf. side 5 i den supplerende rapport af den 21. oktober 2008.

Idet jeg i den forbindelse henviser til Selskabets brev af 23. januar 2007, går jeg ud fra, at Selskabet anerkender, at forholdet i det hele er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Det fremgår af Selskabets brev, at forhold omkring defekt undertag, herunder manglende undertag/afslutning ved skorsten - tagrygning - aftræksgennemføring og ovenlystilpasning/inddækning er forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Da der også er anlagt retssag mod sælger samt den ejendomsmægler, der medvirkede ved handlens gennemførelse, skal jeg anmode om, at Selskabet så hurtigt som overhovedet muligt gennemgå de tilsendte rapporter samt mit brev sammenholdt med Selskabets eget brev af 23. januar 2007,"

Skadekonsulenten besvarede henvendelsen ved brev af 20/11 2008. Af dette brev fremgår:

"Med henvisning til dit brev af 6. november 2008, skal jeg hermed vente tilbage til sagen.

- Efter anmeldelse på undertag iht. supplerende skønserklæring

Som tidligere anført i brev af 23.01.2007, er undertaget behæftet med fejl, som er registreret som dækningsberettiget.

De iflg. afholdt synsgennnemgang fremkomne/registrerede brud på undertaget, som vel og mærke var tilstede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen, og som ikke er registreret ved min gennemgang, er dækket af forsikringen, brud udbedres ved tapening.

At lister som er monteret på undersiden af undertaget for at stramme det op, afmonteres og undertaget dermed kan blafre i blæsevejr, er nødvendigvis ikke en skade iht. skadeskriteriet pkt. 9.1

Med hensyn til åbenstående samlinger i overlægget, vil det være en skade hvis der trænger vand eller fygesne ind, hvormed disse samlinger retableres med tape.

Skjolddannelse på undertaget hidrørende og fra diverse utætheder, er ikke en på ejerskifteforsikringen dækningsberettiget forhold som udgør en skade.

Endelig opgørelse kan aftales ved besigtigelse og prisfastsættelse af konkrete uregistrerede forhold."

Den 5/12 2008 foretog skadekonsulenten ny besigtigelse af ejendommen sammen med en kollega.

Klagerne antog ny advokat, og efter henvendelse fra denne sendte selskabets skadekonsulent brev af 11/3 2009 til advokaten. Af sidstnævnte brev fremgår bl.a.:

"Ved genbesigtigelsen kunne der ikke konstateres forhold som ikke er noteret ved tidligere gennemgang, ligeledes er der ikke ændring af allerede angivet mængde/antal, på den baggrund står tidligere tilbudte erstatningspris stadig ved magt.

Jeg skal ikke undlade at nævne at der selvfølgelig er alternative løsningsmetoder, en af dem er f.eks. at fjerne undertaget på den tilgængelige del af taget for derefter at understryge teglstenene."

Advokaten sendte herefter tilbud på tagudskiftning til selskabet. Den samlede tilbudspris udgjorde 133.368,75 kr. inkl. moms.

Den 4/5 2009 blev der afholdt møde på ejendommen. I mødet deltog selskabets skadekonsulent, klagernes advokat og tilbudsgivende håndværker.

Umiddelbart efter mødet modtog selskabets skadekonsulent to e-mails fra klagernes advokat, der anmodede om en udtalelse vedrørende undertaget til brug for retssagen mod sælgerne og ejendomsmægleren.

Skadekonsulenten udfærdigede herefter et "Mødereferat", der er dateret 8/6 2009 og sendt i kopi til klagernes advokat. Det hedder heri bl.a.:

"**Mødedato 4. maj 2009**
Som oplyst på mødet er undertaget behæftet med væsentlige mangler som udmøntes i Alm. Brand rapport af 23. januar 2007, samt skadeopgørelse af 14. november 2006.

Idet der ikke er udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten efter udskiftning af tagbeklædningen er fejl og mangler ved samme ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
Det er med andre ord kun de fejl og mangler som var til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse og gennemgang af ejendommen den 30.01.2002, og som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten der er omfattet af tegnet ejerskifteforsikring.
Det er således min opfattelse at undertaget burde have været udskiftet senest samtidig med oplægningen af det nye tag.
Jeg skal afslutningsvis ikke undlade at bemærke at såfremt den bygningssagkyndige har været rekvireret for gennemgang og udarbejdelse af en allonge vedr. det nyetablerede tag, er det min opfattelse at diverse åbenlyse fejl og mangler taget er behæftet med ville være registreret. Henvist til ovenstående fastholdes det tidligere fremsendte tilbud for erstatning af 14.11.2006."

Ved e-mail af 7/9 2009 meddelte klagernes advokat selskabet, at sagen ville blive indbragt for nævnet med henblik på at undgå eventuel forældelse.

Klagerne har indbragt sagen for nævnet den 22/12 2009. Klagernes advokat har i klagebrevet til nævnet bl.a. anført:

"Det gøres gældende,
at manglerne ved taget i al væsentlighed er en følge af manglerne ved undertaget,

at manglerne ved undertaget ikke er nævnt i den udarbejdede tilstandsrapport,

at Alm. Brand ved bl.a. skrivelse af 23. januar 2007, bilag …, har givet tilsagn om dækning af mangler ved undertaget,

at de i skønsrapporten nævnte mangler/udbedringsomkostninger, jfr. spørgsmål 22-24, ligger ud over, hvad mine klienter måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten,

at Alm. Brand i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 10 alene kan kræve, at mine klienter har fremsat krav mod sælgerne,

at sælgerne i forbindelse med den verserende retssag har afvist det fremsatte krav, med bl.a. den begrundelse, at sælgerne ikke har afgivet nogen garanti

at mine klienter derfor har krav på forsikringsdækning, uanset forståelsen af den nævnte anmærkning i købsaftalen, hvorefter sælgerne/leverandøren udskifter hele taget for egen regning,

at mine klienters krav med udgangspunkt i skønsmandens besvarelse af spørgsmål 22-24. samt med henvisning til det som bilag … fremsendte tilbud med rimelighed kan opgøres til kr. 133.368.75 med fradrag af selvrisiko kr. 5.000,00, eller i alt kr. 128.368,75. Subsidiært et mindre beløb end kr. 128.368,75, men højere end kr. 46.965,00.

Såfremt mine klienter ikke får medhold i ovennævnte gøres det gældende,

at sagen i det mindste bør udsættes på byretssagens afgørelse, idet Alm. Brand bl.a. som begrundelse for deres afslag har gjort gældende, at sælgerne i købsaftalen har stillet en garanti."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 21/1 2010 bl.a. anført:

"Skadekonsulenten har anerkendt dækning for de skader, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Forholdene i tilstandsrapporten er derimod fratrukket i erstatningsopgørelsen. Ved en beregning af de dækningsberettigede arbejder er der udregnet en erstatning på 46.965 kroner, hvilket vores kundes advokat ikke mener er tilstrækkeligt til udbedring. I den forbindelse henviser han til skønserklæringen, samt til at hans klienter p.t. er ved at foretage udbedring til en pris af 133.368,75 kroner.

Fordi der ikke er udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, er det fortsat vores vurdering, at forholdene nævnt i denne kan undtages for forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10. Vi mener os derfor berettiget til at gøre fradrag for disse i forbindelse med erstatningsopgørelsen.

Advokaten henviser til skønserklæringen som bevis for krav om yderligere erstatning.

I skønserklæringen bliver det beskrevet, at årsagen til fugtpletterne er ikke-tætsluttende samlinger og manglende forskriftsmæssig placering af rygningssten. Herudover beskrives forkert

montering af topplanker. Vi har anerkendt disse forhold over ejerskifteforsikringen. Det er således vores vurdering, at tvisten alene går på erstatningsopgørelsen.

Skadekonsulenten har vurderet, at der kan ske en partiel reparation. Der er indhentet tilbud på arbejderne og på baggrund af disse er der udarbejdet en skadeopgørelse. Det er fortsat vores vurdering, at tilbuddenes/skadeopgørelsens udbedringsmetode og pris er det korrekte og tilstrækkelige grundlag for en udbedring. Vi mener ikke, at vi har pligt til at udbetale mere end hvad der kræves til dækning af skaden, og i den forbindelse er det vores vurdering henset til det konstaterede, at skønserklæringens udgifter er sat for højt. Herudover har vi fortsat ret til at gøre fradrag for forhold nævnt i tilstandsrapporten. Disse kan derfor ligeledes udtages i forbindelse med erstatningsopgørelsen. Vi fastholder på baggrund af dette vores opgørelse, og kan ikke tilbyde yderligere i erstatning.

Vores kundes advokat har rejst krav overfor sælger og ejendomsmægler. I den forbindelse henviser advokaten til, at vores kunder følgelig ikke har undladt at kræve forholdet dækket ved en garanti. Vi har noteret os, at der verserer en sag imod sælger og ejendomsmægler. Det er en betingelse for at opnå dækning, at der ikke er en garanti for det anmeldte forhold. Det er vores vurdering, at sælger i forbindelse med udarbejdelse af købsaftalen har garanteret, at der vil ske en udbedring af tagstenene. Undertaget er ikke nævnt i denne. Så vidt vi kan se ud af brevvekslingen i sagen har skadekonsulenten anerkendt de skader, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Såfremt vores kunder måtte få godtgjort nogle af de anerkendte skader i forbindelse med retssagen, vil disse ikke være omfattet af forsikringsdækningen, idet vores kunde i så fald ville opnå en vinding ved at få erstatning to steder fra. Men gives der ikke medhold betragter vi naturligvis dette som, at vores kunde har forsøgt at indfri garantien, og derfor får dækning fra ejerskifteforsikringen for de forhold, der er dækningsberettigede i henhold til betingelserne. Vi afventer således udfaldet af sagen og kan meddele, at vi er indstillet på at suspendere forældelsesfristen, og beklager i den forbindelse, at advokaten ikke tidligere har fået svar på hans henvendelse herom.

På det foreliggende grundlag er det fortsat vores vurdering, at vores erstatningsopgørelse er korrekt, hvorfor vi ikke kan tilbyde at udbetale yderligere i erstatning. Vi fastholder derfor vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Klagernes advokat har ved brev af 5/5 2010 meddelt nævnet, at klagerne nu har fået taget udbedret, og at selskabet efterfølgende har anerkendt en erstatningsudbetaling på 21.365,60 kr. - og ikke det tidligere omtalte beløb på 46.965 kr.

Selskabet har den 19/5 2010 til nævnet sendt kopi af et brev, som det samme dag har sendt til klagernes advokat. Af brevet til advokaten fremgår, at den korrekte erstatning er 21.365,60 kr., men at selskabet ved en fejl har godkendt et større beløb. Selskabet vil dog stå ved dette tilsagn, og selskabet har derfor overført den manglende erstatning på 25.599,40 kr. til advokatens klientkonto.

Byretten har 1/9 2010 afsagt dom i sagen mod sælgerne (sagsøgte 1) og ejendomsmægleren (sagsøgte 2). Retten har dømt sælgerne til at betale klagerne 26.210,46 kr. Samtidig har retten bestemt, at adciterede (tagfirmaet) skal friholde sælgerne. Retten har frifundet ejendomsmægleren. Af dommens præmisser fremgår bl.a.:

"Efter forklaringerne afgivet af … lægger retten til grund, at alene problemerne vedrørende de smuldrende teglsten havde været drøftet mellem parterne. Herefter, og efter ordlyden af den i aftalen nævnte passus om udskiftning af taget hvoraf bl.a. fremgår, at der oplægges nyt tegltag, finder retten det ikke godtgjort, at sagsøgerne har haft en berettiget forventning om, at hele taget inklusiv undertaget var nyt, da sagsøgerne overtog huset i maj 2002. Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at mangler ved det gamle tegltag var årsagen til, at der skulle oplægges nye tegl. På denne baggrund, og da aftalen er indgået mellem sagsøgerne og sagsøgte 1, finder retten, at sagsøgte 1 herved har garanteret sagsøgerne oplægningen af en ny mangelfri tagbeklædning. Af syns og skønsmandens erklæring særligt svaret på spørgsmål 22 og 27 fremgår, at oplægningen af rygningsstenene i tagkonstruktionen var mangelfuld, idet stenene ikke var monteret forskriftsmæssigt. Sagsøgte 1 er således erstatningsansvarlig overfor sagsøgerne vedrørende dette forhold. Udbedringsudgifterne udgør efter syns og skønsmandens forklaring 31.250 inkl. moms. Herfra skal fratrækkes det af ejerskifteforsikringen til nedtagning og genoplægning af rygningsstenene udbetalte beløb på 4.839,54 kr.

Da sagsøgerne umiddelbart efter konstateringen af stormskaden rettede henvendelse til ejerskifteforsikringen, og da sagsøgerne, kort efter forsikringsselskabets stillingtagen forelå, efter at havde modtaget fornøden advokatrådgivning, fremsatte krav mod sagsøgte 1, findes sagsøgerne ikke at have fortabt deres ret til at gøre kravet gældende overfor sagsøgte 1.

Efter syns og skønserklæringen og skønsmandens forklaring lægges det til grund, at banerne i undertaget ikke var oplagt forskriftsmæssigt, idet de ikke alle steder overlappede hinanden, og at dette forhold også var til stede, da de nye teglsten blev oplagt i 2002. Det lægges endvidere til grund, at en mulig og forsvarlig udbedring af de konstaterede skader på undertaget kunne foretages ved en partiel udbedring, der ikke nødvendiggjorde en nedtagelse af tegltaget. Med hensyn til de øvrige konstaterede huller m.v. i undertaget findes der ikke efter bevisførelsen godtgjort, hvornår disse er opstået, og at det skulle kunne tilskrives mangler ved oplægningen af teglstenene i 2002. På denne baggrund kan der ikke gøres yderligere krav gældende mod sagsøgte 1 i anledning af garantien.

Sagsøgte 1,…, har udført undertaget i tillid til de erfaringer, han havde fra arbejdet som arkitekt. Det er ubestridt, at det inden handlen blev oplyst, at arbejdet blev udført som selvbyg. I tilstandsrapporten er der endvidere gjort opmærksom på problemer med bl.a. fugt i skotrender, samt skimmel og insektangreb i spær og lægter. Under disse omstændigheder kan [sagsøgte 1's] udførelse af undertaget ikke begrunde et erstatningsansvar som følge af grov uagtsomhed.

I forhold til sagsøgte 2 finder retten det ikke dokumenteret, at en allonge til tilstandsrapporten efter oplægningen af de nye teglsten i 2002 ville have medført bemærkninger om fejl i yderligere omfang. Sagsøgte 2's påstand om frifindelse overfor det af sagsøgerne og sagsøgte 1 rejste krav tages derfor til følge.

Der er herefter ikke anledning til at tage stilling til den af sagsøgte 2 nedlagte friholdelsespåstand.

Da det beløb, sagsøgte 1 er blevet pålagt at betale til sagsøgerne, kan henføres til mangler ved det af adciterede udførte arbejde, tages sagsøgte 1's påstand om friholdelse herfor til følge som nedenfor bestemt."

Klagernes advokat har i brev af 2/9 2010 til nævnet anført:

"Som det fremgår af dommens præmisser side 12 ff har retten fundet, at sagsøgte 1 har garanteret mine klienter en ny mangelfri tagbeklædning, excl. undertag.

Udbedringsomkostningerne for de manglende rygningssten er på baggrund af skønsmandens forklaring fastsat til kr. 31.250,00, incl. moms.

Alm. Brands skadekonsulent, A.O.S., har i forbindelse med byretssagen forklaret, at de fejl ved undertaget, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, er dækket.

Skønsmanden K.E. har ved besvarelsen af spørgsmål 24, bilag …, fastsat de samlede udbedringsomkostninger for undertaget til kr. 150.000,00, excl. moms og en partiel udskiftning af undertaget til kr. 71.000,00, excl. moms.

Af skønsmandens forklaring for retten fremgår det bl.a., at han som husejer nok vil vælge den fulde udskiftning af undertaget og at det kan være svært at få en håndværker til at foretage en partiel udskiftning.

Mine klienter kunne ikke få en håndværker til at foretage en partiel udskiftning og har som følge heraf haft en udgift til udbedring på kr. 133.368,75.

Idet jeg forudsætter, at den fremsendte byretsdom ikke ankes, kan mine klienters krav herefter opgøres som følger:

Krav, jf. bilag …	kr. 133.368,75
- idømt beløb sagsøgte 1 (kr. 31.250,00-kr. 4.839,40)	kr. 26.410,46
- betalt Alm. Brand	kr. 46.965,00
- selvrisiko	kr. 5.000,00
Krav i alt	kr. 54.993,29
Subsidiært et mindre beløb, minimum:	
Jfr. skønsmandens besvarelse, kr. 71.000,00, excl. moms	kr. 88.750,00
- betalt Alm. Brand	kr. 46.965,00
- selvrisiko	kr. 5.000,00
Subsidiært krav i alt	kr. 36.785,00"

Herefter har selskabet i brev af 24/9 2010 til nævnet anført:

"Vi har noteret os indholdet af det fremsendte, og har vurderet at dette ikke giver os anledning til en ændring af vores afgørelse.

I den forbindelse lægger vi blandt andet vægt på, at retten har meddelt, at sælger af ejendommen skal yde erstatning til vores kunde, men at denne erstatning skal betales af firmaet,

der har udført taget. Selve tagbelægningen er således omfattet af en garanti, og er derfor fortsat undtaget for forsikringsdækning.

Endvidere fremgår det af præmisserne på side 13 af 14 at en mulig og forsvarlig udbedring kan ske ved en partiel reparation. Vi fastholder således fortsat, at vi ikke kan tilbyde yderligere i erstatning end allerede udbetalt, idet dette stemmer overens med indhentede tilbud.

Det fremsendte giver os således ikke anledning til at ændre vores afgørelse. Vi fastholder således i det hele vores tidligere argumentation, og afventer nævnets stillingtagen."

Klagernes advokat er kommet med afsluttende bemærkninger i brev af 1/10 2010 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket?**

9.1
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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

10. Undtagelser fra dækningen

- 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

…

14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

14.1.1.

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

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det påhviler forsikringstagerne at godtgøre størrelsen og rigtigheden af et fremsat krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at de har krav på yderligere erstatning end allerede anerkendt af selskabet. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen