Ankenævnet for Forsikring

901/12

Den 15. oktober 2012 blev i sag nr. 81.451:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade på ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet har tilbudt at yde erstatning med 20 % med henvisning til, at taget på grund af slid og ælde er værdiforringet med 80 %.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klagerne tegnede forsikring med ikrafttræden den 1/10 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 19/3 2010. Der er ingen bemærkninger om taget heri.

Over for nævnet gør klagerne gældende, at selskabet skal yde fuld erstatning for taget. Af klageskemaet, der er underskrevet den 24/10 2011, fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
> ...
> Vi overtog huset 01.10.2010 og kunne konstatere ved skybrud 02.07.2011 at vores tag var utæt flere steder. Vi har en tilstandsrapport uden anmærkninger (vedlagt) på taget og en tillægsrapport (vedlagte) hvori det benævnt at det er et 'godt tag'.

2. 81.451

Vi konstaterede at der flere steder kan ses lys ud imellem skifereternit teglene og rygning. Der er tegn på at der mangler fugemasse imellem tegl flere steder samt fugebånd i rygning. Desuden er inddækningen omkring skorstenen også utæt. Det drypper flere steder ned på isoleringen, nogle taglægter er meget gennemblødte, et enkelt sted så meget at det direkte drypper ned i vores bryggers.
Mange steder på taglægterne er der hvide områder som nok er noget skimmelsvamp (se anmeldelse af skade til Tryg 27.07.2011) Vi havde på opfordring fra Tryg en fagmand ude (se vedlagt skrivelse fra ... tagservice).

Efterfølgende sendte Tryg en taksator ud og ser på vores tag. Vi får efterfølgende et brev fra Tryg d. 10.08.11 (vedlagt) om at vores tag er beretningsdækket med 20 %, da de mener taget er forringet med 80 % og er fra husets oprindelse 1965.
Vi afviser dette tilbud i brev af 10.08.11(vedlagt) og gør Tryg opmærksom på at vi ifølge vores forsikringsbetingelser har ret til et tæt tag.
Vi mener vi har købt huset i den tro, at taget ikke fejler noget, efter som der ingen anmærkninger er på taget i tilstandsrapporten og det står i tillægsrapporten det er et 'godt tag'. Der er intet der i nogen af de to rapporter, vi har modtaget ved købet af huset, der gør os opmærksom på at levetiden på taget er så kort, og vi nu står overfor at skulle bruge en større sum penge på et nyt tag, uden vi har haft en chance til at tage stilling til dette i købsprisen. Derfor er vi meget indstillet på ikke at skulle erlægge nogen ekstrapris, vel og mærke indenfor ejerskifteforsikringens forsikringsperiode.
Vi mener at det da netop er i sådan en sag en ejerskifteforsikring burde hjælpe.

I mail (vedlagt) fra den 24.08.11 Skriver Tryg tilbage 'Du har ret i at I har ret til et tæt tag, men ikke et nyt tag, hvis dit nuværende tag er værdiforringet.'
Vi skriver svar brev tilbage d. 24.08.2011 (vedlagt)
Herefter beder vi om en ny taksator da vi undrer os over, at den første taksator vi havde ude, ikke var oppe og tilse skaderne på loftet og bl.a. se utæthederne i taget samt de skimmelsvamp skader der var kommet på lægterne.
Derfor sender Tryg en ny taksator ud der gennemgår taget mere grundigt. Han kan desuden konstatere at taget har været renset og malet hvilket nedsætter levetiden på taget yderligere. Dette har vi ingen informationer om fra sælger. Tryg's anden taksator foreslog mundtligt en anden løsning hvis det ikke kunne betale sig at reparere taget, at man fandt en anden type tag der var billigere at lægge f.eks. et ståltag uden på det eksisterende tag på huset, dette var vi ikke afvisende overfor.
Han konkluderer i mail 19.09.2011 at det ikke kan lade sig gøre at reparere taget. Tryg indhenter et overslags tilbud på hvad nyt tag (skifereternit tag) vil koste at lave og vil stadig kun dække 20 % (se bilag fra Tryg 27.09.11). Vi afslår igen tilbuddet da vi som udgangspunkt henviser til at vi har ret til et tæt tag og ikke mener at vores tag er værdiforringet op mod 80 % med henvisning til vores tilstandsrapporter. Vi undrer os desuden over Tryg nævner at der en del mosbegroninger på taget (se billeder). Der var ikke fra Tryg nævnt noget om en løsning på en anden type tag, som vi ellers havde snakket med taksatoren om, Tryg har oplyst os efterfølgende (telefonisk) at man ikke ønsker at give os sådan et tilbud.
Vi har efterfølgende klaget til Tryg's kvalitets afdeling over afgørelsen, vi har modtaget brev d. 18.10.2011 fra Tryg med afslag på vores klage.

Andre lignede sager I har behandlet i ankenævnet er f.eks. 75.443, 55.505 og 56.478.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Som udgangspunkt et tæt tag, Da det ser ud til, ifølge Tryg's rapport på vores tag, at det ikke kan lade sig gøre at tætne taget, ønsker vi fuld erstatning til udskiftning af taget. "

3. 81.451

Selskabet har i brev af 4/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling.**
Den 5. juli 2011 anmelder vores kunde telefonisk, at der trængte vand ind ved taget.

Vi anmodede om yderligere oplysninger til vurdering af sagen, og den 25. juli 2011 sendte vores kunde kopi af en håndværkers vurdering, samt kopi af tilstandsrapport, tillæg til rapporten, købsaftalen og billeder af taget.

Af udtalelsen fra håndværkeren fremgår det blandt andet, at der efter besigtigelsen den 16. juli 2011 kunne konstateres lysindfald og vandindtrængning flere steder, jævnt fordelt over hele taget.

Da belægningen består af skifereternit fastslår håndværkeren, at det er vanskeligt at reparere, da man ikke har mulighed for at vide, hvor mange plader der går i stykker omkring det berørte område, når man tager fat i det. Håndværkerens konklusion er derfor at taget må udskiftes.

På denne baggrund anmoder vi vores taksator om at foretage en besigtigelse af ejendommen, og denne foretages den 5. august 2011.

Vores taksator udarbejder herefter et brev, som sendes til kunden den 10. august 2011.

I dette brev konstaterer vores taksator, at taget er et eternitskifertag, med en hældning på 22 grader, samt at belægningen må betragtes som den oprindelige belægning.

Herudover konstaterer vores taksator, at der er en del mosbegroning og afskallinger på tagfladen, og endelig, at taget på et tidspunkt har været afrenset og efterfølgende malet.

Vores taksator vurderer således at der er tale om et nedslidt tag, og konstaterer, at tage med skifereternit og med en taghældning på 22 grader har en normal levetid på 35 til 50 år.

Denne vurdering er i overensstemmelse med vurderingen i F&P's levetidstabel idet taget grundet hældningen betragtes som særlig udsat miljø, og er endvidere i overensstemmelse med vurdering, der kan foretages på www.levetid.dk.

Vores taksator konkluderer endvidere i overensstemmelse med håndværkerens udtalelse, at forholdet alene kan udbedres ved en udskiftning af taget, og henviser i den forbindelse til vilkårenes pkt. 9 omkring opgørelse af erstatningen.

Da vores kunde ikke er tilfreds med denne vurdering klager kunden til skadeafdelingen og den 6. september 2011 opsiger kunden samarbejdet med vores taksator, hvorfor vi udmelder en ny taksator til at besigtige ejendommen.

Den anden taksator besigtiger ejendommen den 15. september 2011, og sender brev til vores kunde den 19. september 2011.

Af dette brev fremgår det blandt andet, at den anden taksator har konstateret det samme omkring tagets opbygning og alder, som den første taksator, samt at vi på baggrund af disse observationer må fastholde, at den korrekte udbedring alene kan bestå i en udskiftning af taget, og at taget er værdiforringet med 80 %.

Det fremgår yderligere af brevet, at det er aftalt, at vores taksator skal indhente et tilbud på udskiftning af taget, hvilket foreligger den 22. september 2011, og den 27. september 2011 vi opgørelse over skaden, herunder hvilken erstatning vi kan tilbyde på ejerskifteforsikringen.

Hvad siger tilstandsrapporten
I den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen har den bygningssagkyndige ikke lavet anmærkninger omkring taget; men det fremgår af rapporten, at der er tale om skifereternit tagplader, samt at hældningen på taget er på 15 til 35 grader.

Den bygningssagkyndige skal i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen sammenligne din ejendom med tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den bygningssagkyndige skal således alene gøre anmærkninger, hvis der konstateres forhold ved bygningen, som afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den bygningssagkyndige skal således ikke vurdere eller gøre anmærkninger omkring de enkelte bygningsdeles levetid, herunder resterende levetid.

Angående tillægget til tilstandsrapporten.
Tillægget til tilstandsrapporten ikke et bilag, der indgår i vurderingen for ejerskifteforsikringen, herunder vurderingen af levetider eller lignende.

Forsikringsbetingelsernes erstatningsberegning
...
I denne sag er det skaderamte taget, og udbedringen af forholdet kan alene ske ved en udskiftning af taget, og henset til hældningen og at der er tale om skifereternitplader, vil værdiforringelsen, som tidligere nævnt skulle sættes til 80 %.

Vi henviser i følgende kendelser fra Ankenævnet for Forsikring 61.103; 72.529; 70.433 og 78.371.

Samtlige disse kendelser vedrører eternitskifertage, hvor taghældningen er under 35 grader. I disse kendelser har Ankenævnet ikke fundet anledning til at kritisere, at forsikringsselskaberne havde nedskrevet værdien med 80 %. I Ankenævnets begrundelser for kendelserne er der lagt vægt på tagets alder og hældning.

Vores kunde har i sin klage henvist til kendelserne 75.443; 55.055 og 56.478.

Kendelsen 75.443 vedrører betontegltag, hvorfor den ikke er retvisende i forhold til værdiforringelsen af et skifereternittag.

I kendelsen 55.505 havde forsikringsselskabets taksator i sin rapport vurderet taget til at være værdiforringet med 50 %, hvilket også blev Ankenævnets vurdering. I den konkrete sag har vores taksatorer fra starten vurderet værdiforringelsen til 80 %.

I kendelsen 56.478 blev der taget stilling til, om taget havde udlevet sin normale levetid, hvilket Ankenævnet fandt at det ikke havde; men Ankenævnet tog samtidig ikke stilling til, hvilken erstatning, der skulle udbetales i sagen.

Ud fra dette er det vores opfattelse, at de af vores kunde nævnte kendelser ikke kan anvendes som rettesnor i den konkrete sag.

Vedrørende selve opgørelsen af erstatningen
I forbindelse med gennemgangen af sagen har vi konstateret, at der i vores taksators opgørelse af erstatningen, også er sket fradrag for værdiforringelse på nedtagning og bortkørsel af det eksisterende tag.
Dette fradrag kan ikke foretages, og erstatningsberegningen vil derfor være følgende:

Udskiftning af tag excl. Nedtagning og bortkørsel	164.000 kr.
25 % moms	41.000 kr.
	205.000 kr.
- 80 % Værdiforringelse	164.000 kr.
	41.000 kr.
Bortkørsel incl. Moms	37.500 kr.
	78.500 kr.
- selvrisiko	30.000 kr.
	48.500 kr.

Vi vil således kunne anerkende en erstatning på 48.500 kr. for udskiftning af taget på ejendommen."

Klagerne bemærker i brev af 20/11 2011 til nævnet, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at taget er fra husets opførelse. Endvidere fremgår bl.a.:

"**Opgørelse af erstatning.**
Vi undrer os over den måde Tryg vælger at opgøre beløbet på, eftersom det tilbud Tryg har indhentet kun er et overslagstilbud og ikke et fast tilbud. Prisen på taget inkl. bortkørsel og følgeskader, som ikke er benævnt i overslagstilbuddet bl.a. udskiftning af taglægter pga. råd og svamp, kan reelt overstige den pågældende overslagspris.
Vi ved reelt ikke hvad beløb som kommer til udbetaling i denne sag, også evt. hvis vi ønsker at lægge en anden type tag end et skifereternittag.

Vi ønsker.
En mindre værdiforringelse på taget. Vi mener at Tryg ikke har påvist at der er en værdiforringelse på 80 % på taget, ud fra manglende viden om alder på taget og tilstandsrapporten taget i betragtning.

Vi ønsker at få erstatningen kontant udbetalt, så vi ikke er i tvivl om hvor mange penge det er vi har til et nyt tag, så det står os frit for selv at vælge en anden tagløsning."

6. 81.451

På nævnets opfordring er selskabet fremkommet med bemærkninger til det af klagerne anførte vedrørende følgeskader til utæthederne i taget og har fremlagt det overslag fra tagservicefirma, der ligger til grund for selskabets erstatningsopgørelse.

Af mail af 20/9 2011 fra tagservicefirma fremgår bl.a.:

> "overslagspris på oplægning af nyt skifertag på ejendommen er ca.1100,- plus moms pr. m2
> nedrivning og bortkørsel er ca. 30000,- plus moms
> inddækning ved skorsten er 5500,- plus moms
> og ca. 2500,- ved udluftningshætter plus moms
> totalpris ved ca. 140 m2 er 194000,- ex. moms
> prisen er en overslagspris."

Af selskabets brev af 10/5 2012 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Af klageskemaet til Ankenævnet oplyser kunden, at der mange steder er hvide aftegninger, som kunden formoder, er skimmelsvamp.
>
> På baggrund af Ankenævnets seneste henvendelse har vi forespurgt vores taksator, der oplyser, at der ikke ved besigtigelserne kunne konstateres skimmelsvamp, andre svampe eller råd i tagkonstruktionen.
>
> Vi vedlægger kopi af billede taget af vores taksator den 10. august 2011, og på dette billede kan der heller ikke konstateres nogen skader på spær eller lægter."

Selskabet har endvidere oplyst, at udbedringen omfatter udskiftning af lægter.

Klagerne har efterfølgende fremlagt for nævnet skønserklæring af 3/5 2012 udarbejdet i forbindelse med sagens behandling ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Heraf fremgår bl.a.:

"

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I bryggers viste K.L. en lille skjold på gips-loftet lige ved siden af loftlemmen (foto 2). I tagrum kunne konstateres misfarvede, sorte lægter ved 2 aftrækskanaler (foto 3 og 4) op gennem tag samt ved den ene side af skorstenen dels neden for (foto 5) dels ovenfor (foto 6). Den øverstliggende lægte som ligger helt ind mod skorsten har råd. Der kunne ikke måles fugt i lægterne. Der blev målt 8 % og 10 % fugt hvilket er uden betydning. Generelt kunne der på hele tagfladen ses lægter med spor efter fugt (foto 7 og 8) og der forekommer lidt lyshuller i skiferbelægningen (set i mørke). Det kunne konstateres at eternitaftræks-kanaler er uisolerede og at de ikke er tætte i overgangen til taghætter. Udvendigt kunne det konstateres at tagpladerne med alderen har vredet sig lidt, at mange samlinger/fuger ikke er fyldt op med tag-

	kit og at nedre pladekant er begroet med mos og alger (foto 9). Taghældningen er ca. 22°. Det kunne konstateres at inddækninger om skorstenen ikke er fuget (foto 10) hvor inddækningen er ført ind i murværk.
...	
Ad 1. Forbedringer:	Udskiftning af taget vurderes som en forbedring på 80 % lig kr. 200.000. Vurderingen er udført på basis af Forsikring & Pensions levetidstabeller, oktober 2001, gældende for eternitskifer med taghældning mindre end 35°. Udbedring af aftrækskanaler vurderes ikke som en forbedring. Udbedring af fuger over skorstensinddækning vurderes ikke som en forbedring.

"

På baggrund heraf gør klagerne gældende, at selskabet ikke har været berettiget til at foretage fradrag for aftrækskanaler og skorstensinddækninger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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, 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.
...
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 har gennemset de forelagte fotos af taget.

8. 81.451

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det bevist, at taget er værdiforringet på grund af slid og ælde i en sådan grad, at selskabet er berettiget til at foretage aldersafslag som sket. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse, da selskabet endnu ikke har taget stilling til klagerens nye indsigelse. Dette gælder dog ikke aftrækskanaler og fuger over skorstensinddækning, som nævnet finder skal erstattes fuldt ud.

Af skønserklæringen, indhentet til brug for anden nævnsbehandling, fremgår, at der i bryggersloftet er en skjold, hvilket nævnet lægger til grund er en følgeskade til vandindtrængningen ved taget, som selskabet efter nævnets opfattelse skal yde dækning for. Med dette forbehold finder nævnet, at der ikke i øvrigt er grundlag for at kritisere omfanget af den af selskabet tilbudte udbedring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal yde fuld erstatning for udbedring af aftrækskanaler og fuger over skorstensinddækning. Derudover skal selskabet anerkende, at skaden på bryggersloftet er dækningsberettigende og skal genoptage sagen med henblik på at opgøre erstatningen herfor.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand