Ankenævnet for Forsikring

939/14

Den 23. april 2014 blev i sag nr. 85.020:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i anledning af en tagskade.

Det fremgår af sagen, at klagerens tegltag er utæt. Klageren indhentede den 29/10 2012 et tilbud på oplægningen af nyt tag hos et murerfirma, der i alt androg 287.000 kr. Selskabet har tilbudt klageren en erstatning på 123.755 kr. med henvisning til, at der er poster i tilbuddet, der ikke er dækningsberettigende, og at tagets alder berettiger til et erstatningsfradrag for værdiforringelse på 50 %.

Den forsikrede ejendom er opført i 1976. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/1 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20/7 2009. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der har relevans for sagen.

Klageren har i klageskemaet dateret den 6/9 2013 bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt vedhæftes som bilag.

Det kronologiske forløb er som følgende;
(i forbindelse med køb af drømme bolig tegnes en ejerskifte forsikring gennem lægeforeningen hos Tryg.)

2. 85.020

1. Medio febr. 2010 (dvs. 1 1/2 måned efter indflytningen), konstateredes det, at der flere steder dryppede vand på isoleringen og at der var vådt på undersiden af tagstenene og det bindende træværk. Dette resulterede i at taksator … fra TRYG inspicerede taget og konstaterede; at det bare drejede sig om kondensvand pga. sneen.

2. Tryg kontaktes igen (efter at sneen blev ryddet), for at henlede opmærksomheden på, at der fortsat trængte vand igennem taget.(dokumenteret med billedkamera) ligeledes under regnvejr. Denne gang sendte TRYG … fra …Entreprise, som kunne konstatere; at der flere steder på taget trængte dagslys igennem, når man kiggede på taget indefra, som et udtryk for, at taget faktisk var og er ganske utæt. Men TRYG sender efter dette andet besøg et svar til os om, at udgifter til udbedring af disse fejl og mangler ikke kan dækkes af mine forsikringer. Begrundelse for afvisning af sagen var at utæthederne skyldes mosbegroning og at dette hører til almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

3. Mos begroningen fjernedes professionelt, men problemet blev desværre ikke løst. Jeg kontakter tryg igen. Jeg opfordres af …, fra TRYG til at søge ekspert hjælp for at finde ud af hvilken tilstand taget reelt er i. Jeg kontakter … . Og de konstaterer følgende

- Taget var konstrueret forkert idet man alle steder tydelig se at der var afstand mellem tagstenene i lodrette retning og det var årsagen til at vandet og sollys trængte igennem. Hun kunne se at det underliggende træbindingsværk havde skiftet farve pga. at det var vådt.

- Understrygningen af taget var ikke udført korrekt.

- Hun undrede sig meget over at den elendige kvalitet af taget ikke fremgik noget steds i tilstandsrapporten. Hun mente, at taget ikke længere var funktionel og anbefalede at taget skulle udskiftes.

4. Herefter kontakter jeg TRYG på ny. Tryg sender en ny konsulent sept. 2010 mhp besigtigelse af taget. Herefter er man enig om det overstående som er anført af … . Samtidig anerkender TRYG at skaden er dækningsberettiget. Man vil have tilbud mhp udskiftning af taget. MEN men, det viser sig at Tryg kun vil dække delvist grundet slid og ælde. Tryg fastholder deres begrundelse på trods af gentagne forsøg på at fortælle tryg at der i tilstandsrapporten i forbindelse med køb af huset, absolut ingen bemærkninger var vedr. tagets tilstand. Den bygningssagkyndiges forsikring afviser os ligeledes.

5. Grundet afvisning fra Tryg anmeldes sagen til Disciplinær og Klagenævnet for Beskikkede bygningssagkyndige. Udskiftningen af taget kommer herefter til at afvente svaret fra dette nævn.
Efter lang tids tovtrækkeri/ korrespondance med den bygningssagkyndiges forsikring, Chartis (nuværende AIG) via dette disciplinære nævn, besluttes det at den bygningssagkyndige er skyldig. Herefter betaler den bygningssagkyndige og dennes forsikring sagens samtlige udgifter herudover pålægges den bygningssagkyndige at udbetale min andel af selvrisikoen i ejerskifte forsikringen, idet man derved anerkender, at Tryg Ejerskifte forsikring må sørge for udgifter til udskiftningen af taget uden at jeg som ny køber skal have økonomisk tab. Resultatet af dette sendes til Tryg og herefter anmoder Tryg mig om at indhente tilbud til udskiftningen af taget.

6. Der indhentes på ny tilbud til udskiftning af taget. Men denne gang vil Tryg dække optil 50 % af udgifterne. Dette kan jeg ikke acceptere, idet jeg via en advokat i … tager kontakt til den

3. 85.020

bygningssagkyndiges forsikring AIG og anmoder dem om at se på sagen, men de er igen helt afvisende.

Vi har altså været igennem en 3 års kamp med forskellige instanser for at få vores ret. Dette køb af drømmeboligen har været et mareridt, som endnu ikke er slut, idet det utætte tag med det dertil kommende skader og gener endnu ikke er skiftet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Det er meget frustrerende, kritisabelt og meget uprofessionel

1. at Tryg igen efter 3 års forløb i deres nuværende erstatningsrapport v. … fastholder argumenter som mos på taget som begrundelse for tagets utæthed. Dette argument er jo netop modbevidst ved Trygs egne konsulenter og konsulenter fra [tagfirma] Dette har Tryg ligeledes anerkendt i deres senere udmeldinger.

2. at Tryg på ny tilkender sig retten til at erstatte delvist med 50 %, idet man henviser til reglen om at man får noget nyt for noget gammelt. Men dette er jo en helt forkert forståelse af sagen jf. overstående forløb. Denne sag omhandler et tag som oprindeligt ikke var konstrueret korrekt og understrygningen ikke var udført korrekt. Det viser sig at tidligere ejer har udført lappeløsninger for at udbedre skaderne. Tagets nuværende elendige tilstand er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Derfor er jeg frataget enhver form for selvrisiko jf. afgørelse fra disciplinær og klagenævnet for bygningssagkyndige og at sagen igen er landet hos ejerskifteforsikringen, da den er fuld dækningsberettiget.
   ...
4. Trygs ejerskifte forsikring kan ikke argumentere for at vi i denne sag får noget nyt for noget gammelt. Der er jo faktisk ikke tale om en fordel ved at få noget nyt for gammelt i denne sag, idet taget ikke er af det karakter som det angiver sig for at være i tilstandsrapporten ved købstidspunktet og det vigtigste er at taget er med en forkert konstruktion. Det er altså ikke en fordel at få et korrekt konstrueret tag. Der foreligger ligeledes sager i dansk domspraksis som påpeger det samme.

5. Argumentet om at vi får en værdiforøgelse af huset ved at få noget nyt for gammelt er heller ikke holdbar. Fordi denne værdiforøgelse kun vil være temporær og ikke permanent.

…

Vi ser den bygningssagkyndige som den eneste ansvarlige i denne sag og Tryg kan og bør til enhver tid gøre sin ret gældende overfor ham og hans ansvarsforsikring, Chartis.

Selskabet har i brev af den 23/9 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Andre rapporter fra før overtagelsen**
I de foreliggende oplysninger forefindes en rapport fra … Byggeservice dateret 17. august 2009. Henset til allongen til købsaftalen (se nedenstående) er det vores opfattelse, at denne rapport har foreligget forud for handlens endelige indgåelse.

Af denne rapport fremgår blandt andet følgende:
'Gennemgang at ejendom for mulig køber … med deltagelse af ejendomsmægler fra … ved … .
Formål: At gennemse ejendommen for evt. fejl der ikke fremgår at den udførte tilstandsrapport Nr.: … ved …

Bemærkninger til hovedhus:

Ejendommen er overordnet i god stand, der er dog konstateret ting, der burde have været nævnt rapporten (Rækkefølgen er tilfældig).

Tagrum
Der er en del vandskjolder på gangbroen, der indikerer tegn på tidligere vandindtrængen eller fra smeltet fygesne i området ved lofttrappe. Der er desuden anbragt klude flere steder under tagsten hvilket igen tyder på utætheder.

Tagflade
Der er megen mos på tagets Østlige del, bør afrenses for at forlænge tagets holdbarhed.
Der mangler afdækning af en spærene, der er delvis nedbrudt af råd i tagets nordside ved det lille fremspring,

Købsaftale, allonge samt korrespondance op til allonge
Af vores kundes advokats brev af 18. august fremgår blandt andet følgende:

'Jeg har noteret indsigelsesfristen d. 20/8-2009, kl. 16.00, og såfremt jeg måtte have bemærkninger til materialet vil De modtage disse inden indsigelsesfristens udløb, handlen er dog betinget af, at sælger udbedrer nedenstående 4 punkter inden overtagelsesdagen.

1. Det i købsaftalen nævnte hul i taget,
2. Taget er tætnet på undersiden med gamle klude, kludene skal fjernes og taget tætnes håndværksmæssigt korrekt,
3. Der er 2 punkterede ruder i havestuen.
4. Der mangler ventilation i det lille badeværelse.

Sælger sørger for at forsikringssagen afsluttes, uden nogen udgift for køber.'

Af svaret fra sælgers repræsentant fremgår følgende:

19.august 2008
…
Sælger har accepteret din skrivelse af 18.8 under forudsætning af , at pkt. 3 og 4udgår. Endvidere er det aftalt, at 2 sæt havemøbler medfølger jfr. Vedlagte allonge til købsaftalen.

Du bedes venligst bekræfte, at dette kan godkendes af køber.

Du skriver, at du har noteret indsigelsesfristen til den 20.8. Det er rettelig d. 19.8.
…
Af allongen fremgår følgende:

'Sælger accepterer hermed skrivelse af 18.8.2009 fra adv. … under forudsætning af, at pkt. 3 og 4 udgår.

Endvidere aftales det, at 2 sæt havemøbler medfølger i handlen.'

Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 1. januar 2010, og med ikrafttræden samme dag tegnede en ejerskifteforsikring hos os.

Forud for overtagelsen af ejendommen, og i forbindelse med den endelige forhandling om gennemførelsen af handlen, fik vores kunde … Bygningsservice til at gennemgå ejendommen, med henblik på at påpege de forhold, som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten.

Denne bygningssagkyndige beskriver i sin rapport at der er en del vandskjolder på gangbroen, der indikerer tegn på tidligere vandindtrængning eller fra smeltet fygesne i området ved loftstrappen. Der kunne endvidere ved denne bygningssagkyndiges besigtigelse konstateres, at der var placeret klude flere steder under tagstenene, hvilket igen tyder på, at der er utætheder.

Endelig konstaterer kundens rådgiver, at der på taget er megen mosbegroning.

Det er vores opfattelse, at disse kommentarer fra kundens rådgiver medførte, at kunden i samarbejde med sin advokat fik indført en allonge til købsaftalen, hvoraf det blandt andet fremgår, at handlen er betinget af, at sælger fjerner kludene og tætner taget håndværksmæssigt korrekt.

Den 15. februar 2010 anmelder vores kunde, at der er vandindtrængning i ejendommen, hvorefter sagen startes op på kundens ejerskifteforsikring.

I forbindelse med vores vurdering af sagen har ejendommen været besigtiget af flere taksatorer, samt af en selvstændig virkende tømrervirksomhed.

Vores kunde har haft [tagfirma] til at besigtige taget, og der foreligger fra dette firma et overslag over omkostningerne ved udbedring af forholdet. Der er ikke i det foreliggende, herunder opfølgningen fra kundens egen ekspert dokumentation for, at taget er fejlkonstrueret.

Det er konstateret, og af såvel kundens egen rådgiver, [tagfirma], som af syn og skønsmanden udpeget af Husanke, at der er manglende understrygning af taget.

Hverken vores taksatorer eller den tømrermester, som vi havde til at besigtige taget har konstateret, at taget er fejlkonstrueret, og i … rapport af 20. september 2010 er det konkluderet, at taget er oplagt efter gældende regler på opførelsestidspunktet, og der er ikke konstateret fejl eller mangler ved konstruktionen.

Ud fra dette finder vi det ikke dokumenteret, at der skulle være konstruktionsfejl ved taget, som anført af vores kunde.

Det er således fortsat vores opfattelse at årsagen til vandindtrængningen er almindelig nedslidning af taget, kombineret med mosbegroning, der gennem tiden har løftet stenene, samt manglende korrekt tætning af taget, som vores kunde havde sat som betingelse for handlens gennemførelse.

Den 18. oktober 2010, eller ca. 8 måneder efter modtagelsen af anmeldelsen anerkender vi dækningen, idet der er konstateret vandindtrængning i ejendommen, men meddeler samtidig vores kunde, at da denne ønsker en udskiftning af tagbelægningen, vil der i erstatningsopgørelsen skulle ske fradrag for slid og ælde.

På tidspunktet for anmeldelsen af forholdet var taget omkring 34 år gammelt. Af vores kundes rådgivers overslag fremgår det, at et tag af denne art har en sædvanlig levetid på 30 - 40 år.

Dette vil i bedste fald indebære, at tagbelægningen på tidspunktet for anmeldelsen af skaden har udlevet 34 af 40 år eller 85 %, af den forventede levetid på en tagbelægning af denne art.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at ejendommen ligger kystnært, og af vores seneste taksators rapport fremgår det endvidere, at der kunne konstateres mos på taget.

Ud fra en konkret vurdering, herunder beliggenheden og den konstaterede mosbegroning har vores taksator vurderet, at ejendommen tagbelægning grundet slid og ælde er værdiforringet med 50 %.

Da vi samtidig ikke skal yde erstatning for mere isolering end hvad den der var på konstateringstidspunktet, og da der ikke er dokumenteret dækningsberettigende skader på loftslemmen og gangbroen, samt da udbedringen kan foretages uden ændring af disse har vi tilbudt vores kunde en samlet erstatning på 123.755 kr.

Ud fra de foreliggende oplysninger, herunder, at vores kunde forud for handlen ved egen rådgiver var orienteret om, at tagbelægningen ikke var tæt, samt i forbindelse med gennemførelsen af handlen har betinget sig, at sælger udførte en håndværksmæssig korrekt tætning af tagbelægningen, er det vores opfattelse, at vi med dette tilbud har opfyldt den retslige forpligtigelse der er for kundens ejerskifteforsikring.

Vores kunde oplyser i sin klage til nævnet, at sagen nu har taget 3 år, samt at der skulle være risiko for skimmeldannelse, og dermed sundhedsmæssig risiko for beboerne i ejendommen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at vi den 18. oktober 2010, eller 8 måneder efter anmeldelsen anerkendte sagen som dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen, og anmoder om et specificeret tilbud på udskiftningen af tagbelægningen.

Herefter går der 5 måneder, inden vi bliver underrettet om, at der snart vil komme en kendelse fra Ankenævnet for Huseftersyn. Afgørelsen fra Huseftersynet modtages den 26. juli 2011. Først den 14. november 2012, eller mere end 2 år efter vi anmodede om tilbuddet modtog vi en e-mail fra kunden sammen med tilbuddet.

Af den e-mail der fulgte med tilbuddet fremgår blandt andet at tilbuddet har været længe undervejs.
…
Det er derfor vores klare opfattelse, at årsagen til det forholdsmæssige lange sagsforløb ikke skal søges i forhold hos Tryg.
…

Ud over den tidligere nævnte kendelse henledes nævnets opmærksomhed på kendelse nr. 68.930, der vedrørte et betontegltag, der var 31 år gammelt på skadetidspunktet, og hvor Ankenævnet fandt, at det ikke kunne kritiseres, at forsikringsselskabet havde tilbud erstatning med fradrag på 50 % grundet slid og ælde."

Klageren har i udateret brev modtaget i nævnet den 14/10 2013 heroverfor bl.a. bemærket:

"Det er helt korrekt, at det tog 10 måneder for forsikringen Tryg at anerkende skaden efter besigtigelse af taget ved flere af deres konsulenter. Vi måtte selv søge professionel hjælp for

at overbevise forsikringen om, at der her er tale om skade. Denne periode er fra d. 15. feb. 2010 til 18.oktober 2010.

Det er ligeledes korrekt, at der er i købskontrakten er en allonge (dette er udearbejdet efter vi som køber selv har bedt om en ekstern vurdering af huset), som berører, at de steder hvor der tidligere har været sat klude skal udbedres, og at dette skal udføres professionelt og korrekt. Disse fejl ved taget var ikke nævnt i den oprindelige tilstandsrapport. Det er vigtigt at bemærke at denne allonge i købskontrakten alene har handlet om et par specifikke steder på taget. Vi har ikke på noget tidspunkt bedt om ændring af købsprisen som følge af dette men vi har blot anmodet om at disse få steder skulle udbedres. Men det faktuelle er, at vi efter indflytningen opdager at taget generelt er svære utæt og ikke de få steder som sælgeren i øvrigt blev bedt om at udbedre.

Grundet ejerskifteforsikringens udmelding om at de forbeholder sig retten til at nedskrivning i forbindelse med udskiftningen af taget, har vi været nødsaget til at placere et ansvar i denne sag. Vi skulle dække en stor udgift på flere hundrede tusinde kroner til et nyt tag, netop efter vi var flyttet til vores drømmehus. Tagets elendige stand fremgik ikke nogen steder i tilstandsrapporten, og vi var blevet frarøvet muligheden for at få nedslag i købsprisen.

Vi forsøgte at drøfte sagen med den tidligere ejer, som ikke var til at tale med. Og vi forsøgte at drøfte sagen med den bygningssagkyndige og hans forsikring. Alle forsøgte at placere ansvaret på andre end dem selv. Derfor endte sagen i Husankenævnet, som gav os medhold og den bygningssagkyndige måtte betale sagens omkostninger samt vores selvrisikos sum for ejerskifte forsikringen.

Alle disse tiltag har taget tid. Efter sagens afslutning i Husankenævnet er vi henvist retur til ejerskifteforsikringen. Det har ligeledes taget tid at indhente forskellige tilbud til udbedring eller udskiftning af taget over to omgange, efter anmodning fra forsikringen.

Og det er ligeledes korrekt, at det har taget tid at rådføre sig og søge tilladelse i det kommunale regi om, hvorvidt det vil være muligt at ombygge loftrummet i forbindelse med udskiftningen af taget, idet vi har et uudnyttet loftrum på ca. 70m2. Det har taget tid at få et ingeniør firma til at udarbejde løsning til et forslag og det har taget tid for arkitekten at tegne et forslag til kommunen om ombygningen af loftrummet. Og det har taget tid for kommunen at behandle sagen. Vores forslag til kommunen er i øvrigt er blevet afvist.

Ovenstående er en forklaring på at det har taget tid og at det ikke kun er Tryg s skyld. Vi håber, at sagen snart kan få en afslutning. Det har været en lang og sej kamp for at overbevise andre om, at taget er utæt, og det har ligeledes været svært at placere et ansvar. Vi henviser i øvrigt til tidligere indsendte brev.

I forbindelse med denne sag har der på intet tidspunkt været tvivl om, at udførelse af et undertag samt anlæggelse af ekstra isolering i forbindelse med udskiftning eller renovering af taget, skulle naturligvis være noget som vi selv må betale."

I rapport udarbejdet af selskabets taksator den 20/9 2010 fremgår bl.a.:

"Konklusion:

Taget er oplagt efter gældende regler på opførelsestidspunktet, og jeg har ikke fundet nogen fejl eller mangler ved konstruktionen.

Taget er, som det er almindeligt understrøget i de vandrette samlinger.

Lægteafstand og breddemål overholder forskrifterne.

Der er dog ingen tvivl om, at taget er utæt og forholdet udgør en risiko på skade på ejendommen. Taget er oplagt i 1976 og altså 34 år gammelt.

Det er min vurdering, at utæthederne i taget skyldes tagets alder.

Tagsten er igennem tagets levetid løftet lidt i de lodrette samlinger. På grund af mos og små bevægelser i taget og tagsten har lejret sig i denne stilling."

I syns- og skønserklæring af den 4/4 2011 udarbejdet til brug for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges vurdering fremgår bl.a.:

"Skønsmandens erklæring.

Ad 1:

I det høje tagrum kunne der stedvis ses skjolder efter fugtindtrængen på lægter, gangbro og den vandret udlagte varmeisolering.

I lægterne blev der målt mellem 15% og 18% fugtindhold.

I tagfladerne ses ligeledes stedvis skjolder efter fugtindtrængen samt lysindfald ved tagstenssamlinger og omkring taghætter.

Understrygningen/fugningen af vandrette samlinger er udført med bitumen, der enkelte steder ikke er intakt.

I den nordvendte tagflade ved adgangslemmen er samlingen mellem 2 sten (hvor der tidligere har været tætnet med en klud ifølge klager) fuget med en anden type fugemateriale end bitumen.

Udvendigt kunne der registreres 20-25 tagsten, som i toppen af bølgen ikke er tætsluttende til de øvrige tagsten, der overtappes, samt sporadisk lettere forvitret og revnet grat- og rygningsfuge.

Ad 1 konklusion:

På de daterede fotos, som er fremlagt i sagen, er omfanget af fugtskjolder ikke umiddelbart afhængig af, hvor meget nedbør der ifølge DMI faldt i området den pågældende dato.

Dette indikerer, at de konstaterede fugtskjolder på undersiden af betontagstenene/lægterne enten kan være forårsaget af indvendig kondens eller fugtindtrængen via overlæggene mellem tagstenene eller sandsynligvis en kombination af begge.

9. 85.020

Ved besigtigelsen på synsforretningen, efter en tør uge, var der synlige fugtskjolder på undersiden af tagstenene, men da nye fotos blev taget 2 dage efter, var der kun 'gamle' fugtspor at se på lægterne.

Med den fugtighedsprocent, der stikprøvevist er konstateret i lægterne, skønnes der ikke at være risiko for fugtnedbrydende skader i disse.

Udbedring af forholdene menes at kunne udføres ved efterfugning (tætning) af de lodrette tagstenssamlinger, hvor fugten optræder, sammenholdt med etablering af øget ventilation langs tagfod og kip."

I afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige af den 20/6 2011 fremgår bl.a.:

"**Begrundelse:**
Den bygningssagkyndige burde have bemærket fugtskjolder på gangbro/isolering, tagsten, der vrider samt grat- og rygningsfuger under nedbrydning i tilstandsrapporten.

Erstatningen fastsættes svarende til klagers selvrisiko på ejerskifteforsikringen på 5.000 kr."

Af tilbud fra murerfirma af den 29/10 2012 fremgår bl.a.:

"

Beskrivelse	Beløb
…	
Nyt tag på ejendommen Tilbuddet er lavet ud fra tilsendte tegninger og materiale valg og gælder: Complet stillads opsat, nedtagning af eks. Tagsten og container til tagsten bortskaffelse af do, ned-tagning af lægter, opretning af eks. Spær. Undertag Divoroll, klemlister godk t1 lægter I prisen har jeg regnet med B&C antikbrun Dobbelt S Grat og rygning figaroll inddækning, complet m/ undertags opstram Flex udluftning, tagfod , fugle gitter skorstens inddækning. Nyt Tagrende, underbeklædning samt stem bibeholdes fjernelse af eks. isolering nyt 400 mm over hele loftet, ny loft lem isolere	
Den samlede pris:	kr. 229.600,00
Gangbro fjernes og ny gangbro hæves 35 cm, loftplads 20m2	
Salgsmoms	kr. 57.400,00
I alt	**kr. 287.000,00**"

I selskabets brev til klageren af den 18/1 2013 fremgår bl.a.:

"**Delvis godkendelse af tilbud**
Det fremsendte tilbud fra din tømrer Byggemester …, har afgivet et tilbud på i alt 287.000 kr. med moms, dette tilbud kan delvist godkendes.

Der er enkelte ting i dette tilbud som ikke er dækket af forsikringen og kan derfor ikke godkendes, dette er som følgende:

- Ny 400 mm isolering, der skal kun isoleres som det eksisterende (200 mm). Forsikringen dækker ikke lovliggørelse.

- Taksator har vurderet at forskellen mellem 200 mm - 400 mm er samlet - 19.490 kr. med moms.
  (161 m2, 200 mm mineraluld a 90 kr. pr m2 = 14.490 kr.) arbejdsløn anslået til 5.000 kr.

- Ny loft lem, anslået til - 4.000 kr. med moms
- Ny gangbro, anslået til - 6.000 kr. med moms

Den samlede erstatningsopgørelse:

- Tilbudspris fra Byggemester Jensen på i alt	287.000,00 kr. med moms
- Fradrag for ovennævnte ikke dækket arbejder	29.490,00 kr. med moms
- Godkendt erstatning/tilbudspris i alt	257.510,00 kr. med moms
- Fradrag for værdiforringelse, 50 % af	257.510,00 kr. med moms
- Erstatning før fradrag af selvrisiko	128.755,00 kr. med moms
- Selvrisiko/egenbetaling	5.000,00 kr. med moms
- **Erstatning til udbetaling**	**123.755,00 kr. med moms**"

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, 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.
…

4 hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

11. 85.020

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagens akter må nævnet lægge til grund, at tagstenene har løftet sig i de lodrette samlinger og således ikke længere er tætsluttende, hvorved regnvand har kunnet trænge ind og beskadige træværk, isolering og gangbro, og at den bygningssagkyndige burde have opdaget forholdet ved huseftersynet den 17/7 2009. Af syns- og skønserklæring af 4/4 2011 fremgår det, at forholdene menes at kunne udbedres ved efterfugning af de lodrette tagstenssamlinger og øget ventilation langs tagfod og kip.

Selskabet har accepteret, at der foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til standarddækningen i forsikringsbetingelserne og har tilbudt at dække halvdelen af udgifterne til oplægning af nyt tag. På baggrund af det i sagen oplyste om tagets alder og tilstand på overtagelsestidspunktet finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har fastsat værdiforringelsen til 50 %.

Nævnet lægger som ubestridt til grund, at forsikringen ikke omfatter dækning for lovliggørelse, og nævnet kan derfor heller ikke kritisere, at selskabet kun har tilbudt dækning for isolering med 400 mm frem for isolering med 200 mm.

Da klageren ikke har godtgjort, at der er sket en sådan skade på loftslemmen og gangbroen, at det er påkrævet at udskifte disse, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til ny loftslem og gangbro.

Nævnet har ikke taget stilling til, hvorvidt de af selskabet anslåede værdier for isoleringsdifference, loftslem og gangbro er korrekte.

12. 85.020

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund