Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 87198:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anerkendt skade i loftrummet i den forsikrede ejendom, der har tagpaptag. Selskabet har anerkendt, at manglende ventilation og skimmelsvampeangreb udgør en dækningsberettigende skade. Klageren er utilfreds med, at selskabet har foretaget fradrag i erstatningen for værdiforringelse for så vidt angår udgifter til udskiftning af tagplader, der fungerer som underlag for tagpapbelægningen.

Selskabet har henvist til, at tagpladerne på grund af slid og ælde var værdiforringet.

Den forsikrede bygning er opført i 1933. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/5 2009, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagpap er med enkelte dampbuler. Note: Det vurderes, at belægningen inden for en overskuelig fremtid bør skiftes."

I klageskemaet af 18/12 2014 har klageren bl.a. anført:

"I februar 2013 anmeldte vi sammen med vores daværende underboer på …, …, at der var skimmelsvamp/fugtophobning i vores fælles loftsrum. Den fugtmand og de håndværkere, som vi senere havde ude, konkluderede, at der var tale om manglende ventilation i tagrummet, og de angav ikke tagets tilstand som årsag. Derfor mente vi, at der var tale om en skjult fejl, som vi ikke kunne have haft kendskab, da vi købte villalejligheden, og vi valgte at anmelde skaden til Tryg.

Tryg anerkendte skaden i deres svar d. 5/4-2013. I deres svar hævder Tryg, at skaden delvist skyldtes taget tilstand. Ud af de fem fagfolk, som så på taget, var Trygs fagmand ene om at komme med den påstand. Påstanden skal også ses i lyset af, at Trygs fagperson vurderede taget en vinterdag, hvor hele huset var dækket i sne i modsætning til det snefrie tag, som de andre fagfolk vurderede. Vores fugtmand opsummerede vores muligheder til:
1) at skifte taget, da det ville give mening, når vi alligevel skulle have stillads op, hyre håndværkere og taget muligvis brydes op for at finde årsagen til den manglende udluftning.
2) at forbedre udluftningen i tagrummet.

At Tryg konkluderer, at han anbefaler en udskiftning af taget er ikke i overensstemmelse med den mundtlige udlægning, som vi fik fra fugtmanden. Så hvis det er afgørende, synes vi, at han bør høres før hans anbefaling udlægges skråsikkert på baggrund af en teknisk rapport.

De håndværkere, som vi havde til at give tilbud på udluftning, anførte, at en løsning af udluftningsproblemet ville medføre, at de skulle bryde noget af taget op for at finde årsagen. Vi valgte derfor i forbindelse med etableringen af udluftningen at udskifte taget. De havde ret. Det viste sig under udskiftningen af taget, at der ikke var etableret tilstrækkelig udluftning mellem tagrummet og udhænget, så selv hvis vi ikke havde valgt at skifte tag, havde det stadig været nødvendigt at fjerne en del af taget og reparere det igen.

På baggrund af dette mener vi, at Tryg bør dække passende lønudgifter til, at håndværkerne fjernede taget, og tagmanden reparerede det igen, da disse udgifter skulle afholdes uafhængigt af, hvorvidt taget skulle skiftes eller ej. Det er her uenigheden med Tryg opstår. Tryg mener, at disse lønudgifter skal beskæres med 80 %, fordi de vurderede, at tagets restværdi var 20 %. Så vidt vi forstår deres svar på vores klage, så har de lovhjemmel såfremt den egentlige årsag til tagfjernelsen var tagfornyelsen, hvilket ikke er tilfældet, da det skyldes et fugtproblem, som skulle opklares, og som ikke skyldtes tagets tilstand. Vi mener derfor, at en væsentlig del af lønudgifterne skulle have været afholdt uafhængigt af, om taget var blevet skiftet eller ej. Det betyder i vores øjne, at Tryg burde dække disse lønudgifter uafhængigt af tagets restværdi.

Det, vi klager over, er altså ikke, at vi selv skal betale 80 % af materialerne til det nye tag, men at vi skal betale 80 % af lønudgifterne. Vi mener, at en væsentlig del af lønudgifterne skulle have været afholdt, selv hvis vi havde valgt ikke at skifte tag, fordi det ville have taget en del arbejdstid at fjerne/reparere et halvt tag for at finde årsagen til fugtdannelsen og etablere udluftning mellem tagrummet og udhænget.

Med venlig hilsen …

PS. Til Tryg's kommentar om, at vi ikke må tjene på sagen, skal det nævnes, at vi tilsammen har betalt en selvrisiko på 60.000 kr. på forsikringen, og at vores klage kun går på arbejdslønnen og ikke materialer, så vi kommer ikke til at tjene på sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi mener, at Tryg bør afholde den del af lønudgifterne på 38.000 kr. + moms til tagfjernelse og taglægning, som en uafhængig håndværker vurderer, at vi ville have haft uafhængigt af det nye tag. Af de resterende lønudgifter til taget bør de betale 20 %, som er den andel de allerede har vedkendt sig."

Dertil har selskabet i brev af 20/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Vores kunde anmelder den 11. februar 2103, eller mere end 31/2 år efter overtagelsen af ejendommen, at der er konstateret skimmelsvamp i ejendommen, herunder tagrummet, samt at dette skulle skyldes manglende ventilation.

Med vores kundes skriftlige anmeldelse af forholdet fulgte en rapport fra … Gruppen, og af dennes anbefaling vedrørende udbedring af forholdet fremgår blandt andet følgende:

Udbedring
Da konstruktionerne i tagrummet er meget angrebet af råd og mikroorganismer, kan det kun anbefales at der monteres en ny tagbelægning med korrekt ventilation. Hvis der er materialer eller konstruktioner der er fugtige eller angrebet af råd eller svamp skal disse udskiftes. For korrekt opbygning og udskiftning henvises til godetage.dk samt byggeriogenergi.dk.

Kundens rådgiver anbefaler således, at der i forbindelse med udbedringen af forholdet monteres en ny tagbelægning.

Det er vores afskrivning på denne tagbelægning, herunder omkostningerne til lønningerne, som vores kunde ikke er enig i, at vi kan fortage.

I den forbindelse skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at det ikke er den procentvise afskrivning, som kunden ikke er enig i; men snarere, at der foretages afskrivning på tagbelægningen, når det efter kundens opfattelse var nødvendigt at opbryde denne for at konstatere forholdet.

Som det fremgår af rapporten fra … Gruppen var der på tidspunktet for dennes undersøgelse af ejendommen ikke foretaget opbrud af tagbelægningen.

Det fremgår således klart at der fra anmeldelsestidspunktet var anbefalet en udskiftning af tagbelægningen.

Ud fra en konkret vurdering af tagbelægningen kondition, samt under henvisning til tilstandsrapportens bemærkninger omkring tagbelægningen, er det fortsat vores opfattelse, at erstatningen for udskiftningen af tagbelægningen skal nedsættes med 80 % på grund af slid og ælde.

Det fremgår af kommentarerne i tilstandsrapporten, at det måtte forventes, at der skulle ske udskiftning af tagbelægningen inden for overskuelig tid. Vores kunde var således advaret om, at der inden for overskuelig tid kunne forventes omkostninger til udskiftning af tagbelægningen, og det fremgår af de foreliggende oplysninger, at der ikke i de mere end 31/2 år som kunden ejede ejendommen inden anmeldelsen var sket udskiftning af tagbelægningen.

Som det fremgår af betingelsernes pkt. 9.1, kan erstatningen nedsættes hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 %.

Der er ikke i denne betingelse skelnet mellem materiale og lønninger, hvilket er naturligt, idet der ikke vil kunne ske en udbedring af forholdet med materialerne alene uden opsætning eller omkostninger til anvendelse af materialerne.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde, at vi ved den foretagne betaling har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er i forbindelse med sagen, både for så vidt angår vores kundes forsikring, som underboens ejerskifteforsikring.

Vedrørende selvrisikoen kan vi konstatere, at vores kunde accepterede at foretage afregningen i forhold til sin underbo, og det er derfor ikke forkert, når der i forbindelse med afregningen af den samlede erstatning er foretaget fradrag for både vores kundes og underboens selvrisiko på 30.000 kr."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i udateret brev til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have gennemlæst Tryg's svar, synes jeg stadig ikke, at de tager stilling til det egentlige problem, som jeg har prøvet at rejse. Nemlig at der er forskel på at skulle udskifte tagpap, som var det, vi havde kendskab til ved indflytning, og så at skulle skifte et helt tag, som var det, vi blev nødt til pga. fugten.

Det vi havde kendskab til, da vi flyttede ind, var, at tagpappet skulle skiftes. De to poster, som vedrører tagpappet, har vi forståelse for, at Tryg fortager en reduktion i. Det, som vi ikke kan forstå, er, hvorfor de ekstraudgifter til materialer (tagfiner) og arbejdsløn til lægning af tagfiner, som ikke skyldes slitage på tagpappet, også skal reduceres. Jf. korrespondance med tømrer …, …-Byg, som foretog tagfornyelsen, ville vi ikke have haft den udgift, hvis der ikke havde været tale om fugtskaden.

Vi fastholder derfor vores klage. I forhold til det oprindelige klagebrev, vil jeg gerne præcisere, at det, vi mener, at Tryg bør dække, er 100 % i stedet for 20 % af de 7000 kr. til tagfiner og de 16.000 kr. til lægning af tagplader plus moms."

Hertil har selskabet i brev af 27/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er vores opfattelse, at opfugtningen af pladerne skyldes tagbelægningens tilstand, som vores kunde var advaret om ved tilstandsrapportens bemærkninger om, at der var dampbuler i belægningen, og denne må forventes udskiftet indenfor overskuelig tid.

Endvidere er det efter vores opfattelse ikke usædvanligt, at det ved en så nedslidt tagbelægning, som er beskrevet i tilstandsrapporten, er nødvendigt også at udskifte pladerne.

For god ordens skyld henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at tilstandsrapporten er udarbejdet mere end 31/2 år før anmeldelsen af forholdet, og at der i den mellemliggende periode tilsyneladende ikke er foretaget noget i relation til vedligeholdelse af tagbelægningen.

Vi må derfor fastholde, at vi ved vores udbetaling har opfyldt de retslige forpligtigelser der er på ejerskifteforsikringen."

Heroverfor har klageren i udateret brev til nævnet bl.a. anført:

> "Først og fremmest virker Tryg's svar i uoverensstemmelse med deres oprindelige svarskrift af 5. april 2013 vedrørende skaden, hvor de fastslår følgende:
>
> "Svampeangrebet skyldes to forhold, dels at der ikke er ventileret tilstrækkeligt i tagrummet, formodentligt fordi der på et tidspunkt er blevet efterisoleret, og der i den forbindelse ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrummet længere, og dels at tagpappen ikke længere er tæt grundet alder/udløb af levetid, hvilket også medfører opfugtning af forskallingsbræddерne."
>
> Så Tryg's person, der bedømte skaden, anerkendte altså, at opfugtningen tildels skyldtes utilstrækkelig ventilation. I lyset af at der under lægningen af det nye tag blev fundet en skjult konstruktionsfejl, som har medvirket til nedsat ventilation, virker det mærkeligt, at Tryg ikke tager denne i betragtning i deres revurdering af hvilke årsager, som forårsagede fugten.
>
> I modsætning til Tryg havde vi tre andre fagpersoner … ude at kigge på tagproblemet, som alle tre konkluderede, at det ikke var tagpappets tilstand, som kunne være årsag til opfugtningen. Den skjulte konstruktionsfejl, som nedsatte ventilation mellem tagrum og udhæng, understøtter deres faglige vurdering.
>
> Tryg's påstand om, at fugten skyldes tagets tilstand, er også i modstrid med fugtrapporten af 6. februar 2013, hvor … konstaterer følgende:
>
> "Ved visuel inspektion er der ikke konstateret utætheder i tagbelægningen."
>
> Så når Tryg hævder, at vores tag havde en karakter af "...så nedslidt tagbelægning...", så er det en meget forvrænget beskrivelse, som ikke blev bekræftet af øvrige fagpersoner i 2013."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Rapport af 6/2 2013 til klageren fra et rådgivningsfirma, hvoraf fremgår:

> "**Forhold konstateret ved besigtigelsen**
>
> Ved besigtigelsen er det konstateret, at ydervægene generelt er fugtige øverst og meget fugtige i hjørnerne. Der er ikke fugt i vindueslysninger eller ved etageadskillelser (kuldebroer). Det kan derved konkluderes at det skyldes fugt fra loftrummet.
>
> Taget er udført af tagpap monteret på brædder. Ved visuel inspektion, er der ikke konstateret utætheder i tagbelægningen. Loftrummet er meget fugtigt, og der er flere steder vækst af mikroorganismer mv. (der er ikke udtaget prøver i loftrum). Det vurderes at problemet er generelt i hele loftrummet."

Brev af 5/4 2013 til klageren fra selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

> "**Ad. 1**

6. 87198

I har anmeldt, at der er svamp i tagkonstruktionen.

Ved besigtigelse af tagkonstruktionen fra loftlemmen kunne det konstateres, at undersiden af forskallingsbrædder mod tagpap er sorte og angrebet af svamp, som ses som hvid belægning. Der lugtede ikke indelukket ved besigtigelsen. Ved orienterende fugtmålinger fremgik det, at forskallingsbrædderne er kraftigt opfugtede, hvorimod spær kun er fugtige lige under forskallingsbrædderne, og helt tørre ved gulv/loft, og de bar ikke præg af nedbrydning og styrkemæssig svækkelse.
…
Ved besigtigelse af taget kunne det konstateres, at der er buler i tagpappen og en del alge/mos bevoksninger. Alderen vurderes at være ca. 20 til 25 år, og er således ikke udskiftet i de 4 år, I har haft ejendommen, som er anbefalet i tilstandsrapporten.

Svampeangrebet skyldes to forhold, dels at der ikke er ventileret tilstrækkeligt i tagrummet, formodentligt fordi der på et tidspunkt er blevet efterisoleret, og der i den forbindelse ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrummet længere, og dels at tagpappen ikke længere er tæt grundet alder/udløb af levetid, hvilket også medfører opfugtning af forskallingsbrædderne. Skadebegrebet er opfyldt jf. ejerskiftebetingelserne afsnit 3, og skaden er dækket."

Faktura nummer 79 fra klagerens håndværker hvoraf fremgår:

Tag med udluftning
Lavet efter tilbud: lavet ventilation i taget, alt dårligt isolering udskiftes, der sprøjtes for svamp (og skruppet med træ rens). Nyt pap tag med udluftning.

Fakturanr. .....: 79
Ordrenr. .....: 38
Fakturadato .....: 26.05.2014
Kundenr. .....: 119
Side .....: 1 af 1

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
99	Stilads lege	1	stk.	29.000,00	29.000,00
99	Materialer lave tag og udhæng	1	stk.	18.000,00	18.000,00
100	Arbejdsløn tømre: Åbne op til isolering, lave udluftning.	1	stk.	19.000,00	19.000,00
99	Oprydning og bortskaffelse af overskydende isolering.	1	stk.	9.000,00	9.000,00
99	tagpap: 2lag SBS tagpap med udluftning i kippen	1	stk.	33.000,00	33.000,00
99	Tagfinerplader til pap.	1	stk.	7.000,00	7.000,00
99	Arbejdsløn tagpap	1	stk.	22.000,00	22.000,00
99	Ekstre isolering	1	stk.	6.000,00	6.000,00
99	Sprøjte for svamp	1	stk.	5.000,00	5.000,00
100	Arbejdsløn: Lægge nye tagplader.	1	stk.	16.000,00	16.000,00
99	Ekstra: Afrense spær	16	timer	380,00	6.080,00
99	Ekstra leje af stillads dage	2	stk.	350,00	700,00

(Momsfrit beløb: **0,00** · Momspligtigt beløb: **170.780,00**)

Subtotal :	170.780,00
25,00% moms :	42.695,00
Total DKK :	**213.475,00**

Brev af 20/6 2014 til klageren fra selskabet, hvoraf fremgår:

"Jeg har overført 67.975 kr. til din konto

Beløbet vedr. udbedring af tagskade jf. faktura nr. 79 fra …-BYG, som består af hhv. skadenr.: …2013 1 (din underbo) og …2013 1 5TED (dit nr.).

Fordeling af erstatningen har du oplyst, at du selv afregner internt med din underbo, og jeg kan oplyse, at han har en selvrisiko på 30.000 kr.

Arbejder	**Pris**	**Afskrivning**	**Erstatning**
Stillads leje	29.000	0 %	29.000
Ekstra leje af stillads (skimmel undersøgelse)	700	0 %	700
Materialer lave tag og udhæng	18.000	0 %	18.000
Arbejdsløn tømrer: Åbne op til isolering, lave udluftning	19.000	0 %	19.000
Oprydning og bortskaffelse af overskydende isolering	9.000	0%	9.000
tagpap: 2 lag SBS tagpap med udluftning i kippen	33.000	80 %	6.600
Tagfinerplader til pap	7.000	80 %	1.400
Arbejdsløn tagpap	22.000	80 %	4.400
Ekstra isolering	6.000	Ikke omfattet	-
Sprøjte for svamp	5.000	0 %	5.000
Ekstra afrensning af spær	6.080	0 %	6.080
Arbejdsløn: Lægge nye tagplader	16.000	80 %	3.200
I alt ekskl. moms			102.380
I alt inkl. moms			127.975
Selvrisici	- 2 x 30.000	-	- 60.000
Samlet erstatning			**67.975**

Jeg har nedskrevet din selvrisiko med 30.000 kr., og anser herefter sagen for afsluttet."

Forsikringsbetingelserne, hvoraf fremgår:

"**9 Hvorledes beregnes erstatningen**

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

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

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

Nævnet udtaler:

Det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser, at erstatningen kan fastsættes under hensyn til værdiforringelse, såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Selskabet har med henvisning til tagbelægningens tilstand anført, at det er berettiget til at foretage afskrivning på tagpap, tagplader og arbejdslønnen forbundet hermed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har bevist, at tagpladernes værdi var nedsat på grund af slid og ælde. Henset til tilstandsrapporten og rapporten af 6/2 2013 finder nævnet på det foreliggende grundlag, at det ikke er dokumenteret, at tagbelægningen var utæt, og at der som følge heraf er sket opfugtning af tagpladerne, som selskabet henviser til i sit brev af 27/2 2015 til nævnet. En eventuel beskadigelse af tagpladerne som følge af utilstrækkelig ventilation og skimmelsvamp er en følge af den anerkendte skade og skyldes derfor ikke slid og ælde. Selskabet er efter nævnets vurdering herefter ikke berettiget til at foretage afskrivning på tagpladerne og arbejdslønnen forbundet med lægningen af disse.

Selskabet har ved beregningen af værdiforringelsen taget udgangspunkt i fakturaen fra klagerens håndværker. Beregningen får herefter følgende indhold:

	Pris	Ny erstatningsopgørelse	Tidligere erstat.
Stillads	29000	29000	29000
Stillads	700	700	700
materialer tag/udhæng	18000	18000	18000
arbejdsløn tømrer	19000	19000	19000
Oprydning	9000	9000	9000
tagpap	33000	6600	6600
tagfinerplader	7000	***7000***	1400
arbejdsløn tagpap	22000	4400	4400
ekstra isolering	0	0	0
sprøjte for svamp	5000	5000	5000
ekstra afrensning	6080	6080	6080
arbejdsløn lægge nye plader	16000	***16000***	3200
I alt ex moms	164780	120780	102380
Forskel på sum		44000	62400
Forholdet ml nyværdi/dagsv		**0,27**	0,38

Nævnet må på baggrund af det oplyste om udgifterne til udbedringen af den samlede dækningsberettigende skade lægge til grund, at værdiforringelsen udgør mindre end 30 %. Selskabet er derfor i henhold til bestemmelsen om nyværdierstatning ikke berettiget til at foretage afskrivning, jf. også Højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2006, side 544, samt eksempelvis nævnets kendelse i sag nummer 85.454.

Idet nævnet lægger til grund, at klagerens accept af selskabets afskrivning på udgiften til tagpap har beroet på ukendskab til af retstilstanden, bemærker nævnet, at selskabet heller ikke er berettiget til at afskrive på denne post.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det er uberettiget til at foretage afskrivning i erstatningen vedrørende den anerkendte skade og udbetale klageren yderligere erstatning i overensstemmelse hermed med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels