Ankenævnet for Forsikring

Den 8. november 2017 blev i sag nr. 90601:

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 køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin repræsentant over selskabets erstatningstilbud for et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendoms tag. Han ønsker tillige dækning for rimelige udgifter til teknisk bistand.

Selskabet har under sagens behandling for nævnet tilbudt kulancemæssigt at dække klagerens udgifter til rådgiver med 10.000 kr. til fuld og endelig afgørelse, og klageren har accepteret dette tilbud. Selskabet har vedrørende taget fastholdt sit erstatningstilbud på 75.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af denne sag.

Den forsikrede bygning er opført i 1975. Forsikringen trådte i kraft den 15/2 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/8 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**A Beboelse**
A. Primære bygningsdele
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen har en revnet og enkelte afskallede tagsten. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i tagkonstruktionen.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Stern og vindskeder er nedbrudte, særligt ved hushjørner.

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrender er opfyldte. Note: Der er ved overløb risiko for følgeskader i tagudhænget på grund af tagrendernes placering bag stern/udhæng.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Gennemføring af skorstene i undertag er ikke udført tæt, og der mangler afløbskrave. Stedvist er undertaget nedfaldet og porøst. Undertaget er ikke ført op over kip. Note: Undertaget har i områderne mistet sin funktion, og der er risiko for vandindtrængning og følgeskader i tagkonstruktionen.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og bygningen er siden opførelsen blevet udbygget. Vedligeholdelsesstanden er middel. Der må regnes med en nogle forbedringer før normal vedligeholdelse kan udføres, herunder i tagkonstruktionen.

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

Taghældning - 15-35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	Lysbro K21 uden skumnylonstrimmel oh med undertag af armeret monarfol"

I klage af 13/3 2017 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"På vegne af forsikringstager skal vi bede Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til følgende.
Kan Tryg forsikring 4 måneder efter at deres taksator har afgivet et dækningstilsagn, samt meddelt forsikringstager skriftligt, at det er tale om et dækningsberettiget forhold, trække dette dækningstilsagnet tilbage og meddele forsikringstager, at forholdet alligevel ikke er dækningsberettiget.
I en mail af 12.06.2015 (Bilag …) meddeler Taksatoren fra Tryg, forsikringstager og forsikringstagers tidligere rådgivere: 'Begrundelsen for den forhandling jeg har ført med dig, er jo at der er et dækningsberettiget forhold på de uhensigtsmæssigt tilpasset eller fejlmonteret tegl'

Der opstår herefter uenighed om erstatningsopgørelsen for udbedring af skaden, både i forhold opgørelsesprincipper og fradrag for forhold nævnt i tilstandsrapporten. Tryg forsikring meddeler forsikringstager i en mail af den 27.10.2015 (Bilag …), som svarskrivelse på forsikringstagers mail over 4 måneder efter første dækningstilsagn, at forholdet vedr. taget, alligevel ikke er et dækningsberettiget forhold. I samme mail fastholder Tryg dog, at tilbyde forsikringstager 75.000 kr. til fuld og endelig afgørelse.
Forsikringstager klager over denne afgørelse i en mail 19.11.2015 (Bilag …) forsikringstager modtager svar på denne i mail af 17.12.2015. (Bilag …)

Såfremt Ankenævnet for Forsikring, kommer frem til den afgørelse, at Tryg Forsikring ikke kan trække deres dækningstilsagn tilbage, skal vi på vegne af forsikringstager bede om, at Ankenævnet tager stilling til erstatningsopgørelsen i henhold til bekendtgørelsen. Vi henviser i øvrigt til ankekendelse 69.156 [69.153] (Bilag …) hvori at ankenævnet skriver følgende (uddrag) 'Nævnet finder, at selskabet ikke mere end 3 måneder efter afgivelsen af dækningstilsagnet kan trække dette tilbage'. Ligeledes henvises til ankekendelse 88.958

[Klagers repræsentant] bliver af forsikringstager bedt om, at udarbejde en rapport (Bilag …) på de faktiske forhold og om tagets fejl og om det opfylder skadesbegrebet på baggrund af uenigheden mellem forsikringstager og Tryg Forsikring. I vores rapport redegør vi overfor Tryg Forsikring, hvordan vi mener sagen er og vi er i åben dialog med Tryg og med den klageansvarlige. Vores rapport understøtter forsikringstagers tidligere udkast og dokumentation i sagen (Bilag …). Vi redegør også i forhold til skadesbegrebet, samt bekendtgørelse og hvordan vi mener erstatningen skal opgøres. Det bliver aftalt mellem [klagers repræsentant] og den klageansvarlige i Tryg, at der indhentes et tilbud fra en håndværker, vi I fællesskab er blevet enige om. Jf. mail af 10.03.2016 (Bilag …) til opgørelse af erstatningen. Tilbuddet (Bilag …). Efter samtale med Tryg, bliver det aftalt, at der også indhentes pris på undertaget alene, som skal fratrækkes i erstatningen. (Bilag …) Pris på udskiftning af undertag (Bilag). Efter yderligere samtale med Tryg, ønsker vi i fællesskab at få præciseret omkostningerne for udbedring af skaderne på undertaget, som er nævnt i tilstandsrapporten. Dette kan laves som en partiel reparation indefra uden nedtagning af tagbelægningen, jf. håndværkeren og jf. forsikringstagers tidligere rådgiver (Bilag …). Tryg fremsender direkte forespørgslen til håndværkeren. 'Til brug for vores vurdering af tilbuddet, beder vi dig nærmere præcisere og redegøre for, hvilket arbejde og hvilke materialer, der indgår i tilbuddet'. Jf. mail. Af 18.04.2016 (Bilag …). Den 09.05.2016 (Bilag …) modtager vi tilbuddet på udbedring af de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten (Bilag …) og som forsikringstager var vidende om på overtagelses tidspunktet. Dette fremsendes til Tryg den 10.05.2016 (Bilag …) hvor vi igen redegøre for erstatningsopgørelse, med fradrag fra de faktiske udgifter, som forsikringstager, havde kendskab til.

Der foregår herefter en løbende dialog med Tryg, og den 28.06.2016 (Bilag …) efter samtale med en ny taksator, fastholder vi vores krav og beder dem ligeledes behandle oplysninger i sagen vedrørende tagets afslutning ved vindskederne. I samme mail gør vi Tryg Forsikring opmærksom på i henhold til hvilke regler i bekendtgørelsen, erstatningen skal opgøres efter. Dette er også fremsendt tidligere i vores besigtigelsesrapport (Bilag …). Den 30.06.2016 (Bilag …) modtager vi igen at afslag på vores krav, selvom der efter vores indtræden i sagen, har været enighed om at skaden vedr. taget er dækningsberettiget, men Tryg fastholder nu, at forholdet ikke er dækningsberettiget alligevel og fastholder alene deres tidligere kulance erstatning. Vi modtager også afvisning på forholdet vedr. tagets afslutning, som Tryg fejlagtigt afviser, med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger, anmærkningerne i tilstandsrapporten har intet med den fejl, hvori taget afslutning er lavet forkert, dette skal ankenævnet dog ikke behandle. Selskabet nægter dog på vores opfordring at foretage en fællesbesigtigelse, så det anførte omkring tagets afslutning og tilbuddet på den partiel reparation af undertaget kan gennemgås, og efter yderligere samtaler med Tryg og den klageansvarlige, fremsendes en klage på afvisningen jf. mail af 25.10.2016 (Bilag …) hvori vi beder Tryg en sidste gang om, at behandle sagen, inden den sendes til Ankenævnet for behandling. Den 09.12.2016 modtager vi følgende mail fra Tryg hvor de fastholder deres afvisning. (Bilag …). Vi har efterfølgende haft dialog med Tryg og meddelt dem at sagen bliver behandlet i Ankenævnet.
Vi skal ligeledes bede Ankenævnet tage stilling til forsikringstagers rimelige udgifter til tidligere rådgiver. Rådgiveren har bidraget væsentligt til, at afdække eksistensen og omfanget af den dækningsberettiget skade (Bilag …)."

Selskabet har i brev af 5/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsresume**
Den 13. januar 2015 modtog vi en skriftlig anmeldelse fra vores kunde. Af anmeldelsen fremgår det blandt andet, at vores kunde i forbindelse med en ombygning har konstateret

at der skulle være skåret flere tagsten end normalt, samt at der ikke er etableret klemlister på taget.

Vores taksator besigtigede ejendommen den 15. januar 2015, men inden vi havde modtaget rapport fra taksatoren modtog vi den 17. januar 2015 en mail fra vores kunde.

Den 26. januar 2015 sendte vores taksator en rapport til vores kunde. Af denne rapport fremgik det blandt andet, at undertaget er af typen monarflex og er omkring 40 år gammelt. Det er vores vurdering, at undertaget har udlevet sin normale levetid, og at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Vedrørende afstandslisterne var det vores opfattelse, at forholdet ikke afveg fra, hvad der kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder. Endelig fandt vi, at de få opfugtede steder kunne henføres til tilstandsrapporten oplysninger, hvorfor dette forhold ikke var omfattet af forsikringen, Endelig fastslog vi, at der er tale om de såkaldte K21 tegl, samt at der ikke i nogen anvisninger er frarådet at afskære låsetapperne.
Alt i alt afviste vi at forholdet var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 16. februar 2015 modtog vi en mail fra vores kunde sammen med en række fotos. På baggrund af denne henvendelse valgte vi at foretage en genbesigtigelse af forholdene.

Efter genbesigtigelse tilbød vores taksator en kontant erstatning på 35.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen, idet der kunne være nogen usikkerhed omkring sagen. Dog ligger det fast, at undertaget var tjenligt til udskiftning.

Der har herefter og frem til den 12. juni 2015 været ført forhandlinger mellem vores taksator, og den rådgiver, som kunden havde henvist til, og den 11. juni 2015 modtog vores taksator en mail fra kundens rådgiver. Med den mail fulgte en redegørelse fra vores kunde til hans rådgiver vedrørende forløbet af sagen, samt et tilbud på udskiftning af hele taget.

Vores taksator besvarede denne henvendelse den 12. juni 2015, hvor han blandt andet meddelte, at undertaget var tjenligt til udskiftning, og at en sådan udskiftning ikke kan foretages inde fra loftsrummet. Endvidere fastholdt vores taksator, at de manglende afstandslister ikke var en dækningsberettigende skade, og at det sidst fremsatte tilbud på 75.000 kr. vurderes til at være ret og rimeligt.

Sidst i mailen henviser taksatoren til skadeafdelingen. Skadeafdelingen sendte den 22. juni 2015 et brev til kunden, hvor vi fastholdt, at kunden var advaret om undertagets tilstand, og derfor var bekendt med, at tagbelægningen skulle tages ned og genoplægges. Endvidere fastholdt vi, at antallet af fejlskårne teglsten ikke udgjorde 85% samt, at vi med den tilbudte erstatning levede op til de forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde vendte tilbage den 24. juni 2015 med yderligere indsigelser mod den fremstilling af sagen, som vores skadeafdeling havde fremført. Vi modtager vores taksators kommentarer den 10. juli 2016, og heraf fremgår det blandt andet, at undertaget ikke kan udbedres inde fra.

Vi modtog yderligere fotos fra vores kunde den 28. juli 2015, og disse blev ligeledes forelagt vores taksator til kommentar.

På baggrund af de samlede kommentarer sender vi den 1. september 2015 et brev til kunden, hvor vi fastholder den tidligere afgørelse, således at vi fortsat tilbyder en erstatning på 75.000 kr.

Henholdsvis den 2. og 9. september 2015 modtog vi en mail fra vores kunde, og derefter blev Kvalitetsafdelingen anmodet om at vurdere sagen. Vi anmodede om vores taksators kommentar, som vi modtog den 1. oktober 2015.

På den baggrund vurderede vi, at ejendommen skulle genbesigtiges, og denne genbesigtigelse fandt sted den 20. oktober 2015, hvorefter vi modtog en rapport fra vores taksator.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at tagstenene er datostemplet til 1972, hvorfor det fortsat vurderedes, at taget og undertaget er fra ejendommens opførelse.

Endvidere fremgår det af rapporten, at det på daværende tidspunkt ikke var usædvanligt, at der ikke blev anvendt afstandslister, dette blev først almindelig byggeskik omkring 1980'erne.

Yderligere fremgår det, at de afskårne tapper ikke har indflydelse på tagets tæthed, samt at vores kunde i mail af 24. juni 2015 netop har oplyst, at de ikke har konstateret vandindtrængning fra taget.

De udbedringer, der skulle være foretaget på undertaget er af en sådan type og karakter, at det alene kan betragtes som en midlertidig løsning, blandt andet henset til undertagets alder, herunder at det havde udlevet sin normale levetid.

Det var således også dennes taksators opfattelse, at undertaget skulle udskiftes, samt at det ikke var en del af forsikringsdækningen.

Taksatoren vurderede endvidere, at der næppe er nogen særlig merudgift ved at udskifte tagsten contra at genanvende de gamle, samt at materialeprisen for nye sten til hele tagfladen vil andrage 50. - 55.000 kr. i alt.

Taksatoren vurderede sammenfattende, at der ikke var sket en dækningsberettigende skade, eller var nærliggende risiko for skade på grund af forholdene vedrørende manglende afstandslister eller at tappene var skåret af.

På baggrund af taksators rapport sendte vores Kvalitetsafdeling den 27. oktober 2015 et brev til kunden. I dette brev meddelte vi, at forholdet omkring undertaget ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, samt at de afskårne tapper ikke har medført en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade, hvorfor dette reelt også blev afvist.

Vi meddelte dog samtidig, at vi ikke ville tilbagekalde den tilbudte erstatning på 75.000 kr., og henviste for god ordens skyld til afskrivningstabel F, og meddelte, at hvis de 75.000 kr. skulle udgøre 48 % af omkostningerne, ville den samlede erstatning reelt kunne beregnes til 156.250 kr.

Den 19. november 2015 modtog vi en mail fra vores kunde, sammen med en udtalelse fra kundens rådgiver.

Denne henvendelse besvarede vi den 17. december 2015, hvor vi fastholdt den tidligere trufne afgørelse, samt henviste til henholdsvis Træguiden og Byg-erfa.

Den 10. mart 2016 modtog vi en henvendelse fra [klagers repræsentant], sammen med en rapport fra samme, og tilbud på udskiftning af taget og undertaget. Den samlede pris var på 233.000 kr. excl. Moms.

Den 17. marts 2016 har vi en kort telefonsamtale, hvor vi fastholdt at samtlige omkostninger til udskiftning af undertag ikke ville være omfattet af forsikringen.

Vi modtog derefter en mail fra [klagers repræsentant], hvoraf det fremgår, at udskiftningen af undertaget ville beløbe sig til 25.600 kr. Vi anmodede håndværkeren om at uddybe tilbuddet på udskiftningen af undertaget, da det efter vores opfattelse ikke kunne indeholde opsætning af stillads, nedtagning af tagsten og genoplægning af samme.

Den 10. maj 2016 modtog vi en mail fra [klagers repræsentant], hvoraf det blandt andet fremgår, at undertaget ikke ville kunne genanvendes, hvis der blev foretaget udskiftning af tagstenene, hvorfor det er [klagers repræsentants] opfattelse, at udskiftningen af undertaget skulle betragtes som en del af udskiftningen af tagstenene.

Vores taksator havde herefter nogle telefoniske samtaler med [klagers repræsentant], hvorefter vi den 28. juni 2016 modtog endnu en mail fra [klagers repræsentant]. Denne henvendelse besvarede vi den 30. juni 2016.

Herefter indbringes sagen for nævnet.

…

Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kundes håndværker i forbindelse med en ombygning havde konstateret, at der ikke var etableret klemlister i tagkonstruktionen, samt at nogle af de monterede sten havde afskårne tapper. …

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at vi afviste dækningen vedrørende de manglende afstandslister, idet det på tidspunktet for opførelsen af ejendommen ikke var sædvanligt at der ikke blev anvendt afstandslister. Vi kan i den forbindelse henvise til kendelser nr. 87.651 og 83.415, der begge fastslår, at manglende afstandslister ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring.

Vedrørende de afskårne hjørner fremgår det af vores kundes mail af 24. juni 2015 oplyste, at der ikke var konstateret vandindtrængning på grund af de afskårne hjørner. Ud fra disse oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet med de afskårne tapper har medført en skade på ejendommen i de næsten 40 år, som taget har ligget på ejendommen.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for, at der skulle opstå en skade på grund af de afskårne tapper.

Vores første taksator indledte imidlertid forligsdrøftelser med vores kundes daværende rådgiver, idet vi ville være imødekommende overfor et tilskud til nye sten, hvis disse skulle udskiftes i forbindelse med kundens udskiftning af undertaget.

Ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten herunder note 1.10 er det vores opfattelse, at vores kunde var advaret om, at undertaget havde mistet sin funktion, og at der derfor var risiko for vandindtrængning på ejendommen.

Det er endvidere vores opfattelse, at dette arbejde må betragtes som en del af de forbedringer, der er nævnt under generelle kommentarer til bygningens tilstand.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således vores opfattelse, at vores kunde har måtte påregne, at undertaget var i en sådan tilstand, at dette skulle udskiftes. En sådan udskiftning kan ifølge Byg-erfa alene foretages, ved at tagbelægningen tages ned, der etableres nye lægter, afstandslister, hvorefter tagbelægningen genoplægges.

Disse udgifter vil således ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at vores kunde ikke var korrekt advaret om undertagets tilstand, og at forholdet derfor er omfattet af en ejerskifteforsikring, ville erstatningen skulle beregnes som 20 % af samtlige omkostninger til udskiftning af undertaget, svarende til 20% af 291.250 kr. eller i alt 58.250 kr.

Dette beløb er under det beløb på 75.000 kr., som vi har tilbudt til fuld og endelig afgørelse af sagen.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at vores kunde var advaret om, at undertaget skulle udskiftes, vil en eventuel erstatning over ejerskifteforsikringen alene skulle beregnes ud fra materialepris for de sten, der er skåret forkert.

Det er fortsat vores opfattelse, at der i erstatningen skal foretages fradrag i henhold til afskrivningstabellerne.

Under pkt. 8.2 fremgår det, at Tegltagsten med fugesystem skal afskrives i henhold til tabel F. Det er ikke præciseret, at der i denne tabellisering skal tages hensyn til, om der i teglstenene anvendes fugebånd eller ej.

Det er således fortsat vores opfattelse, at der i materialeprisen skal foretages fradrag med 48% og det er fortsat vores opfattelse, at vi med tilbuddet på 75.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen har levet op til de forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi vil naturligvis ikke trække det fremsatte tilbud tilbage."

Klagerens repræsentant har i mail af 24/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan ikke på baggrund af skrivelsen fra Tryg Forsikring, se nogen dokumentation for deres påstand om at tagbelægningen er af tegltagsten med fugesystem og vi henviser til tidligere fremsendte bilag … og …, der netop dokumentere af der er tale om Romerfalstagsten, disse falstagsten er selvstændig nævnt i bekendtgørelsen og forsikringsbetingelserne under punkt 8.2. Under tabel opslag skal der anvendes tabel B og ikke tabel F som Tryg beskriver i deres svarskrivelse, side 6 af 7. I deres svarskrivelse meddeler Tryg på side 6 af 7: *Det er fortsat vores opfattelse, at der i erstatningen skal foretages fradrag i henhold til afskrivningstabellerne.*

Det er ligeledes dokumenteret i bilag … og …, der er fremsendt sammen med sagsfremstillingen, at de afskårne hjørner i falstagstenene udgør en skade og en nærliggende risiko for skade. Det er ligeledes dokumenteret at det drejer sig om 80% af falstagstenene. Tryg forsikring har ikke ført dokumentation for at undertaget ikke kan anvendes efter en partiel reparation. Tryg forsikring har endvidere forespurgt på omkostninger til udbedring

af undertaget, som en partiel reparation, i forhold til de oplysninger der var nævnt i tilstandsrapporten og som forsikringstager havde kendskab til på overtagelsestidspunktet, dette fremgår af bilag … og bilag …

Forsikringstager har været fuldt ud opmærksom på udfordringerne vedr. undertaget inden overtagelsen. Forsikringstager redegør overfor Tryg Forsikring i bilag …, hvordan de inden huskøbet fik undersøgt dette forhold. Forsikringstager skriver:
Inden huskøbet havde vi [entreprenør] ude og lave en vurdering af undertaget, som var nævnt i tilstandsrapporten. Den faglige vurdering vi fik af den anmærkning der var anført i tilstandsrapporten omkring undertaget var, at det nemt kunne repareres fra loftrummet og at undertaget i sin helhed var fint og funktionelt. [Ingeniør] bekræfter ligeledes, at undertaget kan repareres fra tagrummet.... Dette bekræftes så igen af det tilbud Tryg Forsikring selv, har været med til at indhente jf. bilag …

Udfordringen som beskrevet tidligere og i selve sagsfremstillingen er, at selvom forsikringstager lader undertaget reparere partielt, som beskrevet. Vil der være nærliggende risiko for yderligere skader som følge af at tagbelægningen er fejludført, idet lægtningen ikke er foretaget i henhold til forskrifterne for oplægning af Romerfalstagsten. Ligeledes er det dokumenteret at de afskårne hjørner af Romerfalstagstenene udgør en skade i selv, som tidligere dokumenteret i bilag … og …, da der sker indtrængning af vand som følge af disse afskæringer/huller og dette også giver nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele, herunder undertaget.

Tryg Forsikring har i deres svarskrivelse ikke forholdt sig konkret til deres taksators skrivelse i bilag …, hvor taksatoren netop meddeler forsikringstager og forsikringstagers tidligere rådgiver at forholdet: er et dækningsberettiget forhold på de *uhensigtsmæssigt tilpasset eller fejlmonteret tegl*. Vi skal derfor bede Ankenævnet for Forsikring, at såfremt Ankenævnet kommer frem til den afgørelse, at Tryg Forsikring ikke kan trække deres dækningstilsagn tilbage, at tage stilling til om erstatningsopgørelsen skal ske i henhold til bekendtgørelsen og forsikringsvilkårene eller erstatningen skal opgøres efter de regler Tryg forsikring beskriver i deres svarskrivelse på side 6 af 7.

Vi skal hertil rette, at [klagers repræsentant] fejlagtig i vores sagsfremstilling har henvist til en ankekendelse 69.156 dette skulle være ankekendelse 69.153 i øvrigt skal vi henvise til aftalelovens § 32"

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af brev af 26/1 2015 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"**3. Tilpassede tegl**
Flere steder er der spor af fugt på undertaget hvilket som udgangspunkt ikke er usædvanligt for en konstruktion som denne. I nogle områder er det formodentlig mere markant end andre steder, og det vurderes at kunne henføres til bemærkningen i tilstandsrapporten under pkt. 1.1, med karakteren K3, der er kritiske skader, som vil medføre at bygningsdele svigter inden for overskuelig tid. Den bygningssagkyndige har desuden på side 18 i tilstandsrapporten bemærket at teglene er oplagt uden skumnylonstrimmel, hvilket også vil betyde mere vand på undertaget.

Skader, der kan henføres til bemærkningerne i tilstandsrapporten vil blive afvist under henvisning til jeres betingelser pkt. 5.1.

Teglene er K21 fra Frederiksholm, og det er lidt specielle tegl, da de har 'låsetappe, der fikserer teglene. I dette tilfælde oplyser tømreren at disse låsetappe generelt er skåret af. Nogen steder mere end andre formodentlig som markeret med de to sorte streger på første billede.

Dette er ikke efter leverandørens afvisninger, og disse låsetappen burde ikke være fjernet. Teglene ligger dog snorlige, og der er ikke tegn på at teglene på nogen måde skrider. Det evt. afskåret område er godt beskytte af dækteglet, og det indtrængende vand vurderes ikke at skyldes de manglende låsetappe.

Skadedefinitionen i jeres betingelser pkt. 3 er ikke opfyldt, og det anmeldte forhold er ikke vurderet som dækningsberettiget."

Af mail af 16/2 2015 fra selskabets taksator til skadeafdelingen fremgår bl.a.:

"Hej Ejerskifte

Denne skade er der nok noget i alligevel.
Se bl.a. det første billede hvor hul lige ned til undertaget.

Jeg genbesigtiger med ingeniøren i næste uge."

Af mail af 22/3 2015 fra selskabets taksator til klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"Faktum er at undertaget er udlevet, og det skal skiftes.

Når det sker skiftes lægter m.v., og ikke mange ville oplægge de gamle tegl, der er 40 år gamle.

Teglene er dog mange steder tilpasset uhensigtsmæssigt, og skadedefinitionen er delvis opfyldt.

Man kan formodentlig stadig få disse tegl nye/brugte, men dette har jeg ikke undersøgt, da det er ligeledes uklart hvor mange, der egentligt skulle skiftes.

Uden at have en konkret opgørelse, og med de usikkerhedsmomenter, der er, tilbyder Tryg en erstatning på 35.000 kr. til fuld og endelig afgørelse. Accepteres tilbuddet ikke i sin helhed bortfalder det, og vi forbeholder os retten til at vurderer og genovervejs forholdet på ny."

Af mail af 12/6 2015 fra selskabets taksator til klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"Jeg kan egentlig bekræfte dette lidt atypiske forløb i denne sag, der som jeg ser det hovedsagelig skyldes, at der undervejs er kommet nye oplysninger i sagen. Vi har som jeg opfatter det tre gange forhandlet os frem til en erstatning, som du har fundet rimelig, og som du derfor har præsenteret for forsikringstager. Det er så blevet afvist, og senest med krav om et nyt tag.

Grundlaget for den forhandling jeg har haft med dig, var egentlig ikke at 85 % af teglene var uhensigtsmæssigt tilpasset eller fejlmonteret, men alligevel har jeg tilbudt af erstatte nye tegl til ejendommen. Begrundelsen for den forhandling jeg har ført med dig, er jo at der er et dækningsberettiget forhold på de uhensigtsmæssigt tilpasset eller fejlmonteret tegl. Det er dog også et faktum at undertaget er i meget dårlig stand og at dette skal skiftes for at få en tæt tagkonstruktion. Dette er ikke vurderet som dækningsberettiget.

Der ud over er der væsentlig bemærkninger i tilstandsrapporten:
…
Det er derfor et faktum at tegltaget skal af/monteres og lægterne skal udskiftes inkl. afstandslister for at udskifte undertaget, og at dette er en udgift forsikringstager må afholde. Ejerskifteforsikringen dækker merudgifter i denne forbindelse, og helt kort er det egentlig levering al nye tegl til ca. 50 % af tagfladen.

Du har fra starten præsenteret dig som repræsentant for forsikringstager, og vi har som nævnt lavet tre aftaler, du har drøftet med forsikringstager. Det tolker jeg egentlig som vi havde en fælles faglig forståelse af denne problemstilling, men det er selvfølgelig forsikringstager, der skal træffe beslutning om dette. Da teglet stadig kan skaffes syntes jeg egentlig mit seneste oplæg på 75.000 kr. er absolut rimeligt, og på det foreliggende grundlag, kan jeg ikke ændre dette."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 20/10 2015 fremgår bl.a.:

"Der er tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1975 med det oprindelige tegltag af typen K21 fra Frederiksholm med 'tappe', der låser de enkelte tagsten sammen.

Det ses på bagsiden af tagstenene, at disse er fra 1972 – jeg finder det utænkeligt som påstået, at tagfladen oprindeligt har været med en anden tagsten af beton. Hvorfor skulle man på et senere tidspunkt oplægge en tagsten, der er produceret 2-3 år før ejendommens opførelse. Ligeledes er det temmelig sikkert det oprindelige undertag af armeret plast (Monarflex/Parmoflex), der stadig ligger under tagstenene.

Helt i tråd med sædvanlig byggeskik medio 1970'erne er undertaget oplagt uden brug af afstandslister – dette blev først alm. byggeskik omkring midten af 1980'erne.

Der er tilsyneladende sket en fejl under lægtningen, hvor afstanden ikke synes at være stor nok. For at få tagstenene til at passe sammen i false, er der derfor ved den langt overvejende del af tagstenene skåret 'tappe' af. Tagstenstagfladen ses at ligge meget fint – ved de afskårne 'tappe' er der stadig konstruktiv beskyttelse af dæktegl under. Det vurderes ikke, at der ved almindelig nedbør vil ske større vandindtrængen end ellers. Det kan ikke udelukkes, at der ved særlig kraftigt regn fra bestemte retninger eller ved snefygning kan ske forøget indtrængen af nedbør på undertaget, men så længe undertaget er intakt udgør dette ikke noget problem.

Som nævnt er der tale om det oprindelige undertag af armeret plast. Undertagstyper af denne art produceret medio 1970'erne anslås normalt at have en sædvanlig levetid på max. 20-25 år. Der ses i tagrummet mørnet undertag med huller, nedfaldne undertagbaner ved tagfod og undertagsbaner som er revnet ved spærovergange. Det oplagte undertag må under hensyntagen til dets alder siges forlængst at have udlevet sin sædvanlige levetid. At foretage reparationer indvendig, som det er sket under fstg.s renovering over opholdsstue (hvor der er lavet loft til kip) må betegnes som en uholdbar lappeløsning, som alene kan forventes at holde meget kort tid.

Det er oplyst af fstg., at der ikke på noget tidspunkt er konstateret vandgennemtrængen gennem undertaget – se mail af 24.06.2015.

Der er i TR nævnt flere bemærkninger omkring undertaget med risiko for følgeskader – det vurderes at fstg. ud fra oplysninger i TR har haft rigeligt grundlag til at påregne en snarlig udskiftning af dette.

Ved en udskiftning af et undertag skal tegl og lægter også demonteres. Nogle gange genbruges de oprindelige tagsten, andre gange vurderes det mere økonomisk fordelagtigt at udskifte tagsten. Ved udskiftning kan tagsten meget hurtigere fjernes.

Fstg. har ikke mulighed for at genbruge de oprindelige tagsten, da disse i stort omfang mangler de afskårne 'tappe'. Jeg formoder det er derfor, at TRYG har givet en skønsmæssig dækning til indkøb af nye tagsten. I første omgang tilsyneladende til 50 % af tagstenene og senere da omfanget at 'skadede' tagsten blev vurderet større til et større antal. Der er skønsmæssigt tilbudt hhv. kr. 35.000,- > kr. 50.000,- > kr. 75.000,-.

Vurdering.

Det vurderes, at der næppe er nogen særlig merudgift ved at udskifte tagsten contra at genbruge de gamle. Det vurderes, at materialeprisen for nye tagsten til hele tagfladen vil andrage ca. kr. 50.000-55.000,- incl. moms. Den tilbudte erstatning vurderes således langt at overstige anskaffelsesprisen for nye tagsten

Det vurderes, at det 40 år gamle undertag forlængst har udlevet den sædvanlige levetid. Det er muligt, at undertagets tæthed kan forlænges marginalt ved indvendige reparationer, men reparationer kan IKKE erstattet behovet for en komplet udskiftning af et helt nedslidt undertag indenfor en meget overskuelig fremtid.

Det vurderes, at med et intakt, fungerende undertag er risikoen for vandindtrængen ikke nævneværdigt højere, selv om 'tappe' er skåret af.

Det vurderes, at der ikke er sket skader, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt og at der ikke, bortset fra det nedslidte undertag, er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig skader.

Det vurderes, at manglende afstandslister ikke udgør et dækningsberettiget forhold, idet det var helt almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, ikke at montere disse."

Af klagerens repræsentants besigtigelsesrapport af 19/2 2016 fremgår bl.a.:

"Konklusion:
Der kan konkluderes at tagbelægningen er fejludført, idet lægtningen ikke er foretaget i henhold til forskrifterne for oplægning af Romerfalstagsten. Det er ikke meningen at der skal skæres hjørner af en Romerfalstagsten, som vist pa billederne, da de passer perfekt ned over hinanden, hvis ellers lægteafstanden er overholdt. Der sker indtrængning af vand som følge af disse afskæringer/huller og dette er en skade, der også giver nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele Der er konstateret skader på undertaget (som er undtaget i forhold til tilstandsrapporten anmærkning) og skaden er også tidligere anerkendt af forsikringsselskabet. Skadesbegrebet er opfyldt og vi indstiller til at forsikringsselskabet dækker udskiftningen på 80% af falstagstenen.

…
Der er indhentet tilbud på ny tagbelægning, efter aftale og opgørelsen af erstatningen skal udregnes af, den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, fx udgifter til arbejdsløn, materialer, affaldshåndtering, stilladsleje og arbejdspladsindretning.
Det er således den samlede udgift til udbedring af tagbelægningen, der gøres fradrag for.
Da taget på skadestidspunktet er 41 år fremgår det af tabellen, at 94% af omkostningerne skal dækkes af forsikringen."

Af mail af 10/5 2016 fra klagerens repræsentant til selskabet fremgår bl.a.:

"[Tømrer] har fremsendt følgende redegørelse for undertaget. Bilag 'rygning ejerskifte'.
Redegørelsen omfatte udbedring af undertaget og de forhold forsikringstager har været opmærksom på, som følge af anmærkningerne i tilstandsrapporten. Som beskrevet, vil dette kunne laves uden, at teglstenene nedtages.
…
[Tømrer] meddeler, at i forbindelse med nedtagning/opsætning af nye lægter og tegl, vil undertaget ikke kunne genbruges, uanset om forsikringstager lader dette udbedre, da undertaget vil blive helt ødelagt, når der skal udskiftes lægter.

Derfor finder vi det rimeligt, at stille krav om undertaget, da dette bliver ødelagt som følge af udskiftning af teglstenene.
Dog er forsikringstager vidende om den udgift han selv skal afholde jf. [tømrers] tilbud 'rygning ejerskifte'.

Erstatningen skal derfor opgøres som følgende:
Tilbud på udbedring af skaden jf. tilbud 233.000 kr. + undertaget jf. tilbud 25.600 kr. rep. undertag minus 15.400,- = 243.200 kr.
Andel af skadesramt 80% jf. besigtigelses rapport. 243.200 kr. - 48.640 kr. = 194.560 kr.
Afskrivning i henhold til bekendtgørelsen (se besigtigelses rapport). 94% af 194.560 kr. = 182.886,40 + moms til fuld og endelig afgørelse.

Kan vi lukke sagen på dette, så kunden kan komme videre?"

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen
3.1 Skader og fysiske forhold
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.
…

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

7.2 Nyværdierstatning

Erstatning bliver som udgangspunkt beregnet som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel nævnt i afsnit 7.3.

…

7.3 Afskrivning

Er der tale om bygningsdele, der er nævnt i afsnit 8 bliver erstatningen dog beregnet i overensstemmelse med afskrivningstabellerne i afsnit 9.

…

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, fx udgifter til arbejdsløn, materialer, affaldshåndtering, stilladsleje og arbejdspladsindretning, som afskrivningen bliver foretaget på.

…

8.2 Tagdækning og inddækning

Bygningsdel	Tabel
…	
• tegl, falstagsten	B
…	
• tegltagsten med fugesystem	F
…	

8.3 Undertagkonstruktion

…	
• frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning)	K
…	

9. Afskrivningstabeller

…

9.2 Tabel B

Alder til og med antal år

30	45	60	75	90	105	120	135	150	ældre
100	**94**	**82**	**70**	**58**	**46**	**37**	**30**	**23**	**20**

Erstatning i procent

…

9.6 Tabel F

Alder til og med antal år

18	24	30	36	42	48	54	60	ældre
100	**93**	**78**	**63**	**48**	**37**	**30**	**23**	**20**

Erstatning i procent

…

9.11 Tabel K

Alder til og med antal år

6	8	10	12	14	16	18	20	ældre
100	**93**	**78**	**63**	**48**	**37**	**30**	**23**	**20**

Erstatning i procent"

14. 90601

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1975, den 15/2 2014. Han anmeldte den 13/1 2015, at hovedparten af teglstenene på taget var blevet skåret i hjørnerne på grund af en for lille lægteafstand.

Han har rejst krav om dækning af 80% af udgifterne til en ny tagbeklædning og nyt undertag med fradrag af udgifterne til reparation af de skader ved undertaget, som var nævnt i tilstandsrapporten, og med fradrag for alder efter forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel B for tegl, falstagsten.

Selskabets taksator afviste først, at der var dækningsberettigende forhold ved taget, men tilbød efter en fornyet besigtigelse at erstatte materialeprisen for nye tegl som en merudgift til den udskiftning af undertaget, som klageren måtte påregne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Taksatorens endelige tilbud efter forligsforhandlinger med klagerens rådgiver var en kontanterstatning på 75.000 kr.

Selskabet har vedstået tilbuddet på 75.000 kr. og har anført, at det er en kulanceerstatning, fordi der ikke er konstateret vandindtrængning på grund af de skårne teglsten. Selskabet har endvidere anført, at der i en erstatning for nye teglsten skal foretages fradrag efter forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel F for tegltagsten med fugesystem, og at selskabet med et tilbud på 75.000 kr. har levet op til de forpligtelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabets taksator har anerkendt, at de skårne teglsten udgør en dækningsberettigende skade, og at selskabet er bundet af dette dækningstilsagn. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksatoren har skrevet til klagerens rådgiver i en mail af 22/3 2015: "Teglene er dog mange steder tilpasset uhensigtsmæssigt, og skadedefinitionen er delvis opfyldt", og i en mail af 12/6 2015: "Begrundelsen for den forhandling jeg har ført med dig, er jo at der er et dækningsberettiget forhold på de uhensigtsmæssigt tilpasset eller fejlmonteret tegl".

Spørgsmålet er herefter, hvorledes erstatningen skal opgøres.

Tilstandsrapporten har følgende bemærkninger til undertaget: "Gennemføring af skorstene i undertag er ikke udført tæt, og der mangler afløbskrave. Stedvist er undertaget nedfaldet og porøst. Undertaget er ikke ført op over kip. Note: Undertaget har i områderne mistet sin funktion, og der er risiko for vandindtrængning og følgeskader i tagkonstruktionen". Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3, som beskriver en kritisk skade.

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering, herunder tilstandsrapportens anmærkninger om undertaget, bygningens alder og fotografier af undertagets stand, finder nævnet, at klageren ved overtagelsen af ejendommen måtte påregne, at en udskiftning af undertaget var nødvendig og nært forestående.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets tilbud om alene at erstatte materialeprisen for nye teglsten. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren måtte forvente en udgift til fjernelse og genetablering af tagbelægningen mv. for at opsætte et nyt undertag, og at klagerens merudgift i forhold til de forventelige udgifter er, at de forkert skårne teglsten ikke kan genanvendes.

Selskabets anden taksator, der genbesigtigede ejendommen, har vurderet, at materialeprisen for nye teglsten til hele tagfladen vil andrage ca. 50.000-55.000 kr. inklusive moms. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets erstatningstilbud på 75.000 kr. Erstatningen dækker teglsten til nyværdi, og nævnet finder ikke anledning til at tage stilling til, hvilken afskrivningstabel for teglsten, der er den relevante.

16. 90601

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt