

Den 13. november 2014 blev i sag nr. 85886:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning i anledning af en anmeldt skade på husets tag.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger burde have udbedret forholdet, hvorved skaden ville være undgået, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, at en eventuel forkert angivet restlevetid i tilstandsrapporten ikke dækkes af forsikringen, at policen har et i tilstandsrapporten konkret begrundet forbehold, og at erstatningsbeløbet efter afskrivning i givet fald ville beløbe sig til under 5.000 kr.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973. Forsikringen trådte i kraft den 1/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/1 2013. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

2.

85886

"

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:**
Hustype: *Typehus 1960-1976*
Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen*

Forventet restlevetid for bygningens tag

Den bygningssagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningens tag. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Den bygningssagkyndige foretager altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid.

| Bygnr. | Bygn. | Anvendelse | Opført år | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m2 | | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 | |
|--------|-------|------------|-----------|-----------------------------------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|---------|
| | | | | | Total | Kælder | | Bolig | Erhverv |
| 1 | A | Beboelse | 1973 | 1 | 164 | 40 | 0 | 164 | 0 |
| 2 | B | Garage | 1973 | 1 | 32 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | C | Carport | 1987 | 1 | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | D | Drivhus | - | 1 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

- 1.1 Tagbelægning/rygning K1 Der er konstateret nedbrydning i kanter og overflader på tagbelægningen. Og der ses enkelte plader med overfladerevner.
 Note: Der er ikke konstateret synlige utætheder eller forhøjet fugt i tagrum.
- K3 Der er stedvis utætheder ved rygninger, og et par rygninger er med revner.
 Note: Dette giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn.
- 1.5 Udvendigt træværk ved tag K1 Remender mod nord mangler ventileret afdækning.
 Note: Der er ikke konstateret synlig skade.

"

Husets sælger har i tilstandsrapporten oplyst:

"

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

| | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| ... | — | — | ikke |
| 2. Tage | | | |
| 2.1 Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.2 Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.3 Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.4 Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.5 Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

"

3.

85886

Klageren har i klageskemaet af 2/3 2014 anført:

"1 Sagsfremstilling

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Vi overtog huset på [adresse] den. 01.03 2013.

I forbindelse med renovering af badeværelser i sommeren 2013, gør tømreren os efterfølgende opmærksom på vores tags levetid, som ifølge ham, IKKE stemmer overens med levetiden som står nævnt i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten siger at taget kan holde i 10+ år, hvorimod tømreren mener det kan holde max. 2-3 år. (Se vedhæftet fil vedr. udtalelse fra tømreren)

Vi henvender os efterfølgende til vores ejerskifteforsikring med billeder og en uddybning af problemerne med taget. Ejerskifte forsikringen sender en taksator ud, som sammen med tømreren, gennemgår taget.

Efterfølgende modtager vi taksatorens rapport fra ejerskifte forsikringen, som konstaterer at vi ikke får medhold i klagen.

I rapporten skriver de, at vi har fortaget en tag rensning efter overtagelsen 01-03 2013, hvilket vi ikke har, men er dog blevet foretaget af den tidligere ejer, dette fremgår også i salgsopstillingen. (se vedhæftet salgsoptilling).

Vi gør derfor samme dag pr. tlf. Frida forsikring opmærksom på dette. De mener dog at det er en mindre detalje for sagens afgørelse, hvilket vi ikke er enige i, da det ligger til begrundelse for mange af skaderne.

Vi er derfor blevet rådgivet af vores advokat til at anke Fridas forsikrings afgørelse, da vi ikke mener den er korrekt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne opnå at få påvist at skaderne på vores tag er opstået før vores overtagelse 01-03-13."

Selskabet har hertil i brev af 18/3 2014 til nævnet anført:

"Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om

Vores kunde har købt en 10 årig Ejerskifteforsikring med udvidet dækning og forsikringsbetingelserne E11 gælder for forsikringen.

...

Vores taksator har besigtiget forholdet ved taget. Vores taksator er af den opfattelse, at tagbelægningen sagtens kan have været tæt ved vores kunders overtagelse. Det er også vores taksators opfattelse, at tilstandsrapporten har været retvisende ved udarbejdelsen.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 8. januar 2013 (mere end 9 måneder før utætheden konstateres). Vores kunder overtager ejendommen 1 marts 2013 (omkring 8 måneder før utætheden konstateres).

...

Det er vores vurdering, at vores kunder har været tilstrækkeligt advaret om, at der er aktuel utæthed ved rygninger, og at der kan opstå utæthed ved tagbelægningen senere hen. Tagbelægningen har fået karakteren K3 for kritiske skader.

At der efter 8 måneder trænger vand ind ved revner og/eller afskalninger, bør derfor ikke komme som en overraskelse for vores kunder. Vores kunder har ejet ejendommen og har haft muligheden for og pligten til, at vedligeholde tagbelægningen løbende, herunder at få udbedret de konstaterede og beskrevne skader fra tilstandsrapporten, fx ved at udskifte afskallende og revnede tagplader, så efterfølgende utæthed ikke sker.

Vores kunder har på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5, at:

J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået

... er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Den utæthed, som vores kunder har konstateret i oktober 2013, kan ikke have været tilstede ved deres overtagelse 8 måneder tidligere, fordi I givet fald ville eller burde de have anmeldt forholdet til Ejerskifteforsikringen langt tidligere.

Det her nævnte i dette afsnit er de primære grunde til, at vi ikke erstatter det anmeldte forhold.

Korrektheden af en oplysning om forventet restlevetid er ikke dækket

Den omstændighed, at en tømmer vurderer levetiden mindre end tilstandsrapportens oplysning om 10 år, er uden betydning for Ejerskifteforsikringen, fordi det af forsikringsbetingelsernes punkt

Ejerskifteforsikringen dækker ikke eventuel fejlagtig oplysning om forventet restlevetid i tilstandsrapporten. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 5:

L Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag

... er ikke dækket af forsikringen.

Det er ikke vores vurdering, at man på det fornødne sikre grundlag kan konkludere, at tagbelægningen ikke kan holde yderligere 9 år med løbende vedligeholdelse i form af udskiftninger af skadede tagplader, efterspænding eller udskiftning af skruer med mere. Det er dog i princippet Ejerskifteforsikringen uvedkommende om restlevetiden er korrekt oplyst i tilstandsrapporten.

Policen har i øvrigt et forbehold for tilstandsrapportens punkt 1.1

Det fremgår af policen, at forsikringen er begrænset i dækningen, fordi der er forbehold:

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.
- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

Også af den grund er forholdet med utæt tagbelægning og følgeskade heraf ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Vores kunde oplyser om, at de har klaget over afgørelsen hos os.

Vi vedhæfter diverse relevante bilag og kan oplyse, at vores kunder alene har henvendt sig til os en gang i forbindelse med skadeanmeldelsen og det er den 28. oktober 2013.

...

Som det fremgår af dette skærmpoint fra vores IT-system:

28. oktober 2013 anmelder vores kunde skaden til os

29. oktober 2013 svarer vi vores kunde på anmeldelsen

30. oktober 2013 besigtiger vores taksator

7. november 2013 modtager vi taksatorrapporten

7. november 2013 sender vi vores afgørelse af dækningsspørgsmålet til vores kunde.

Ekspeditionstiden/sagsgangen er i øvrigt i den konkrete skadesag smidig og hurtig.

Sådan ville vi erstatte, hvis forholdet var dækket

Vores taksator har vurderet udgiften til reparation til 7.000 kroner inklusive moms.

Hvis forholdet havde været dækket af forsikringen, ville der dels ske afskrivning på reparationsbeløbet i henhold til forsikringsbetingelsernes regler for dette, dels ville der ske fradrag af selvrisiko.

Erstatningsberegningen ville ikke efterlade et erstatningsbeløb at udbetale til vores kunder.

Vi henviser til illustrative ankenævnskendelser

I har før taget stilling til lignende problemstillinger i andre klagesager. I forhold til de nævnte grunde til, at Ejerskifteforsikringen ikke kan hjælpe vores kunder med erstatningsudbetaling.

Vi henviser til følgende kendelser, som vi mener er illustrative for den problemstilling, der er i vores kunders skadesag:

Kendelse 65.873 om tagforhold nævnt i tilstandsrapporten og retvisende beskrevet.

Kendelse 60.388 om utæt tag, hvor klageren ikke har sandsynliggjort, at skaden var opstået før klagerens overtagelse af ejendommen.

Kendelse 82.178 om indtrængende fugt og med stort set samme oplysninger i tilstandsrapporten, hvor selskabet havde indsat et forbehold på policen på grund af tilstandsrapportens oplysninger. Nævnet udtalte i kendelse 82.178, at:

Selskabet har med baggrund i tilstandsrapportens oplysninger taget forbehold for skader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagkonstruktion. Dette har selskabet lovligt kunne gøre, og selskabet kan derfor ikke pålægges at yde dækning, selv om det måtte antages, at fugtskaden allerede var til stede på besigtigelsestidspunktet, og derfor burde være anført af den bygnings sagkyndige i tilstandsrapporten. Klageren får ikke medhold.

Den sidstnævnte kendelse betyder for os at se, at selv om det kunne lægges til grund, at utætheden var til stede ved overtagelsen, ville forholdet fortsat ikke være dækket af Ejerskifteforsikringen på grund af forbeholdet i policen."

6.

85886

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos af tagets indvendige side. Et uddrag af bilagene gengives i det følgende.

Taksator har i sin rapport af 1/11 2013 anført:

"4. Hvad er forholdets årsag og omfang?"

Taget er eternitbølgeplader B7, og er fra opførelsen i 1973 med tilbygning i 1979. Ud fra alder og produktionsnummer er pladerne med asbest.

Tagpladerne er malet - efter oplysning for ca 5 år siden.

Udvendigt ses tagplader forvitrede i overflader og kanter med stedvis overfladerevner og revner. Taget er moderat mosbegrøet - typisk i samlinger, og der er begyndende malings- afskallinger.

Indvendigt ses enkelte tagplader at være utætte dels med delaminering i bølgebund, og dels med revnedannelser. Tagpladesamlinger er ikke tætte idet vatstrimler er faldet ud - af åre eller ved tagrensningen i forbindelse med malerbehandlingen. Der ses stedvis fugtaftegninger på lægter, og enkelte med forhøjet fugt - især nær skruer, som kan have utæt pakning (efter tagrensning?) I alt skønnes 8 tagplader at være defekte (utætte), idet kun 4 tydeligvis var defekte (det var tørvejr ved besigtigelsen).

Skadebeskrivelsen i tilstandsrapporten vurderes at være retvisende, idet ovennævnte skader sandsynligvis er opstået efter udfærdigelsen af tilstandsrapporten og overtagelsen, og derfor henhører under den almindelige vedligeholdelse.

5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?

Udskiftning af ca. 8 tagplader samt efterspænde/udskifte pakninger skruer - måske 10 skruer. Vedligeholdelsesudgift i alt kr. 7.000,-

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten ?

nej

Skadebeskrivelsen i tilstandsrapporten vurderes at være retvisende, idet ovennævnte skader sandsynligvis er opstået efter udfærdigelsen af tilstandsrapporten og overtagelsen, og derfor henhører under den almindelige vedligeholdelse.

Taget er ca. 40 år gammelt, og har sædvanligvis en levetid på 40-60 år - dette afhængigt af taghældning (lavere taghældning giver lavere levetid). Ud fra dette tags taghældning vil det være rimeligt at angive en restlevetid på mindst 10 år. Det bemærkes dog at den begyndende nedbrydning ses i bølgebund, hvor det sædvanligvis ses/sker i bølgetop. Årsagen kan være skader i forbindelse med tagrensningen, hvilket således har reduceret restlevetiden eller øget vedligeholdelsen."

Klagerens tømrer har i mail af 5/12 2013 til klageren anført:

"I forbindelse med diverse renoveringsopgaver i huset på [adresse], fra ca.1/6 til 1/9 2014 bliver jeg opmærksom på at taget mange steder er utæt. I forbindelse med regnvejr siver der lige så stille vand gennem pladerne. Da jeg gør ejerne opmærksomme på dette bliver de meget overraskede da de står med en tilstandsrapport fra foråret 2013 hvor de køber ejendommen. I denne står der at deres tag kan holde i +10 år. Dette er efter min vurdering helt forkert. Der er allerede vandgennemtrængning mange steder nu. Jeg har været oppe og tæt-

7.

85886

te 2 steder hvor det gav vand ned i deres nye badeværelse. Taget på ejendommen vil efter 1-2 vintre med skiftevis frost, tø, sne m.v. efter min vurdering være så medtaget at en udskiftning vil være uundgåelig."

Af policen fremgår det bl.a., at selvriskoen pr. skade udgør 5.000 kr. Endvidere fremgår følgende forbehold:

"Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1, 2.1 (revnedannelser mod vest), 2.2, 2.3, 4.2, 1.2, 4.4 og 6.3, bygning B punkt 1.16, 8.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A. Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B. Udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C. Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke skader dækkes ikke

A. Forhold under 5.000 kroner.

B. Forhold, der 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

J. Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

...

L. Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

8.

85886

...

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.

Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12j.

...

10. Selvrisiko

Ejerskifteforsikringen har den selvrisiko, der er oplyst i policen. Selvriskoen fratrækkes i erstatningsudbetalingen."

Det fremgår af levetidstabellen i forsikringsbetingelsernes punkt 19, at der for eternitbølgeplader med asbest, der er indtil 48 år gamle, ydes 63 % erstatning.

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 28/10 2013, at taget på det hus, han havde overtaget den 1/3 2013 var utæt. Nævnet lægger efter sagens oplysninger til grund, at taget var et bølgeeternittag med asbestfibre, der ligesom huset var fra 1973. Taksator har i sin rapport oplyst, at 8 tagplader skønnes at være defekte, at skaderne sandsynligvis er opstået efter udfærdigelsen af tilstandsrapporten og overtagelsen, samt at udbedringen vil beløbe sig i ca. 7.000 kr. Klageren har i klagen til nævnet anført, at det i tilstandsrapporten anførte om, at tagets restlevetid forventedes at være 10 år eller længere, var uforenelig med hans tømrers vurdering, hvorefter en udskiftning af taget ville være uundgåelig efter 1-2 vintre.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.L, at der ikke ydes dækning for fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at yde dækning alene på baggrund heraf.

Selskabet har i en klausul i policen taget forbehold for skade, følger af skade og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra en række forhold i tilstandsrapporten, herunder punkt 1.1. Selskabet har i klausulen taget forbehold for hovedpar-

9.

85886

ten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Det er derfor nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke kan opretholdes som gyldigt, og afgørende for sagens udfald er herefter, om der foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet lægger på baggrund af bl.a. taksatorrapporten og de fremlagte fotos til grund, at det alene er skaden på tagfladerne – og ikke rygningen – der er klaget over. Nævnet finder herefter, at der i relation til spørgsmålet, om forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, må ses bort fra tilstandsrapportens bemærkninger om rygningen.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygnings sagkyndige har "konstateret nedbrydning i kanter og overflader på tagbelægningen" og set "enkelte plader med overfladerevner". Forholdet har han givet karakteren K1 – mindre alvorlige skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion – og noteret, at der ikke er konstateret synlige utætheder eller forhøjet fugt i tagrummet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at der ved klagerens overtagelse af ejendommen den 1/3 2013 bestod en nærliggende risiko for, at forholdet, der ifølge sagens oplysninger blev opdaget af klagerens tømrer i sommeren 2013, ville udvikle sig til en skade inden for en kortere periode.

På denne baggrund finder nævnet, at forholdet vedrørende tagbelægningen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen – og ikke mindst karakteren K1 - er misvisende, således at klageren på grundlag heraf ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Som følge heraf finder nævnet, at selskabet ikke er berettiget til at afvise dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5.J. Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at utætheden i taget er omfattet af forsikringsdækningen.

10.

85886

Nævnets flertal udtaler herefter:

Flertallet har på baggrund af selskabets oplysninger og det i øvrigt foreliggende ikke noget grundlag for at fastslå, at skaden ikke som anført af selskabet vil kunne udbedres for 7.000 kr. inklusive moms. Erstatningen kan herefter fastsættes til 7.000 kr.

Flertallet finder, at der med indførelsen af bindende afskrivningstabeller ved ændringen af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er givet forsikringselskaberne hjemmel til at foretage afskrivning også på udgifter, hvor der alene er tale om mindre beløb til udbedring. Flertallet har i sin vurdering heraf bl.a. lagt vægt på, at det af bilag 2 til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår, at afskrivningen foretages på den samlede udgift til "udbedring af den beskadigede bygningsdel". Der er efter flertallets opfattelse ikke i forarbejderne til ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. bemærkninger, der kan føre til et andet resultat.

Flertallet bemærker, at det hverken fremgår udtrykkeligt af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. eller af forarbejderne til ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorvidt fratrækning af selvrisiko skal ske før eller efter afskrivning. Det er herefter flertallets vurdering, at selskabet har været berettiget til i forsikringsbetingelsernes punkt 10 at fastslå, at selvrisikoen fratrækkes i erstatningsudbetalingen, hvorfor selskabet har været berettiget til at foretage afskrivning, inden fratrækning af selvrisiko. Da det som nævnt lægges til grund, at skaden kan udbedres for 7.000 kr. inklusive moms, og idet det fremgår af afskrivningstabellen for eternitbølgeplader med asbest, at der ydes 63 % erstatning, når pladerne er indtil 48 år gamle, finder flertallet, at selskabet har været berettiget til at afvise at udbetale erstatning med henvisning til, at beløbet efter afskrivning og fratrækning af selvrisiko på 5.000 kr. ikke vil efterlade et beløb til udbetaling til klageren.

11.

85886

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet finder det ikke godtgjort – til trods for selskabets oplysninger – at skaden kan udbedres for 7.000 kr. inkl. moms, særligt henset til klagerens oplysninger om, at taget inden for 1-2 år vil skulle udskiftes, og at taget ikke som forudsat vil kunne holde i +10 år som oplyst i tilstandsrapporten.

Mindretallet er enigt med flertallet i, at det hverken fremgår af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. eller af forarbejderne til ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorvidt fratrækning af selvrisiko skal ske før eller efter afskrivning. Mindretallet bemærker, at det ved indførelsen af en bagatelgrænse og selvrisiko på 5.000 kr. ikke er tilsigtet, at klageren afskæres fra at gøre en skade gældende – således at der foretages registrering af selvriskobeløbet - når skaden er større end bagatelgrænsen på 5.000 kr. Der er alene sigtet på, at skader under 5.000 kr. – dvs. før afskrivning – vil kunne afvises med henvisning til bagatelgrænsen. Mindretallet finder således, at selskabet ikke er berettiget til at foretage afskrivning, inden fratrækning af selvrisiko, til trods for ordlyden af forsikringsbetingelsernes punkt 10.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

I overensstemmelse hermed

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels