

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. december 2025 blev i sag nr. 102642:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 20/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Betondæk på garage afskaller grundet befugtning af jernarmering som eroderer.
Der blev foreslået erstatning med trækonstruktion med tagpap. Dette blev straks anfægtet grundet større vedligehold og kortere levetid end genetablering af betondæk.
Diverse tilbud indhentet af Gjensidige over 3 år herunder genopbygning af betondæk.
Endeligt tilbud bliver oprindelig trækonstruktion med tagpap som fortsat ikke er acceptabelt.
Der henvises til Bilag 1 INDBRINGELSE der beskriver A Sagsforløb - resumé, B Klagens omfang og C Argumentation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Gjensidige skal anerkende, at erstatningen skal have udgangspunkt i prisen for en betonkonstruktion svarende til den løsning der var ved købet af ejendommen, som hvis korrekt udført ville være stort set uforgængelig og uden væsentlig vedligehold.

Dernæst skal de Gjensidige acceptere at betale til uafhængig byggestyring/rådgivning af mig, herunder til sikring af at alle forudsigelige omkostninger er medtaget i erstatningsudmålingen, og at jeg ikke 'påduddes' en løsning som efterfølgende kan forlanges ændret af naboer og/eller myndigheder."

Klageren har i vedlagte brev til klageskemaet bl.a. anført:

"Sagsforløb – resumé

Ejerskifteforsikring er tegnet med 5 års løbetid hos Gjensidige i oktober 2019 i forbindelse med køb af [ejendommen].

29. september 2021 anmeldt forsikringshændelse, idet betondæk på garage afskaldede med synlig nedbrud af armering. Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende garagetaget.

28. juli 2022. Tilsagn om dækning samt oplysning om, at der vil blive indhentet tilbud på udskiftning af betontag med et uisoleret tagpaptag med træbjælker og stern.

Erstatningsforslaget om uisoleret tagpaptag anfægtes straks telefonisk overfor Gjensidiges taksator ...

21. april 2023 meddeler Gjensidiges taksator ..., at der vil blive indhentet tilbud på etablering af betontag, hvorefter [murermeister 1], 5 måneder senere, den 22. september 2023 anmodes om at besigtige garagen og fremkomme med pris.

17. oktober 2023 daterer [murermeister 1] priskalkulation som fremsendes til Gjensidiges taksator ... Bilag 2 TILBUD

25. april 2024 modtager jeg mail fra Gjensidiges taksator ... om, at denne har haft mulighed for at vurdere overslaget fra [murermeister 1] og konkluderer, at der skal indhentes alternativt tilbud fra [murermeister 2].

[Murermeister 2] anmodes af Gjensidige samme dag om at fremkomme med overslag med delpriser på:

- Nedbrydning og bortskaffelse af betondæk
- Støbning af betondæk over garage med træbetonloft indvendig, samt
- Tillægspris for et lag tagpap på betondækket.

21. maj 2024 besvarer [murermeister 2] anmodningen, men kun delvist, idet der ikke mig bekendt gives pris på støbning af betondæk.

12. juni 2024 tilbud fra Gjensidige på udbedring skaden, men nu igen en tagpapløsning. Bilag 3 ERSTATNING

3. oktober 2024 fremsendes klage (Bilag 4 KLAGE) til Gjensidige Forsikrings Klageansvarlige enhed, som 4. oktober kvitterer for modtagelsen. Siden har jeg intet hørt.

Klagens omfang

Som anført ovenfor har Gjensidige anerkendt, at der består en forsikringsskade.

Klagen går derfor alene på opgørelsen af erstatningen, der kan konkretiseres ved følgende 2 forhold:

1. Efter min opfattelse skal Gjensidige anerkende, at erstatningen udmåles efter prisen for reetablering af betondæk på garagen, og med tillæg af alle følgeomkostninger, uanset om disse indgår i og er prissat i håndværkernes tilbud eller ej.
2. Herudover skal Gjensidige acceptere at betale til uafhængig byggestyring/rådgivning af mig, herunder til sikring af at alle forudsigelige omkostninger er medtaget i erstatningsudmålingen.

Ankenævnet for Forsikring

3.

102642

Argumentation

Som anført, har jeg i 2019 erhvervet ejendommen, hvor garagen er opført med betontag. Et tag, som korrekt konstrueret vil være stort set uforgængeligt og med et minimalt vedligehold over tid. Taget er så åbenlyst ikke konstrueret korrekt, idet jernarmeringen befugtes, eroderer og dermed får betonen til at afskalle.

Den lange levetid underbygges af, at der ved erstatningsudmålingen i skriv af 12. juni 2024 fra Gjensidige Bilag 3 alene fratrækkes 5.300 kr. i selvrisiko, og der sker ikke nedskrivning for betontagets alder.

Som det fremgår af Bilag 3 opgøres tilbuddet om erstatningsbeløbet på basis af tilbud på træbjælkelag med tagpap til i alt 128.350 kr.

Jeg har tidligt i forløbet fået oplyst fra 3. part, at levetiden for tagpap typisk ligger på ca. 15 år.

Overslagsprisen for fjernelse og genopbygning af betontaget fremgår af Bilag 2 og udgør inkl. moms i alt 249.756,25 kr.

Jeg forstår udmærket Gjensidiges interesse i at få erstatningen lukket på den 'billige' tagpapløsning, men er af den opfattelse, at jeg efterlades med en, på såvel kort som lang sigt, meget dårligere og ikke mindst dyrere løsning rent vedligeholdelsesmæssigt og levetidsmæssigt.

I håndværkernes tilbud/overslag anføres, at der mangler omkostninger til af- og genmontering af el samt port. Herudover vurderer jeg, at der mangler beløb til leje af lukket container til 'genhusning' af garagens indhold, retablering af træinddækning rundt om betontaget samt maling heraf.

Da jeg ikke er bygningsuddannet eller har erfaring med byggeprojekter, finder jeg det rimeligt at der afsættes omkostninger til projektrådgivning, til sikring af at alle omkostninger dækkes og regler opfyldes. Da garagen er opført i skel, er jeg af 3. part gjort opmærksom på, at der kan være problemer med byggehøjde, hvis tagkonstruktionen eksempelvis ændres. Jeg vil derfor gerne sikres, at jeg ikke 'påduddes' en løsning som efterfølgende kan forlanges ændret af naboer og/eller myndigheder."

Selskabet har den 19/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen drejer sig om hvorvidt udbedring af dækningsberettigende skade på garagetag skal ske ved, at eksisterende betondæk erstattes med et tilsvarende betondæk, som ikke er udtryk for gængs byggeskik i dag eller om udbedring bør ske med en let konstruktion (bjælkekonstruktion med tagpap), som svarer til gældende byggeskik.

Derudover har klager nedlagt krav om dækning af udgifter til uafhængig byggestyring/rådgivning.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1973. Den 10. april 2019 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 15. oktober 2019 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten indeholder ikke anmærkning om betondæk på garagen.

Vi noterer os dog, at der for garagebygningen under punkt 2.1 er anmærkning om revnedannelser i murværk med karakteren K1.

Overordnet sagsforløb

I det store kan vi tiltræde klagers resume af sagsforløbet.

Som anført af klager indhenter vi indledningsvist tilbud fra entreprisevirksomhed (...), som sideløbende med denne sags behandling erklæres konkurs. Af den grund indhentes tilbud fra murermeister 1 ([murermeister 1]), med tillægstilbud fra underleverandør ([tømrer] (bilag 2, side 1 og 2)).

Supplerende kan vi oplyse, at forud for dette tilbud, har seniortaksator (...) gjort klager opmærksom på, at betondæk over garagen ikke er en konstruktion, som anvendes i dag, hvilket seniortaksator gentager under sagens behandling. Byggeteknisk betragtes konstruktionen som uhensigtsmæssig, hvorfor man i dag vil udføre en let-konstruktion i form af isoleret bjælkelag med tagpap.

Vi modtager tilbud fra murermeister 1 (bilag 2). Forud for tilbudsafgivelsen drøftede seniortaksator udbedringen med murermeister 1, som tilkendegav, at en konstruktion som den aktuelle i dag udføres som en let tagkonstruktion med tagpap og ikke et betondæk. Herefter indhentes alternativt tilbud hos murermeister 2 ([murermeister 2]). Dette tilbud sammen med del-tilbud fra underleverandør under murermeister 1 (bilag 2, side 2) danner grundlag for den tilbudt erstatning for etablering af en tidssvarende let konstruktion.

Klager ønsker en konstruktion som den eksisterende i form af betondæk, da klager tilsyneladende er af den opfattelse, at et betondæk er uforgængeligt.

Seniortaksator fastholder, at udbedring bør ske med en nutidig løsning, hvorefter sagen indbringes for Klageansvarlige enhed, hvor klager fastsætter en svarfrist på 1 måned.

Klageansvarlige enheds klagebehandling sker på samme tid, som sagen indbringes for ankenævnet, hvorfor klagen til Klageansvarlig enhed henlægges.

Den korrespondance, som klager henviser til vedlægges som bilag D.

Vores vurdering

Vi vil i det følgende besvare klagers to klagepunkter.

Betondæk konstruktionen er fra bygningens opførelse i 1973, og således nu hen ved 51 år gammel (48 år på tidspunktet for anmeldelsen).

Ad 1 Krav om erstatning for reetablering af betondæk

Indledningsvist skal vi oplyse, at vi lægger til grund, at klagen angår klagers ønske om etablering af betondæk og ikke selve erstatningsbeløbet.

I forbindelse med klagen for nævnet har vi anmodet seniortaksator om bemærkninger til sagen. Seniortaksator anfører (bilag E):

'Hermed min vurdering af det ekst. betontag over garagen på [ejendommen].

Herudover henvises til min nedenstående mail til kunden dat. 28.06.2024.

Beskrivelse:

Garagen litra C er opført samtidig med beboelsen i 1973.

Garagens facader og gavl er opført af kalksandsten/mursten.

Taget er udført som et pladsstøbt massivt jernbetondæk med træbetonloft, der hviler af på facademuren og med et massivt udragende betonudhæng langs alle facader

Betontaget overside er selve betondækket, uden nogen form for tagpap eller tjærebehandling.

Der er dog efterfølgende udført med en 30 cm strimmel tagpap og alu-inddækning langs stern på oversiden hele vejen rundt.

Vurdering:

Et massivt støbt betondæk uden nogen form for tagpapdækning eller membran på oversiden, kan ikke betragtes som et vedligeholdelsesfrit tagdæk.

Vand og fugt vil med årene opfugte betondækket med korrosion af armeringen til følge og efterfølgende begyndende afskalninger af betonen,

Ligeledes vil det som tidligere påpeget give kondensopfugtning inde i selve garagen, da betondækket er massivt uden isolering.

Et massivt støbt betondæk vil kræve vedligeholdelse når armeringen i betondækket begynder at ruste pga. fugt. Det kan ikke betragtes som uforgængeligt uden nogen form for membran på oversiden.

Da der i Tilstandsrapporten er angivet pkt. 2.1 Facader/gavle K1 Der er flere revnedannelser i murværk. ses f.eks. mod vest, vurderes det ligeledes at det kan medføre flere revner i murværket i fbm. støbning af et nyt massivt betondæk.

Efter drøftelser med de 2 murerestre vurderes det, at den bedste løsning i stedet er, at udføre en let isoleret tagkonstruktion med bjælkespær, isolering, tagkrydsfiner og 2 lag tagpap.

Den vurderes også at være bedre rent fugtteknisk, da der undgås kondensproblemer inde i garagen. Dette er også at betragte som almindelig byggeskik.

Arkitektonisk vil udseende ikke ændres, idet der stadig vil være et udhæng med samme bredde og højde, som på den eksisterende garage.

Ekst. garage stern er også beklædt med træpladebeklædning.

Garagetaget vil stadig kunne betragtes som en fladtagskonstruktion, og der ændre ikke på skel og højdegrænseplan iht. den oprindelige plan.'

Sammenfattende for betondækket må vi fastholde, at den eksisterende betondæk konstruktion ikke er udtryk for gældende byggeskik, da konstruktionen betragtes som uhensigtsmæssig, da der er tale om en tung og massiv konstruktion, som kan give udfordringer med fugt, som følge af kuldebroer. Hertil kommer, at beton ikke er et uforgængeligt materiale, men derimod vedligeholdel-

seskrævende. Konstruktionen skal eftergås og repareres på samme måde som andre konstruktioner, ex. tagpap.

Vi fastholder, at en let isoleret tagpakkonstruktion er udtryk for gældende byggeskik og vil være en langt mere hensigtsmæssig løsning end det eksisterende betondæk, jf. bemærkningerne ovenfor. Vi bemærker, at vi ikke har meddelt dækning til en reetablering af betondækket eller på anden måde foretaget 'en kovending' under sagens behandling. Seniortaksator meddeler ikke dækning til etablering af betondæk, men derimod til en let konstruktion, og denne anbefaling gentages under sagen.

Som anført af seniortaksator er det desuden tvivlsomt om garagebygningen faktisk kan bære nyt betondæk, da det må antages at det eksisterende revnebillede i murværket vil øges. Udførelsen af betondæk vil antageligvis nødvendiggøre forstærkning af vægge, og muligt også ekstra fundering, jf. seniortaksators notat.

Vi må fastholde, at en korrekte byggetekniske løsning vil være at udskifte det eksisterende betondæk med en nutidig løsnings, svarende til en let isoleret konstruktion, som tilbudt af seniortaksator. Som seniortaksator anfører vil der alene ske reetablering svarende til det eksisterende, hvorfor garagen fortsat vil være en fladtagskonstruktion samme dimensionering og samme arkitektoniske udtryk.

I det omfang etablering af en let konstruktion kræver, at der skal ske nedtagning/genmontering af elinstallationer, garageport og tagrender/afløb, vil dette ligeledes være dækningsberettigende. Korrekt overfladebehandling af mulige træbeklædninger, som indgår i reetableringen, vil ligeledes være dækningsberettigende.

Vurderer den udførende reparatør, at det er nødvendigt at inddrage ingeniørrådgiver, dækker ejerskifteforsikringen ligeledes nødvendige omkostninger hertil efter nærmere aftale.

Derimod kan vi ikke tilbyde at dække udgift til leje af container til opbevaring af løsørestande fra garagen i udbedringsperioden. Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning til 'genhusning' for løsørestande.

Ad klagers argumenter til støtte for den eksisterende løsning

Betonkonstruktionen er ikke uforgængelig, men vil påvirkes og nedbrydes af vind og vejr, som sket. Det eksisterende betondæk forfatning skyldes ikke fejlkonstruktion eller andet. Konstruktionen er ud- og opført i overensstemmelse med den skik som var gældende på daværende tidspunkt.

Gældende byggeskik anbefaler i øvrigt, at et betontag i dag overfalde behandles/beskyttes, ex. i form af tagpap. Betontag er vedligeholdelsesfrit, hverken uden eller med overfladebehandling/-beskyttelse.

Betontag vil heller ikke have en længere levetid end en let konstruktion, hvis konstruktionen udføres korrekt med nødvendig vedligeholdelse. Enhver form for overfaldebeskyttelse, uanset hvordan denne udføres, skal eftergås og vedligeholdes.

Levetiden for betondækket på en garage kan ikke udledes af forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller, som alene gælder udvalgte bygningsdele. Betondæk er ikke nævnt, som en af de udvalgte bygningsdele, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 22 og 24.

For tagpaps levetid kan vi ikke tiltræde, at dette skulle forgå efter 15 år. Som anført, skal alle belægninger/overfalder i en klimaskær eftergås og vedligeholdes, dette er også gældende for en tagpapbelægning.

Uanset, at forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller ikke er udtryk for bygningsdels/materialiets levetid, vi må henvise til at afskrivningen for tagpapbelægninger med lav hældning (forsikringsbetingelsernes punkt 24, tabel I) ikke afspejler klagers betragtninger.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at vores tilgang og vurderinger svarer til principperne i tidligere kendelse 99932 (bilag F).

Sagen angår korrosionsskade på gasbetonelementer i loftkonstruktion, som det indklagede selskab ville erstatte med en let konstruktion. Klager ønskede genetablering af det eksisterende betondæk, som bl.a. indebar meromkostninger til udbedring. Sagens faglige vurderingen angav sammenstemmende, at en let konstruktion var at foretrække.

Nævnet fandt, at en forsikringstager efter omstændighederne måtte tåle udbedringsmetoder, der medførte en vis ændring af den oprindelige konstruktion. På baggrund af anbefalinger fra fagkyndige fandt nævnet, at en let trækonstruktion i stedet for et betondæk ikke oversteg hvad klager måtte tåle.

Ad 2 Byggestyring/rådgivning

Der er ikke grundlag for byggestyring eller for den sags skyld særlig rådgivning i forbindelse med udførelse af en let konstruktion. En udbedring af denne karakter og omfang er almindelig og sædvanlig, og har ikke en karakter eller et omfang, som nødvendiggør byggestyring eller rådgivning. Hvilket heller ikke er bemærket af reparatørerne.

Som anført ovenfor vil ingeniørrådgivning blive dække på anmodning fra reparatør og efter nærmere aftale.

Ad klagers argumentation for et betondæk

Betondækket er ikke fejlkonstrueret, men derimod udført og opbygget i overensstemmelse med den byggeskik, som var gældende på opførelstidspunktet, og dermed uden overflade behandling/beskyttelse. Som anført tidligere er beton ikke et uforgængeligt materiale.

Det er ikke vores opfattelse eller erfaring, at et tagpaptag vil forgå efter ca. 15 år. En tagpap belægning skal eftergås lejlighedsvis, som alle andre bygningskonstruktioner. Med tiden skal der desuden udføres vedligeholdelse i form af lokale reparationer eller lignende.

Ad sagens behandlingstid

Vi medgiver klager, at behandlingstiden har været usædvanlig lang. Vi beklager dybt.

Den lange sagsbehandlingstid skyldes til dels den tidligere omtalte konkurs hos en entreprenør samt det forhold, at der verserer en regressag overfor den bygningsagkyndige, som har udarbej-

det tilstandsrapporten. I den forbindelse erkender vi, at en løbende kontakt til klager ville have været på sin plads.

Klager synes ikke at have lidt egentlig økonomisk tab, som følge af den lange behandlingstid. Som kompensation vil vi eftergive den policemæssige selvrisko.

Afslutningsvist skal vi oplyse, at klager er velkommen til at anvende erstatningsbeløbet, som tilskud til etablering af en betondæk konstruktion."

Klageren har i brev af 24/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Tidsmæssig udstrækning

Den tidsmæssige udstrækning, der findes fuldstændig urimelig, har som sådan ikke direkte forbindelse med klagesagen, men jeg føler mig provokeret af Gjensidiges kommentarer til mit resumé af sagsforløbet.

Sagen anmeldes som anført 29. september 2021. Den 23. marts 2023 afsiges konkursdekret over [entreprisevirksomheden]. I disse mellemliggende 18 måneder sker der ikke andet, end besigtigelse af ledende medarbejder fra [entreprisevirksomheden] og dernæst besigtigelse af den mange gange omtalte Seniortaksator ..., der som anført meddeler accept af dækning medio 2022, dvs. ca. medio den periode Gjensidige har været engageret med [entreprisevirksomheden]. Det anføres, at der indledningsvist indhentes tilbud fra [entreprisevirksomheden]. Et sådant tilbud er aldrig kommet til mit kendskab, og det betvivles, at det er indhentet.

Fra konkursdekretet afsiges går der ca. 7 måneder inden der den 17. oktober 2023 fremkommer tilbud fra [murermester 1].

Herefter er der så gået ca. 14 måneder med ikke at kunne få kontakt til Seniortaksatoren.

Jeg finder det derfor 'søgt', at årsagen til det uacceptable tidsforløb skyldes konkursen hos [entreprisevirksomheden].

Dernæst finder jeg det ganske uacceptabelt, at en verserende 'regressag overfor den bygnings-sagkyndige' bringes i spil overfor mig. Jeg har tegnet en ejerskifteforsikring hos Gjensidige, og jeg har hverken lod eller del i nogen som helst regressag. Bemærk i øvrigt, at accept af dækning meddeles medio 2022 eller for 2½ år siden.

Jeg ved ikke hvad udsagnet om, at 'klager synes ikke at have lidt egentlig økonomisk tab, som følge af den lange behandlingstid', beror på. Principielt har jeg været stavnsbundet til ejendommen, idet det af forsikringsbetingelserne 2535004 (Gældende fra januar 2019), punkt 8.1, fremgår, at en ny ejer ikke er dækket af forsikringen. Så salg af ejendommen har ikke været mulig.

Samlet set kan jeg på baggrund af ovenstående kun betragte det passerede som Gjensidiges udmattelses proces/spareøvelse – men mere herom senere.

Fejlkonstruktion eller ikke fejlkonstruktion af bestående betondæk

Gjensidige hævder, at 'betondækket ikke er fejlkonstrueret, men derimod udført og opbygget i overensstemmelse med den byggeskik, som var gældende på opførelstidspunktet, og dermed uden overflade behandling/beskyttelse.'

Jeg må hertil anføre, at der hersker delte meninger herom. Den blotlagte armering kan konstateres, at være placeret i en afstand af 5 til 12 millimeter fra underkant af beton. Såvel den ledende medarbejder fra [entreprisevirksomheden] som Seniortaksator ... gav ved deres respektive besigtigelse udtryk for, at skaden uden tvivl er foranlediget af den yderlige placering af armeringen i forhold til underkant af beton. Samme tilkendegivelse har jeg nu fået fra et par rådgivere, en lokal murermester og en bygningskonstruktør, som jeg har entreret med – indtil videre for egen regning.

Hvis Gjensidige har ret i, at betondækket ikke er fejlkonstrueret, men at skaden skyldes den manglende overfladebeskyttelse gennem 51 år, så er det for mig tankevækkende, at den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, ikke har haft omfattende tjeklister omfattende sådanne, åbenbart typiske, skader på betondæk.

Forskel i levetider for betontag contra tagpap

Gjensidige hævder endvidere at et betondæk ikke er uforgængeligt. Det har de måske ret i, men et korrekt konstrueret betondæk vil efter min opfattelse have længere levetid end 51 år. Der tænkes her på bl.a. følgende betonkonstruktioner:

- Atlantvolden opført i første halvdel af 1940'erne, dvs. omkring 80 år gamle. Alene ... i Ringkøbing står fortsat dele af atlantvolden uden synlige spor af tidens tand – og det jo ikke på grund af vedligehold.
- Vandtårnet ved Viborgvej i Århus, opført i 1970 og fortsat funktionsdygtig.
- Tårnet til Tvind møllen, opført i perioden 1975-78
- Berliner Fernsehturm, Berlin, 365 meter, opført i perioden 1965-69
- En lang række korn- og foderstofsiloer opført over stort set hele landet.

De 4 sidstnævnte, og for den sags skyld mange andre betonkonstruktioner opført i samme periode, er fortsat fuldt funktionsdygtige, også til trods for at de har været udsat for lang større fysiske påvirkninger i form af vind og vejr, mekaniske svingninger m.v. end mit garagetag.

Trods ihærdig søgning, er det ikke lykkedes at fremfinde lette trækonstruktioner med tagpap, der tilnærmelsesvis har en tilsvarende levetid.

For at fastlægge levetiden for en let tagløsning med tagpap, må der derfor søges i forsikringsbetingelserne. Der henvises i sin helhed til afsnittede 22 til 24, begge inklusive.

Det fastsættes her, at for tagpap (ved taghældning under 10 grader) skal anvendes tabel I (I som India) til afskrivning/nedsættelse af erstatningssummen. Efter 30 år er erstatningen således reduceret til 20 procent, og dette til trods for at der, jf. Gjensidiges svarskrift, må påregnes løbende udgifter til vedligeholdelse.

Den markante levetid underbygges tilsvarende af følgende oversigt fra Videntret Bolius:

Hvilke levetider og garantier har forskellige typer tage?

Tagtype	Levetid	Garanti
Tegltag	50-70 år	30 år på materialefejl
Betontagsten	50-70 år	15 år på materialefejl
Naturskifertag	70-90 år	30 år på materialefejl
Bølgepladetag af fibercement (eternit)	35-45 år	15 år på materialefejl
Skifertag af fibercement (eternit)	35-40 år	15 år på materialefejl
Stålpladetag	40-50 år	Op til 30 år på materialefejl
Tagpaptag	30-50 år	Op til 15 år på materialefejl
Stråtag	20-40 år	5 år på lægning

Det erkendes, at der nok ikke er fuld sammenlignelighed, hverken mellem betontagsten og fladt støbt jernbetondæk eller tagpaptag med og uden hældning. Det er dog tankevækkende, at mit betontag uden vedligehold nu har holdt i over 50 år, mens en tagpapløsning (formentlig med hældning) og løbende vedligehold maksimalt holder i 50 år. Uden taghældning er levetiden næppe over de anførte 30 år.

Så alt i alt er der en markant forskel i levetid mellem de to løsninger ligesom vedligeholdelsen må påregnes at være væsentlig højere ved tagpapløsningen.

Jeg må derfor igen påpege, at Gjensidiges spareløsning her og nu, medfører et betydeligt tab for mig på længere sigt, ved en kombination af øgede vedligeholdelsesomkostninger og lavere salgspris når ejendommen på et tidspunkt skal afhændes.

Alternativer til let tagpap løsning

Gjensidige påpeger igen og igen at de går efter en nutidig løsning. Det har jeg fuld forståelse for, da der siden konstruktionen og opførelsen af garagen er sket meget omkring isolering og mindskelse af kuldebroer.

Mine p.t. egenfinansierede rådgivere har stort set samstemmende anført, at den nutidige og den med den hidtidige tagløsning mest sammenlignelige konstruktion, vil være et støbt betondæk pålagt isolering og afsluttet med en membran.

Nu har jeg ikke været part i de refererede drøftelser mellem Seniortaksator ... og de 3 murerfirmaer og et tømrerfirma:

- [Entreprisevirksomheden], (konkurs 18 måneder efter skadesanmeldelse)
- [Murermester 1],
- Tømrer og Snedker ...,
- [Murermester 2]

der til dato er blevet involveret af Gjensidige, men det er for mig tankevækkende at ingen af disse tilsyneladende er fremkommet med det anførte alternativ. Kan selvfølgelig også være årsagen til at nogle er fravalgt, da løsningen ikke passer ind i Gjensidiges spareøvelse. I øvrigt finder jeg det useriøst, at de 2 sidstnævnte ikke har besøgt garagen, og tankevækkende at 3 professionelle murere undsiger en betonkonstruktion.

Gjensidige plæderer gentagne gange for at der skal etableres en nutidig løsning. Jævnfør nedenfor, er det derfor tankevækkende, at når der eksisterer mere moderne materialer end tagpap, at en løsning der inkluderer sådanne ikke tilbydes. (Mine røde/grønne fremhævnninger).

Forstærkning af et fladt garagetag

Stabiliteten af et fladt garagetag kan være afgørende for både sikkerheden og levetiden på din garage. For at øge stabiliteten, er der flere tiltag du kan tage i brug. Et af de mest effektive metoder involverer forstærkning af tagets struktur. Dette kan gøres ved at tilføje ekstra bjælker eller støtteelementer. Disse ekstra bjælker kan placeres både på tværs og langs med de eksisterende bjælker for at skabe en mere robust og støttende ramme.

En anden tilgang er at overveje installation af et mere holdbart tagdækningsmateriale. Traditionelle materialer som bitumen eller tagpap kan være udfordrende at vedligeholde og kan med tiden blive mindre effektive. Moderne materialer som EPDM gummi eller PVC membraner tilbyder større holdbarhed og kan både forbedre tagets stabilitet og forlænge dets levetid. Disse materialer er designet til at modstå ekstreme vejrforhold og kan derfor være en værdifuld investering for at sikre dit garagetag mod fremtidige skader.

Endelig er det vigtigt at sikre, at tagets afvandingssystem er effektivt. En ophobning af vand på taget kan føre til unødvendig belastning, som kan påvirke tagets stabilitet. Sørg for, at tagrender og nedløbsrør er i god stand og fri for blokeringer, så regnvand kan ledes væk fra taget hurtigt og effektivt.

Sammenfattende kan stabiliteten af et fladt garagetag forbedres betydeligt gennem strategisk forstærkning, valg af robuste tagmaterialer samt vedligeholdelse af et effektivt afvandingssystem. Ved at følge disse råd kan du sikre, at dit garagetag forbliver stabilt og funktionelt i mange år.

Kilde: <https://handyhand.dk/toemrer/flat-garage-tag-stabilt-12153lds/tips>

Den tilbudte løsning

Ved den tilbudte løsning om let tagkonstruktion med tagpap rejser der sig endvidere en række praktiske problemstillinger i og med jeg ikke er fagmand og ikke kan få stillet uvildig rådgivning til rådighed.

Den lette tagkonstruktion skal vel forankres et stykke ned i soklen, således at den ikke blæser ud af sognet i forbindelse med de oftere forekommende og i styrke kraftigere storme og orkaner, som ikke er usædvanlige i Vestdanmark?

Sker det ved placering af stolper som samtidig reducerer det brugbare areal af garagen?

Vil de i Gjensidiges svarskrift omtalte revner i murene kunne modstå eller være upåvirkede af den øgede vind last som en lettere tagkonstruktion utvivlsomt vil resultere i?

Der er sikkert mange andre forhold som jeg ikke har evner eller fantasi til at forestille mig, men som en uvildig rådgiver ville kunne afdække. Alternativ kunne en tegning eller en skitse måske kunne have anskueliggjort hvordan Gjensidige forestiller sig løsningen udmøntet.

Genhusning

Jeg må bede Gjensidige revurdere afslaget om dækning af omkostninger til 'genhusning' af løsøre, alternativt bede Ankenævnet vurdere forholdet.

Af forsikringsbetingelsernes afsnit 23.3 fremgår: **'Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset (her garagen) ubeboelig. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.'**

I Gjensidiges svarskrift anføres blandt andet under 'Sagens fakta. Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag C).' Efter min opfattelse er formuleringen af afsnit 23.3 klokkeklar, men igen, kan det jo være Gjensidiges spareøvelse der slår igennem.

Samtidig henvises til den tidligere kendelse som Gjensidige henviser til 99932 (bilag F), hvor en del af tvisten netop går på genhusning, og oven i købet ud over 12 måneders perioden, grundet forsikringsselskabets langsommelige sagsbehandling, der desværre er genkendelig.

Revner i murværk

Det er korrekt registreret, at der i tilstandsrapporten er anført revnedannelser i murværk, og at dette er kategoriseret som en K1. For fuldstændighedens skyld kan jeg supplerende anføre, at den bygningssagkyndige anfører, at: **'Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.'**

Tilsvarende er i øvrigt anført i tilstandsrapporten vedrørende boligen, hvor tagkonstruktionen er eternittag.

Revnerne er, så vidt jeg er oplyst, ikke sætningsskader men svindrevner, der ofte ses i murværk af kalksandsten. Seniortaksator ... står således alene i sin bekymring **for 'om garagebygningen faktisk kan bære nyt betondæk.'** Et nyt betondæk er vel heller ikke tungere end det bestående?

Revner i murværket er således nærværende forsikringssag uvedkommende.

Hvis Gjensidige fortsat er usikker på murens bæreevne i forbindelse med udbedring af forsikrings-skaden, vil jeg opfordre til at det undersøges og samtidig vurderes, hvad der skal/kan gøres for at eliminere en mulig manglende bæreevne.

Vurdering af kendelse 99932 (bilag F)

Gjensidige henviser til en tidligere kendelse 99932 fra Ankenævnet.

Som jeg forstår sagen er den langt fra sammenlignelig med nærværende forsikringssag. Dels er der tale om gasbeton mod her pladsstøbt massivt jernbetondæk, dels er der tale om en ikke synlig etageadskillelse mellem stueplan og ikke udnyttet loftsrum mod her yderste klimaskærm, i et hårdt klima med jævnlige vindstød af orkanstyrke, blot for at nævne nogle enkelte ulighedspunkter.

Sammenligningsgrundlaget bør således afvises.

Øvrige forhold

Jeg har noteret mig, at selvom udgiftsposterne ikke er medtaget i de håndværkertilbud Gjensidige har indhentet så dækkes alle omkostninger til nedtagning og genmontering af porte, døre, el og armaturer og vel også faste skabe? Derudover anføres 'træbeklædning'. Jeg antager, at der med dette menes inddækning rund om tagkonstruktionen og at dette udføres i trygimprægneret træ i samme dimensioner som anvendt på boligen og bemalet i samme farve.

Med alle de beskrevne risici i Gjensidiges svarskrift, er det vel på sin plads at der stilles entrepriseforsikring til rådighed under arbejdet?

Sammenfatning

Gjensidige har i deres svarskrift i en kavalkade igen og igen gentaget deres påstand om, at alle tage skal beklædes med tagpap for at være nutidige, og at dette kræver vedligehold, og at en let løsning med tagpap har en lang levetid. Dokumentation for påstandene er der ikke meget af!

- I nærværende svarskrift har jeg ikke løftet bevisbyrden for at jeg (endnu) har lidt et tab, men jeg har utvivlsomt været stavnsbundet til boligen grundet den urimeligt lange sagsbehandlingstid.
- Udtalelser fra flere personer uafhængig af hinanden underbygger, at det eksisterende betondæk er fejlkonstrueret.
- Ikke desto mindre har det nu holdt i 51 år uden at være forsynet med tagpap og, må det antages, uden nævneværdigt vedligehold.
- Det er dokumenteret, dels ved opslag i Gjensidiges eget tabelværk i forsikringsbetingelserne, at en tagpapløsning ved taghældning under 10 % har en væsentlig begrænset levetid i forhold til de konstaterede 51 år, dels viser skematisk oversigt fra Videntcentret Bolius tilsvarende forhold.
- Gjensidiges spareløsning her og nu, medfører således et betydeligt tab for mig på længere sigt, ved en kombination af øgede vedligeholdelsesomkostninger og lavere salgspris når ejendommen på et tidspunkt skal afhændes.
- Det dokumenteres, at der er mere tidssvarende og mere holdbare løsninger end tagpap i form af membraner.
- Der er samtidig redegjort for, at den løsning der er mest sammenlignelig med det nuværende betondæk og forynget til 2025 niveau, er et støbt betondæk pålagt isolering og afsluttet med en membran.
- Den tilbudte løsning medfører endvidere en række, for mig, uafklarede spørgsmål og blandt andet soliditet, forankring, mulig reduktion af indvendig plads etc.

- Spørgsmålet om 'genhusning' af løsøre og inventar mener jeg besvares i Gjensidiges forsikringsbetingelser og i øvrigt henvises til den af Gjensidige refererede tidligere sag 99932, hvor en identisk forsikring yder genhusning.
- Gjensidige fremhæver tilstandsrapportens omtale af 'revner i murværk', som ifølge den bygningssagkyndige ikke vurderes af betydning for murværkets bæreevne og stabilitet. Denne konklusion kan dog være en anden, hvis trykket fra betondækken fjernes. Dette bør efter min opfattelse undersøges inden udbedring påbegyndes. I modsat fald skubber Gjensidige risikoen ved en let tagløsning over på enten mig eller de pågældende håndværkere.
- Henvisning til kendelse 99932 afvises, idet de faktiske forhold i kendelsen ligger fjernt fra forholdene i nærværende sag.

Gjensidige anfører: **'Indledningsvist skal vi oplyse, at vi lægger til grund, at klagen angår klagers ønske om etablering af betondæk og ikke selve erstatningsbeløbet.'** Fra indbringelsen skal jeg gerne gentage/præcisere, at: Gjensidige skal anerkende, at erstatningen som minimum udmåles efter prisen for reetablering af nutidigt betondæk på garagen, og med tillæg af alle følgeomkostninger, uanset om disse indgår i og er prissat i håndværkernes tilbud eller ej, herunder men ikke begrænset til genhusning af løsøre og inventar i garagen, uvildig rådgivning af mig, entrepriseforsikring. Det skal tilføjes, at hidtidige priskalkulationer betragtes som forældede henset til den inflation, der har været siden skadesanmeldelsen.

Afslutningsvist henvises til uddrag af Forsikringsbetingelsernes afsnit 21:

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

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

(Min fremhævnings. 'Priserne på skadesdagen' bør henset til procestiden fraviges til priserne på udbedringstidspunktet.)"

Selskabet har i brev af 13/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Seniortaksator har kommenteret sagens byggetekniske forhold. Bemærkningerne vedlægges som bilag G.

Ad Tidsmæssig udstrækning

Det er naturligvis beklageligt, at klager føler sig provokeret. Det er ikke intensionen. Vi kommenterer ikke klager, men tilføjer blot supplerende forhold, som vi mener er relevant. Det er vores opfattelse, at dette er helt i overensstemmelse med den praksis som er gældende.

Uanset, at tilbud fra den konkursramte virksomhed ikke er relevant, vedlægges dette (bilag H).

Herudover henviser vi alene til vores bemærkninger om sagsforløbet i høringsvar 1 'Ad sagens behandlingstid'.

Vi er ikke bekendt med, at klager skulle have salgstanker, og det synes heller ikke oplyst eller drøftet under sagens behandling.

Uanset dette, så vores faktiske erfaring, at en skade af denne karakter skulle hindre, at en ejendom sættes til salg eller sælges, og slet ikke i lyset af, at der foreligger et konkret dækningstilsagn.

For regressagen skal vi blot anføre, at med dækningstilsagnet indtræder vi i købers (klagers) ret, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 10. Dette indebærer bl.a. at køber i et omfang må tåle, at vi som selskab forfølger denne ret. Er der konkrete salgstanker eller andre presserende forhold i relation til udbedring, vil selskabet søge en løsning, som imødekommer alle interesser.

I det hele er det vores erfaring, at der er der konkrete og aktuelle salgstanker eller forhandlinger under en verserende skadesag, vil der findes en løsning. Dette gælder også et muligt regreskrav.

Ad Fejlkonstruktion eller ikke fejlkonstruktion af bestående betondæk

Vi kan ikke tiltræde eller genkende klagers opfattelse af skademekanismen. Under alle omstændigheder er det ikke tale om at betondækket er fejlkonstrueret eller -udført. Derimod er der tale om en ikke tidssvarende konstruktion i et uegnet miljø.

Vi er ikke forelagt udtalelser eller andet fra klagers rådgivere, herunder krav, hvorfor vi ikke kan kommentere dette nærmere.

På det foreliggende grundlag fastholder vi i det hele, at skademekanismen her er kendt og består i konstruktionens tidsmæssige udførelse i kombination med det udsatte miljø.

Vi henviser i det hele til seniortaksators bemærkninger 'AD. Betondæk' (bilag G).

For den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten skal vi blot anføre, at der ikke skal ske en vurdering af typiske og forventelige forhold som er sædvanlige for en konstruktion eller dennes udførelse. Derimod skal der ske egentlig skaderegistrering'.

Ad Forskel i levetider for betontag contra tagpap

Vi henviser til seniortaksators bemærkninger 'Ad. Betondæk', særligt for konstruktionens udførelse samt det udsatte miljø, jf. Byg-Erfa (21) 19 09 03 (bilag G).

Derudover afviser vi at ejerskifteforsikringens afskrivningstabeller i forsikringsbetingelsernes punkt 22-24, kan anvendes som levetidstabeller i et tilfælde som dette. Det er heller ikke vores opfattelse, at dette har været lovgivers hensigt.

Overordnet er vi enig med klager, at allerede fordi taghældningen ikke er identisk, kan der ikke ske sammenligning mellem et tag med betontagsten og tagpaptag.

Derudover understreger vi, at vores forslag alene beror på den mest hensigtsmæssige løsning bl.a. henset til det faktum, at ejendommen er beliggende i et udsat miljø.

I dag vil en konstruktion som den aktuelle blive udført som en let konstruktion. Som illustration (og ikke egentlig sammenligning) kan vi nævne den kendte og tilsvarende problemstilling for ældre betonaltaner, hvor betonaltaner i etagebyggeri bl.a. på grund af den aktuelle problemstilling blev ændret til lette konstruktioner.

Klager er velkommen til at få udført en tilsvarende konstruktion som den eksisterende. Henset til at en sådan konstruktion ikke er udtryk for gængs og gældende byggeskik, kan vi ikke tilbyde at dække en forbedring/optimering af konstruktionen, som alene har til hensigt at muliggøre klagers særlige ønske om at bevare en konstruktion i et ikke egnet miljø (bilag G, Byg-Erfa).

På samme måde kan vi heller ikke tilbyde at dække tiltag, som har til hensigt, at forbedre den ikke tidstypiske konstruktion i form af en mere varm- og bedre fugtmæssig konstruktion.

Ad Alternativer til let tagpap løsning

Som nævnt er vi ikke bekendt med klagers rådgivere, herunder modtaget notater eller andet. Vi kan derfor ikke kommentere disse.

Forså vidt er vi enig med klager/klagers rådgivere, at dersom man skulle opføre en tilsvarende konstruktion, som den eksisterende med en længere levetid og holdbarhed i et udsatte miljø vil det kræve en væsentlig optimering af konstruktionen i det hele.

Af den grund vil man i dag netop opføre en let konstruktion, svarende til det som vi har tilbudt at dække.

Vi har ikke tilbudt en løsning med tagdug eller membran, da en sådan løsning ikke synes at have en længere levetid og i øvrigt også være mere vedligeholdelseskrævende. Altså en løsning, som vil være mere krævende og mindre tidstypisk end hvad en tagpapløsning er.

Det bemærkes, at løsningen med dug eller membran var meget brugt i 1990'erne, men løsningen er forladt i dag, da man har erfaret, at den ikke er hensigtsmæssig. Løsningen betragtes ikke som gængs og god byggeskik i dag.

Af den grund har sagens involverede håndværkere og tilbudsgivere heller ikke afgivet tilbud for en sådan løsning.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at det er vores klare opfattelse, at alle tilbud er afgivet efter garagen, er besat.

Ad den tilbudte løsning

Vi henviser til seniortaksators bemærkninger 'AD. Betondæk' (bilag G), og skal blot understrege, at den lette konstruktion vil blive udført på tilsvarende måde, som øvrige lette-konstruktioner, som opføres i overensstemmelse med krav i bygningsregulativet.

Det er ikke praksis at dække rådgivningsomkostninger i sager af denne karakter eller få udført projekttegninger. Sagen omhandler en ganske almindelige og sædvanlig tagudskiftning, som er en typisk daglig opgave for tømrerfirmaer, som udfører tag entrepriser. Klagers rådgivere vil kunne bekræfte dette. Vi tilbyder dog gerne, at den udførende håndværker gennemgår og forklarer udbedringen nærmere for klager, således at klager er fortrolig med udførelsen.

Ved at udføre konstruktionen som en let konstruktion sker der ikke en ændring af konstruktionen, som i det hele vil have samme geometriske udtryk. Det er hovedsagelig materialevalget, som er anderledes og derfor også selve udførelsen.

Ad genhusning

Dækningen i betingelsernes punkt 23.2 angår som udgangspunkt beboelsesbygningens uanvendelighed i forbindelse med skade/-udbedring. Som udgangspunkt vurderes uanvendeligheden i relation til beboelsens mere vitale rum som toilet/bad og køkken.

Garagebygningen er ikke en del af beboelsen og derfor heller ikke omfattet af dækningen.

Vi formoder, at garagebygningen alene anvendes til sædvanlige formål. Herefter kan seniortaksator godkende at dække udgifter til leje af container under udbedringen og op til 2 måneder (bilag G).

Kendelse 99932 angår beboelsen, og en udbedring som i sig selv vil gøre boligen uanvendelige.

Ad revner i murværk

Vi henviser til seniortaksators bemærkninger 'AD. Konstruktionen' (bilag G).

Udføres konstruktionen som en let konstruktion, vil der ikke være behov for forstærkning.

Vil klager derimod udføre en tilsvarende konstruktion som den eksisterende, der ikke er udtryk for gængs byggeskik i dag, bør konstruktionen optimeres og forberede for at kunne modstå det udsatte miljø. Trods forbedringer vil konstruktionen fortsat ikke være udtryk for gængs byggeskik i dag.

Det må umiddelbart formodes, at en sådan konstruktion vil medføre en øget last, hvorfor det skal undersøges om der er behov for forstærkning af vægge og evt. fundament, som nævnt tidligere af seniortaksator.

Som anført tidligere kan vi ikke tilbyde at dække optimering af en tilsvarende uegnet konstruktion heller ikke evt. forstærkning.

Ad Vurdering af kendelse 99932 (bilag F)

Bemærk, at vi påberåber os principperne i kendelsen, nemlig det, at Nævnet fandt, at en forsikringstager efter omstændighederne måtte tåle udbedringsmetoder, der medførte en vis ændring af den oprindelige konstruktion.

Altså måtte klager tåle ændring af en tung ikke-nutidig konstruktion til en nutidig let konstruktion, som tjener samme formål som den eksisterende. Helt i overensstemmelse med den aktuelle sag.

Vi bemærker igen, at konstruktionen i vores sag er placeret i udsat miljø jf. Byg-Erfa bladet, og derfor byggeteknisk må betragtes som uegnet.

Ad øvrige forhold

Ejerskifteforsikringen vil tillige dække omkostninger til faste skabe.

Træbeklædning vil blive udført med samme beklædning og i samme farve som eksisterende.

Ad sammenfatning

Det er vores opfattelse, at vi i det foranstående sammen med seniortaksators bemærkninger (bilag G) har besvaret klagers indsigelser.

For så vidt angår klagers krav om, at vi skal dække en nutidig konstruktion tilsvarende den eksisterende, må vi fastholde at klager må tåle, at konstruktionen ændres til en nutidig konstruktion svarende til en let konstruktion, som tjener samme formål og som er egnet i det udsatte miljø. Klager opnår ikke en forringet konstruktion, som er mere vedligeholdelseskrævende end den eksisterende.

Klager har ikke krav på, at vi dækker en optimering/forbedring af den eksisterende konstruktion, som går langt videre end udførelsen af den eksisterende konstruktion.

Da klager ikke har præciseret sit krav for følge-omkostninger, kan vi ikke vurdere om disse er dækningsberettigende. Vi skal som ejerskifteforsikring dække relevante udgifter i forbindelse med etablering af en let konstruktion, som kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Ud over betingelsernes dækning har vi meddelt dækning til container for opbevaring af genstande fra garagen under udbedringsperioden samt en nærmere gennemgang/visning af udbedringen med den udførende håndværker. Derudover er policens selvrisko eftergivet.

Som nævnt er vi ikke bekendt med, at klager har søgt rådgivning og er heller ikke præsenteret for notater eller andet, som vi kunne gennemgå og kommentere. Vi har heller ikke modtaget forhånds anmodning om dækning af rådgivningsomkostninger.

På det foreliggende kan vi ikke tilbyde at dække klagers udokumenterede omkostninger.

For så vidt angår entreprisforsikring, skal vi igen bemærke, at der er tale om en almindelig udskiftning af en tagkonstruktion på en garagebygning, der sker ingen ændring af vægkonstruktionen eller arealmæssige ændringer.

En almindelig udbedring af denne karakter kræver ikke entreprise forsikring, og er heller ikke nævnt af tilbudsgivere.

Husforsikringen indeholder typisk dækning for mindre ombygninger/istandsættelser, en sådan dække bør være fuldt tilstrækkelig.

For så vidt angår tilbudspriser skal vi blot oplyse, at mulige prisstigninger frem til sagen indbringes for ankenævnet, afholdes af os."

Klageren har i brev af 9/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal i nærværende fremkomme med mine kommentarer/opfordringer samt supplerende oplysninger i forbindelse med Gjensidiges svarskrift af 13. februar 2025 herunder mailsvar fra seniortaksator ... til [selskabets medarbejder] ligeledes dateret 13. februar 2025.

Ad Mailsvar til [selskabets medarbejder]

Det anføres, at 'brugbarheden af garagen ikke har været nedsat i perioden'.

Bortset fra risikoen for nedfald af betonstykker, som i bedste fald kun vil skade lakken på vandrette flader på bilen, og i værste fald resultere i buler, kan seniortaksatoren have ret – det er trods alt kun et forsikringssspørgsmål.

Derudover har jeg hæftet mig ved, at hverken seniortaksator eller de 2 repræsentanter fra håndværksvirksomheder, der har besøgt garagen, alle har frabedt sig at betræde taget i forbindelse med besigtigelse, og ej heller har følt behov for at besøge garagen indefra, men blot besøgt ind gennem porten. Men disse forholdsregler behøver naturligvis ikke at være på grund af nedstyrtningssfare eller risiko for at taget kollapser.

Jeg vil derfor tillade mig at stille spørgsmålstejn ved seniortaksatorens påstand om brugbarheden.

Seniortaksator henviser til 'almindelig kondens dryp'. Dette må i højere grad være et teoretisk, mere end et i praksis konstateret forhold. Som beskrevet har seniortaksator besøgt garagen indvendig ved at stå udenfor porten og kigge ind i ganske få minutter. Jeg har beboet ejendommen i over 4 år og har ikke konstateret, at der har været tegn på 'kondens dryp' på de genstande der er, eller har været, placeret i garagen (havemøbler, tagboks, værktøjsskabe, trillebør etc.) – men tæ, det er den, trods indtil videre 52 år i udsat miljø!

Det anføres/gentages af Selskabet, at der 'som udgangspunkt ikke er tegn på at betondækket er fejlkonstrueret'. Jeg vil ikke trætte Ankenævnet med også at gentage, men blot henvise til afsnittet 'Fejlkonstruktion eller ikke fejlkonstruktion af bestående betondæk' i mit svarskrift nr. 1.

Endvidere anføres, at betondækket ved opførelsen ikke har 'fået påført tagpaplag eller flydende asfaltprimer'. I selskabets høringssvar dateret 19. december 2024 anføres: 'Der er dog efterfølgende udført med et 30 cm strimmel tagpap og alu-inddækning langs stern på oversiden hele vejen rundt.'

Når jeg besigtiger betondækket ovenfra, fremstår det for mig som om taget er overfladebehandlet med tjære eller asfalt.

Jeg vil dog opfordre selskabet til dokumentere, at betondækket er opført 'i henhold til gængs byggeskik i 1970'erne', og samtidig dokumentere den påståede tidsmæssige konstruktion af betondæk, og efterfølgende montering af tagpapstrimmel og alu-inddækning. Samtidig opfordres til, at der redegøres for om der kun fandtes én måde at konstruere et betondæk på i 1970'erne.

Jeg takker for den fine illustration der viser at [by] ligger i et meget udsat område med deraf følgende stor risiko for hurtig nedbrydning/korrosion af betonoverflader og armering og hvor, som det anføres, 'et betondæk med den beliggenhed uden nogen form for tagpapbelægning eller membran vil kunne holde mere en 50 år uden at der sker nedbrydning og korrosion af beton og armering.' (direkte citat).

Det må herefter konkluderes, at jeg i det mindste er enig med seniortaksator om, at et betondæk, selv i et udsat område af Danmark og konstrueret uden tagpapbelægning eller membran, har enorm lang levetid.

Med henvisning til mine betragtninger omkring forskel i levetider for betontag contra tagpap i mit svarskrift nr. 1 af 24. januar 2025, underbygges den lange levetid af, at den Danske del af Atlantvolden som fuldt og helt er placeret indenfor det skraverede felt (Hanstholm, Hirtshals, Tirpitz, for blot at nævnte nogle af de kendteste bunkere), fortsat fremstår stort set som da de blev konstrueret, og uden at der har været anvendt tagpap, membraner eller flydende asfalt.

Med hensyn til de i tilstandsrapporten omtalte revner, henholder jeg mig til, at disse 'vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet'. Hvis selskabet og/eller seniortaksator mener der skal gennemføres foranstaltninger inden den anmeldte forsikringsskade kan udbedres, så må selskabet tage hånd om det. Det påhviler heller ikke mig som forsikringstager, hvis der skal ske foranstaltninger til sikring af fliser i indkørsel, når der formentlig skal tunge køretøjer ind for at fjerne det eksisterende betondæk.

I øvrigt har [murermeister 1] i overslag dateret 17/10 2023 i punkt 2.2 taget forbehold for, om der er noget som går løs og skal mures fast igen.

Forstår derfor ikke, at disse revner er et issue der bringes op på nuværende tidspunkt, da forholdet har været kendt siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og er gentaget i ovennævnte overslag.

For god ordens skyld skal seniortaksators beskrivelse af beklædning på stern korrigeres. Det anføres den er beklædt med træpladebeklædning – dette er retteligt et malet trygimprægneret bræt på ca. 200 mm x 25 mm.

Ad Selskabets svarskrift af 13. februar 2025

Med hensyn til udsagnet 'Uanset dette, så vores faktiske erfaring, at en skade af denne karakter skulle hindre, at en ejendom sættes til salg eller sælges, og slet ikke i lyset af, at der foreligger en konkret dækningssag', har jeg svært ved at forstå meningen. Er det muligt at udtrykke dette mere klart og forståeligt?

Med hensyn til salgsovervejelser har jeg i det hele henholdt mig til Forsikringsbetingelserne som synes klare på dette punkt. Forsikringssagen synes kompleks nok i forvejen, men I er velkomne til at komme med et bud – og så kan I gøre med ejendommen hvad I vil.

Selskabet undsiger både i høringssvar af 19. december 2024 og i høringssvar af 13. februar 2025 de i Selskabets Forsikringsbetingelser indeholdte levetidstabeller. Selskabet opfordres til at redegøre for i hvilke tilfælde disse levetidstabeller finder anvendelse, samt hvordan forskel i levetider mellem de forskellige materialer skal opfattes.

Dernæst opfordres Selskabet til at redegøre for, hvilken lovgivning der ligger til grund for disse levetidstabeller og/eller hvilken lovgivende magt der henvises til, side 2, afsnit 8.

Jeg skal endnu engang henvise til afsnit 21 i Selskabets Forsikringsbetingelsernes, der, med mine fremhævninger, er affattet således:

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

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

Jeg skal opfordre Selskabet til at forholde sig til disse bestemmelser, og herunder redegøre for hvornår, hvordan og overfor hvem disse bestemmelser er gældende, og hvorfor de ikke finder anvendelse i nærværende sag.

Selv anser jeg Selskabets Forsikringsbetingelser for styrende for forholdet mellem Selskabet og Forsikringstager, men det lader til, at forsikringsbetingelserne alene er gældende, når det er i Selskabets interesse at påberåbe dem.

Dernæst skal jeg opfordre Selskabet til at dokumentere de indtil videre udokumenterede påstande som selskabet anvender i påberåbelsen af den lette løsning, ligesom der tilsvarende savnes dokumentation for de påstande der fremsættes mod betonløsningen.

Det fastholdes, at Selskabet skal anerkende, at erstatningen udmåles på grundlag af prisen for re-etablering af betondæk på garagen, jf. tidligere beskrevet i svarskrift nr. 1."

Selskabet har i brev af 27/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Seniortaksator har kommenteret klagers bemærkninger til sagens byggetekniske forhold. Bemærkningerne vedlægges som bilag I, vi henviser i det hele til disse bemærkninger.

Ad Tilstandsrapportens anmærkninger om revner (side 2, 4. afsnit)

Som anført i høringssvar 2, ad revner i murværk (side 4) vil genetablering af en tilsvarende konstruktion medføre tiltag, som øger lasten og det er i den forbindelse de eksisterende revner har en mulig betydning.

Hertil kommer, at man i det hele bør udbedre anmærkninger i tilstandsrapporten, da der vil være risiko for videreudvikling

Vi kan ikke tilbyde at afholde omkostninger til udbedring af anmærkninger i tilstandsrapporten. Fraset anmærkninger i tilstandsrapporten, kan vi bekræfte, at hvis der er risiko for følgeskade, i forbindelse med den direkte udbedring, vil der udføres foranstaltninger til at modvirke dette, ex. udlagt køreplader, ligesom evt. løsnet mursten vil blive fastmuret på ny, ganske som det er praksis.

Ad Selskabets svarskrift af 13. februar 2025

Ved klagers tidligere svarskrift fik vi den forståelse, at klager ventilerede salgstanker, og nærværende skadesag var en udfordring i den forbindelse.

Det er denne forståelse, som vi besvarer i høringssvar 2.

Vi forstår, at der er tale om en misforståelse, hvorfor vi ikke skal kommentere dette yderligere.

Ad levetidstabeller

Indledningsvist skal vi anføre, at det er vores opfattelse, at forsikringsbetingelsernes punkt 22-24 ikke er udtryk for levetidstabeller, men derimod afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdel, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 22.

Afskrivningstabellerne finder anvendelse når en hel bygningsdel udskiftes, og der er en afskrivningstabel for den pågældende bygningsdel, hvorefter der sker afskrivning på baggrund af bygningsdelens materialeudførelse samt alder, jf. nærmere beskrivelse i punkt 22.

Tabellerne har hjemmel i bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 (Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer) og er en fuldstændig afskrift af bekendtgørelsens bilag 2 med overskriften 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele'.

Ad forsikringsbetingelsernes punkt 21.1 og 21.3

Bestemmelserne angiver retningslinjer for erstatningsopgørelse ved dækningsberettigende skade.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, som dækker udbedring af dækningsberettigende bygnings-skade. Ejerskifteforsikringen dækker ikke udbedring af restaurerende karakter eller udbedring, som alene beror på sikredes særlige ønsker, herunder optimering af en bygningsdel.

Konkret er det aktuelle garagedæk, som er udført i beton ikke udtryk for gældende byggeskik, men derimod en byggeskik som er forladt i dag.

Som vi har anført tidligere, er betonkonstruktioner af denne karakter ikke uforøgængelige og slet ikke i et udsat miljø som det aktuelle, hertil også andre uhensigtsmæssigheder ex. kondens udfordringer.

Det er vores opfattelse, at klager må tåle, at betondækket ændres til en mere tidssvarende let konstruktion, som er egnet både af hensyn til den resterende del af garagekonstruktionen, men også det udsatte miljø.

Vi skal understenke at der er tale om en garagebygning, som er udtryk for en sekundær bygning. Ligesom vi skal fremhæve, at det arkitektoniske udtryk er uændret, ligesom brugbarheden ikke ændres. Derimod optimeres konstruktionen til en tidssvarende, som også er egnet i det udsatte miljø, ligesom konstruktionen vil optimere de tidligere konstruktionsbetingelse kondensudfordringer.

Samlet vil garagen fremstå med samme helhedsindtryk og funktionalitet som den tidligere, men med en konstruktion som afspejler gældende byggeskik og frem for alt er egnet til det udsatte miljø."

Klageren har i brev af 16/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ad last

Selskabet har gentagne gange hævdet, at en årsag til at vælge en let tagløsning med tagpap er, at garagen ikke kan holde til den last, der opstår ved et betondæk.

Det er, for blandt andet mig, uforståeligt, hvorfor en garage der er født med et betondæk, ikke kan holde til den last, det er at få et nyt betondæk. Er nutidens beton tungere end for 53 år siden?

Så indtil videre fremstår påstanden som udokumenteret, og opfundet til lejligheden. En beregning kan vel udarbejdes?

Hvis der var hold i påstanden, havde selskabet vel ikke ulejliget [murermester 1] med at beregne og give tilbud på etablering af betondæk? – eller for den sags skyld (jf. Bilag D, mail af 25-04-2024 09:56:54), stille mig i udsigt, at selskabet ville indhente alternativt tilbud fra [murermester 2]. Dette er så mig bekendt aldrig sket, og den omtalte murermester har aldrig besigtiget garagen.

Ad levetidstabeller (Selskabets formulering)

Selskabet påstår i skrivelse af 27. marts 2025, at forsikringsbetingelsernes punkt 22-24 ikke er udtryk for levetidstabeller, men derimod afskrivningstabeller.

Nu har jeg, indtil videre, i hele min professionelle karriere beskæftiget mig en del med økonomi, herunder regnskab og skat. I den verden er levetid/brugstid nøje korreleret til afskrivninger. Der kan generelt henvises til lovgivningen samt regnskabs- og skattelitteraturen omkring emnet.

Det undrer derfor fortsat, at et betondæk, hvor der ikke er fastsat afskrivninger og dermed ikke forventes værdiforringelse over tid, kan sidestilles med en tagdækning med tagpap (ved hældning under 10 grader), der afskrives med 80 %, dvs. ned til en værdi på kun 20 %, når det er ældre end 30 år. Det er i mine øjne en forskel i værdiforringelse der er mærkbar. Levetid eller ikke levetid!

Da tagpap-løsningen er betydeligt billigere, kan jeg kun se, at årsagen til at selskabet sætter lighedstegn mellem de to løsninger er, at de opnår en umiddelbar besparelse på erstatningen, og jeg som forsikringstager påføres et stort fremtidigt tab, enten ved salg eller i form af mervedligehold.

Selskabets narrativer

Selskabet har brugt enorme mængder plads på at beskrive, hvor udsat og aggressivt miljø der er langs ...kysten, hvordan det eroderer betondæk på garager, og hvordan en let konstruktion med tagpap er både tidssvarende og egnet i det udsatte miljø. Min påstand om, at betondækket er fejlkonstrueret affærdiges. Argumentationerne er efter min opfattelse ikke værdige for nogen, der mener at 'tilliden er gensidig'.

Sammenholdes selskabets forklaringer i Bilag G med Bilag I, så er der ifølge Bilag G ikke tegn på at betondækket er fejlkonstrueret, men i Bilag I anføres, at udførelse med kun en tagpapstrimmel rundt langs sternsiderne ikke er normal byggeskik. I Bilag G beskrives også, at betondækket ved opførelsen ikke havde fået påført et tagpaplag eller flydende asfaltprimer på overside af betondæk, da dette ikke var skik på opførelsestidspunktet. I Bilag I erkendes dog, efter at være foreholdt beskrivelse af forholdene, at betondækket for 53 år siden var blevet påført et, som det anføres, 'tyndt' lag tjære.

Som det fremgår stritter selskabets forklaringer eller udokumenterede påstande i alle retninger.

I Bilag G anføres følgende: 'Der ses dog ved skadesanmeldelsen begyndende afskalninger på betonudhænget hele vejen rundt.' (Min fremhævning). Hertil skal henvises til seniortaksators billedserie, især IMG_6731.JPG, hvor det samtidig anføres: 'udhæng er ok i gavlen på garagen'. Supplerende kan tilføjes at der er tale om gavlen mod nord.

I mit Bilag 5 ses 2 billeder af betonudhænget, som trods 53 år på bagen ser ganske fine ud. Ud af samlet ca. 25 længdemeter betonudhæng, er det under halvdelen, der har afskalninger. Så det aggressive miljø skal formentlig ses i sammenhæng med diverse konstruktionsfejl, herunder at jernarmeringen visse steder er placeret for lavt.

At påstå, at en let konstruktion med tagpap er mindre udsat i et aggressivt miljø end det betondæk der nu har eksisteret i 53 år, må være et udsagn mod bedre vidende.

Tilbud og lovgivningen/bekendtgørelse/forsikringsbetingelser

Der er i bilag 6 udarbejdet en sammenstilling, indeholdende priser på de elementer af omkostninger der er indhentet – dels på nyt betondæk, dels på let konstruktion med tagpap. Som det ses er betondæk, ikke overraskende, betydeligt dyrere end den lette løsning, som selskabet er fortaler for. I runde tal svarer prisen på den lette løsning til ca. 39 % af omkostningen til betondæk. Det svarer jo til, at nyværdierstatningen på betondækket indirekte afskrives med ca. 61 %. Bemærk, at fjernelse af eksisterende betondæk indgår i begge opgørelser. Korrigeres for dette inkl. moms, resulterer det i, at nyværdierstatningen for betondækket indirekte afskrives med 71 %.

I henhold til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., BEK nr. 13 af 12/1 2012, følger det af dennes Bilag 1, at 'Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.'

Det er min forventning, at bestemmelserne i den nævnte bekendtgørelse ikke kan fraviges til ugunst for forsikringstager, hverken helt eller delvist, direkte eller indirekte. Så mon ikke enhver dommer i såvel byret, landsret og eventuelt højesteret vil komme frem til, at en erstatning på 29 % ikke helt svarer til nyværdierstatning af et betondæk?

Det skal anføres, at jeg ved indbringelsen af klagen (Bilag 1) ikke havde, og fortsat ikke har, taget stilling til hvordan skaden aktuelt skal udbedres, men som anført i klagen, er det min opfattelse at **Gjensidige skal anerkende, at erstatningen udmåles efter prisen for reetablering af betondæk på garagen, og med tillæg af alle følgeomkostninger, uanset om disse indgår i og er prissat i håndværkernes tilbud eller ej.**

Dette svarer nøje til bestemmelsen i BEK nr. 13 af 12/1 2012, som jeg først efterfølgende er blevet bekendt med."

Selskabet har i brev af 9/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers høringsvar 3 af 16. april 2025, som har været forlagt seniortaksator for bemærkninger (bilag K).

Ad Last

Vi skal præcisere, at det er ikke lasten, som bevirker at vi tilbyder en let løsning. Vi henviser til seniortaksators bemærkninger:

'Ad. Last:

Det er betondækkets last, som er udfordringen, men der imod, at det er materialet sammenholdt med det aggressive miljø samt at konstruktionen ikke er gængs byggeskik i dag.

Det er lasten fra dækket, som kan være en udfordring i forhold til nedbrydning/nedtagning af dækket, også i lyset af de eksisterende revner, som er beskrevet i Tilstandsrapporten litra C pkt. 2.1, hvor det fremgår:

'Der er flere revnedannelser i murværk, ses f.eks. mod vest.'

[Murermester 1] har også taget forbehold for dette i sit tilbud (vedhæftet), hvor det fremgår: Der tages forbehold for om garage murerne kan hold til man fjerner betondækket Samt den nye betondæk.'

Han påpegede derfor, at en løsning med et træbjælkelag og tagpap klart var at foretrække henset til garagens øvrige stand især hvad gælder de murede facaderne, da det jo ikke vides om der er indmuret stabilitets stålsøjler eller andet i hulmurerne.'

Ad levetidstabeller

Vi fastholder vores tilgang, og henviser i øvrigt til seniortaksators bemærkninger.

'Ad. Levetidstabeller:

Der afskrives ikke på de fremsendte tilbud, hverken på et massivt betondæk eller løsningen med tagpaptag.

Der henvises til mit tidligere svar af 25.03.2025, hvor det fremgår:

Det fremgår dog netop, at vi ikke afskriver på selve betondækket, idet det ikke er en positivt nævnt bygningsdel i betingelserne:

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværd erstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af en af afskrivningstabellerne i punkt 24.

For de bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne, vil der blive gjort fradrag i erstatningen i henhold til et tabelopslag.'

Ad Selskabets narrativer

Vi fastholder vores synspunkt i forhold til at den lette løsning er den korrekte byggetekniske løsning, hvilket er underbygget af kendt byggeteknisk erfaring og viden, ligesom vi henviser til seniortaksators bemærkninger:

'Ad. Selskabets narrativer:

Det skal først og fremmest slås fast, at vor kunde jo i sin skadeanmeldelse anfører:

Skaden er på garagen, der er konstrueret med fladt betontag, beklædt med troldekt indvendig. På udhænget, der har en bredde på ca. 10-15 cm, er betonen, isæt på den vestlige og sydlige side, forvitret og jernarmeringen er synlig/delvis synlig og flere steder nedbrudt af rust, jf. vedhæftede billeder.

Indvendig er betondækket som anført ikke synligt. Især i vinterhalvåret kan der visse steder optræde vand på gulvet - om det skyldes indtrængen via loftet eller andet vides ikke.

Dvs. der er jo netop konstateret skader på udhænget som er udført af massivt betondæk. Der henvises til mine vedhæftede fotos, som viser større afskalninger og rusten armering, og det er jo derfor ejerskifteforsikringen er gået i dækning og tilbudt en udskiftning af garagetaget.

Afskalninger på udhænges underside skyldes jo netop at betondækket er kørt ud over facaderne, også jf. klagers billeder i indlægget og derved blotlagt for vejr og vind, salte og havgus.

Det er salte og havgus, som bevirker en nedbrydning/tæring af indstøbt jernarmering, som bevirker at det over tid udvider sig og medfører revner og afskalninger af betondækket.

En tagkonstruktion med tagpaptag og ensidigt fald er ikke udsat og følsom for havgus og salte, som betondæk med armering, og især når det ikke som udgangspunkt er beskyttet af et lag tagpap, men kun et tyndt ældre tjærelag.'

Ad Tilbud og lovgivningen/bekendtgørelse/forsikringsbetingelser

Først skal vi præcisere, og som anført af seniortaksator 'Der afskrives ikke på de fremsendte tilbud, hverken på et massivt betondæk eller løsningen med tagpaptag'.

Derudover må vi afvise, at udbedringsudgiften i sig selv har betydning for sagens udbedringsløsning, derimod er det afgørende hvilken byggeteknisk løsning der er korrekt i forhold til de faktiske forhold for garagens beliggenhed sammenholdt med byggetekniske erfaringer i forhold til utidssvarende betondæk og den tidssvarende lettelse.

Vi kan i øvrigt ikke tiltræde klagers tilgang om afskrivning på nyværdierstatningen og tilsyneladende med udgangspunkt i en sammenholdelse af de to byggetekniske løsninger. Det er vores opfattelse, at tilgangen ikke har hjemmel i bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækning.

Det fastholdes således at erstatningen skal udmåles som nyværdierstatning ud fra den faktiske valgte udbedringsløsning/-konstruktion.

Derudover henviser vi til taksators bemærkninger til bilag 5 og 6 (bilag K)."

Klageren har i brev af 30/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest skriver selskabets jurist, at: 'Det er betondækkets last, som er udfordringen,', mens selskabets seniortaksator skriver: 'Det er ikke betondækkets last, som er udfordringen,'. Jeg ved ikke om selskabets 2 repræsentanter er uenige, eller om der er tale om en helgærdning. Det er måske på sin plads for alle parter, at få kastet lidt lys over dette.

Dernæst anfører seniortaksator, at: 'Det er lasten fra dækket, som kan være en udfordring i forhold til nedbrydning/nedtagning af dækket, også i lyset af de eksisterende revner, som er beskrevet i Tilstandsrapporten litra C pkt 2.1, hvor det fremgår: 'Der er flere revnedannelser i murværk, ses f.eks. mod vest'.'.

Punkt 1, så er seniortaksators anvendelse af citater helt og aldeles tendentiøst, idet der i umiddelbar fortsættelse af det citerede er anført: '**Note: Det vurderes, at revnerne er uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.**' Enten må det være udtryk for arrogance eller mangel på faglige og etiske normer for taksatorer, at noget så relativt væsentligt udelades.

Punkt 2, så er det nyt, at det er i forbindelse med nedbrydning/nedtagning af dækket at 'lasten' er et problem. Jeg henviser til selskabets hørings svar dateret 19. december 2024 (uploadet 28-12-2024) side 3, midt, hvor det anføres: '... vurderes det ligeledes at det kan medføre flere revner i murværket ifbm. støbning af nyt massivt betondæk.' Dette gentages, dog med andre ord, øverst

side 4 i samme høringssvar, hvor det anføres: 'Som anført af seniortaksator er det tvivlsomt om garagebygningen faktisk kan bære nyt betondæk, da det må antages at det eksisterende revnebillede i murværket vil øges. Udførelsen af betondæk vil antageligvis nødvendiggøre forstærkning af vægge, og muligt også ekstra fundering jf. seniortaksators notat.'

Uanset at selskabets bekymring om last skifter fra reetablering af betondæk til nedbrydning af betondæk, så henholder jeg mig til, at **'det vurderes, at revnerne er uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.'** Enhver ændring i murværkets bæreevne og stabilitet i forbindelse med nedbrydning og reetablering af nyt betondæk, vil derfor i sagens natur være en følgeomkostning til forsikringshændelsen, for uden den ville der, alt andet lige, ikke være ændringer i murværkets bæreevne og stabilitet. Det skal dog anføres, at selskabets procestid fra anmeldelsen af skaden den 29. september 2021 til dags dato, (dvs. 3 år og 8 måneder indtil videre), der er beklaget flere gange, næppe heller har forbedret murværkets tilstand.

Seniortaksator referer videre til [muremester 1] som følger: 'Han påpegede derfor, at en løsning med et træbjælkelag og tagpap var at foretrække henset til garagens øvrige stand især hvad gælder de murede facaderne, da det jo ikke vides om der er indmuret stabilitets stålsøjler eller andet i hulmurene.'

Jeg ved ikke hvor den nævnte reference kommer fra! Jeg er alene forelagt [muremester 1's] tilbud side 1 af 1 dateret 17.10.2023 og uploadet som bilag 2 på portalen. Deri fremkommer den nævnte udtalelse ikke, og jeg ser ikke at selskabet har uploadet yderligere fra [muremester 1]. Udsagnene gentages i øvrigt af selskabets juridiske repræsentant, hvilket dog ikke ændrer på udsagnets manglende validitet.

Ad Bilag 5

Jeg har aldrig påstået, at de 2 fremsendte fotos viser det fulde omfang af betonudhænget på garagen, men de er blot fremsendt for at Ankenævnet kan danne sig et indtryk udhængets tilstand, der hvor, ifl. selskabet: 'vejr og vind, salte og havgus og generelt udsat miljø', IKKE har nedbrudt udhænget efter 53 år. Jeg henviser samtidig i mit svarskrift nr. 3 loyalt til seniortaksators billede nr. IMG_6731.JPG af det nordlige udhæng, med billedteksten: 'udhæng er ok i gavlen på garagen'.

Jeg finder det blot tankevækkende, at det samme udhæng, der har henstået i det samme aggressive miljø i 53 år, og ifl. selskabet aldrig er blevet vedligehold, kan have så forskelligt udtryk, hvis ikke det er på grund af min påstand om at betondækket er fejlkonstrueret, idet jernarmeringen visse steder er placeret for yderligt i forhold til betonunderkant. Jeg må derfor fastholde, at det er under halvdelen af de i alt ca. 25 længdemeter udhæng, der har synlige afskalninger. Men der hvor der er afskalninger, er de massive.

Selskabets gentagne fortællinger om, at betondæk ikke er uforgængelige og at det aktuelle betondæk er så medtaget af 53 år i udsat miljø, med vind og vejr, havgus og salte, er simpelthen usandt. Jeg har måske ikke dokumenteret, men i høj grad sandsynliggjort, at betonkonstruktioner både langs ...kysten og i resten af landet såvel som i udlandet, har vist sig at være enormt modstandsdygtige overfor blandt andet diverse vejrlig.

Ad Tilbud og bilag 6

Seniortaksator harcelerer noget over at tagpap er medtaget i prissammenligningerne i bilag 6.

Jeg har taget udgangspunkt i de tilbud, der er indkommet fra håndværkerne. Jeg skal herunder påpege, at det ikke er mig, der har defineret, hvad der skal gives tilbud på, og der er heller ikke [muremester 1], der egenhændigt har indføjet det i sit tilbud. Der henvises således til selskabets uploadede Bilag E, Seniortaksators vurdering med mailtråd, hvor seniortaksator den 22-09-2023 anmoder [muremester 1] om besigtigelse og tilbud, herunder 'Tillægsspris for tagpap på overside af betondæk'.

Tilsvarende jf. samme bilag, anmoder seniortaksator, efter at have tilskrevet mig den 25-04-2024, 'Per', angiveligt hos [muremester 2] i ..., om alternativt tilbud, herunder også 'Tillægsspris for et lag tagpap på betondæk'. [Muremester 2] og heller ikke '...' besigtiger nogensinde garagen, og fremkommer heller ikke med tilbud på støbning af nyt betondæk, som der ellers anmodes om. Hvorfor? – ved jeg ikke.

Ejerskifteforsikring – mine generelle betragtninger

Efter min, og mange andres, opfattelse, var et af hovedformålene ved indførelsen af ejerskifteforsikringsordningen, at give køber økonomisk tryghed og sikkerhed ved boligkøb.

Den økonomiske tryghed og sikkerhed skal, stadig efter min opfattelse, gælde på såvel kort som lang sigt.

Dette var årsagen til at jeg straks (15-08-2022) gjorde indsigelse mod seniortaksators oplæg til dækningsomfang, jf. Bilag E, mail af 28-07-2022, hvor det bekræftes at forsikringen dækker, at betondækket ikke kan repareres, og at der tilbydes udskiftning af betontaget med et uisoleret tagpaptag med træbjælker og stern.

Tilbuddet blev endelig afvist 31-08-2022, hvilket seniortaksator henviser til i mail af 21-04-2023, jf. Bilag E, med den årsag, at der kun gives 15 års garanti på tagpap. Som det fremgår, blev afvisningen accepteret af seniortaksator, som i konsekvens heraf lovede at indhente tilbud på nyt betondæk, hvilket blev iværksat 5 måneder senere, jf. mailtråden.

Hvad der herefter sker internt i selskabet frem til 12-06 2024, jf. Bilag E, hvor jeg modtager tilbud på fjernelse af eksisterende betondæk og etablering af garagetag udført med bjælkespær og tagpap, ved jeg ikke.

Mit gæt er, at seniortaksator er blevet pålagt at fokusere på selskabets regnskabsmæssige bundlinje og se bort fra indholdet af Bek. Nr. 13 af 12/1 2012.

Min påstand om, at garanti på tagpap kun gives for 15 år er aldrig anfægtet. Dog anfører selskabets jurist i høringsvar dateret 19. december 2024 (uploadet 28/12 2024) følgende side 4 nederst: 'For tagpaps levetid kan vi ikke tiltræde, at dette skulle forgå efter 15 år.' Nu har jeg aldrig hævdet, at tagpap forgår efter 15 år, men at der kun gives garanti på 15 år.

I Bilag K dateret 9. maj 2025 anfører seniortaksator følgende: 'En tagkonstruktion med tagpaptag og ensidigt fald er ikke udsat og følsom for havgus og salte, som betondæk med armering, og især når det ikke som udgangspunkt er beskyttet af et lag tagpap, men kun et tyndt lag tjære.' Udsagnet er enslydende og uden kommentarer direkte citeret i selve høringsvaret af samme dato.

Ankenævnet for Forsikring

29.

102642

Jeg kan forholde mig til, at det bestående betondæk efter at have henlagt i 53 år, nu visse steder er under nedbrydning, men som tidligere anført, på under halvdelen af de ca. 25 længdemeter udhæng. Dermed fejler størstedelen intet.

At begge selskabets repræsentanter fremfører en påstand om, at en tagkonstruktion med tagpap-tag og ensidigt fald ikke er udsat og følsomt for havgus og salte, finder jeg skræmmende, for ikke at sige direkte pinlig og tendentiøs for selskabets og dets repræsentanter, når 'Forsikring & Pension' siden oktober 2001 har haft publiceret en Vejledning om Levetidstabeller for byggematerialer.

I fald Gjensidige ikke er medlem af Forsikring & Pension, er Vejledningen uploadet som Bilag 7. Side 24 er anført levetiden for tagpap, og hvor det fremgår, at tagpap i moderat miljø nedskrives til 20 % efter 30 år, så nedskrives det til 20% allerede efter 15 år, når det er oplagt i et udsat miljø, hvilket selskabet flere gange hævder [by] er omfattet af.

Så den anførte påstand må absolut være fremført mod bedre vidende, og kan kun henføres til selskabets utidige fokus på egen økonomisk bundlinje og på bekostning af min økonomi.

For fuldstændighedens skyld skal anføres, at der i Vejledningen i lighed med Bek. Nr. 13 af 12/1 2012 ikke foreskrives nedskrivninger på betondæk.

Økonomiske kan der med foreløbigt udgangspunkt i bilag 6 laves følgende opstilling:

	Betondæk	Tagpapløsning	Forskel
Kostpris jf. bilag 6	316.506,25	122.975,00	193.531,25
Værdi efter 15 år	316.506,25	24.595,00	291.911,25

Som det tydeligt fremgår, tjener selskabet her og nu næsten 200.000 kr. ved den tilbudte tagpap-løsning, hvorimod jeg kan forudse et formuetab om 15 år på næsten 300.000 kr. i nutidsværdi, hvortil kommer det, der skal ofres på vedligehold af tagpaptaget i perioden.

Var det intentionen med ejerskifteforsikringsordningen, da den blev indført i sin tid?"

Selskabet har i brev af 7/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers høringsvar 4 af 3. maj 2025, som har været forlagt seniortaksator for bemærkninger (bilag L).

Ad vurderinger

Vi beklager misforståelsen, men klager kan tage de byggetekniske vurderinger fra seniortaksator til indtægt, da det er seniortaksator, som er byggetekniker.

For klages øvrige bemærkninger henviser vi til seniortaksators bemærkninger (bilag L).

Vi har ikke yderligere bemærkninger."

Klageren har i brev af 18/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Re. Last

Jeg vil søge at undgå gentagelser fra tidligere, og derfor kort kommentere på selskabets efterhånden mange og til dels uensartede redegørelser for 'last', men blot anføre, at jeg ikke kommer til at acceptere et murværk på garagen som er skadet, hverken af demontering af det bestående betondæk eller af reetablering af nyt betondæk. Enhver ændring i murværkets bæreevne og stabilitet i forbindelse med nedbrydning og reetablering af nyt betondæk, vil derfor i sagens natur være en følgeomkostning til forsikringshændelsen, for uden den ville der, alt andet lige, ikke være ændringer i murværkets bæreevne og stabilitet.

Selskabet er, som anført både i sit Høringssvar nr. 4 af 9. maj 2025 og i tilhørende Bilag K og igen i Bilag L af 2. juli 2025, usikker på, om der er indmuret stabilitets stålsøjler eller andet i hulmurene.

Selskabet har forud for Høringssvar af 7. juli 2025 anmodet om yderligere svarfrist. Hvorfor har selskabet ikke brugt tiden på at undersøge dette, når det åbenbart har så stor betydning? Kommunen ligger vel inde med tegningsmateriale!

Det kan anføres, at [murermeister 1] under besigtigelsen udtrykte stor tilfredshed med, at der var anvendt mur pap mellem mur og betondæk, hvilket skulle lette fjernelsen af det bestående betondæk betydeligt, og medvirke til beskyttelse af murværket ved fjernelse af betondækket. Dette forhold har [murermeister 2] måske overset på Google Maps?

Andre forhold

I Selskabets høringssvar af 19. december 2024 anføres side 4. midt, at: 'Det eksisterende betondæk forfatning skyldes ikke fejlkonstruktion eller andet.' Det er derfor tankevækkende, at Senior-taksator gentagne gange henviser til den manglende afslutning med tagpap, og at betondækket kun har fået 'et tyndt lag tjære' – det er i min verden en synlig fejlkonstruktion, som så i øvrigt heller ikke er påtalt i tilstandsrapporten.

Jeg er ikke uenig med Seniortaksator i, at hans billeder fra besigtigelser klart viser flere og betydelige skader, men ikke at disse er jævnt fordelt rundt om garageudhænget. Hvis ikke mine billeder fremsendt som bilag 5 findes valide, kan der henvises til Seniortaksators billede IMG_6731.JPG med kommentaren 'udhæng er ok i gavlen på garagen'. Seniortaksators undren kan måske skyldes, at i den korte tid besigtigelsen varede, koncentrerede sig om 'de flere og betydelige skader' – men nu er det jo også efterhånden flere år siden. Det må herefter blot konstateres, at uanset konstruktionsfejl eller ikke konstruktionsfejl, så reagerer betondækket åbenbart uensartet på det 'vand og saltvand den suger i sig' – også efter 53 år.

Og apropos havgus og salt, kan jeg oplyse at i [by], over 9 km fra nærmeste kystlinie, er haveplanter (træer, buske og blomster) ikke påvirket af Seniortaksators skrækhistorier om havgus og saltbelægnings, og det er ikke fordi haveplanterne består af klitroser, havtorn, klitfyr, marehalm og sandhjelme, som skulle være salttålende planter.

Seniortaksator harcelerer over at jeg betegner betondæk som 'enormt modstandsdygtige'. Jeg medgiver at 'enormt' er et stort ord, men i forhold til tagpap, der nedskrives med 80 % allerede ved 30 år, vurderer jeg betegnelsen som berettiget. Tidligere har jeg givet eksempler på betonkonstruktioner som i dag overstiger 80 år, og som ikke er forsynet med hverken tagpap, et tyndt lag tjære eller er vedligeholdt, og som fortsat ikke er i synligt forfald, trods udsat beliggenhed.

Dernæst udtrykkes der uenighed om den økonomiske opstilling, der med udgangspunkt i Bilag 6 er sammenfattet i mit svarskrift nr. 4. Uenigheden uddybes ikke nærmere, men vurderes at hænge sammen med de 2 afskrivningstabeller som har været anvendt siden 2001, og hvorefter den nu anvendte foreskriver afskrivning med 80 % på tagpaptage med under 10 graders hældning efter 30 år. Der går derfor nu 30 år, og ikke 15 år, inden værdiforskellen mellem et betondæk og en tagpapløsning udgør 292.000 kr., hvortil skal lægges løbende vedligehold i 30 år af tagpapløsningen – unægtelig en, efter min opfattelse, urimelig stor økonomisk byrde at pålægge en forsikringstager, som har forsikret sit betondæk.

Jeg må herefter fastholde, at Seniortaksators udsagn om, at 'En tagkonstruktion med tagpaptag og ensidigt fald er ikke udsat og følsom for havgus og salte, som betondæk med armering, og især når det ikke som udgangspunkt er beskyttet af et lag tagpap, men kun et tyndt lag tjære' jf. Bilag K, er direkte usand."

Selskabet har i brev af 7/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henviser i det hele til seniortaksators bemærkninger i bilag M, og fastholder således at en let konstruktion er korrekt udbedring både henset til gældende byggeskik og bygningens beliggenhed.

Sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 16/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har modtaget selskabets svarskrift dateret 7. september 2025 med tilhørende bilag M, N og O.

Det kan konstateres, at der intet nyt er i det fremsendte, hvilket indebærer, at alle selskabets påstande allerede er imødegået.

Det må derfor fastholdes, at den af selskabet foretrukne 'bedste' løsning samtidig er den dokumenteret 'billigste' for selskabet, og som fremadrettet for mig, er den absolut dyreste i form af løbende vedligeholdelse og væsentlig reduceret levetid i forhold til et støbt betondæk.

Sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten af 10/4 2019:

"

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

102642

C Garage			
A. Primære bygningsdele			
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			
1. Ingen bemærkninger			
2. Ydervægge			
2.1 Facader/gavle	K1	Der er flere revnedannelser i murværk. ses f.eks. mod vest. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.	

"

Det fremgår bl.a. af selskabets taksators mail til klageren af 28/7 2022:

"Jeg har drøftet sagen med ... fra [entreprisevirksomheden], og det er vores vurdering, at det ikke er muligt at udføre en udbedring af det støbte udhæng med rusten armering og betydelige afskalninger.

Der henvises til mine fotos fra besigtigelsen.

Forholdet er ikke nævnt i Tilstandsrapporten, og derfor dækker ejerskifteforsikringen udskiftning af betontaget til et uisolaret tagpaptag med træbjælker og stern.

Jeg har derfor bedt ... fra [entreprisevirksomheden] om at udarbejde et tilbud herpå.

Jeg vender tilbage med endelige erstatningsopgørelse, når det foreligger.

Du skal dog være opmærksom på at der iht. betingelserne er fradrag for almindelig slid og ælde pga. garagens alder, samt selvrisiko."

Det fremgår bl.a. af selskabets taksators mail til klageren af 21/4 2023:

"Der er rejst en regressag mod den Bygningssagkyndige fra ..., der har udarbejdet Tilstandsrapporten i 2019.

Der er af ... fremsendt et tilbud på en partiel reparation af betonudhænget på garagetaget. Dette er dog ikke fyldestgørende, idet der ikke er medregnet udhænget i skel mod nabo (SØ). Se vedhæftet.

Vi havde derfor indhentet et supplerende tilbud fra [entreprisevirksomheden] på udskiftning af hele betondækket til helt nyt tag opbygget iht. nutidens byggeskik, dvs. en flad tagkonstruktion med fladt tag med tagpap.

Men jf. din besked af 31.08.2022 vil du ikke acceptere en løsning med en fladtagskonstruktion med træspær og tagpap., da du påpeger, at der kun gives 15 års garanti på tagpap.

Hertil skal påpeges, at du ved købet af huset i 2019 heller ikke have nogen form for garanti på dit garagetag pga. alderen fra 1973.

Jeg vil dog indhente et nyt tilbud på etablering af et nyt massivt betontag, og vender tilbage herom, når jeg har modtaget dette."

Det fremgår bl.a. af tilbud fra murermester 1 af 17/10 2023:

"Der tages forbehold for om garage murerne kan hold til man fjerner betondækket Samt den nye betondæk".

Ankenævnet for Forsikring

34.

102642

Det fremgår bl.a. af selskabets taksators mail til klageren af 25/4 2024:

"Jeg har nu haft lejlighed til at vurdere overslaget fra [murermester 1] på nedbrydning og støbning af nyt betongaragetag.
(vedhæftet)

Umiddelbart vurderer jeg, at der skal indhentes et alternativt tilbud, og jeg har derfor bedt [murermester 2] fra ... om at se på sagen og udarbejde et tilbud også på nedbrydning af betondækket og støbe et nyt.

Men min vurdering er dog stadig, som tidligere påpeget, at den bedste løsning er, at betongaragetaget nedbrydes, og der i stedet udføres et traditionelt opbygget garagetag med bjælkespær, isolering, tagkrydsfiner, 2 lag tagpap isolering, træbetonloft og stern.

Men jeg vender tilbage, så snart jeg har modtaget det andet tilbud fra [murermester 2]."

Det fremgår bl.a. af murermester 2's mail til selskabets taksator af 21/5 2024:

"Hermed ca. pris på nedbrydning og bortskaffelse af ekst. Betondæk

Indhold:

Udlægning af køreplader i indkørsel for placering Kranbil

Skæring af ekst betonplade i 3 – 4 dele

Løft og bortskaffelse af betonplader

Der er ikke medregnet demontering af el – Garageport.

Ca. pris ekskl. Moms kr. 38.980-

Mener helt klart at den traditionelle opbygning med bjælkespær mm. Er den rigtige."

Det fremgår bl.a. af selskabets taksators mail til klageren af 12/6 2024:

"Hermed til info overslag fra murermester [murermester 2] på nedbrydning og fjernelse af ekst. betontag på din garage.

Ligeledes vedlægges tidligere tilbud fra [tømrer] på etablering af garagetag udført med bjælkespær og tagpap iht. beskrivelsen.

Som tidligere oplyst kan ejerskifteforsikringen dække iht. disse tilbud, dvs. erstatning kan opgøres til:

- Nedbrydning betondæk kr. 38.980+moms
- Etablering af nyt træbjælkelag med tagpap kr. 63.700+moms

Dette giver en samlet erstatning på kr. 102.680+moms = kr. 128.350 incl. moms.

Herfra skal fratrækkes selvrisko på kr. 5.300.

Arbejderne kan igangsættes efter nærmere aftale med murer og tømrerfirmaet.

Du er dog frit stillet med hensyn til valg af håndværker. Vi gør opmærksom på, at vi ikke indtræder som bygherre eller påtager os styringen af arbejderne, fordi vi har bragt en håndværker i forslag.

Skaden kan udbedres indenfor de fremsendte overslag. Erstatningen kan dog også indgå i en anden løsning, såfremt du vælger en sådan.

Såfremt det viser sig, under udbedringsarbejdet, at der fremkommer forhold, som der ikke var forudsat, og som vil ændre udbedringsprisen, skal jeg omgående kontaktes.

Når arbejdet er udført, bedes I maile fakturaen til mig for betaling."

Det fremgår bl.a. af selskabets taksators mail til klageren af 28/6 2024:

"Jeg har følgende bemærkninger til dine mails:

Som udgangspunkt dækker forsikringen udbedring af en skade iht. gængs byggeskik iht. de regler og anvisninger, som gælder i dag.

Som tidligere påpeget, så betragtes støbning af et betondæk over garagen ikke som gængs byggeskik i dag.

Der vil man, som jeg også tidligere har anført, betragte en opbygning med bjælkespær, loft, isolering og tagkrydsfiner med tagpap, som en gængs byggeskik.

Herved får du også et isoleret garagetag, hvor i mod et massivt støbt garagetag er uisolaret med risiko for kondens.

Det er derfor, jeg har tilbudt at dække et garagetag med bjælkespær.

I øvrigt skal det også vurderes, om de eksisterende bagmure i garagen kan bære et nyt støbt garagedæk.

I øvrigt fraråder alle de murermestre, som jeg har haft kontakt med, at udføre et støbt dæk, da det er en væsentlig ringere løsning end en tagkonstruktion med bjælkespær og tagpap.

Derfor vil jeg fastholde, at forsikringen dækker nedbrydning af ekst. betondæk og opbygning af en ny tagkonstruktion med bjælkespær og tagpap jf. mit seneste dækningstilsagn.

Så er det korrekt at der herudover skal indhentes tilbud på demontering og genmontering af el-port, samt opsætning af loftarmaturer.

Du er dog, som tidligere nævnt fritstillet mht. valg af udbedringsmetode og håndværkere.

Det vurderes ikke at der vil være behov for projektstyring ud over almindeligt mestertilsyn, såfremt der vælges en løsning med fladt tag med bjælkespær."

Det fremgår bl.a. af selskabets taksators vurdering af 16/12 2024:

"Hermed min vurdering af det ekst. betontag over garagen på [ejendommen].

Herudover henvises til min nedenstående mail til kunden dat. 28.06.2024.

Beskrivelse:

Garagen litra C er opført samtidig med beboelsen i 1973.

Garagens facader og gavl er opført af kalksandsten/mursten.

Taget er udført som et pladsstøbt massivt jernbetondæk med træbetonloft, der hviler af på facademuren og med et massivt udragende betonudhæng langs alle facader

Betontaget overside er selve betondækket, uden nogen form for tagpap eller tjærebehandling.

Der er dog efterfølgende udført med en 30 cm strimmel tagpap og alu-inddækning langs stern på oversiden hele vejen rundt.

Vurdering:

Et massivt støbt betondæk uden nogen form for tagpapdækning eller membran på oversiden, kan ikke betragtes som et vedligeholdelsesfrit tagdæk.

Vand og fugt vil med årene opfugte betondækket med korrosion af armeringen til følge og efterfølgende begyndende afskalninger af betonen,

Ligeledes vil det som tidligere påpeget give kondensopfugtning inde i selve garagen, da betondækket er massivt uden isolering.

Et massivt støbt betondæk vil kræve vedligeholdelse når armeringen i betondækket begynder at ruste pga. fugt.

Det kan ikke betragtes som uforgængeligt uden nogen form for membran på oversiden.

Da der i Tilstandsrapporten er angivet pkt. 2.1 Facader/gavle K1 Der er flere revnedannelser i murværk.

ses f.eks. mod vest, vurderes det ligeledes at det kan medføre flere revner i murværket i fbm. Støbning af et nyt massivt betondæk.

Efter drøftelser med de 2 murermestre vurderes det, at den bedste løsning i stedet er, at udføre en let isoleret tagkonstruktion med bjælkespær, isolering, tagkrydsfiner og 2 lag tagpap.

Den vurderes også at være bedre rent fugtteknisk, da der undgås kondensproblemer inde i garagen.

Dette er også at betragte som almindelig byggeskik.

Arkitektonisk vil udseende ikke ændres, idet der stadig vil være et udhæng med samme bredde og højde, som på den eksisterende garage.

Ekst. garage stern er også beklædt med træpladebeklædning.

Garagetaget vil stadig kunne betragtes som en fladtagskonstruktion, og der ændre ikke på skel og højdegrænseplan iht. den oprindelige plan."

Det fremgår bl.a. af intern mail fra selskabets taksator af 13/2 2025:

"Jeg henviser i det store hele til mit nedenstående mailsvar af 16.12.2024.

Herudover har jeg følgende byggetekniske bemærkninger til svarskrift 1:

Ad. Tidsmæssig udstrækning:

Jeg har ikke yderligere kommentarer til sagsforløbet.

Mht. et evt. økonomisk tab, så skal det påpeges, at skaden på det anmeldte garagetag ikke har medført krav om afstivning eller andre foranstaltninger, og brugbarheden af garagen har ikke været nedsat i perioden.

Garagetaget har, udover almindelig kondens dryp (som skyldes at dækket er uisolaret), været tæt i hele perioden.

Ad. Betondæk:

Som udgangspunkt er ikke tegn på at betondækket er fejlkonstrueret. Dækket er opført iht. gængs byggeskik i 1970'erne.

Der ses dog ved skadeanmeldelsen begyndende afskalninger på betonudhænget hele vejen rundt. Det skyldes at armeringen i det støbte dæk med tiden begynder at ruste og korrodere.

Dette skyldes at sternudhæng oprindeligt var udført som et støbt betondæk, som ved opførelsen ikke havde fået påført et tagpaplag eller flydende asfaltprimer på overside af betondækket, da dette ikke var skik på opførelsestidspunktet.

Garagen er udført med et fladt/vandret støbt betondæk (48 år ved anmeldelsen) uden nogen form for yderligere tagpapbelægning eller membran.

Der vil uvilkaarligt lægge sig en smule vand på oversiden, og det vil efterhånden trække ned og opfugte betondækket og armeringen heri.

Der vil med den udsatte beliggenhed i [by], er der risiko for en hurtigere nedbrydning/korrosion af betonoverfladen og armeringen.

Iht. vedhæftet Byg-Erfa blad (21) 19 09 03 fremgår det af fig. 2 at [by] henhører under Eksponeeringsklasse MX 4 (eksponeret for saltmættet luft, havvand eller tørsalt)

...

Ovenstående viser, at et almindeligt støbt betondæk uden membran eller tagbelægning, udsættes for større nedbrydning af beton og jern pga. den saltmættede luft og havgus.

Dvs. et betondæk med den beliggenhed uden nogen form for tagpapbelægning eller membran vil kunne holde mere end 50 år uden at der sker nedbrydning og korrosion af beton og armering.

Jeg vil derfor fastholde at en ny traditionel garagetagsopbygning med bjælkespær, tagkrydsfiner og isolering klart er at foretrække.

Konstruktionen bjælkespær skal selvfølgelig forankres med enten patentbånd eller gevindstænger på indvendig side af garageydermuren ned til fundament og fastgøres. Dette vil dog ikke optage ekstra plads, og det nedsætter ikke brugbarheden af garagen.

Evt. demontering og genmontage af port er indeholdt, såvel som ny el og belysning i loft er omfattet.

Mht. de i Tilstandsrapportens konstaterede revner i murværk, så er det vigtigt at påpege, at revnerne kan udvikle sig yderligere såfremt de ikke er udbedret inden nedbrydning af eksisterende betontag sker.

Alternativt kan der indgås en aftale om at afvente til valg af tagkonstruktion er foretaget.

Arkitektonisk vil udseende ikke ændres, idet der stadig vil være et udhæng med samme bredde og højde, som på den eksisterende garage.

Eksisterende garage stern er også beklædt med træpladebeklædning.

Garagetaget vil stadig kunne betragtes som en fladtagskonstruktion, og der ændre ikke på skel og højdegrænseplan iht. den oprindelige plan.

Indbo i garagen

Der kan lejes en Boxit container, som kan opstilles til opbevaring af indbo. Vi kan evt. tilbyde at betale lejen herfor i udbedringsperioden."

Det fremgår bl.a. af intern mail fra selskabets taksator af 25/3 2025:

"Hermed mine bemærkninger med rødt til Klagers svarskrift nr. 2 dat. 9. marts 2025:

Bortset fra risikoen for nedfald af betonstykker, som i bedste fald kun vil skade lakken på vandrette flader på bilen, og i værste fald resultere i buler, kan seniortaksatoren have ret – det er trods alt kun et forsikringsspørgsmål.

Der er kun konstateret afskalninger på udvendigt udhæng langs med siderne, og der ses ikke afskalninger af betondækket inde i selve garagen, idet der er træbetonloft, som er støbt under betondækket.

Der henvises til mine fotos på skadesagen.

Derudover har jeg hæftet mig ved, at hverken seniortaksator eller de 2 repræsentanter fra håndværkssvirksomheder, der har besigtiget garagen, alle har frabedt sig at betræde taget i forbindelse med besigtigelse, og ej heller har følt behov for at besigtige garagen indefra, men blot besigtiget ind gennem porten.

Dette er ikke korrekt, jeg har besigtiget garagen indvendigt samt betontaget ovenfra. Der henvises til mine fotos på skadesagen.

Jeg har beboet ejendommen i over 4 år og har ikke konstateret, at der har været tegn på 'kondens dryp'

Da garagedækket indvendigt er beklædt med træbetonloft, så vil en stor del af kondens blive op-suget af træbetonloftet, så det kan være med til at minimere kondensdryppet.

Når jeg besigtiger betondækket ovenfra, fremstår det for mig som om taget er overfladebehandlet med tjære eller asfalt.

Det er korrekt at der på mine fotos af betondækket ovenfra kan anes at der tidligere har været påført et tynd lag tjære på oversiden af betondækket. Men det var ved min besigtigelse dog ikke intakt, idet det var meget tyndslidt, og overside af beton og sten i betondækket var blotlagt pga. nedslidning af tjærelaget, som ikke er blevet vedligeholdt i mange år, og har almindelige tegn på slitage pga. vejr og vind.

Jeg vil dog opfordre selskabet til dokumentere, at betondækket er opført 'i henhold til gængs byggeskik i 1970'erne', og samtidig dokumentere den påståede tidsmæssige konstruktion af betondæk, og efterfølgende montering af tagpapstrimmel og alu-inddækning.

Udførelse med kun en tagpapstrimmel rundt langs sternsiderne er ikke normal byggeskik, og var det heller ikke tidligere.

Samtidig opfordres til, at der redegøres for om der kun fandtes én måde at konstruere et betondæk på i 1970'erne.

Der var flere måder at opbygge et garagedæk på. Et af dem var at udføre det som et insitustøbt armeret betondæk, støbt på stedet.

Et andet kunne være at udføre betondækket som et dæk udført af beton eller lecabetondæk. Afhængig af beliggenhed mv. så blev der nogle gange afsluttet med en form for membran som f.eks. et tjærelæg eller flydende asfalt, som blev påført overside af betondækket.

Andre gange blev der udlagt et decideret lag tagpap.

Det må herefter konkluderes, at jeg i det mindste er enig med seniortaksator om, at et betondæk, selv i et udsat område af Danmark og konstrueret uden tagpapelægning eller membran, har enorm lang levetid.

Det afhænger jf. BygErfa bladet meget af hvilken beliggenhed det har og om overfladen af betondækket er forseglet med en tjærelæg eller tagpap.

Jf. BygErfabladet fremgår det:

Murværk tæt på kysten Murværk anvendt udendørs i det rødskraverede område i figur 2 skal altid regnes for at være i eksponeringsklasse MX4. Tæt på andre kyster skal der foretages en vurdering, men typisk kan der være tale om MX4 i ca. 1 kilometers afstand fra kyster, der ikke ligger i læ.

Dette gælder også for et betondæk med samme beliggenhed.

Med hensyn till de i Tilstandsrapporten omtalte revner, henholder jeg mig til, at disse 'vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet'. Hvis selskabet og/eller seniortaksator mener der skal gennemføres foranstaltninger inden den anmeldte forsikrings-skade kan udbedres, så må selskabet tage hånd om det.

Ja men udgiften for udbedring af de revner og skader, der allerede er registreret i Tilstandsrapporten er jo påregnelig eudgifter og vil iht. forsikringsbetingelserne blive modregnet/fradraget for i erstatningen.

For god ordens skyld skal seniortaksators beskrivelse af beklædning på stern korrigeres. Det anføres den er beklædt med træpladebeklædning – dette er retteligt et malet trygimprægneret bræt på ca. 200 mm x 25 mm.

Det er uden betydning for erstatningen om det er ren træpladebeklædning eller imprægneret sternbrædder.

Ad Selskabets svarskrift af 13. februar 2025

Jeg regner med at du [selskabets medarbejder] svarer på disse første generelle punkter.

Dernæst opfordres Selskabet til at redegøre for, hvilken lovgivning der ligger till grund for disse levetidstabeller og/eller hvilken lovgivende magt der henvises til, side 2, afsnit 8.

Det fremgår dog netop, at vi ikke afskriver på selve betondækket, idet det ikke er en positivt nævnt bygningsdel i betingelserne:

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af en af afskrivningstabellerne i punkt 24.

For de bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne, vil der blive gjort fradrag i erstatningen i henhold til et tabelopslag.

21.3 Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Jeg skal opfordre Selskabet til at forholde sig til disse bestemmelser, og herunder redegøre for hvornår, hvordan og overfor hvem disse bestemmelser er gældende, og hvorfor de ikke finder anvendelse i nærværende sag.

Som det fremgår af erstatningsopgørelsen, erstattes der også som nyt uden fradrag/afskrivning for selve betondækket.

Det er normal forsikringskik at erstatte iht. sædvanlige byggematerialer, og der er ikke på den pågældende bygning indtegnet en klausul om at bygningen skal opføres i specielle materialer og byggemåde.

Der kan i skadeopgørelsen ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer/ting eller byggemetoder end dem, der er brugt i den beskadigede bygning og højst priser for byggematerialer mv., der er almindelig anvendt ved byggeri af bygning på skadetidspunktet.

Derfor fastholdes det, at en erstatningsopgørelse af nyt garagetag så som bjælkespær med tagkrydsfiner og tagpapbelægning vil være gængs byggeskik, som ikke forringer garagen."

Det fremgår bl.a. af intern mail fra selskabets taksator af 9/5 2025:

"Hermed mine kommentarer til Klagers svarskrift dat. 16. april 2025:

Ad. Last:

Det er ikke betondækkets last, som er udfordringen, men derimod at det er materialet sammenholdt med det aggressive miljø samt at konstruktionen ikke er gængs byggeskik i dag.

Det er lasten fra dækket, som kan være en udfordring i forhold til nedbrydning/nedtagning af dækket, også i lyset af de eksisterende revner, som er beskrevet i Tilstandsrapporten litra C pkt. 2.1, hvor det fremgår:

'Der er flere revnedannelser i murværk, ses f.eks. mod vest.'

[Murermeister 1] har også taget forbehold for dette i sit tilbud (vedhæftet), hvor det fremgår:
Der tages forbehold for om garage murerne kan hold til man fjerner betondækket Samt den nye betondæk.'

Han påpegede derfor, at en løsning med et træbjælkelag og tagpap klart var at foretrække henset til garagens øvrige stand især hvad gælder de murede facaderne, da det jo ikke vides om der er indmuret stabilitets stålsøjler eller andet i hulmurerne.

Ad. Levetidstabeller:

Der afskrives ikke på de fremsendte tilbud, hverken på et massivt betondæk eller løsningen med tagpaptag.

Der henvises til mit tidligere svar af 25.03.2025, hvor det fremgår:

Det fremgår dog netop, at vi ikke afskriver på selve betondækket, idet det ikke er en positivt nævnt bygningsdel i betingelserne:

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af en af afskrivningstabellerne i punkt 24.

For de bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne, vil der blive gjort fradrag i erstatningen i henhold til et tabelopslag.

Ad. Selskabets narrativer:

Det skal først og fremmest slås fast, at vor kunde jo i sin skadeanmeldelse anfører:

Skaden er på garagen, der er konstrueret med fladt betontag, beklædt med troldekt indvendig. På udhænget, der har en bredde på ca. 10-15 cm, er betonen, isæt på den vestlige og sydlige side, forvitret og jernarmeringen er synlig/delvis synlig og flere steder nedbrudt af rust, jf. vedhæftede billeder.

Indvendig er betondækket som anført ikke synligt. Især i vinterhalvåret kan der visse steder optræde vand på gulvet - om det skyldes indtrængen via loftet eller andet vides ikke.

Dvs. der er jo netop konstateret skader på udhænget som er udført af massivt betondæk. Der henvises til mine vedhæftede fotos, som viser større afskalninger og rusten armering, og det er jo derfor ejerskifteforsikringen er gået i dækning og tilbudt en udskiftning af garagetaget.

Afskalninger på udhænges underside skyldes jo netop at betondækket er kørt ud over facaderne, også jf. klagers billeder i indlægget og derved blotlagt for vejr og vind, salte og havgus.

Det er salte og havgus, som bevirker en nedbrydning/tæring af indstøbt jernarmering, som bevirker at det over tid udvider sig og medfører revner og afskalninger af betondækket.

En tagkonstruktion med tagpaptag og ensidigt fald er ikke udsat og følsom for havgus og salte, som betondæk med armering, og især når det ikke som udgangspunkt er beskyttet af et lag tagpap, men kun et tyndt ældre tjærelag.

Ad. Bilag 5: De 2 fremsendte fotos fra kunden viser ikke det fulde omfang af betonudhænget på garagen, tvært i mod er disse fotos fra de få steder, hvor der ikke er sket afskalninger.

Ankenævnet *for* Forsikring

42.

102642

Der henvises i stedet til mine fotos fra min første besigtigelse (se vedhæftet fotos, som er hentet fra skadesagen)

Ad. Tilbud og bilag 6:

Som udgangspunkt er de opstillede tilbudsposter korrekte, men hvis vi skal kommentere dette, kan man sige, at tilbuddet på etablering af massivt betondæk også indeholder etablering af tagpap på hele oversiden af betondækket.

Dette er jo ekstra i forhold til den konstruktion, som er der, så hvis kunden mener, at et massivt betondæk kan holde i dette udsatte miljø uden, skal denne udgift ikke medtages.

Tagpap vil være en forbedring/optimering af den eksisterende konstruktion, som ejerskifteforsikringen ikke dækker. Vi forstå dog, at klager er af den opfattelse, at tagpap ikke er nødvendig, hvilket i givet fald er klagers afgørelsen og risiko.

Erstatningen skal jo opgøres iht. den valgte udbedringsmetode, og iht. det der reelt bliver udført.

Mht. de i bilag 6 oplistede ekstra udgifter, så vil det jo også være dækket, dog afhænger det af den valgte løsning mv."

Det fremgår bl.a. af intern mail fra selskabets taksator af 7/7 2025:

"Hermed mine kommentarer til vores kundes svarskrift nr. 4:

Last fra betondækket:

Som det fremgår af min taksatorrapport af 9. maj 2025, er det som udgangspunkt ikke betondækkets last/vægt der er udfordringen, når det skal nedbrydes, og det så kan medføre, at de bærende vægge tager skade.

Det er korrekt, at når dækket og de bærende vægge er i ro, har revnerne ingen betydning for bæreevne og stabilitet, men så snart der skal ske nedbrydning vurderes revnerne i væggene at udvikle sig yderligere og få flere revner.

Det vil medføre at et nyt betondæk ikke kan opbygges, uden at væggene eftergås for revner og stabilitet/bæreevne skal vurderes.

Dette fremgår jo også ud fra [murermester 1's] vedhæftet tilbud, som tidligere anført i min taksatorrapport:

[Murermester 1] har også taget forbehold for dette i sit tilbud (vedhæftet), hvor det fremgår:

Der tages forbehold for om garagemurene kan hold til man fjerner betondækket Samt den nye betondæk.'

Jeg har efterfølgende telefonisk drøftet tilbuddet med [murermester 1] og han påpegede som tidligere anført:

at en løsning med et træbjælkelag og tagpap klart var at foretrække henset til garagens øvrige stand især hvad gælder de murede facaderne, da det jo ikke vides om der er indmuret stabilitets stålsøjler eller andet i hulumurerne.

Det er jo netop derfor at [murermester 1] fik [tømrer] til at udarbejde et alternativt tilbud på etablering af et tagpaptag med bjælkelag jf. det vedhæftet tilbud fra [murermester 1] (side 2).

Ad. Bilag 5:

At der kun skulle være under halvdelen af udhænget, som er skadet, undrer mig, idet mine fotos tilbage fra besigtigelsen klart viser flere og betydelige skader jævnt fordelt rundt om garageudhænget.

Mht. betondækkets levetid, skal det igen påpeges, at et vandret støbt betondæk uden nogen form for tagpap eller tagdug (som det eksisterende dæk) har stor risiko for at der står vand på dækket og der ikke sker 100% afvanding, da et uafdækket betondæk suger vand og saltvand, når der er havgus.

Dette giver ikke *enorm modstandsdygtighed*, som vores kunde anfører.

Ad. Tilbud og bilag 6.:

Jeg henvises til mine tidligere bemærkninger i min taksatorrapport af 9. maj 2025.

Herudover kan det blot anføres, at jeg jo har haft drøftelser med de respektive murermestre, og det er så op til dem at vurdere behov for besigtigelse. Der kan jo i dag ses meget på Google Maps eller lignende vedr. udformning og størrelse.

Ejerskifteforsikring - generelle betragtninger:

Jeg har ikke yderligere bemærkninger til de generelle betragtninger.

Men jeg har kommentarer til Levetidstabellerne, som er fremlagt fra F&P.

Disse levetidstabeller er ikke længere gældende for ejerskifteforsikringerne. Dette blev ændret i 2012, da den seneste ejerskifteforsikringsordning trådte i kraft.

Der gælder i stedet de afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele som indgår i forsikringsbetingelserne.

Her er der ingen afskrivningstabel for flade betontage.

For tagpaptage under 10 gr. Gælder tabel I:

- tagpap (ved taghældning under 10 grader) Tabel I:

Tabel I:	
Alder indtil	Erstatning
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)

Her af fremgår det at der kun afskrives med 22 % for et 15 år gammelt tagpaptag under 10 grader. Og først efter mere end 30 år afskrives der med 80% til 20% af bygningsdelen.

Det er disse afskrivningstabeller vi tager udgangspunkt i ved opgørelse af ejerskifteforsikringen og også vurdere levetiden.

Derfor er jeg ikke enig i den økonomiske opstilling, som vores kunde anfører."

Det fremgår bl.a. af intern mail fra selskabets taksator af 7/9 2025:

"Jeg har nu læst klagers svarskrift nr. 5.

Jeg har kun nogle få bemærkninger:

Re. Last

Jeg har hentet byggesagen på Filarkiv hos ... Kommune. Bygningstegningerne er vedhæftet.

Her fremgår det ikke af tegningerne at der skulle være indstøbt stabilitetsstøjsøjler, og der er ikke udført destruktive åbninger i murværket for at tjekke yderligere.

Andre forhold

Mht. havgus, så er det ikke en 'skrækhistorie' men fakta, at der jf. BYG-ERFA Blad (vedhæftet igen) gælder klasse MX4

Der henvises til mit tidligere svar jf. mail af 13.02.2025:

Der vil med den udsatte beliggenhed i [by], er der risiko for en hurtigere nedbrydning/korrosion af betonoverfladen og armeringen.

Iht. vedhæftet Byg-Erfa blad (21) 19 09 03 fremgår det af fig. 2 at [by] henhører under Eksponeeringsklasse MX 4 (eksponeret for saltmættet luft, havvand eller tøsalt)

...

Ovenstående viser, at et almindeligt støbt betondæk uden membran eller tagbelægning, udsættes for større nedbrydning af beton og jern pga. den saltmættede luft og havgus.

Dvs. et betondæk med den beliggenhed uden nogen form for tagpapbelægning eller membran vil kunne holde mere en 50 år uden at der sker nedbrydning og korrosion af beton og armering.

Jeg vil derfor fastholde at en ny traditionel garagetagsopbygning med bjælkespær, tagkrydsfiner og isolering klart er at foretrække.

Herudover foreligger der ikke nye oplysninger, som modbeviser mine tidligere byggetekniske vurderinger af garagedækket.

Jeg har derfor ikke yderligere bemærkninger, idet de fleste indsigelser går på mine tidligere svarskrifter."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"10. Regres

I det omfang der udbetales erstatning indtræder selskabet i køberens ret.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, 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 skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Erstatningsopgørelse

21.1

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

21.2

Kosmetiske forskelle mellem det erstattede som nyt og det bestående, erstattes ikke.

21.3

Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 22 og 24 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkterne indeholdte afskrivningstabeller.

...

23. Følgeudgifter

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:

23.1

Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og køberen kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1.330.000 kr.

23.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med selskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

23.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Nævnet har fået forelagt fotos af garagens tagkonstruktion.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1973 – den 15/10 2019. Den 29/9 2021 anmeldte klageren afskalning af betondækket på garagen på grund af nedbrud af armering. Selskabet har anerkendt dækning og tilbudt udbedring i form af en let konstruktion (bjælkekonstruktion med tagpap), som svarer til gældende byggeskik. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at dække udgifter til leje af container til opbevaring af genstande i forbindelse med udbedringen.

Klageren er utilfreds med selskabets udbedringsmetode. Klageren ønsker, at "erstatningen skal have udgangspunkt i prisen for en betonkonstruktion svarende til den løsning, der var ved købet af ejendommen, som hvis korrekt udført ville være stort set uforgængelig og uden væsentlig vedligehold". Klageren ønsker derudover dækning af omkostninger til byggestyring og entrepriseforsikring.

Klageren har anført, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig på grund af større vedligeholdelse og kortere levetid, at levetiden for tagpap typisk ligger på 15 år, og at genetablering af et betontag i stedet vil være uforgængeligt og kræve minimalt vedligeholdelse. Klageren har anført, at skaderne skyldes armeringens placering 5-12 mm fra underkant af beton, og at betontaget åbenlyst ikke er korrekt konstrueret, idet jernarmeringen befugtes, eroderer og dermed får betonen til at afskalle. Klageren har anført, at der har været tale om et meget langt sagsforløb, og at selskabets "spareløsning her og nu medfører et betydeligt tab for mig på længere sigt, ved en kombination af øgede vedligeholdelsesomkostninger og lavere salgspris når

ejendommen på et tidspunkt skal afhændes". Klageren har anført, at "mine p.t. egenfinansierede rådgivere har stort set samstemmende anført, at den nutidige og den med den hidtidige tagløsning mest sammenlignelige konstruktion, vil være et støbt betondæk pålagt isolering og afsluttet med en membran". Klageren har anført, at der eksisterer mere moderne materialer end tagpap, herunder membraner, men at selskabet ikke har tilbudt andre løsninger. Klageren har anført, at "det er, for blandt andet mig, uforståeligt, hvorfor en garage der er født med et betondæk, ikke kan holde til den last, det er at få et nyt betondæk", og at "uanset at selskabets bekymring om last skifter fra reetablering af betondæk til nedbrydning af betondæk, så henholder jeg mig til, at 'det vurderes, at revnerne er uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.' Enhver ændring i murværkets bæreevne og stabilitet i forbindelse med nedbrydning og reetablering af nyt betondæk, vil derfor i sagens natur være en følgeomkostning til forsikringshændelsen, for uden den ville der, alt andet lige, ikke være ændringer i murværkets bæreevne og stabilitet".

Selskabet har anført, at den eksisterende betondækskonstruktion ikke er udtryk for gældende byggeskik. Konstruktionen betragtes som uhensigtsmæssig, da der er tale om en tung og massiv konstruktion, der kan give udfordringer med fugt på grund af kuldebroer. Selskabet har anført, at beton ikke er et uforgængeligt materiale, og at det eksisterende betondæks forfatning ikke skyldes fejlkonstruktion eller andet. Selskabet har anført, at det er tvivlsomt om garagebygningen kan bære et nyt betondæk, da det må antages, at det eksisterende revnebillede i murværket vil øges, og at udførelsen af betondæk antageligvis vil nødvendiggøre forstærkning af vægge og ekstra fundering. Selskabet har anført, at en let isoleret trækonstruktion med tagpap er udtryk for gældende byggeskik. Der vil alene ske reetablering svarende til det eksisterende, hvorfor garagen fortsat vil være en fladtagskonstruktion med samme dimensionering og samme arkitektoniske udtryk. Selskabet har oplyst, at forsikringen dækker relevante udgifter i forbindelse med etablering af en let konstruktion, som kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning. Vurderer den udførende reparatør, at det er nødvendigt at inddrage ingeniørrådgiver, dækker ejerskifteforsikringen ligeledes nødvendige omkostninger hertil efter nærmere aftale. Selskabet har oplyst, at klageren er velkommen til at anvende erstatningsbeløbet, som tilskud

til etablering af en betondæk konstruktion, at "henset til at en sådan konstruktion ikke er udtryk for gængs og gældende byggeskik, kan vi ikke tilbyde at dække en forbedring/optimering af konstruktionen, som alene har til hensigt at muliggøre klagers særlige ønske om at bevare en konstruktion i et ikke egnet miljø", og at "på samme måde kan vi heller ikke tilbyde at dække tiltag, som har til hensigt, at forbedre den ikke tidstypiske konstruktion i form af en mere varm- og bedre fugtmæssig konstruktion". Selskabet har videre anført, at der ikke er grundlag for byggestyring eller særlig rådgivning i forbindelse med udførelse af en let konstruktion.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 om facader/gavle med karakteren K1, at "der er flere revnedannelser i murværk. Ses f.eks. mod vest". Det fremgår af noten, at "forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet".

Det fremgår af tilbud på nyt betondæk fra murermester 1 af 17/10 2023, at "der tages forbehold for om garagemurerne kan hold til man fjerner betondækket samt den nye betondæk".

Det fremgår af selskabets taksators mail til klageren af 25/4 2024, at "jeg har nu haft lejlighed til at vurdere overslaget fra [murermester 1] på nedbrydning og støbning af nyt betongaragetag. ... Umiddelbart vurderer jeg, at der skal indhentes et alternativt tilbud, og jeg har derfor bedt [murermester 2] om at se på sagen og udarbejde et tilbud også på nedbrydning af betondækket og støbe et nyt. Men min vurdering er dog stadig, som tidligere påpeget, at den bedste løsning er, at betongaragetaget nedbrydes, og der i stedet udføres et traditionelt opbygget garagetag med bjælkespær, isolering, tagkrydsfiner, 2 lag tagpap isolering, træbetonloft og stern".

Det fremgår af murermester 2's mail til selskabets taksator af 21/5 2024, at "mener helt klart at den traditionelle opbygning med bjælkespær mm. er den rigtige".

Det fremgår af selskabets taksators mail til klageren af 12/6 2024, at "erstatning kan opgøres til: Nedbrydning betondæk kr. 38.980+moms. Etablering af nyt træbjælkelag med tagpap kr. 63.700+moms. Dette giver en samlet erstatning på kr. 102.680+moms = kr. 128.350 incl. moms.

Herfra skal fratrækkes selvrisiko på kr. 5.300. ... Erstatningen kan dog også indgå i en anden løsning, såfremt du vælger en sådan".

Det fremgår af selskabets taksators vurdering af 16/12 2024, at "et massivt støbt betondæk uden nogen form for tagpapdækning eller membran på oversiden, kan ikke betragtes som et vedligeholdelsesfrit tagdæk. Vand og fugt vil med årene opfugte betondækket med korrosion af armeringen til følge og efterfølgende begyndende afskalninger af betonen. Ligeledes vil det som tidligere påpeget give kondensopfugtning inde i selve garagen, da betondækket er massivt uden isolering. Et massivt støbt betondæk vil kræve vedligeholdelse når armeringen i betondækket begynder at ruste pga. fugt. Det kan ikke betragtes som uforgængeligt uden nogen form for membran på oversiden. ... Efter drøftelser med de 2 murerestre vurderes det, at den bedste løsning i stedet er, at udføre en let isoleret tagkonstruktion med bjælkespær, isolering, tagkrydsfiner og 2 lag tagpap. Den vurderes også at være bedre rent fugtteknisk, da der undgås kondensproblemer inde i garagen. Dette er også at betragte som almindelig byggeskik. Arkitektonisk vil udseende ikke ændres, idet der stadig vil være et udhæng med samme bredde og højde, som på den eksisterende garage. Ekst. garage stern er også beklædt med træpladebeklædning. Garagetaget vil stadig kunne betragtes som en fladtagskonstruktion, og der ændre ikke på skel og højdegrænseplan iht. den oprindelige plan".

Det fremgår af intern mail fra selskabets taksator af 13/2 2025, at "som udgangspunkt er ikke tegn på at betondækket er fejlkonstrueret. Dækket er opført iht. gængs byggeskik i 1970'erne. Der ses dog ved skadeanmeldelsen begyndende afskalninger på betonudhænget hele vejen rundt. Det skyldes at armeringen i det støbte dæk med tiden begynder at ruste og korrodere. Dette skyldes at sternudhæng oprindeligt var udført som et støbt betondæk, som ved opførelsen ikke havde fået påført et tagpaplag eller flydende asfaltprimer på overside af betondækket, da dette ikke var skik på opførelsestidspunktet. ... Der vil med den udsatte beliggenhed i [by], er der risiko for en hurtigere nedbrydning/korrosion af betonoverfladen og armeringen. ... Konstruktionen bjælkespær skal selvfølgelig forankres med enten patentbånd eller gevindstænger på indvendig side af garageydermuren ned til fundament og fastgøres. Dette vil dog ikke optage

ekstra plads, og det nedsætter ikke brugbarheden af garagen. Evt. demontering og genmontage af port er indeholdt, såvel som ny el og belysning i loft er omfattet. Mht. de i Tilstandsrapportens konstaterede revner i murværk, så er det vigtigt at påpege, at revnerne kan udvikle sig yderligere såfremt de ikke er udbedret inden nedbrydning af eksisterende betontag sker. Alternativt kan der indgås en aftale om at afvente til valg af tagkonstruktion er foretaget".

Det fremgår af intern mail fra selskabets taksator af 25/3 2025, at "det er korrekt at der på mine fotos af betondækket ovenfra kan anes, at der tidligere har været påført et tyndt lag tjære på oversiden af betondækket. Men det var ved min besigtigelse dog ikke intakt, idet det var meget tyndslidt, og overside af beton og sten i betondækket var blotlagt pga. nedslidning af tjærelaget, som ikke er blevet vedligeholdt i mange år, og har almindelige tegn på slitage pga. vejr og vind".

Det fremgår af intern mail fra selskabets taksator af 9/5 2025, at "det er ikke betondækkets last, som er udfordringen, men derimod at det er materialet sammenholdt med det aggressive miljø samt at konstruktionen ikke er gængs byggeskik i dag. Det er lasten fra dækket, som kan være en udfordring i forhold til nedbrydning/nedtagning af dækket, også i lyset af de eksisterende revner, som er beskrevet i Tilstandsrapporten litra C pkt. 2.1".

Det fremgår af intern mail fra selskabets taksator af 7/7 2025, at det er "det er korrekt, at når dækket og de bærende vægge er i ro, har revnerne ingen betydning for bæreevne og stabilitet, men så snart der skal ske nedbrydning vurderes revnerne i væggene at udvikle sig yderligere og få flere revner. Det vil medføre at et nyt betondæk ikke kan opbygges, uden at væggene eftergås for revner og stabilitet/bæreevne skal vurderes".

Det fremgår af intern mail fra selskabets taksator af 7/9 2025, at "jeg har hentet byggesagen på Filarkiv hos ... Kommune. Bygningstegningerne er vedhæftet. Her fremgår det ikke af tegningerne at der skulle være indstøbt stabilitetsstålsøjler, og der er ikke udført destruktive åbninger i murværket for at tjekke yderligere".

Udbedringsmetode

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 21.3, at "erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted".

Det er nævnets opfattelse, at forsikringstageren efter omstændighederne må tåle udbedringsmetoder, der medfører en vis ændring af den oprindelige konstruktion.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at en let isoleret tagpakkonstruktion vil opfylde samme funktion, som det eksisterende betondæk gjorde. Nævnet finder herefter, at en ændring i form af en let isoleret tagpakkonstruktion ikke overstiger, hvad klageren må tåle, og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet henviser til sag 99932.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator på baggrund af oplysninger fra murermestre har foreslået en udbedring, hvor betondækket erstattes af en let isoleret tagpakkonstruktion.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af murermester 2's mail til selskabets taksator af 21/5 2024, at "mener helt klart at den traditionelle opbygning med bjælkespær mm. er den rigtige".

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet har godtgjort, at der foreligger en særlig byggeteknisk grund til, at der ikke sker udbedring "med samme byggemåde" som før skaden.

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at mulige prisstigninger frem til sagen indbringes for ankenævnet, afholdes af selskabet.

Ankenævnet for Forsikring

53.

102642

Nævnet finder, at selskabets sagsbehandlingstid har været kritisabelt lang. Nævnet har noteret sig, at selskabet har beklaget, at behandlingstiden har været usædvanlig lang.

Det, som klageren i øvrigt har anført herunder, at vedligeholdelsen af et tagpaptag adskiller sig negativt fra vedligeholdelse af et betontag, kan ikke føre til andet resultat.

Omkostninger til byggestyring og entreprisforsikring

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgift til byggestyring eller entreprisforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Hans-Jørgen Nymark Beck