Ankenævnet for Forsikring

Den 29. juni 2016 blev i sag nr. 88794:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

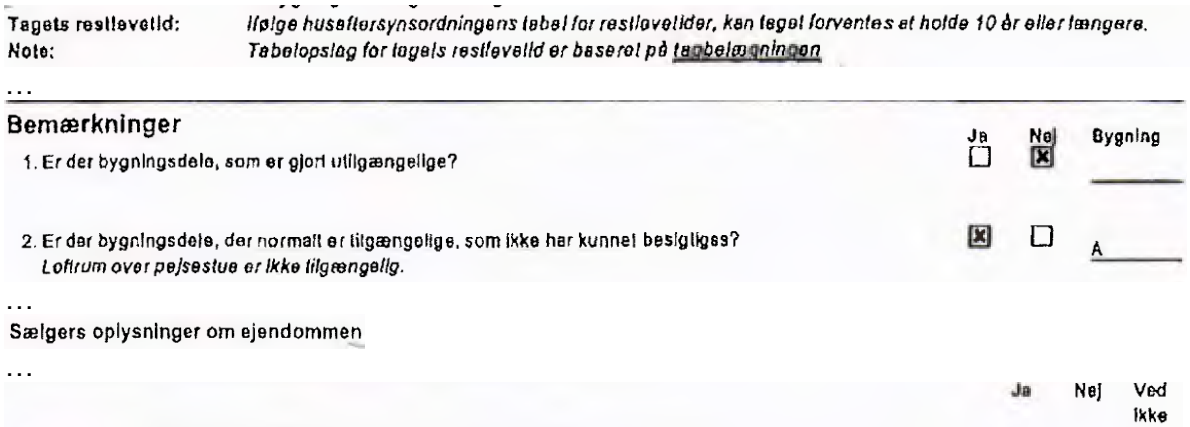
afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over selskabets erstatningsopgørelse for et anmeldt utæt tag, og over at selskabet vil beregne sig 4 selvrisici.

Selskabet har anerkendt, at der er forhold ved taget og en inddækning, der udgør dækningsberettigende skader.

Den forsikrede bygning er opført i 1958. Forsikringen trådte i kraft den 1/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/8 2012, hvoraf bl.a. fremgår:



Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan tegl forventes at holde 10 år eller længere.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen*

...

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Loftrum over pejsestue er ikke tilgængelig.*	☒	☐	A

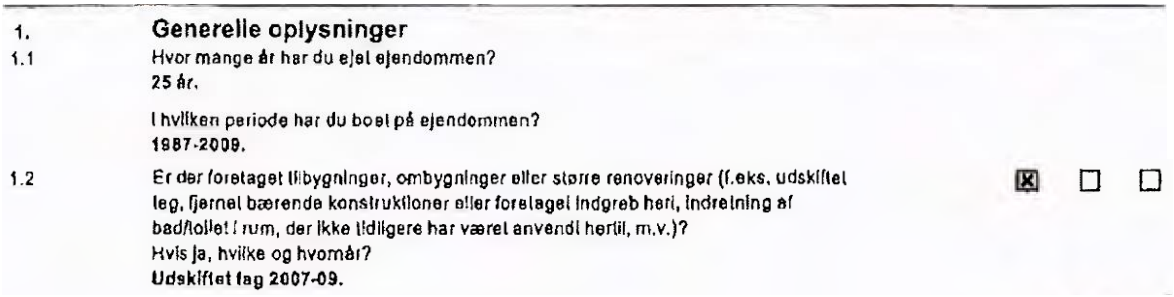
...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	Ved ikke

2. 88794



1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **25 år.** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **1987-2009.**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af badfollet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Udskiftet tag 2007-09.**	☒	☐	☐

I klageskemaet af 3/12 2015 har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> Min mand og jeg sendte en skadesanmeldelse i juli 2014, da vi konstaterede utæthed i vores tag. Der kom vand ind i vores soveværelse og efterfølgende i vores stue. Vi har i de 17 måneder, der er gået, skrevet og ringet til vores ejerskifteforsikring Frida Forsikring, og indhentet tilbud på udbedring fra håndværker hver gang de har bedt om det. Udtalelser og tilbud som er modtaget fra håndværkere går på udskiftning af hele taget, da fagmændene har udtalt, at det ikke lader sig gøre, kun at udskifte dele af taget grundet tagets beskaffenhed. Forsikringen vil ikke dække hele taget, men kun delvist, og i perioden der er gået, er vores selvrisiko steget fra 1 til 4 selvrisici. Frida Forsikring henholder sig til, at der nu er 4 anmeldte forhold, og idet der pålægges selvrisiko kr. 5.000,- pr. anmeldt forhold, så er der nu i alt pålagt 20.000,-. Vi har lavet én anmeldelse til dem gående på utæt tag = 1 selvrisiko på kr. 5.000,-. Vi har igennem de mange måneder, der er gået, måtte rykke forsikringen utallige gange både på skrift og telefon, for svar. Flere gange har vi også måtte tage fat på vores husforsikring … Forsikring, hvorved de har rykket Frida Forsikring. Frida Forsikring har endvidere haft kontakt til tidligere ejer, da han efter det oplyste af naboer, selv har lagt taget. Dette hverken be- eller afkræfter han. Han vil ikke oplyse navne på, hvem der har lagt taget - på trods af at forsikringen har oplyst, at de kan fremsætte erstatningskrav mod ham. Dette forhold har forsikringen ikke gjort yderligere ved.
> Vi er endvidere bekymrede for, hvordan det nu ser ud med fugt under taget, da sagen har trukket så unødvendigt langt ud.
> …
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Som de udtalte bla. hos …, så vil de ikke kunne lave en reparation af taget, da hele taget ligger hulter til bulter og tagpladerne vil ikke kunne tages ned og genbruges, da der er for mange limninger samt forkert skåret plader. På baggrund af flere fagmænds udtalelser, mener vi, at der skal lægges komplet nyt tag mod betaling af én selvrisiko. Vi mener, at lappe på eksisterende tag - hvis det var muligt - kun vil medføre ny utæthed andet sted, og så kan vi starte forfra med ny anmeldelse og ny selvrisiko/selvrisici, hvilket vi mener er urimeligt for os, samt ganske usundt for huset."

Dertil har selskabet i brev af 25/1 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi har haft vores byggetekniske chef til, at besigtige forholdet. Han har efter besigtigelsen konkluderet:
> *'**Hvilke forhold kunne der konstateres:***
> *Der er tale om en dobbelt hus – [vej] … og … = vores FT*
> *Mod vest (havesiden)*

3. 88794

Forhold 1 - Nederste række afskårne tagplader over stuen = 6 stk. ligger løst pga. manglende fastgørelse med skruer - de skal skrues fast. Dækket pga. nærliggende risiko for skade
Utæthed 'flere' ved inddækning mellem tagbelægning og skorstenen. Indvendigt omfang/skade vides ikke. Vurderes at være fra husets opførelse i år 1958. Aldersnedskrivning? Dækket pga. skade

Mod øst ([vej])
Pladen på højre side af ovenlysvinduet var afskåret således, at der med stor sandsynlighed er en skade i den underliggende konstruktion. Dækket pga. skade/nærliggende risiko for skade

Sidste ½ meter rygning (1 stk.) mod vindskeden/syd er tætnet med 'silikone' i samlingen ved næste rygningsplade og vurderes at være utæt. Dækket pga. skade/nærliggende risiko for skade

Påstand - forhold som ikke umiddelbart er en skade, men som er et 'forhold' pga. tagpladernes oplægning:
Mod havesiden/øst - pladerne er lagt den forkerte vej?
Mod øst ([vej]) - de 2 øverste rækker tagplader er lagt med store overlæg samt 'ikke normale hjørneafskæringer'

Skade - hvis FT konstaterer en skade skal denne selvfølgelig dækkes - men at pladerne 'måske' er lagt den forkerte vej samt ikke har normale overlap/hjørneafskæringer, er ikke umiddelbart en dækket skade iht. vilkårene.

Ulovligt forhold iht. Byggeloven samt Bygningsreglementet er der heller ikke tale om, da: Bygningsreglementet har det samme formål som Byggelovens § 1, denne lov har til formål at sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand- og sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende. Det betyder, at et tag skal være tæt, så det frembyder tilfredsstillende tryghed i ….. sundhedsmæssig henseende.

Og da tagbelægningen opfylder Byggeloven samt Bygningsreglementet, så kan der umiddelbart ikke være tale om et ulovligt forhold.
At en tagbelægning ikke er lagt iht. Monteringsvejledningen, er ikke bare et forhold, som gør forholdet til et forsikringsteknisk dækket skade - det tror mange håndværkere/teknikere'.

Vi har tidligere anerkendt, at erstatte:

Vi betaler for reparation over Ejerskifteforsikringen for:

- At tagbelægningen tages af og der lægges nye tagplader, der hvor tagfladen er utæt over soveværelset. Herudover kan der være enkelte tagplader andre steder, der bør udskiftes, fordi de er knækkede.
- At loftet nedenunder i soveværelset forsegles og males på et område på cirka 17 m2
- At den utætte inddækning ved skorstenen bliver repareret

Vi prøver at få selvrisikobeløbet betalt af den beskikkede bygningssagkyndige, fordi vi mener, at han burde have bemærket tagfladen i tilstandsrapporten. Vi prøver også, at få ham til at anerkende inddækningen ved skorstenen.

Hvis der viser sig rådskade i forbindelse med udbedringen, er rådskaden et forhold, som skal vendes med Husforsikringen. Det er ikke sikkert, at der er en rådskade, men det kan risikere at være tilfældet. Vi hjælper gerne med dialogen i så fald.

Det er desværre ikke lykkedes for os, at få den bygningssagkyndige til, at anerkende et ansvar. Derfor gælder der en selvrisiko, som vi fratrækker i forbindelse med udbedringen af den anerkendte skade.

Der er ikke tale om, at vi ikke vil anerkende det anmeldte forhold. Der er tale om, at vi ikke kan anerkende, at udskifte hele tagbelægningen.

Vores kunde er uenig og derfor har hun klaget til jer.

Vi gør opmærksom på, at vores byggetekniske chef er både tømrer og bygningskonstruktør af baggrund, har en mangeårig erfaring med større taksatoropgaver og som byggeteknisk chef i et større landsdækkende forsikringsselskab og - før han kom til os - har arbejdet som byggeteknisk chef i … Kommune. Vi har derfor ikke nogen reel grund til at tro, at han ikke har ret i sin vurdering af vores kunders tagbelægning.

Vi mener, at der er skrevet en del i skadesagen fra vores side. Der er foretaget besigtigelser af to eksterne taksatorer, … og vores byggetekniske chef … Byggeteknikerne besigtigelser viser ikke andet end en partiel skade, som vi har anerkendt at erstatte.

Da vores kunder gerne ser vi betaler for en helt ny tagbelægning, er der en uenighed af den grund.

Vi skal alene erstatte for en udbedring af skaden og kan det ske ved en partiel reparation, så er det en reparation, som er dækket af forsikringen med fradrag af selvrisiko.

Hvis det i forbindelse med reparationen - mod vores forventning - skulle vise sig, at vi tager fejl, så vil vi naturligvis straks handle på oplysningen/situationen."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere kommentarer i fax af 4/2 2016 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Taksatorrapport af 18/8 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

"**1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen?**
Forhold 1: Over soveværelse er konstateret utæthed i taget, så det enkelte gange drypper ned fra loftet.

Ved besigtigelsen blev konstateret, at tagpladerne er af nyere dato. Underside af tagpladerne kunne ikke ses, og der er ingen numre på overside, men ifølge oplysninger fra en nabo, er tagpladerne blevet lagt efter at nogle asbestfri tagplader var smuldret, og ifølge sælgers oplysninger i TR er tagbelægning fra 2007-2009.
Tagpladerne synes at være et udenlandsk produkt, da de ikke ligner eternitfabrikkens plader, så sandsynligvis er de et tilbudsprodukt fra et byggemarked.

Tagpladerne er i samlingerne hjørneafskåret, og øverst ved rygning mod vest (over soveværelse) er afskæringerne meget stor.
…
De fejlagtige afskæringer drejer sig om 5-7 tagplader i øverste række. Herefter bliver afskæringerne tilsyneladende mere rigtig udført.
…
Tagbelægningen er godt nok lagt i forkert retning og med flere andre mindre fejl, som dog ikke har medført skader.
De fejlagtige samlinger er alle over soveværelset og ingen andre steder, og fugtskjolderne er tilsvarende kun i soveværelsesloftet.

Da taglægningens retning er fra øst mod vest, trænger der kun regn ind, når det regner fra øst, og måske kun ved kraftig østenvind. Når det regner fra vest, løber vandet af pladerne. Derfor trænger der kun vand ind en sjælden gang og ikke altid, når det regner. Dety kan være forklaring på, at utæthederne har taget lang tid at opdage.
…
Forhold 2: Mod nord over stue er lagt en række tilskårne tagplader, som alene er fastholdt med 1 skrue i øverste lægte. Da pladehøjden er beskeden, er der ikke sket nogen skader som følge heraf, og som sådan er forholdet ikke forsikringsomfattet."

Tillægsrapport" af 9/2 2015 fra et ingeniørfirma, der er adresseret til selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Årsagen til besigtigelsen, skyldes et ønske om en omfangsbestemmelse af den anmeldte skade, som supplement til den udarbejdede skadesrapport.

Ejendommen er opført i 1958. Opført med paralleltag, og belægning af bølgeeternit.

I henhold til tilstandsrapporten er der oplagt ny tagbelægning 2007-2009.

I henhold til oplysninger og tagpladenummer, er tagfladen oplagt i 2009.

Skadelidte anmelder, at der stedvis kommer vand ind på lofter, og at tagfladen er utæt flere steder.

Besigtigelse:

Der var ikke adgang til tagrum.

Det kunne noteres, at tagplader er oplagt med forkert retning, og mange steder på tagfladen, ses utætte samlinger, hvor nedbør i forskellig mængde, har mulighed for indtrængen til tagkonstruktionen, og til lofter i beboelsen. Herudover ses partielt, at bølgen på tagpladen ikke slutter tæt, i overlapningen.

Det kunne endvidere noteres, at under rygningsplader mangler skumklodser, og nedbør har forholdsvis let ved at trænge ind i tagkonstruktionen.

Det kunne konstateres at inddækning omkring skorsten var utæt flere steder, hvilket har medført vandskade på væg og stenrepos.

Loftet er monteret med listelofter, med isolering og dampspærre, og nedbøren er trukket ind, hvor der har været en utæthed i dampspærren.

Det kan ikke udelukkes, at der er trukket nedbør ind andre steder i tagkonstruktionen, men er opfanget af dampspærren.

På tagfladen mod indgangen, ses at tagfladen har en nedbøjning, hvilket kunne indikere en eventuel rådskade på lægterne.

…
Konklusion:

Loftfladen forsegles og males, ca. 17 m2.

Der er nærliggende risiko for yderligere nedbørsskader, samt skader på bagvedliggende tagkonstruktion, og loftflader, så det anbefales tagpladerne bør udskiftes som en helhed.

Utæt inddækning omkring skorsten repareres.

Der bliver indhentet tilbud på udskiftning og reparation."

I mail af 3/6 2015 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

"Du får her svar på, hvad Ejerskifteforsikringen erstatter:

- Loftfladen forsegles og males, ca. 17 m2.

- Der er nærliggende risiko for yderligere nedbørsskader, samt skader på bagvedliggende tagkonstruktion, og loftflader, så det anbefales tagpladerne bør udskiftes som en helhed.

- Utæt inddækning omkring skorsten repareres.

Vi beder om, at du sender os to vederlagsfrie specificerede tilbud for 1) udskiftning og reparation af tagplader og 2) reparation af utæt inddækning ved skorstenen. Det tilbud som du har sendt tidligere, indeholder flere reparationer end tagplader og inddækning ved skorsten. Herudover er det fra efteråret 2014 og ikke nødvendigvis gyldigt længere.

Der er anmeldt to forhold. Det ene er det, at tagpladerne ligger forkert. Det andet er, at der er en utæt inddækning omkring skorstenen. Hvert forhold har en selvrisiko på 5.000 kroner = i alt 10.000 kroner."

I mail af 15/6 2015 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

"Der er som udgangspunkt ikke nødvendigvis tale om samtlige tagplader bør skiftes. Vi erstatter en udbedring, der hvor der er konstateret utætheder og enkelte knækkede tagplader. For det omfang som vi anerkender bør være omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning, bærer vi naturligvis rimelige og nødvendige udgifter til reparationen med fradrag af selvrisiko. Viser der sig en rådskade i forbindelse med udbedringen, vil vi henvise jer til, at tage en dialog med … om rådskaden, men det er for tidligt at sige om en rådskade reelt er tilfældet, se tillægsrapporten fra …

> Herudover skal skorstensinddækningen også repareres. Det er dækket af forsikringen og erstattes med fradrag af selvrisiko."

Et tilbud fra en tagreparatør af 18/6 2015 på 124.762,50 kr. for en total udskiftning af tagdækningen og reparation af skorstensinddækning indhentet af klageren. Reparatøren afviser, at en reparation kan udføres som foreslået af selskabet, da hele taget ligger "hulter til bulter" og at det ikke vil kunne genbruges pga. for mange limninger samt forkert skårne plader.

Det firma der udarbejdede tilstandsrapporten, har i mail af 30/6 2015 til selskabet bl.a. bemærket:

> "Der er tale om - jf. sælger - et ca. 6 år gammel tag udført af bølgeplader. Det er ikke oplyst, hvilket produkt der er tale om, men det minder om en B5 plade fra Cembrit (tidl. Dansk Eternit).
>
> Ejer oplyser, at de efter at have boet i ejendommen ca. et år, begyndte der at komme lidt vand ind - i 'pejsstue' - bl.a. ved pejs, men også andre steder. Det er dette forhold, som jeg har besigtiget på ejendommen.
>
> Vores - en bygningssagkyndigs - eftersyn udføres ved at besigtige taget udefra - fra stige (ca. 3,5 m lang stige) langs facader, samt at besigtige taget indefra. Det har jeg i dag gjort, som …, som har lavet rapporten, også gjorde i august 2012 - altså for 3 år siden. Taget kan ikke besigtiges indefra - jo fra lille rum over gangarealet, da taget er et parallel-tag eller et saksespær. Loftet i dette lille rum over gangen var pudset, således at tagets underside ikke kan besigtiges nogen steder. Over pejstuen, er der et plant loft, men uden adgang, som det også er nævnt i …s rapport.
>
> Ved at besigtige taget fra stien kunne konstateres, at der er lidt ujævnheder i tagfladen, hvilket ikke er unormalt og så var der nogle skruer på havesiden over pejsestuen - den nederste plade - som ikke var fuldt fastskruet. Dette forhold skulle have være bemærket i rapporten som en K1 eller K2, men ellers er der ikke øvrige forhold på taget, der skulle nævnes. Inddækningen om skorsten er blevet 'tjæret' og der kunne i dag ses et par huller, men da tjæren slides, mener jeg, at dette ikke kunne ses ved eftersynet i 2012."

I mail af 16/9 2015 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

> "Vores byggetekniske chef … har haft besigtiget tagbelægningen.
>
> Formålet med besigtigelsen var en udvendig vurdering af tagbelægningen for skader samt eventuelle ulovligheder.
>
> Uanset der i tilstandsrapporten er oplyst, at taget er udskiftet i 2007-2009, er det ikke en oplysning, som … umiddelbart er sikker på er tilfældet. Måske forholder det sig snarere sådan, at taget er blevet afrenset på det tidspunkt. Det ser ud til, at være ældre tagplader.
>
> **Mod vest - havesiden**

Forhold 1
… kunne konstatere, at nederste række afskårne tagplader over stuen = 6 stk. ligger løst pga. manglende fastgørelse med skruer - de skal naturligvis skrues fast. Forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen. Vi erstatter, at få fastgjort tagpladerne.

Der gælder de almindelige regler for erstatning via Ejerskifteforsikringen. Det betyder, at vi skal bede om et specificeret vederlagsfrit tilbud i det omfang, at en fastgørelse af de 6 tagplader koster mere end 5.000 kroner. Vi forbeholder os muligheden for at indhente supplerende tilbud. Opgørelse af erstatningen vil ske i overensstemmelse med de regler, der fremgår af forsikringsbetingelserne om afskrivning og selvrisiko.

Forhold 2
… kunne konstatere, at der var flere utætheder ved inddækning mellem tagbelægning og skorstenen. Indvendigt omfang/skade kan ikke afgøres ved besigtigelsen. Vurderes at være fra husets opførelse i år 1958.

Der gælder de almindelige regler for erstatning via Ejerskifteforsikringen. Det betyder, at vi skal bede om et specificeret vederlagsfrit tilbud i det omfang, at en fastgørelse af de 6 tagplader koster mere end 5.000 kroner. Vi forbeholder os muligheden for at indhente supplerende tilbud. Opgørelse af erstatningen vil sker i overensstemmelse med de regler, der fremgår af forsikringsbetingelserne om afskrivning og selvrisiko.

Mod Øst – [vej]
Forhold 3
… kunne konstatere, at pladen på højre side af ovenlysvinduet var afskåret således, at der med stor sandsynlighed er en skade i den underliggende konstruktion. Forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Der gælder de almindelige regler for erstatning via Ejerskifteforsikringen. Det betyder, at vi skal bede om et specificeret vederlagsfrit tilbud i det omfang, at en fastgørelse af de 6 tagplader koster mere end 5.000 kroner. Vi forbeholder os muligheden for at indhente supplerende tilbud. Opgørelse af erstatningen vil sker i overensstemmelse med de regler, der fremgår af forsikringsbetingelserne om afskrivning og selvrisiko.

Forhold 4
Sidste ½ meter rygning (1 stk.) mod vindskeden/syd er tætnet med 'silikone' i samlingen ved næste rygningsplade og vurderes at være utæt. Forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Der gælder de almindelige regler for erstatning via Ejerskifteforsikringen. Det betyder, at vi skal bede om et specificeret vederlagsfrit tilbud i det omfang, at en fastgørelse af de 6 tagplader koster mere end 5.000 kroner. Vi forbeholder os muligheden for at indhente supplerende tilbud. Opgørelse af erstatningen vil sker i overensstemmelse med de regler, der fremgår af forsikringsbetingelserne om afskrivning og selvrisiko.

Forhold 5
… har vurderet på, hvorvidt tagpladerne er lagt den forkerte vej.

Mod havesiden/vest - pladerne er måske lagt den forkerte vej. Det kan vi ikke umiddelbart afklare på det fornødne sikre grundlag her og nu. Uanset om pladerne er lagt forkert eller ikke, så opfylder tagpladerne deres funktion som klimaskærm. At tagpladerne måske er

lagt den forkerte vej er uhensigtsmæssigt, men ikke et forhold, der i sig selv er en skade eller en ulovlighed.

Mod øst ([vej]) - de 2 øverste rækker tagplader er lagt med store overlæg samt 'ikke normale hjørneafskæringer'. Der er umiddelbart tale om dårligt håndværk. Dårligt håndværk er uhensigtsmæssigt, men ikke et forhold, der i sig selv er en skade.

At en tagbelægning ikke er lagt i henhold til monteringsvejledningen, er ikke heller ikke hverken en skade eller en ulovlighed. En monteringsvejledning er en anbefaling fra producenten for, at der gælder en garanti for varen - det har in.
…
Hvad sker der nu i skadesagen
Skadesagsforløbet har været mere langstrakt end vi helst ser det. Det beklager vi. Vi tilbyder, at vi kan betragte de 4 anmeldte forhold, som et og samme forhold og derfor kun med 1 x selvrisiko, hvis det skaber en bedre tilfredshed med os og skadesagen kan afsluttes med det."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

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

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

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

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

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

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

FRIDA betaler ikke erstatning for eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede.

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

Nævnet udtaler:

Klageren kræver, at selskabet skal dække udgifterne til udskiftning af taget, der efter det oplyste er oplagt i 2007-09, og at der i den forbindelse kun skal beregnes ét selvrisikobeløb. Til støtte herfor har hun anført, at det ifølge fagmænd "ikke lader sig gøre, kun at udskifte dele af taget grundet tagets beskaffenhed." Hun har endvidere anført, at hele taget ligger hulter til bulter, og at tagpladerne ikke kan tages ned og genbruges, da der er for mange limninger samt forkert skårne plader. Hun har fremlagt et tilbud fra en tagreparatør af 18/6 2015, der på samme baggrund anbefaler, at taget udskiftes.

Heroverfor har selskabet gjort gældende, at skaden kan udbedres ved partielle reparationer og udskiftninger af enkelte tagplader. Selskabet har i sit brev til nævnet af 25/1 2016 henvist til et notat fra selskabets byggetekniske chef, hvoraf fremgår, at følgende forhold er dækket:

- "Nederste række afskårne tagplader over stuen = 6 stk. ligger løst pga. manglende fastgørelse med skruer"
- "Pladen på højre side af ovenlysvinduet var afskåret således, at der med stor sandsynlighed er en skade i den underliggende konstruktion".
- "Sidste ½ meter rygning (1 stk.) mod vindskeden/syd er tætnet med "silikone" i samlingen ved næste rygningsplade og vurderes at være utæt."

Derudover har selskabet bl.a. anført, at det vil dække følgende forhold:

- "At tagbelægningen tages af og der lægges nye tagplader, der hvor tagfladen er utæt over soveværelset. Herudover kan der være enkelte tagplader andre steder, der bør udskiftes, fordi de er knækkede."
- "At den utætte inddækning ved skorstenen bliver repareret".

Selskabets taksator har om sin besigtigelse i rapport af 18/8 2014 anført, at der er tale om 5-7 tagplader i øverste række med "fejlagtige afskæringer" over soveværelset, og at tagbelægningen er "lagt i forkert retning" og med "flere andre mindre fejl".

Der er endvidere fremlagt en rapport fra et ingeniørfirma af 9/2 2015, der er angivet som et "supplement til den udarbejdede skadesrapport." Rapporten er adresseret til selskabet, men det er ikke anført, hvem der har rekvireret rapporten. Om tagbelægningen er det i rapporten anført, at tagplader er oplagt med forkert retning, at der "mange steder" er utætte samlinger, og at det for del af tagpladerne kan konstateres, at "bølgen på tagpladen ikke slutter tæt i overlapningen." Derudover fremgår det, at nedbør har forholdsvis let ved at trænge ind i tagkonstruktionen, og at der mangler skumklodser. Ifølge ingeniøren har tagfladen en nedbøjning, hvilket efter hans opfattelse kan indikere en eventuel rådskade på lægterne. Ingeniøren konkluderer, at det anbefales at tagpladerne udskiftes som en helhed, og at utæt inddækning omkring skorstenen repareres.

Nævnet har bemærket, at selskabet i sin mail af 3/6 2015 tilsyneladende har anerkendt at erstatte udgifterne til udskiftning af tagpladerne som helhed, men at selskabet i sin mail af 15/6 2015 har modificeret dette tilsagn ved alene at tilbyde erstatning for: "… en udbedring, der hvor der er konstateret utætheder og enkelte knækkede tagplader."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at tagbelægningen, der er oplagt i 2007-09 af den daværende ejer som selvbyg, i en række henseender er oplagt i strid lægningsvejledningen, og som følge heraf generelt ikke har den fornødne kvalitet og tæthed man kan forvente af et tag af den pågældende type. Nævnet finder, at selskabet som krævet af klageren skal erstatte en total udskiftning af taget. Nævnet har ikke taget stilling til om selskabet er berettiget til at foretage aldersafskriv-

ninger. Hvis der konstateres rådskader i forbindelse med udskiftningen af taget, går nævnet ud fra, at selskabet realitetsbehandler disse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ingeniørerklæringen af 9/2 2015, så vidt ses anbefaler en udskiftning af hele tagbelægningen, at taget er fremstillet af plader, der ikke umiddelbart kan identificeres og derfor må formodes at være vanskelige at genanskaffe, samt den af klageren indhentede udtalelse fra en tagreparatør, der udtaler, at tagpladerne ikke kan genanvendes, da der er for mange limninger og plader, der er skåret forkert.

Hvad angår spørgsmålet om selvrisiko, finder nævnet, at selskabet er berettiget til at opkræve selvrisiko en gang for skaderne på tagbelægningen og en gang for den utætte inddækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække udgifterne til en udskiftning af taget og en reparation af inddækningerne omkring skorstenen. Selskabet skal anerkende, at det alene er berettiget til at opkræve selvrisiko to gange.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings