Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2016 blev i sag nr. 89524:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt utæt tagpaptag og følgeskader heraf.

Selskabet har anerkendt, at der er forhold ved en tagbelægning, der udgør en dækningsberettigende skade, men selskabet har ikke udbetalt erstatning, idet udgifterne til udbedringen af forholdet efter selskabets opfattelse ikke overstiger forsikringens selvrisiko, efter at der er foretaget afskrivning. Selskabet gør desuden gældende, at skaden er blevet forværret som følge af, at klageren ikke har udbedret forholdet. Selskabet har i øvrigt afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Den forsikrede bygning er opført i 1907. Forsikringen trådte i kraft den 15/1 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/8 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

2. 89524

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1907	1	100	0	60	160	0
2	B	Garage	1907	1	30	0	0	0	0
3	C	Carport	1998	1	21	0	0	0	0
4	D	Havestue/udestue	1985	1	15	0	0	0	0
5	E	Halvtag	2010	1	15	0	0	0	0

...

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? *Bygning B (garage), bygning C (carport), bygning D (havestue) og bygning E (halvtag) er undtaget grundet ringe stand og værdi.*	☒	☐	BCDE

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagflader er alge- og mosbegroede mod nord og mod vest over badeværelset. Note: Mosbegroning er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes. Det kan ikke udelukkes, at tagbelægningen har skader i overfladen under mosbegroningen. Der er ikke konstateret synlige tegn på utæthed.
	K3	Der mangler delvist skumbølgeklodser ved rygninger. Note: Dette giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn.
	K3	Der er revnet tagbelægning mod øst over tilbygningen (havestuen). Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning mod f.eks. nord ved "tagknækket" er ikke udført byggeteknisk korrekt. Note: Udførelsen vurderes at give risiko for fugtindtrængning.
	K1	Inddækning mellem tagflade og ovenlys er slidte. Note: Der er ikke konstateret utætheder.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er nedbrudt overfladebehandling i stern, vindskeder og udhæng og bygningsdelen fremtræder vind- og vejrbidt. Mod vest mangler der delvis vindskeder. Note: Der er øget risiko for trænedbrydning.
1.8 Spær og lægter	K1	Tagkonstruktionens træværk har huller efter angreb af borebiller. Note: Der er ikke konstateret boremel, og angrebet vurderes derfor at være dødt.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er huset rundt enkelte revnedannelser i murværk samt områder med løst puds.
2.4 Altaner	K3	Værn ved tagterrasse er eftergivende. Note: Der er risiko for personskade.

...

9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Der er fugtskjolder og misfarvninger på loftbeklædningen i bryggers. Note: Årsag er tidligere utæthed i taget. Der er ikke målt forhøjet fugt.

3. 89524

I et tillæg til tilstandsrapporten af 28/7 2014 fra den bygningssagkyndige er det bl.a. anført:

2. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i tilstandsrapporten:

Bygning	Bygningsdel	Skade	Bemærkninger	Udbedringsforslag	Pris
A	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	1.1 Tagbelægning/rygning	Der er revnet tagbelægning mod øst over tilbygningen (havestuen).	Udskiftning af defekte plader (5-7 stk.)	2500 kr.
...					
A	8. Indervægge/skillevægge	8.1 Indvendige vægge	Der er fugtopstigning i vægge i bryggers, fyrrum og stue.	Grundet omfang, bør der indhentes tilbud.	5000 kr.

I klageskemaet af 13/6 2016 har klageren bl.a. anført, at han kræver erstatning. I mail af 20/6 2016 til nævnet fra klageren hedder det bl.a.:

> "Tilstandsrapport er vedhæftet, og jeg vil gøre opmærksom på at der er fejl i, som forsikringen også fandt ud af.
> Der står at havestuen vender mod øst, men den vender mod vest. Det er over entréen at taget er utæt (øst) og dette står ingen steder i tilstandsrapporten. Men der står at der tidligere har været en skade, som nu var ok. Derfor ville jeg også mene at udover taget, burde vores isolering og træværk også efterses, men dette var forsikringen absolut ikke enige i.
> Der står ingen steder hvor gammelt paptaget over entréen er, så jeg kan ikke forstå, hvordan hun kunne vurdere taget til at være en bestemt alder, bare ved at kigge kort på det. Hun var i øvrigt enig om at det var byggeteknisk forkert udført, og at det krævede at fjerne al den gamle pap og lægge nyt på med ny inddækning for at det var i orden."

Dertil har selskabet i brev 29/7 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Den 3. april 2015 anmeldes vandindtrængen gennem loft under tagterrasser:
> Skade
> Skaden er konstateret i .....: Beboelse
> Hvad er beskadiget og i hvilke rum?.....: Loftet i bryggers er beskadiget efter kraftig nedbør, hvorpå vi har konstateret at det overlæggende tagpap er utæt, og derved har forsaget skaden
> Hvordan blev skaden opdaget?.....: Skaden blev opdaget i det der lå stor vandpytter på bryggersgulvet, og der dryppede vand ned fra loftet.
> Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).: Den opdaget den. 31/3-2015 omkring kl. 15.
> Hvilken bygningsdel er beskadiget? .....: Tag/tagbelægninger
> Hvilken bygningsdel er beskadiget? .....: Tagkonstruktion
> Hvilken bygningsdel er beskadiget? .....: Lofter/etageadskillelse
>
> Forholdet anerkendes den 6. maj 2015, men udbedringspris inkl. afskrivning i forhold til alder ligger under selvrisiko og der foretages således ingen udbetaling.
>
> Klager foretager dog ikke udbedring af forholdet, men fjerner terrassebeklædningen fra tagterrassen, som danner tag over det loft, hvor vandindtrængen er konstateret, hvilket selvsagt medfører, at omfanget vokser.

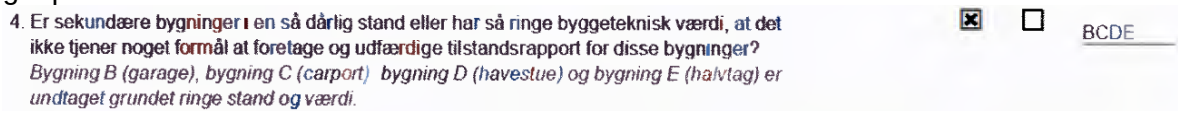
Den 12. oktober 2015 anmeldes forholdet således på ny, idet forholdet har udviklet sig negativt, eftersom det ikke er blevet udbedret:
Skade
Skaden er konstateret i .....: Beboelse
Hvad er beskadiget og i hvilke rum?..... : Tag under tagterrasse utæt, hvilket har resulteret i gentagen vandindtrængning i entre, og forsaget fugtskjolder i loftplader (gips).
Hvordan blev skaden opdaget?.....: Ved at der lå en stor mængde vand på gulvet i entreen, og det dryppede kraftigt fra loftet. Dette er blevet værre siden første skadeanmeldelse, som vi sendte ind.
Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).: Opdaget første gang d. 31/3 omkring kl. 15, hvorefter første skadeanmeldelse blev indberettet. Dette er siden blevet værre med tiden.
Hvilken bygningsdel er beskadiget? .....: Tag/tagbelægninger
Hvilken bygningsdel er beskadiget: .....: Tagkonstruktion
Hvilken bygningsdel er beskadiget .....: Lofter/etageadskillelse

I første omgang afvises forholdet, da der er tale om en forværring af et allerede anmeldt forhold, som følge af at klager ikke har udbedre dette.

Efter indsigelse fra klager, foranlediger selskabet forholdet besigtiget og taksator konstaterer, at klager burde have foranlediget at skaden var blevet udbedret og forsøgt at begrænse omfanget af skaden umiddelbart efter 1. skadeanmeldelse samt dennes følgevirkninger, hvorfor følgeskader på lofter og mellemliggende konstruktion afvises.

Selskabet fastholder således afvisning, idet der er tale om forværring af et allerede anmeldt forhold på grund af manglende udbedring heraf.

Der blev endvidere foretaget besigtigelse af altanen, hvor belægningsbrædder på tidspunktet var fjernet. Her sås flere relativt store utætheder som følge af manglende vedligeholdelse og aldersbetinget nedslidning samt dårlig oprindelig konstruktion.
Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige dog er kommet til at bytte rundt på verdenshjørnerne, men da selve ude/havestuen er undtaget allerede under pkt. 4, på grund af dårlig stand, burde det være indlysende, at der ikke er tale om taget på denne.


4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? ☒ ☐ BCDE
Bygning B (garage), bygning C (carport) bygning D (havestue) og bygning E (halvtag) er undtaget grundet ringe stand og værdi.

Forholdet har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten under bygning A - Beboelse, hvorfor forholdet ses som værende korrekt beskrevet."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 28/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Ved første besøg af kuratoren erkender han, at der må være tale om taget i udestuen og IKKE altanen, som der også står beskrevet i tilstandsrapporten (her er blot vendt om på øst og vest). Derfor er det ikke indlysende at der var tale om altanen, da der ikke kunne ses revner eller lign. pga. trædækket over tagpappet, men der var tydelige revner i tagkonstruktionen på havestuen. Han påpegede endvidere at tilstandsrapporten havde fejl flere steder og fremstod derfor som misvisende.
Efter hans gennemgang mener han at taget er utæt ved skorstenen og siger at det vil koste omtrent det samme, som selvrisikoen og derfor indgås der et forlig om at der ikke ud-

betales et beløb pga. skadens pris og omfang og at vi ikke betaler noget i selvrisiko, hvis vi selv udbedre det.
Da sagen var afgjort valgte vi selv at reparere taget ved skorstenen og fjernede herefter trædækket, for så at kunne konstatere at skaden var meget større end først antaget.
Vi dækkede hele taget til med presenning for at undgå yderligere vandindtrængning og skader, og kontaktede herefter forsikringen igen med de nye oplysninger.

Ved det andet besøg af en ny kurator får vi at vide at taget er byggeteknisk forkert udført, (som ikke står beskrevet nogen steder i tilstandsrapporten).
De skriver at vi ikke har gjort noget for at undgå yderligere skader, men den nye kurator var selv med til at fjerne presenningen for at inspicere taget, så det ved vi ikke, hvor de har den påstand fra.

De skriver yderligere at taget havde manglende vedligehold, aldersbetinget nedslidning og dårlig oprindelig konstruktion, (der ikke står beskrevet i tilstandsrapporten).
Kurator vurdere at taget skulle være 20 år gammelt under besøget, men uden nogen informationer der kunne understøtte dette. Hun siger herefter at hun ikke var sikker, men skulle hjem og regne på det, hvorefter det magisk vis blev 15 år ældre, altså hele 35år gammelt og derved ikke erstatningspligtigt.

Der står i tilstandsrapporten at der har tidligere været vandindtrængning pga. utæt tag, men at der ikke længere kunne måles forhøjet fugtighed. if. Punkt 9.2 Loftbeklædning. Derfor må det antages at tidligere skade må være udbedret.

Vi synes det er forkasteligt at man næsten skal være uddannet jurist, for at købe et gammelt hus med en fejlbehæftet tilstandsrapport, som ikke engang vores egen advokat kunne gennemskue under købsprocessen. Vi er også dybt frustreret over at man som huskøber ikke kan stole på ejerskifteforsikringen, som kun hører hvad de vil høre og gør alt for at undgå at udbetale restmæssig erstatning."

Selskabets advokat har i sit brev af 19/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det gøres gældende, at der ikke fra Klagers side er redegjort for alderen på den tilbygning som tagterrassen findes på. Selskabet er ikke i besiddelse af oplysninger der kan belyse tilbygningens alder da dette ej heller fremgår af tilstandsrapporten for ejendommen. Bedømmelsen af alderen er derfor sket på baggrund af et erfaringsmæssigt skøn.

Det bemærkes endvidere, at Klager ikke på noget tidspunkt har formået at påvise at taget skulle være yngre end den skønnede alder eller at Klager på nogen anden måde har påvist eller dokumenteret tagets alder i det hele taget."

Heroverfor har klageren i mail af 29/9 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi er ret uforstående over, hvorfor at forsikringen i første omgang gerne ville dække uden problemer. Men da vi pludselig fandt ud af at skaden var væsentlig større, så ville de absolut ikke dække længere og kommer med alverdens søforklaringer om hvorfor. Herunder at der var fejl i tilstandsrapporten, at vi ikke havde forebygget yderligere skade og nu at taget er 35år gammelt, som var et 'erfaringsmæssigt skøn'. Vi synes det lyder ret så opdigtet at man på 2min. Kan vurdere et tags alder, bare ved at kigge på det, og uden at have taget hensyn til vind og vejrforhold, som kan være medfølgende til, at det kunne se ældre ud end det egentlig er. Derfor ville vi ikke mene at man kan sætte en alder på noget,

hvor mange faktorer spiller ind, uden dokumentation herpå, som de jo også selv nævner. Vi mener at når forsikringen vælger at dække første forhold, bør dette også gøre sig gældende ved andet forhold på trods af skadens omfang."

I forlængelse heraf har han i mail af 14/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Som vi før har nævnt, lagde vi en stor presenning på taget for at forebygge yderligere skade. Dette så kuratoren også, da hun selv var med til at fjerne det for at besigtige taget.
Første gang var der ingen problemer med at dække, da vi alle troede at skaden var lille.
Men så snart at vi tog trædækket af for at udbedre skaden, kunne vi da konstatere at hele taget havde sluppet underlaget flere steder. Dette så kuratoren også og kommenterede at det var byggeteknisk ukorrekt udført, da der manglede inddækninger hele vejen rundt.
Men så er det pludseligt vores skyld, de trækker sig og vil ikke længere dække.
De ved at vi har prøvet at udbedre skaden, og at vi har gjort noget for at det ikke blev forværret.

Men, som de skriver i det seneste indlæg i sagen:

'Selskabet fastholder i det hele det i sagen tidligere anførte. Selskabet bemærker samtidig, at der efter Selskabets opfattelse ikke er tale om at 'skaden var væsentligt større' end først antaget som anført af Klager i sit seneste indlæg i sagen, men at der er tale om en forværring af et forhold, som ikke blev udbedret af Klager, hvorfor Selskabet fastholder sin afvisning i sagen."

De mener simpelthen at grunden til at hele taget nu er skadet, er vores skyld. Men hvordan kan det være vores skyld at det var hele taget, som var skadet da vi tog trædækket af? Denne skade fremgår ikke i tilstandsrapporten, og er en skade der har været der siden vi flyttede ind i huset. Altså en skade, som en ejerskifteforsikring normalt vil dække.

Det kan da ikke passe at vi, som køber skal straffes for at den tidl. ejer ikke har vedligeholdt taget ordentligt.
Det er simpelthen forkasteligt at man ikke kan stole på en ejerskifteforsikring, som der bare kryber udenom, så snart at beløbet pludseligt bliver større end de regnede med. Og at de åbenlyst bruger dårlige argumenter for at slippe udenom."

Selskabets advokat er i sit brev af 14/10 2016 til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Mail af 14/10 2015 til klageren fra selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Forholdet har tidligere været behandlet af forsikringen, hvor I er blevet tilsendt skadebrev d. 06.05.2015.
Heri er forholdet (udbedring omkring skorsten) anerkendt som dækket af forsikringen, men der forekommer ikke udbetaling af erstatning, som følge af afskrivning og fradrag af selvrisiko.

Da det nu er (mindst) 5 måneder siden I er blevet bekendt med vandindtrængningen og endnu ikke har udbedret forholdet (antaget ud fra skadeanmeldelsen?), må en yderligere skadeudvikling være forventelig. Dette er ikke dækket af forsikringen jf. pkt. 4.9 i betingelserne.

Yderligere fremstår følgende i tilstandsrapporten:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning (havestuen).	*K3*	*Der er revnet tagbelægning mod øst over tilbygningen* *Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.*

Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Forsikringen kan således ikke tilbyde yderligere dækning for det anmeldte forhold."

Brev af 13/11 2015 til klageren fra selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Ved besigtigelsen så I sammen på loftet i gangen, her blev det fra taksators side pointeret at I skulle have udbedret skaden og forsøgt at begrænse omfanget af skaden umiddelbart efter 1. skadeanmeldelse samt dennes følgevirkninger, hvorfor følgeskader på lofter og mellemliggende konstruktion er afvist.
Endvidere sås på altanen, hvor belægningsbrædder på nuværende tidspunkt er fjernet. Her sås flere relativt store utætheder som følge af manglende vedligehold og aldersbetinget nedslidning samt dårlig oprindelig konstruktion. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige dog er kommet til at bytte rundt på verdenshjørnerne men da ude/havestuen er undtaget allerede under pkt. 4, pga. dårlig stand, burde det være indlysende at der ikke er tale om taget på ude/havestue.
Forholdet har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet ses som værende fuldstændigt korrekt beskrevet.
Bygningsdelen er fra husets opførelse i 1985."

Mail af 18/11 2015 til klageren fra selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Godt når vi så er nået til enighed om det punkt kan jeg oplyse om at vores reparatør normaltvis tager ca. 350 kr plus moms pr. m2. for at afmontere to lag pap samt pålægge to nye lag pap. Altanen er ca. 25-30 m2 stor, hvilket svarer til en pris på (ved 30 m2) 13.125 kr inkl moms for udskiftning af tagpap. Der er en aldersbetinget afskrivning jf. jeres betingelser side 9-12, hvoraf det fremgår at der afskrives med 80% svarende til en udbetaling på 2.625 kr. Derudover kommer der en selvrisiko på kr. 5.000, hvilket betyder at der ikke vil foregå nogen udbetaling. Jeg talte faktisk med … om disse afskrivninger under min besigtigelse og fortalte at tagpap som jeres har en estimeret levetid, hvorfor man desværre ikke som husejer kan forvente at bygningsdele som disse holder mere end maksimalt 20-25 år, hvorefter beskaffenheden er så lav at det må anses som løbende vedligehold af bygningen med en udskiftning af tagpap."

Mail af 26/11 2015 til selskabet fra klageren, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Det var DIN vurdering alene der sagde 1980, jeg har aldrig sagt at jeg var enig af samme årsag for netop at undgå, at det kunne bruges mod os. I øvrige blev der ved besigtigelsen sagt at taget nok var 20 år, hvilket svarer til en afskrivning på 52 % jf. tabel 1 i vores betingelser, og nu er det 35 år?
> Og i den tidligere mail prøvede vi blot på at understrege selve entréen var en del huset og ikke havestuen, vi har aldrig skrevet at vi mente det var pappet der var fra 1907. Vi har nu forsøgt forgæves at kæmpe os igennem denne sag, der startede med at i ikke ville dække overhovedet, og til sidst vil i alligevel, men ikke udbetale til skaden. Og det er jo ikke kun pappet der skulle skiftes, som jeg sagde til besigtigelsen, så manglede der inddækning ved tagrenden, og hele vejen rundt for at lukke af mod regn og sne. Så det vil sige at efter jeres vurdering skal vi betale 5000,- i selvrisiko til jer, og minimum 13.000,- (lavt sat) til en håndværker der kan lave taget?

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvad dækkes**
>
> **3.1 Forsikringen dækker**
> - Udbedring af skade på bygningerne.
> - Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele
>
> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
> …
> **4. Hvad dækkes ikke**
> **Forsikringen dækker ikke:**
>
> - Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
>
> - Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
>
> …
> - Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.
>
> - Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsva-

rende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet.

…

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele'.

Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Dog erstattes udgifter i henhold til pkt. 3.4 udover forsikringssummen.

…

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

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

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre), finder nedenstående tabeller alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettiget forhold.

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

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.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettiget forhold.

Vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige bygge- materialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Bygningsdel: **Tagdækning og inddækning**	**Afskrivningstab**
…	
- tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I
- tagpap (ved taghældning over 10 grader)	Tabel H

…

Tabel H

Alder indtil	**Erstatning**
12år	100 pct.
16 år	93 pct.
20 år	78 pct.

24 år	63 pct.
28 år	48 pct.
32 år	37 pct.
36 år	30 pct.
Mere end 40 år	23 pct.
Mere end 40 år	20 pct

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.)"

Nævnet udtaler:

Selskabet anerkendte den 6/5 2015, at utæthederne i tagpaptaget over et bryggers var dækningsberettigende. Klageren anmeldte forholdet i april 2015. Ifølge selskabet udbedrede klageren ikke forholdet, men fjernede "terrassebeklædningen fra tagterrassen, som danner tag over det loft, hvor vandindtrængningen er konstateret, hvilket selvsagt medfører, at omfanget vokser". Selskabet afviser blandt andet på denne baggrund at dække yderligere.

Selskabet har endvidere anført, at der blev "…foretaget besigtigelse af altanen, hvor belægningsbrædder på tidspunktet var fjernet. Her sås flere relativt store utætheder som følge af manglende vedligeholdelse og aldersbetinget nedslidning samt dårlig oprindelig konstruktion".

Klageren har oplyst, at han efter selskabets taksators besigtigelse af taget efter første skadeanmeldelse "…valgte selv at reparere taget ved skorstenen, og fjernede herefter trædækket, for så at kunne konstatere at skaden var meget større end først antaget. Vi dækkede hele taget til med presenning for at undgå yderligere vandindtrængning og skader, og kontaktede herefter forsikringen igen med de nye oplysninger".

Det tag som selskabet har anerkendt, at der er dækningsberettigende utætheder i - har tagpapbelægning, og har et areal på 25-30 m2. Udbedringen af utætheden ved tagpapbelægningen består i at udskifte 30 m2 tagpapbelægning, hvilket ifølge selskabet kan gøres for 13.125 kr. med moms, jf. selskabets mail af 18/11 2015.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at begge skadeanmeldelser fra klageren vedrører det samme tag. Nævnet finder også at måtte lægge til grund, at der er tale om det samme tag, som selskabet den 6/5 2015 anerkendte, at der var dækningsberettigende utætheder i.

Spørgsmålet er herefter, om der er grundlag for at pålægge selskabet, at det skal anerkende, at der er flere forhold ved taget, end det som selskabet har anerkendt, der udgør dækningsberettigende forhold, og/eller at den erstatningsopgørelse, som selskabet har udarbejdet, er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren i tilstrækkelig omfang har antageliggjort, at der som følge af utæthederne i tagbelægningen kan være sket skade i den konstruktion, der er under tagbelægningen, og at denne skade kan have været til stede, da klageren overtog bygningen den 15/1 2015. Nævnet har lagt vægt på tidspunktet for klagerens overtagelse af bygningen og anmeldelsestidspunkterne, samt selskabets oplysninger om at der under belægningsbrædder kunne konstateres relativ store utætheder som følge manglende vedligeholdelse og aldersbetinget nedslidning og dårlig oprindelig konstruktion.

Nævnet finder herefter, at det også er antageliggjort af klageren, at den af selskabet tidligere opgjorte erstatning kan være utilstrækkelig til at dække udgifterne for udbedringen af både forholdet ved tagbelægningen og forholdet ved konstruktionen under tagbelægningen. Nævnet finder desuden, at det er antageliggjort, at den af selskabet opgjorte erstatning på 13.125 kr. med moms kan være utilstrækkelig til at dække udgifterne til udskiftningen af tagpapbelægningen på 30 m2.

Selskabet skal derfor bekoste en sagkyndig undersøgelse af taget, der kan klarlægge omfanget af utætheder i tagpapbelægningen, omfanget af skader under tagpapbelægningen, alderen af tagpappet, og hvad der skal gøres for at udbedre forholdene. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig. Selskabet skal herefter på baggrund af undersøgelsens resultat opgøre erstatningen for udbedringen af forholdet ved tagbelægningen og forholdet ved konstruktionen under tagbelægningen.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at det kan bebrejdes klageren, at der er sket skade ved tagbelægningen eller konstruktionen under tagbelægningen, jf. forsikringsaftalelovens § 52. Nævnet har lagt vægt på klagerens oplysning om, at han afdækkede hele taget med presenning, og at han udbedrede taget ved en skorsten. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til klagerens manglende udbedring.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet desuden, at selskabet ikke har bevist, at forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse - om forhold "… der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet" - finder anvendelse på de anmeldte forhold.

På det foreliggende grundlag finder nævnet desuden, at selskabet ikke har bevist, at klageren som følge af forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, skulle være afskåret fra at få udbetalt erstatning fra selskabet, idet selskabet ikke har bevist, at den skade, som selskabet har anerkendt, han henføres til eksempelvis anmærkningen om, at tagbelægningen mod øst over tilbygningen er revnet, jf. punkt. 1.1 i tilstandsrapporten. Nævnet finder herefter, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker, at selskabet på trods af anmærkningerne i tilstandsrapporten har givet klageren tilsagn om dækning for utæthederne i tagbelægningen.

13. 89524

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om garantifond for skadeforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Kopi af kendelsen er endvidere sendt til Advodan, Nygade 9, 4700 Næstved, ved advokat Mads Fossing, der under sagen har repræsenteret Gable Insurance AG.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs), skal dække udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kan klarlægge omfanget af utætheder i tagpapbelægningen, omfanget af skader under tagpapbelægningen, alderen af tagpappet, og hvad der i givet fald skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig. Selskabet skal på baggrund af undersøgelsens resultat opgøre erstatningen for udbedringen af forholdet ved tagbelægningen og forholdet ved konstruktionen under tagbelægningen

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings