Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2018 blev i sag nr. 90029:

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 ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager ved sin advokat over selskabets afslag på dækning og erstatningsopgørelsen i forbindelse med en række anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Topdanmark Forsikring A/S har som administrationsselskab for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber begrundet afgørelsen med, at flere af de anmeldte forhold enten ikke er skader i henhold til ejerskifteforsikringen, og at det er forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har også anført, at erstatningen på de dækningsberettigende forhold er opgjort i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1978 med en carport fra 1981 og en havestue fra 1978. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2015 på baggrund af en tilstandsrapport og elinstallationsrapport af 8/7 2015.

Af tilstandsrapporten fremgår det blandt andet:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion-/belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er skadet rygningssten midt på. Note: Der er risiko for skadesudvikling.
1.4 Hætter/Aftræk	K1	Aftrækskanaler i loftrum er uisolerede. Note: Der er ved besigtigelsen ikke konstateret følgeskader.
1.10 Undertage/understrygning	K1	Understrygning er i områder udført med polyuretanskum, som i visse tilfælde kan medføre fugtskader. Dette viser sig typisk 15-20 år efter udførelsen. Note: Der var ikke målbar fugt ved eftersynet, men forholdet bør holdes under observation.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelse i forskelling mellem tag og gavl. Note: Skaden er af mindre omfang.
3. Vinduer og døre		
3. Ingen bemærkninger		
…		
6 Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggers. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bad på 1. sal og der er mindre revnedannelser i overvægge. Note: Der er fundet enkelte fliser og enkelte områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for væggens funktion.
…		

C Havestue/udestue		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/belægning/skorsten		
1.5 Tagrender/tagnedløb	K3	Der mangler tagrender og nedløbsrør på udestue. Note: De manglende tagrender giver risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.
2. Ydervægge		
2. Ingen bemærkninger		
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Der er trænedbrydning i dør i udestue.
3.3 Fuger	K1	Fuger under vinduer ligger glat med forkant karm. Note: Korrekt fuge skal placeres bag vinduets drypkant. Der er risiko for fugtophobning og på sigt trænedbrydning.

Af elinstallationsrapporten fremgår det blandt andet:

Værelse mod sydøst

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der mangler dåse bag én stikkontakt eller afbryder og stikkontakt mod nord er defekt.
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der mangler dæksel på lampeudtag.
Hvad har været adskilt?	–		Stikkontakt mod nord.

…

Stue mod sydvest

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Ja		

Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Afstand mellem dåse og loft bekældning overstiger de tilladte 12,5 mm og lampeudtag er defekt.
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag midt i loft.

…

Stue

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?	Ja		
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Ikke relevant		
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Der mangler dåse bag én stikkontakt og afbryder.
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Afstand mellem dåse og loft beklædning overstiger de tilladte 12,5 mm
Hvad har været adskilt?	–		Lampeudtag mod nordvest

…

Generelt

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er al materiel fastgjort?	Ja		
Er der låg på dåser og rosetter?	Nej	K1	Der var flere dåser eller rosetter der manglede låg.
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation?	Ja		
Er installationen beskyttet mod fysisk overlast?	Ja		
Er samlinger anbragt i dåser?	Ja		

I klageskemaet af 29/10 2016 til nævnet har klageren blandt andet anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag
Anden skaderapport blev lavet, efter vores klage af den første skaderapport.

Manglende information i tilstandsrapport.
Efter gennemgang af vores hus, har vi kunne konstatere følgende mangler:
1. Kun 2-4 udluftninger i tagsten.
2. Den bærende konstruktion af taget i udestuen er fjernet, så det er vinduerne som er bærende.
3. Blyinddækninger omkring ovenlysvinduer er revnede.
4. Bærende bjælker i carporten er udført af alm. 38x57mm lægter.
5. Revnet mellem mur og tag ved gavl.
6. Der er mangler elastiske fuger (gulv/væg) i badeværelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Få dækket disse mangler, oplyst under anden skaderapport, igennem vores ejerskifteforsikring."

5. 90029

Topdanmark Forsikring A/S' advokat har i brev af 8/3 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

> "Klager har tegnet en 5-årig standard ejerskifteforsikring for ejendommen … pr. 1. november 2015 med en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade. Forsikringspolice vedlægges som **bilag A**. Forsikringsbetingelser vedlægges som **bilag B**.
>
> Den 24. november 2015 anmeldte Klager 4 forhold på ejendommen til den af Klager tegnede ejerskifteforsikring. Forhold 1: tagkonstruktion i beboelse, forhold 2: tagkonstruktion i udestue, forhold 3: utætte vinduer i værelser, forhold 4: tagkonstruktion i værksted. Som **bilag C** vedlægges skadesanmeldelse.
>
> Den 7. januar 2016 blev forholdene 1-4 besigtiget af [taksator 1] Ved besigtigelsen anmeldte Klager yderligere 2 forhold til taksator. Forhold 5: udtag i værelser, forhold 6: gulv i udestue.
>
> Den 15. januar 2016 blev skaderapport fremsendt til Klager. Skaderapport vedlægges som **bilag D**.
>
> Den 10. juni 2016 anmeldte [tømrer] på vegne af Klager yderligere 6 forhold vedr. ejendommen til ejerskifteforsikringen. Forhold 7: udluftninger i tagsten, forhold 8: bærende konstruktion i udestue, forhold 9: blyinddækning ved ovenlysvinduer, forhold 10: bærende bjælker i carport, forhold 11: revne i gavl, forhold 12: fuger i badeværelse. Anmeldelse vedlægges som **bilag G**.
>
> Den 11. juli 2016 blev forholdene 7-12 besigtiget af [taksator 2].
>
> Den 22. august 2016 fremsendte Selskabet skadebrev til Klager. Skadebrev vedlægges som **bilag E**.
>
> <u>Forhold 1 – svamp i træværk i ejendommens skunke:</u>
> Taksator kunne ved besigtigelsen den 7. januar 2016 konstatere, at der i skunken blev dannet kondens, som løb ned af tagkonstruktionen, hvilket kan bevirke en periodisk opfugtning af de pågældende spærfag. Taksator kunne samtidig konstatere, at der ikke var tale om, at forholdet havde bevirket et svigt i den pågældende spærkonstruktion. Det bemærkes, at bygningsdelen er fra ejendommens opførelse i 1978. Jeg henviser i det hele til det fremlagte bilag D.
>
> Det er Selskabets opfattelse, at der er tale om et forhold, som ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er således Selskabets opfattelse at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsmæssig forstand og dermed ikke er dækningsberettiget under den af Klager tegnede ejerskifteforsikring. Jeg henviser i det hele til forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag B og deres pkt. 3.1.
>
> Selskabet fastholder på denne baggrund sin afvisning af dækning af forholdet.
>
> <u>Forhold 2 – tagkonstruktion i udestue:</u>
> Taksator kunne ved besigtigelsen den 7. januar 2016 konstatere, at spærene i udestuen bar præg af fugtpåvirkning.

Forholdet er anerkendt som dækningsberettiget, men Selskabet ser ikke at have modtaget tilbud på udbedring indhentet af Klager. Jeg skal derfor venligst bede om Klagers stillingtagen til, om Klager selv ønsker at indhente tilbud på udbedring af forholdet, eller om Klager ønsker at Selskabet forestår dette?

Jeg bemærker, at såfremt Klager selv ønsker at indhente tilbud på udbedring, skal dette være specificeret, og at arbejdet ikke må igangsættes, før tilbuddet er godkendt af Selskabet.

Jeg bemærker ligeledes, at der skal ske afskrivning i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 og afskrivningstabel J, som er gældende for tagdækning og inddækning – plastplader. Idet udestuen er fra år 1978 var udestuen på anerkendelsestidspunktet 38 år gammel, hvilket bevirker en afskrivning på 80 %. Der vil således blive udbetalt et beløb svarende til 20 % af udbedringsomkostningerne indenfor omfanget af dækningen med fradrag af selvrisiko i overensstemmelse med reglerne for udbetaling fra Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber.

Klager bedes bekræfte sin enighed i ovenstående.

Forhold 3 – utætte vinduer i værelser:
Taksator kunne ved besigtigelsen den 7. januar 2016 konstatere, at der ved ovenlysvinduer var lettere fugtindtrængen. Jeg henviser i det hele til bilag D.

Det er Selskabets opfattelse, at der er tale om et forhold, som falder ind under almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Det er ligeledes Selskabets opfattelse, at forholdet således ikke opfylder skadesbegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Selskabet fastholder på denne baggrund sin afvisning af dækning af forholdet.

Forhold 4 – utæt tag i værksted:
Taksator kunne ved besigtigelsen den 7. januar 2016 konstatere, at der i tagkonstruktionen opstår kondens, som resulterer i fugtskjolder på bygningsdelens træloft.

Det er Selskabets opfattelse, at der er tale om et forhold, som ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er således Selskabets opfattelse, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsmæssig forstand og dermed ikke er dækningsberettiget under den af Klager tegnede ejerskifteforsikring. Jeg henviser i det hele til forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag B og deres pkt. 3.1.

Selskabet fastholder på denne baggrund sin afvisning af dækning af forholdet.

Forhold 5 – udtag i værelser:
Taksator blev ved besigtigelsen den 7. januar 2016 forevist flere loftudtag, som var monteret anderledes.

Selskabet fastholder, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade, idet flere forhold vedr. udtag er nævnt i den for ejendommen udarbejdede elinstallationsrapport. Elinstallationsrapport vedlægges som **bilag H**.

Klager blev på besigtigelsen den 7. januar 2016 af taksator opfordret til at tage kontakt til en el-installatør med henblik på gennemgang af de pågældende installationer, såfremt Klager fortsat fastholdte, at forholdet var dækningsberettiget og ikke fremgik af elinstallationsrapporten. Selskabet har ikke modtaget yderligere dokumentation fra Klager i denne anledning.

Selskabet fastholder på denne baggrund sin afvisning af dækning af forholdet.

Forhold 6 – fliser under gulv i udestue:
Taksator blev ved besigtigelsen den 7. januar 2016 forevist fliser og isolering under udestuens gulvtæppe.

Det er Selskabets opfattelse, at der er tale om et forhold, som ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er således Selskabets opfattelse, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsmæssig forstand og dermed ikke er dækningsberettiget under den af Klager tegnede ejerskifteforsikring. Jeg henviser i det hele til forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag B og deres pkt. 3.1.

Selskabet fastholder på denne baggrund sin afvisning af dækning af forholdet.

Forhold 7 – udluftninger i tagsten:
Taksator kunne på besigtigelsen den 11. juli 2016 konstatere, at de eksisterende taghætter opfylder det krævede ventilationsareal. Jeg henviser i det hele til bilag E, hvor forholdet er omtalt som forhold 1.

Der er således ikke konstateret en skade på ejendommen vedr. dette forhold, og det er således Selskabets opfattelse, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsmæssig forstand og dermed ikke er dækningsberettiget under den af Klager tegnede ejerskifteforsikring. Jeg henviser i det hele til forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag B og deres pkt. 3.1.

Selskabet fastholder på denne baggrund sin afvisning af dækning af forholdet.

Forhold 8 – bærende konstruktion i udestue:
Taksator kunne på besigtigelsen den 11. juli 2016 konstatere, at nedbrydning i rem over vinduer og at træbjælkerne hviler på vinduerne.

Forholdet er anerkendt som dækningsberettiget under Klagers husforsikring, men Selskabet ser ikke at have modtaget tilbud på udbedring indhentet af Klager. Jeg skal derfor venligst bede om Klagers stillingtagen til, om Klager selv ønsker at indhente tilbud på udbedring af forholdet, eller om Klager ønsker at Selskabet forestår dette?

Jeg bemærker, at såfremt Klager selv ønsker at indhente tilbud på udbedring, skal dette være specificeret, og at arbejdet ikke må igangsættes, før tilbuddet er godkendt af Selskabet.

Jeg bemærker ligeledes, at der skal ske afskrivning i overensstemmelse med 30 %-reglen, idet taksator på besigtigelsen vurderede den beskadigede del til at være værdiforringet med 38 % af nyværdien. Der skal således ske erstatning til dagsværdi. Taksator har vurderet denne til at være kr. 10.000, heraf skal fradrages selvrisiko i overensstemmelse

med reglerne for udbetaling fra Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber. Jeg henviser til bilag E hvor forholdet er benævnt forhold 2.

Klager bedes bekræfte sin enighed i ovenstående.

For god ordens skyld vedlægges police for husforsikring som **bilag I** og forsikringsbetingelser for husforsikringen som **bilag J**.

Forhold 9 – blyinddækning ved ovenlysvinduer:
Taksator kunne på besigtigelsen den 11. juli 2016 konstatere revnede blyinddækninger ved begge ovenlysvinduer. Jeg henviser i det hele til bilag E, hvor forholdet er benævnt forhold 3.

Det er Selskabets opfattelse, at der er tale om et forhold som ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er således Selskabets opfattelse, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsmæssig forstand og dermed ikke er dækningsberettiget under den af Klager tegnede ejerskifteforsikring. Jeg henviser i det hele til forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag B og deres pkt. 3.1.

Det gøres ligeledes gældende, at der er tale om almindelig vedligeholdelse, som Klager må forvente på ejendommen.

Taksator vurderede ligeledes, at en eventuel udbedring af forholdet vil ligge under den lovmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000,00.

Selskabet fastholder på denne baggrund sin afvisning af dækning af forholdet.

Forhold 10 – bærende bjælker i carport:
Taksator kunne på besigtigelsen den 11. juli 2016 konstatere, at de bærende bjælker i carporten er udført af almindelige 38*57 mm lægter. Taksator kunne ikke på besigtigelsen konstatere nogen skade. Jeg henviser til bilag E hvor forholdet er benævnt forhold 4.

Selskabet gør gældende, at der er tale om et forhold og en byggeskik, som var almindelig på tidspunktet for udførelsen af carporten i år 1981. Selskabet gør ligeledes gældende, at der ikke er konstateret en skade, og at forholdet således ikke opfylder skadesbegrebet som beskrevet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 ligesom Selskabet, henset til at konstruktionen har bestået siden 1981 uden at dette har resulteret i skade vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for skade på grund af konstruktionen.

Selskabet fastholder på denne baggrund sin afvisning af dækning af forholdet.

Forhold 11 – revne i gavl:
Taksator kunne på besigtigelsen den 11. juli 2016 konstatere revner i mørtlen mellem gavlmuren på ejendommen og ejendommens tag. Jeg henviser til bilag E hvor forholdet er benævnt forhold 5.

Det er Selskabets opfattelse, at forholdet ikke adskiller sig væsentligt fra andre tilsvarende bygninger af samme byggeteknik, alder og vedligeholdelsesmæssig stand.

Herudover bemærker jeg at forholdet er nævnt i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport på side 8 under pkt. 2.1 med karakteren K1 og bemærkningen *'Der er rev-*

nedannelse i forskelling mellem tag og gavl. Note: Skaden er af mindre omfang.' Tilstandsrapport vedlægges som **bilag F**.

Idet forholdet er nævnt i ejendommens tilstandsrapport, kan der ikke opnås dækning for forholdet under den af Klager tegnede ejerskifteforsikring. Jeg henviser her til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. afsnit.

Det er Selskabets opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Med henvisning til ovenstående fastholder Selskabet sin afvisning af dækning af forholdet.

Forhold 12 – fuger i badeværelse:
Taksator kunne på besigtigelsen den 11. juli 2016 ikke konstatere den af Klager anmeldte skade.

Selskabet gør gældende, at det forhold at der ikke er anvendt elastiske fuger på ejendommens badeværelse ikke i sig selv udgør en skade i forsikringsmæssig sammenhæng, idet det ikke var almindelig byggeskik at anvende elastiske fuger på opførelsestidspunktet i 1978.

Selskabet gør ligeledes gældende, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng. Jeg henviser her til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Selskabet fastholder på denne baggrund sin afvisning af dækning af forholdet."

Klagerens advokat har i brev af 7/4 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"**Ad udestue:**
Det fastholdes og er et indiskutabelt faktum, at det ikke er nævnt i den til brug for ejendomshandelen udarbejdede tilstandsrapport, at alt bærende i forhold til tagkonstruktionen er fjernet, jf. blandt andet datoangivelsen i de indskiftede vinduer ('1994'), hvorefter det kan konstateres, at selve vinduesrammerne bærer hele tagkonstruktionen, hvilket klart burde være påtalt af den bygningssagkyndige.

Det gøres dernæst gældende, at der ikke i overensstemmelse med forsikringspolicens hovedregel, skal ske afskrivning som følge af aldersbestemthed, allerede fordi, der er tale om håndværksmæssige fejl og mangler, der har medført en række betydningsfulde følgeskader.

For så vidt angår den anslåede udbedringssum stor kr. 10.000,00, er denne alt for lav, jf. vedlagte tilbud, udarbejdet af [tømrer].

Det fremgår endvidere af ansøgningen om udestuens ændrede anvendelse, at man oprindelig ansøger om en såkaldt 'uopvarmet udestue', der imidlertid senere kan konstateres, at være ændret til en 'opvarmet udestue'.

Det fremgår imidlertid, at gulvet blot er lagt ovenpå tidligere eksisterende fliser uden nogen som helst isolering, ligesom det ikke lader sig konstatere, hvor rørføringen til de opsatte radiatorer ligger, hvilket kan medfører en øget bekymring for eventuel frostsprængninger m.v.

Ad. Forhold 3 – Utætte vinduer i værelse:

Det kan konstateres, at samtlige blyinddækninger i vinduerne er krakleret og således burde være anført i tilstandsrapporten som 'K3', hvilket ikke er tilfældet.

Tagstenene kan konstateres at være skummet på, hvilket ifølge [tømrer] gør det endog ganske vanskeligt at foretage partiel udskiftning.

Ad. forhold 12 – fuge af badeværelse:

Det gøres helt overordnet gældende, at det konstaterede forhold altid skal karaktiseres som 'K3', hvilket da også under besigtigelsen blev nævnt af den sagkyndige, omend det nu kan konstateres, at ejerskifteforsikringen uden nærmere begrundelse efterfølgende har fragået denne anbefaling og nu afviser dækningen.
…
Udestue:
Punkt 2+8
Udestuen er ansøgt den 3/4-81 som uopvarmet udestue.
Udestuen er ombygget i 1994. Alle bærende stolper er fjernet og vinduerne er gjort bærende, og nye termotag pålagt samtidig er radiator opsat så den er lavet opvarmet men ikke ansøgt.
…
Punkt 6

Isolering med no noise		
clickgulv m/Pålægning + lister		7045,00
	inc moms	8806,25"

Topdanmark Forsikring A/S' advokat har i brev af 11/5 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"Ad det af Klager vedlagte tilbud:
Det at Klager vedlagte på kladdepapir håndskrevne 'tilbud' på udbedring af forholdene kan ikke af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber lægges til grund for vurderingen af en erstatningsudbetaling.

Jeg skal venligst anmode Klager om at indhente et dateret og specificeret tilbud på udbedring af de af Selskabet anerkendte forhold. Af tilbuddet skal det klart fremgå hvilket selskab, der har udarbejdet overslaget.

Såfremt Klager ønsker at Selskabet indhenter tilbud på udbedringen af de anerkendte forhold bedes Klager venligst oplyse mig herom.

Forhold 2 og 8 – tagkonstruktion i udestue og bærende konstruktion i udestue:
Det i svarskriftet af 8. marts 2017 anførte fastholdes i det hele. Det gøres fortsat gældende, at der skal ske aldersbetinget afskrivning for forholdet, det at der er tale om en håndværksmæssig uhensigtsmæssighed/fejl kan ikke ændre herpå.

Forhold 3 og 9 – utætte vinduer i værelser og blyinddækning ved ovenlysvinduer:
Det i svarskriftet af 8. marts 2017 anførte fastholdes i det hele.

Forhold 6 – fliser under gulv i udestue:
Det i svarskriftet af 8. marts 2017 anførte fastholdes i det hele,

Forhold 12 – fuger i badeværelse:
Det i svarskriftet af 8. marts 2017 anførte fastholdes i det hele.

Det fremgår ikke af sagen eller det materiale, som Selskabet er i besiddelse af på nuværende tidspunkt, at taksator har givet udtryk for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, som er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Jeg henviser i det hele til bilag E i sagen, hvor forholdet er behandlet som forhold 6. Af dette bilag fremgår det, at taksator ikke kunne konstatere en dækningsberettiget skade vedr. det anmeldte forhold.

Det er Selskabets opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

Klagerens advokat har til nævnet fremsendt et overslag af 16/5 2017 på udbedring, og det fremgår blandt andet:

"Udestue:
Punkt 2+8
Udestue er ansøgt d. 3/4 1981 som uopvarmet udestue.
udestuen er bygget i 1994. Alle bærende stolper er fjernet og vinduer er gjort bærende. Nyt thermotag er pålagt, samtidigt er opsat radiator opsat så den er lavet opvarmet. Men ikke ansøgt."

Topdanmark Forsikring A/S' advokat har i brev af 23/6 2017 til nævnet blandt andet anført:

"Ad det af Klager vedlagte overslag:
Da det af Klager fremsendte er benævnt et overslag skal jeg venligst bede Klager/[tømrer] bekræfte at der er tale om et tilbud således at de anførte priser er faste.

Forhold 2 og 8 – Tagkonstruktion og bærende konstruktion i udestue:

Ud fra det fremsendte overslag skal jeg på vegne af Selskabet bemærke, at det alene er følgende punkter på det fremsendte overslag der på nuværende tidspunkt er anerkendt og som der således kan ske forsikringsudbetaling for:

Nedtagning af tag + spær (vinduer og dør ikke omfattet)
Demontering + affald
Affald
Nye spær + kiler + maling
Oplægning + maling
Rem
Opsætning
Nyt thermotag m/ tilbehør
Oplægning
Tagrender m/ opsætning og tilbehør

Jeg gør opmærksom på, at der dels kun kan fastsættes den endelige erstatning, såfremt der fremsendes et tilbud på udbedring af ovenstående punkter dels, at der som anført i

svarskriftet vil ske erstatning til dagsværdi af forhold 8 på kr. 10.000,00 med fradrag af selvrisiko."

Af tilbud af 30/6 2017 fra klagerens entreprenør fremgår det blandt andet:

"Der gives tilbud på punkt 2-8 + udtagning af 1 vindue + 1 stk ny søjle

- Nedtagning af tag + spær + 1 vindue	5000.00 kr.
- Affald	925.00 kr.
- Nye spær + kiler + maling	5800.00 kr.
- Oplægning + Maling	6800.00 kr.
- Rem (limtræ 11,5x200 x 7200 + Søjle	4550.00 kr.
- Opsætning + maling	5100.00 kr.
- Nyt thermotag + tilbehør	15250.00 kr.
- Oplægning	2550.00 kr.
- 1 stk. nyt vindue	3500.00 kr.
- Isætning	1500.00 kr.
- Zink tagrender + tilbehør	2625.00 kr.

Punkt 9: ingen anmærkning i tilstandsrapport
Denne skade gives tilbud på 2 stk. ovenlysinddækning
Tagsten er skummet – pris
11.000 kr.

Punkt 12: Fuger i bad og bryggers er udført i beton fuge (altid en k3) Der står ikke noget i tilstandsrapporten med elastiske fuger
Pris 5500.00 kr."

Topdanmark Forsikrings A/S' advokat har i brev af 27/7 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"Jeg bemærker med henvisning til det af Klager fremsendte tilbud på udbedring af forholdene, at Selskabet fastholder, at der ikke er eller kan gives dækningstilsagn for de forhold dom er benævnt punkt 9 og punkt 12 i det fremsendte tilbud.

Forhold 2:
Af det fremsendte tilbud fremgår det, at udbedringen af det under ejerskifteforsikringen anerkendte forhold vil beløbe sig til kr. 53.500 ekskl. moms eller kr. 67.000 incl. moms.

Som anført tidligere i sagen skal der ske aldersbetinget afskrivning af dette beløb med 80% således at udbedringsomkostningen dækkes med 20%. Erstatningsbeløbet udgør herefter kr. 13.400 incl. moms før fratræk af selvrisiko.

Den første selvrisiko er i overensstemmelse med særlovgivningen om Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber fastsat til kr. 20.000. Da erstatningsbeløbet ikke overstiger denne selvrisiko, vil der ikke kunne ske erstatningsudbetaling for det anerkendte forhold.

Forhold 8:
Forhold 8 er anerkendt under Klagers husforsikring og erstattes som i sagen tidligere anført til dagsværdi med kr. 10.000 før fradrag af selvrisiko.

Husforsikringens selvrisiko udgør kr. 3.000 hvorfor der kan ske udbetaling af kr. 7.000 til Klager for dette forhold."

Klagerens advokat har i mail af 24/10 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"Centralt for sagens bedømmelse er, at den uopvarmede udestue blev bygget i 1981 og senere i 1994 omlavet med blandt andet isætning af de omdiskuterede glas mv.

Omforandringen har medført, at alene vinduerne nu er bærende for hele konstruktionen, hvilket er i strid med god håndværksmæssig skik og brug.

Yderligere centralt for sagens bedømmelse er det faktum, at der i forbindelse med handelen ikke er tilgået mine klienter oplysninger om den uopvarmede udestue, herunder i tilstandsrapporten eller sælgeroplysningerne, hvorfor udestuen ikke lovligt kan anvendes som sådan.

Henset til ovennævnte og det faktum, at der er tale om en konstruktionsfejl, der burde have været anført i tilstandsrapporten, er forsikringsbestemmelserne om afskrivningen herunder for de anførte 80 %, ikke i nærværende sag gældende!"

I selskabets skaderapport af 15/1 2016 er det blandt andet anført:

"Du har anmeldt følgende forhold på din ejerskifteforsikring:
Efter overtagelse af ejendommen har du 14-11-2015 konstateret og anmeldt følgende forhold:

1. Svamp i træværk i begge skunke.
2. Regner ind flere steder i udestue.
3. Utætte vinduer i værelser.
4. Utæt tag i værksted.
5. Specielle udtag i værelser (anmeldt ved besigtigelse)
6. Fliser under gulv i udestue. (anmeldt ved besigtigelse)

Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:

Ved besigtigelsen så vi sammen på de anmeldte forhold

1. I skunke ses spærfag beklædt med gips. Dette er gjort for at brandsikre spær og tagkonstruktion. Spærfagene hvor der er udført på den måde støder op til nabo/brandvæg i dobbelthuset. På undersiden af gips, kan der i skunk dannes kondens som 'løber' ned af gipsen, eller drypper. Dette kan bevirke at træværk i bunden af dette spærfag ind imellem bliver opfugtet Konstruktionen er fra husets opførelse og har ikke givet skade i form af svigt i styrken af konstruktionen.
   Ved nærmere eftersyn af forholdet er det min klare vurdering, at forholdet ikke er i væsentlig dårligere stand end andre tilsvarende bygninger af samme alder, byggeteknik og vedligeholdelsesstand.
   Forholdet hører under den normale vedligeholdelse, man som husejer forventes selv at skulle stå for.

2. I udestue ses Thermotag hvor fugt på spær indikere at fugt trænger ind flere steder. Skinner med ved samlinger viser tegn på utætheder. Samtidig er der meget lidt fald

på taghældningen. Det manglende fald kan bevirke at regnvand og smelte sne ikke kan løbe af taget og derfor finder vej ind ved samlinger af plast/Thermotagpladerne.

3. Ovenlys vinderne ses med lettere fugt indtrængning i enden af vinduet indvendigt. Udvendigt ses inddækninger som over årene har vredet sig og blevet utætte. Der ses ses mos ved flere at kanterne hvor vand kan løbe bag om inddækning. Ved nærmere eftersyn af forholdet er det min klare vurdering, at forholdet ikke er i væsentlig dårligere stand end andre tilsvarende bygninger af samme alder, byggeteknik og vedligeholdelsesstand. Forholdet hører under den normale vedligeholdelse, man som husejer forventes selv at skulle stå for.

4. I værksted ses tagkonstruktion hvor der er opsat loft på undersiden af lyse trapezplader. Trapezpladerne er et lags og kondensere hvilket bevirker at fugt drypper ned på opsat træloft. Dette ses ved fugtskjolder på træloftet.

5. Ved besigtigelsen nævnte du visse udtag i lofter er monteret anderledes. Jeg anbefalede at kontakte en elinstallatør hvis du mente der var forhold som ikke er nævnt i el tilsyns rapporten og efterfølgende melde det, hvis dette var tilfældet.

6. I udestue ses gulvtæpper på gulvet. Under det ses tynde isoleringsplader lagt ovenpå udendørs fliser. Dette indikere at gulvet oprindeligt er lagt med fliser og der er efterfølgende isoleret og lagt gulvtæppe.

Min konklusion af de anmeldte forhold
Du får hermed min afgørelse på de anmeldte forhold:

Forhold/skader, der dækkes af din ejerskifteforsikring:

2. Forholdet omkring utætte tagplader grundet mangelende hældning dækkes af din ejerskifteforsikring. Forholdet er anerkendt som en skade, hvor hældning burde udføres korrekt og evt. efterfølgende utætheder burde udbedres

…

Forhold/skader, der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:

1. Det anmeldte forhold dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.

   Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.
   Der ses ikke brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse, eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand

   Forholdet er herefter afvist.
   Se venligst betingelserne afsnit 3.1

3. Det anmeldte forhold dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.

   Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.

   Der ses ikke brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse, eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed næv-

neværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand

Forholdet er herefter afvist,
Se venligst betingelserne afsnit 3.1

4. Det anmeldte forhold dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.

   Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.
   Der ses ikke brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse, eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand

   Forholdet er herefter afvist.
   Se venligst betingelserne afsnit 3.1

5. Det anmeldte forhold dækkes ikke af din ejerskifteforsikring. Der er flere anmærkninger i el-tilsynsrapporten som bekræfter og beskriver problemerne med de nævnte loftudtag.

6. Det anmeldte forhold dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.

   Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.
   Der ses ikke brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse, eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. Forholdet er også nævnt i tilstandsrapporten omkring spær afstand.

   Forholdet er herefter afvist.
   Se venligst betingelserne afsnit 3.1"

I selskabets skadebrev af 22/8 2016 til klageren er det blandt andet anført:

"**Du har anmeldt følgende forhold på din ejerskifteforsikring**

Efter overtagelse af ejendommen har du d. 10/6 konstateret og anmeldt følgende forhold:

1. Kun 2-4 udluftninger i tagsten.
2. Den bærende konstruktion af taget i udestuen er fjernet, så det er vinduerne som er bærende.
3. Blyinddækninger omkring ovenlysvinduer er revnede.
4. Bærende bjælker i carporten er udført af alm. 38x57mm lægter.
5. Revnet mellem mur og tag ved gavl.
6. Der er mangler elastiske fuger (gulv/væg) i badeværelse.

…
Taksator notere, at huset samt udestue er fra 1978, og carporten er fra 1981.

1. Tagarealet udgør ifølge BBR-meddelelsen 57 m2
   Taksator kunne under besigtigelsen ikke konstatere, at ventilationen er mangelfuld i tag/skunkrum, da de eksisterende taghætter opfylder det krævede ventilations areal på 1/500 del af tagets overflade.

2. Ved besigtigelsen, kunne taksator konstatere nedbrydning i rem over vinduer, samt at tagbjælker hviler af på vinduer.

3. Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere utætte revnede blyinddækninger nederst på begge ovenlysvinduer. Forholdet skønnes ikke til at være i væsentligt dårligere stand end andre tilsvarende bygninger af samme alder, byggeteknik og vedligeholdelsesstand.

4. Du har anmeldt at de bærende bjælker er udført af alm. 38x57 mm lægter.
   Forholdet var almindeligt på opførelsestidspunktet, og taksator kunne ved besigtigelsen ikke konstatere nogen skade.

5. Taksator kunne konstatere at der er revner i mørtel mellem gavlmur og taget. Forholdet vurderes ikke til at være i væsentligt dårligere stand end andre tilsvarende bygninger af samme alder, byggeteknik og vedligeholdelsesstand. Forholdet er yderligere beskrevet i tilstandsrapporten under bygning A med karakteren K1

…

6. Taksator kunne ikke konstatere skader i mørtelfuger mellem gulv og vægge i badeværelset. Det var ikke almindeligt anvendt med elastiske fuger mellem vægge og gulve i 1978."

I et udateret notat vedrørende gennemgang af tilstandsrapport og klagepunkter har klagerens tømrer blandt andet anført:

"**1.** Tagudluftning: Kun 2-4 udluftning i tagsten a 90mm

2. Udestue: Konstruktionsfejl. Den bærende konstruktion af tag er fjernet, så det er vinduerne der er bærende. Man kan ikke genbruge skinner, tagplader er der afskrivning på termotag? Udestuen ansøgt som uopvarmet rum. – Løsningsforslag: aftagning af tagplader. Højere kiler under spær, udskiftning af rem (rådnet væk) Bærende stolper monteres mellem vinduer. Nye vinduer og dør.

3. Ovenlysvinduer: Det er blyindfatning ved ovenlys der er revnet ved begge vinduer.

4. Carport: Bærende bjælker er almindelige 38x57 lægter i 360cm længde, det er ikke kun under beklædning i loft, det er konstruktionen af tag.

5. Gavle: Pudset kant mellem murværk og tagsten er revnet og fugten trænger ind.

6. Baderum og Bryggers: der er generelle fejl og mangler elastiske fuger.

Hvis det kan lade sig gøre at få en gennemgang med en taksator vil jeg gerne være med og se hvad muligheder der er."

17. 90029

I forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen hedder det blandt andet:

"**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 vatre 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.

…

3.3 Dækningen er betinget af at

- forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

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.

- Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne.

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er om talt i Tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende ved ligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

…

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.

…

Tabel 1:

Bygningsdel:

Tagdækning og inddækning	**Afskrivningstabel**
…	
- plastplader, 1 lag (UV-stabiliseret)	Tabel L
- plastplader, flere lag (UV-stabiliseret)	Tabel J
…	
Vinduer og yderdøre	
…	
- tagvinduer, blødt træ, metalinddækninger	Tabel F

…

Tabel F

Alder Indtil	**Erstatning**
18 år	100 pct.
24 år	93 pct.
30 år	78 pct.
36 år	63 pct.
42 år	48 pct.
48 år	37 pct.
54 år	30 pct.
60 år	23 pct.
Mere end 60 år	20 pct.

(Aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct.)

…

Tabel J

Alder Indtil	**Erstatning**
7,5 år	100 pct.
10 år	93 pct.
12,5 år	78 pct.
15 år	63 pct.
17,5 år	48 pct.
20 år	37 pct.
22,5 år	30 pct.
25 år	23 pct.
Mere end 25 år	20 pct.

…

Tabel L

Alder Indtil	**Erstatning**
4,5 år	100 pct.
6 år	93 pct.
7.5 år	78 pct.
9 år	63 pct.
10,5 år	48 pct.
12 år	37 pct.
13,5 år	30 pct.
15 år	23 pct.
Mere end 15 år	0 pct."

I forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen hedder det blandt andet:

"**8 Hvis en skade også er dækket af en anden forsikring, gennem garantier eller lignende**

Er en skade dækket både af denne forsikring hos Husejernes Forsikring og af en forsikring oprettet hos et andet forsikringsselskab, foreligger der dobbeltforsikring, hvilket indebærer, at forsikringsselskaberne skal fordele skadeudgiften.

Har det andet forsikringsselskab taget forbehold om, at der kun dækkes, hvis der ikke kan opnås dækning i et andet forsikring selskab, gælder samme forbehold hos Husejernes Forsikring.

…

15 Hvad dækker husforsikringen
Der henvises til dækningsskemaet i Bilag 1.

16 Erstatningsregler for husforsikringen

16.1 Fastsættelse af erstatningen
16.1.1 Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring). Hvis det beskadigede på skadetidspunktet er forringet med mere end 30 % af nyværdien, kan erstatningen fastsættes, i forhold til værdiforringelsen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1978, den 1/11 2015. Han har efterfølgende anmeldt en række forhold til selskabet og er utilfreds med selskabets afslag på dækning af flere forhold og erstatningsopgørelsen vedrørende de forhold, som selskabet har anerkendt at dække. I klageskemaet er det anført, at klageren ønsker dækning for 1) for få udluftninger i tagsten, 2) den bærende konstruktion af udestuens tag er fjernet, så det er vinduerne, som er bærende, 3) blyinddækninger ved ovenlysvinduer er revnede, 4) bærende bjælker ved carporten er udført af almindelige 38 x 57 mm lægter, 5) revner mellem mur og tag ved gavl og 6) manglende elastiske fuger i badeværelse.

Udluftninger i tagsten

Klageren har anført, at der kun er 2-4 udluftninger i tagsten. Af udateret notat fra klagerens tømrer fremgår det blandt andet, at der kun er 2-4 udluftninger i tagsten á 90 mm.

I selskabets skadebrev af 22/8 2016 er det blandt andet anført, at tagarealet ifølge BBR-meddelelsen udgør 57 m2. Det er noteret, at ventilationen ikke er mangelfuld, da taghætterne opfylder det krævede ventilationsareal på 1/500 del af tagets overflade.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at det ikke er bevist, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt. 3.1. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om, at omfanget af tagventilationen, der har haft denne konstruktion siden 1978, har medført en skade på

ejendommen og derfor ikke kan antages at medføre risiko herfor. Nævnet kan som følge heraf ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Bærende konstruktion i udestue

Klageren har anmeldt, at tagets bærende konstruktion i udestuen er fjernet, og at det derfor er vinduerne, der er bærende. Klagerens tømrer har i et udateret notat blandt andet anført, at der er tale om en konstruktionsfejl. Han har noteret, at udestuen er ansøgt som uopvarmet rum, og at løsningsforslag er "aftagning af tagplader. Højere kiler under spær, udskiftning af rem (rådnet væk) Bærende stolper monteres mellem vinduer. Nye vinduer og dør".

Det fremgår af sagen, at der i 1981 er ansøgt om opførelse af udestuen som uopvarmet udestue, og at den er ombygget i 1994.

Selskabet har i sine svar til nævnet behandlet forhold ved udestuen under punkterne 2 og 8, og det er blandt andet oplyst, at taksatoren ved sin besigtigelse kunne konstatere, at spærene i udestuen bar præg af fugtpåvirkning, og at der var nedbrydning af rem over vinduer, og at træbjælker hviler på vinduer.

Selskabet har anført, at forholdet vedrørende fugtpåvirkning er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, mens nedbrydning af remmen og træbjælkerne på vinduerne er anerkendt som dækningsberettigende under husforsikringen. Det fremgår af selskabets skadebrev af 22/8 2016 til klageren, at forholdet under punkt 8 er anmeldt under ejerskifteforsikringen, men dækkes af husforsikringen, da der er tale om råd.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende nedbrydning af rem og træbjælkerne, der hviler på vinduerne, også må anses for at være en skade i henhold til ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Nævnet bemærker, at i tilfælde af at en skade er dækningsberettigende i henhold til både hus- og ejerskifteforsikringen, indeholder ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 4 en bestemmelse om, at forsikringen ikke dækker skader, der er dækket af en anden

forsikring, f.eks. bygningsforsikring. En tilsvarende bestemmelse fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. En tilsvarende bestemmelse fremgår af forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen punkt 8.

Det fremgår af § 41 i forsikringsaftaleloven vedrørende dobbeltforsikring, at hvert selskab hæfter, som om det var eneforsikrer, hvis samme interesse er forsikret hos flere selskaber. Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende, at det hæfter for skaden i henhold til ejerskifteforsikringen over for klageren. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 90.541.

Det må herefter være op til klageren at vælge, fra hvilken forsikring han ønsker dækning.

Selskabet har bemærket, at ved erstatning i henhold til husforsikringen for nedbrydning af rem og bærende konstruktion på vinduerne, skal der ske afskrivning i henhold til 30 %-reglen, hvorfor der skal ske erstatning til dagsværdi, hvilket ifølge taksator er 10.000 kr. For så vidt angår tagpladerne skal der ske en afskrivning på 80 % i henhold til afskrivning tabel J, jf. forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen.

Klageren har fremlagt tilbud på udbedring af 30/6 2017 fra sin tømrer, hvor udbedringen af tagkonstruktionen i udestuen opgøres til 53.600 med tillæg af moms.

Nævnet bemærker, at afskrivning som udgangspunkt sker bygningsdel for bygningsdel, jf. herved for så vidt angår ejerskifteforsikring blandt andet nævnets kendelse 88192.

Opgøres skaden i henhold til ejerskifteforsikringen finder nævnet, at der i henhold til forsikringsbetingelserne kan ske afskrivning i overensstemmelse med afskrivningstabel J. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at afskrivningen alene kan ske på udgiften til udskiftning af plasttaget, men ikke på de øvrige dele af tagkonstruktionen, hvorfor klageren efter nævnets opfattelse muligvis vil kunne opnå en højere erstatning, såfremt skaden dækkes i henhold til ejerskifteforsikringen. Nævnet bemærker, at der i medfør af afskrivningstabellen ligeledes kan ske forholdsmæssig afskrivning på omkostninger til

arbejdsløn, der relaterer sig til plasttaget. Udestuen er opført i 1981 og var mere end 25 år på tidspunktet for anmeldelsen af skaden. Der kan som følge heraf i medfør af afskrivningstabellen ske afskrivning med 80 % på plasttaget og arbejdslønnen.

Blyinddækninger ved ovenlysvinduer

Klagerens tømrer har i et udateret notat blandt andet anført, at blyinddækninger ved ovenlysvinduer er revnet ved begge vinduer.

Klageren har anført, at forholdet burde være anført som K3 i tilstandsrapporten, hvilket ikke er sket. Det er videre anført, at tagstenene kan konstateres at være skummet på, hvilket ifølge tømreren vanskeliggør partiel udskiftning. Tømreren har givet tilbud på udbedring til 11.000 kr. + moms i tilbud af 30/6 2017.

Selskabet har omtalt forhold ved ovenlysvinduer i svaret til nævnet under punkterne 3 og 9.

Selskabet har vedrørende punkt 3 anført, at der ved ovenlysvinduer er konstateret lettere fugtindtrængen, men at det er et forhold, der falder ind under almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Selskabet har vedrørende punkt 9 blandt andet anført, at taksatoren ved sin besigtigelse kunne konstatere utætte revnede blyinddækninger nederst på begge ovenlysvinduer. Det er anført, at forholdet ikke skønnes at være i væsentlig dårligere stand end andre tilsvarende bygninger af samme alder, byggeteknik og vedligeholdelsesstand.

Selskabet har også anført, at en eventuel udbedring af forholdet vil ligge under bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2015, og at forholdet omkring utæthederne ved ovenlysvinduerne blev anmeldt umiddelbart efter overtagelsen.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at forholdet omkring ovenlysvinduerne er en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.1., og at selskabet skal yde dækning herfor. Nævnet har ved afgørelsen blandt andet lagt vægt på, at forholdet omkring fugtindtrængen er anmeldt umiddelbart efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at det må lægges til grund, at der er en sammenhæng mellem utætheden og de senere konstaterede revner i blyinddækningerne. Nævnet finder, at forholdet går ud over, hvad klageren må kunne forvente i forhold til ejendommen af tilsvarende alder, byggeteknik og vedligeholdelsesstand.

Da nævnet ikke har grundlag for at tilsidesætte det tilbud på udbedring, som klageren har indhentet, skal selskabet yde dækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne med udgangspunkt i det fremlagte tilbud af 30/6 2017 på 11.000 med tillæg af moms. Nævnet bemærker, at der i henhold til afskrivningstabel F kan der ske afskrivning vedrørende den del af reparationsudgiften, der vedrører inddækningerne, og arbejdslønnen forbundet hermed.

Bærende bjælker ved carport

Det er anført af klagerens tømrermester i et udateret notat, at de bærende bjælker i carporten er almindelige 38x57 lægter i 360 cm længde, og "det er ikke kun under beklædning i loft, det konstruktion af tag".

Selskabet har anført, at carporten er opført efter almindelig byggeskik på tidspunktet for udførelsen af carporten i 1981. Selskabet har også anført, at der ikke er beskrevet en skade, og at skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.1., ikke er opfyldt. Selskabet har også anført, at der ikke foreligger en nærliggende risiko for skade henset til, at konstruktionen har bestået siden 1981, uden at der er fremkommet skader.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at kritisere selskabets afslag på dækning. Nævnet finder det ikke bevist, at forholdet vedrørende bjælken i sig selv udgør en skade eller udgør en nærliggende risiko for skade på ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at carporten er opført i 1981, og at konstruktionen ikke ses at have medført skader.

25. 90029

Revner mellem mur og tag ved gavl

Det fremgår af udateret notat fra klagerens tømrer, at den pudsede kant mellem murværket og tagsten er revnet, og fugten trænger ind.

Selskabet har anført, at forholdet ikke adskiller sig væsentligt fra andre tilsvarende bygninger af samme byggeteknik, alder og vedligeholdelsesmæssig stand. Herudover har selskabet anført, at forholdet er angivet i tilstandsrapporten med en K1-anmærkning, og at forholdet er korrekt beskrevet.

I tilstandsrapporten af 8/7 2015 er det anført, at "Der er revnedannelse i forskelling mellem tag og gavl. Note: Skaden er af mindre omfang".

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for forholdet med henvisning til, at dette er nævnt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4. Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at forholdet er klart forkert beskrevet.

Elastiske fuger

Klagerens tømrer har i et udateret notat anført, at der i baderum og bryggers er generelle fejl, og der mangler elastiske fuger. Han har i tilbud af 30/6 2017 opgjort udbedringsomkostningerne til 5.500 kr. med tillæg af moms.

Klageren har anført, at der er tale om et forhold, der burde være benævnt med K3 i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet selskabet blandt andet har henvist til, at det forhold, at der ikke er anvendt elastiske fuger på ejendommens badeværelse, ikke i sig selv er en skade. Selskabet har henvist til, at det ikke var almindelig byggeskik i 1978 at anvende elastiske fuger. Selskabet har i skadebrev af 22/8 2016 til klageren blandt andet anført, at taksatoren ikke har konstateret skader i mørtelfugerne mellem gulv og vægge i badeværelse.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at det ikke er bevist, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at huset og badeværelset er opført i 1978, hvor anvendelse af mørtelfuger var almindelig. Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er skader på mørtelfugerne, der medfører nærliggende risiko for skade.

Det forhold, at der ikke er givet en K-angivelse om forholdet i tilstandsrapporten, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat.

Selvrisiko

Selskabet har anført, at den første selvrisiko i henhold til særlovgivningen om Garatifonden for Skadesforsikringsselskaber udgør 20.000 kr. af første skade.

Selvrisikoen i henhold til klagerens ejerskifteforsikringspolice udgør 5.000 kr. pr. skade.

Af § 5 a, stk. 1, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber følger, at Fonden dækker krav, der er udækkede som følge af forsikringsselskabet Gable Insurance AG's konkurs. Af stk. 2 fremgår, at for ejerskifteforsikringer dækker Fonden de i stk. 1 nævnte krav, som var til stede, da forsikringstageren overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen, og som konstateres efter overtagelsen af ejendommen og i øvrigt er dækningsberettiget efter vilkårene i forsikringsaftalen. Krav i henhold til en ejerskifteforsikring fratrækkes en selvrisiko på 20.000 kr., for så vidt angår den første dækningsberettigede skade i Fonden. For efterfølgende dækningsberettigede skader i Fonden fratrækkes den selvrisiko, der fremgår af vilkårene i forsikringsaftalen.

Nævnet finder herefter, at to af klagerens anmeldte krav til Garantifonden begge må anses for dækningsberettigede skader i Fonden, og at Garantifonden i henhold til § 5 a, stk. 2, alene er berettiget til at gøre en selvrisiko på 20.000 kr. gældende for så vidt angår det krav, som klageren tidsmæssigt har anmeldt først. Da skaderne på udestuens tag og de utætte ovenlysvinduer lægges til grund at være anmeldt samtidig, finder nævnet, at det er selskabet, der må beslutte hvilken skade, der tilskrives selvrisikoen på

20.000 kr. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at den særlige selvrisiko er fastsat ved lov for at sikre, at forsikringstager bør bære en del af omkostningerne ved konkursen.

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 en garantifond for skadesforsikringsselskaber. 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 Forssing, der under sagen har repræsenteret Gable Insurance AG.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs), skal anerkende, at det har været uberettiget til at afvise dækning for udbedringen af utætheder og revner ved ovenlysvinduerne. Selskabet skal endvidere anerkende, at klageren er berettiget til at vælge, om han ønsker at få dækket de skader på udestuens tagkonstruktion, som selskabet har anerkendt i henhold til hans husejerforsikring, i henhold til ejerskifteforsikringen.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand