Ankenævnet for Forsikring

Den 22. november 2017 blev i sag nr. 90302:

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 over selskabets erstatningsopgørelse for udskiftning af et undertag.

Klageren gør gældende, at det tilbud, som Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (nu under konkurs) har indhentet, er ufuldstændigt. Han kræver desuden, at erstatningsopgørelsen og afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel, og at der i opgørelsen afsættes et beløb til bygherreomkostninger og til skimmelsanering ved et erfarent skimmelsaneringsfirma.

Topdanmark Forsikring A/S har som administrationsselskab for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber under sagens behandling ved nævnet anerkendt, at erstatningen skal opgøres på grundlag af et tilbud, som klageren har indhentet. Topdanmark Forsikring A/S gør gældende, at der i alle arbejder ved udskiftning af undertaget skal afskrives i henhold til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel for undertag, og at den opgjorte erstatning fratrækkes et beløb på 18.125 kr. inklusive moms, som klageren måtte påregne ifølge tilstandsrapporten til udskiftning af defekte tegl, samt den særlige selvrisiko på 20.000 kr. i henhold til Lov om en garantifond for skadesforsikringsselska-

ber. Topdanmark Forsikring A/S har oplyst, at etablering af ventilation ved tagfoden og skimmelsanering af spær samt reparation af rådskadede spær erstattes uden afskrivning, og at der alene foretages fradrag for forsikringens selvrisiko 5.000 kr. på udgifterne til etablering af ventilation. Topdanmark Forsikring A/S har endvidere anført, at tagarbejderne ikke er af en sådan karakter, at de kræver bygherretilsyn, og at tilbuddet fra klagerens håndværker omfatter "skimmelsanering af eksisterende spær iht. Prot[o]x anvisninger".

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 1908 og fik nyt tag i 1984. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/8 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der ses 1 stk knækket tegl på tilbygning, langs skotrende. Note: Dette giver risiko for vandindtrængning med heraf kommende følgeskade.
	K2	Der ses afskalninger og forvitringer i enkelte tegl, særligt på tagflade mod vest.
1.7 Kviste	K2	Beklædning på kvist mod vest er med begyndende råd flere steder.
1.10 Undertage/understrygning	K1	Der ses mørke skjolder efter tidl. skimmel på underside af undertagsdug, set fra tagrum. Note: Ifølge ejer er der afrenset i tagrum på spær og undertagsdug med klor."

I klagen har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

…

Generelt har vi været uenige i hele afgørelse fra Husejernes Forsikring, delt op i 4 hovedpunkter. Men vi er noget til enighed på det ene hovedpunkt, vedr. fradrag for K-bemærkninger, hvor Husejernes Forsikring har givet os medhold. (se tilbud bilag …, såfremt der skal gøres brug af andet tilbud i sagen)

Pkt. 1 – Tilbuddet som danner grundlag for Husejernes Forsikring beregninger, menes ikke at være brugbart (tilbud vedlagt som bilag …). I det [selskabets tømrer] aldrig har været ude og besigtige selve sagen eller været i kontakt med os, som ellers var aftalen med Husejernes taksator. Derudover har Husejernes taksator selv skrevet at tilbuddet er useriøs (se bilag …, side 3 og bilag …, side 11,13). Husejernes Forsikring har fastholdt at [selskabets tømrer] står ved sit tilbud, men vi har aldrig modtaget 100% dokumentation på dette fra [selskabets tømrer] via Husejernes Forsikring.

Generelt mener vi der mangler en vedståelsesfrist i tilbuddet, og at tilbuddet er givet på baggrund i at arbejdet udføres iht. AB 92 forpligtigelser.

Derudover mangler også omkostninger til byggeplads i tilbuddet (leje af offentlige arealer, omkostninger til skure + tilslutning osv.) Husejernes Forsikring har meldt tilbage dette er indeholdt i [selskabets tømrer] tilbud, men vi har heller ikke her modtaget dokumentation for dette fra [selskabets tømrer] igennem Husejernes Forsikring.
Husejerens Forsikring tilbagemelding, for at gøre brug af tilbuddet, er at taksatoren har vurderet de to andre tilbud alt for høje. Men dette er dissideret forkert, hvilket også fremgår af vores mailkorrespondance med taksator (bilag .., og bilag …, side 11,13)

Såfremt det fastholdes at [selskabets tømrers] tilbud skal danne grundlag, skal der så ikke ske en bekræftelse fra [selskabets tømrer], at han vedstår sit tilbud ved sagens afslutning. Da det er et meget lavt tilbud i forhold til de to andre indkommende tilbud (bilag …).

Pkt. 2 – Der er generelt uenighed over hvordan afskrivning skal foretages. Husejernes forsikring mener der skal foretages en samlede afskrivning iht. tabel H på 48 pct. i deres betingelser.
Vi mener iht. deres egen betingelser, at der skal foretages en afskrivning for hver bygningsdel, og derfor skal summen i tilbud opdeles på de forskellige bygningsdele
Bilag … – side 1,2,3,5 mailkorrespondance
Bilag … – Vores opdeling af tilbuddet jf. Husejernes tabeller (tag+undertager er fra 1984)
Bilag … – Husejernes betingelser

Pkt. 3 – Der er uenighed om der er bygherreomkostninger i forbindelse med udførelse af selve projektet. Husejernes Forsikring mener ikke der er behov for dette (bilag …, side 3,4,5)
Vi mener der vil være følgende omkostninger, i forbindelse med at være bygherre på sagen:
- Gennemføre en projekt iht. AB 92 forpligtigelse for bygherren
- Bygherrens forpligtigelser iht. AT-anvisninger- Ingeniørberegninger, da der skal udskiftes bærende bygningsdel
- Løbende tilsyn på sagen
- Omkostninger til forbrug af el og vand til sagen
- Leje af offentlige arealer (såfremt [selskabets tømrer] ikke har dette med)
- Anmeldelser til kommunen
- Eventuel retablering af have efter oplagring, samt belægninger

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Pkt. 1 – at der bliver brugt et korrekt og brugbart tilbud, for selve sagen
Pkt. 2 – at der bliver foretaget en korrekt afskrivning på de forskellige bygningsdel, i forbindelse med udbedringer af undertagskonstruktionen
Pkt. 3 – at der bliver afsat et beløb til bygherreomkostninger i opgørelsen"

Topdanmark Forsikring A/S har i brev af 28/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores stillingtagen
I klageskemaet af 3/1 2017 har klageren gjort gældende:

1. at opgørelsen af erstatningen ikke skal tage udgangspunkt i tilbuddet fra håndværker 3 af 26/4 2016.
2. at afskrivningen skal beregnes i henhold til andre afskrivningstabeller

3. at der er en række omkostninger der skal medregnes i erstatningsopgørelsen.

Her følger vores bemærkninger til de 3 punkter.

Punkt 1
Husejernes Forsikring har bl.a. anerkendt, at det udgør et dækningsberettigende forhold, at der mangler afstandslister mellem lægter og undertag, og at der er et hul i undertaget. Husejernes Forsikring ses at have anerkendt, at udbedringen består i etableringen af et nyt undertag med afstandslister, jf. mail af 13/9 2016. Opgørelsen af erstatningen skal ifølge Husejernes Forsikring tage udgangspunkt i tilbuddet fra håndværker 3, jf. mails af 26/4 og 27/4 2016.

Vi lægger til grund, at klageren kræver, at opgørelsen af erstatningen skal tage udgangspunkt i tilbuddet fra klagerens håndværker 1 af 25/4 2016, og at klageren mener, at dette tilbud indeholder alle relevante arbejder og omkostninger.

Vi kan efter en gennemgang af sagen anerkende, at opgørelsen af erstatningen skal tage udgangspunkt i tilbuddet fra klagerens håndværker 1.

Punkt 2
Som ovenfor anført har Husejernes Forsikring bl.a. anerkendt, at undertagskonstruktionen udgør et dækningsberettigende forhold, derved at der mangler afstandslister mellem lægter og undertag, og at der er hul i undertaget. Husejernes Forsikring ses at have anerkendt, at udbedringen består i etableringen af et nyt undertag med afstandslister, jf. mail af 13/9 2016.

Vores bygningstaksator har fået forelagt et foto fra bygningens tagrum. Han har oplyst, at der er tale om en åben tagdækning, og at undertaget sandsynligvis er af typen 'frithængende banevarer af bitumen'.

Hvad angår afskrivningen ved opgørelsen af erstatningen for forholdet vedrørende undertagskonstruktionen, gør vi gældende, at denne skal tage udgangspunkt i afskrivningstabel H vedrørende undertagskonstruktion af frithængende banevarer af bitumen i en åben tagdækning.

Taget er lagt i 1984, og forholdet er anmeldt i 2016. Husejernes Forsikring ses at have givet et tilsagn om, at beregningen skal tage udgangspunkt i afskrivningstabel H for alderen 28 år, hvilket modsvarer en erstatning på 48%, jf. mail 25/11 2016.

På denne baggrund gør vi gældende, at erstatningen som følge af forsikringsbetingelsernes regler om afskrivning alene udgør 48 % af udgifterne til udbedringen af forholdet.

Til støtte herfor bemærker vi, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit om afskrivningstabellerne at:

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

Vi gør gældende, at den beskadigede bygningsdel i forsikringsbetingelsernes forstand er selve undertagskonstruktionen. Vi mener, at afstandslisterne er en så integreret del af undertagskonstruktionen, at arbejderne ved udbedringen af forholdet ved afstandslisterne skal henregnes til undertagskonstruktionen.

Vi lægger i den forbindelse vægt på, at undertagsdugen har til formål at afvande den nedbør, der trænger igennem tagbelægningen. For at nedbøren der løber på undertagsdugen, ikke skal opstemmes og opfugte de omkringliggende lægter og tagbelægning, skal der monteres afstandslister på undertaget. Afstandslisterne er således med til at sikre, at undertaget kan fungere, og er en del af undertaget.

Hvad angår det ovenfor gengivne i forsikringsbetingelserne om den samlede udgift til udbedringen af den beskadigede bygningsdel – undertagskonstruktionen – er det vores opfattelse, at der her er tale om udgiften til de arbejder, der er beskrevet i tilbuddet af 25/4 2016 fra klagerens håndværker 1. Disse arbejder vedrører foruden undertaget også tagbelægningen og inddækninger.

Vi lægger vægt på, at det ikke kan lade sig gøre, at udbedre forholdet ved afstandslisterne uden at dette involverer arbejder ved bl.a. tagbelægningen og inddækninger. Arbejderne ved tagbelægningen og inddækningerne er derfor en del af den samlede udgift ved at udbedre den beskadigede bygningsdel – undertagskonstruktionen. Udgiften til bl.a. arbejderne ved tagbelægningen og inddækningerne skal herefter indgå i den samlede udgift til udbedringen af forholdet ved undertaget.

Vi henviser i den forbindelse også til nævnets tidligere kendelse med nr. 87.692, hvor der i forbindelse med delvis udskiftning af undertag blev anset for i overensstemmelse med afskrivningsreglerne, at der blev foretaget afskrivning på den samlede udgift til udskiftningen af undertaget.

Herudover henviser vi til nævnets tidligere kendelse med nr. 88.192, hvor selskabet var berettiget til at foretage afskrivning på udgifterne til arbejderne til af- og genmontering af tagplader i forbindelse med udbedringen af en dækningsberettigende skade på en mellemliggende skotrende.

Endelig skal vi henvise til vedlagte SBi 2012:05 – Levetider for bygningsdele omfattet af ejerskifteforsikring og huseftersynsordningen – der blev udarbejdet efter ændringen af huseftersynsordningen. Notatet beskriver bl.a. hvorledes levetider kan defineres og vurderes til de i notatet nævnte formål. I notatet er det på side 7 bl.a. beskrevet, at 'bygningsdele omfatter byggematerialer, byggevarer og byggesystemer som samlet er indbygget i bygningen for at opfylde en given funktion, fx udgøres bygningsdelen 'tagbelægning, tegl' af byggematerialerne tagsten, fuger, fastgørelsesmidler og evt. forskalling'.

Husejernes Forsikrings ses også at have anerkendt dækning for et anmeldt forhold ved ventilationen i tagrummet, jf. mail af 31/3 2016. Hvad angår forholdet om ventilationen i tagrummet, kan vi anerkende, at disse arbejder ikke er en del af udbedringen af den beskadigede undertagskonstruktion. Vi mener herefter, at der ikke er grundlag for at foretage afskrivning i erstatningen for så vidt angår dette forhold.

For så vidt angår forholdet med råd og skimmelsvamp i spær, ses Husejernes Forsikring at have anerkendt dækning for dette i henhold til ejerskifteforsikringen. Vi kan anerkende, at der ikke skal foretages afskrivning ved opgørelsen af erstatningen for dette forhold.

Efter nævnets behandling af sagen vil vi kontakte klagerens håndværker 1 for at få beskrevet præcist og detaljeret hvilke udgifter, der henhører til arbejderne ved etableringen af ventilationen i tagrummet og forholdet ved spærene.

Vi bemærker desuden, at der i erstatningen skal foretages fradrag for de anmærkninger, der er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. Husejernes Forsikrings mail af 25/11 2016. Dette ses klageren at have accepteret, jf. klageskemaet.

Vi bemærker herudover, at det bl.a. følger af ændringslovens § 5 a, stk. 2 at:

> '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 krav den selvrisiko, der fremgår af vilkårene i forsikringsaftalen'.

Vi vil som følge heraf fratrække 3 gange selvrisiko på henholdsvis 20.000 kr., og 2 gange 5.000 kr. ved en eventuel udbetaling af erstatning. Udbetalingen forudsætter endvidere, at klageren kan fremlægge dokumentation for arbejdets udførelse.

Endelig vil vi gerne gøre klageren opmærksom på, at det står ham frit for at vælge hvilken håndværker, der skal udføre arbejderne på hans bygning,

Punkt 3

Som ovenfor anført finder vi, at klageren kræver, at opgørelsen af erstatningen skal tage udgangspunkt i tilbuddet fra klagerens håndværker 1, og at klageren mener at dette tilbud indeholder alle relevante arbejder og omkostninger. Vi finder herefter at måtte lægge til grund, at de omkostninger klageren har nævnt i punkt 3 i klageskemaet, er omfattet af tilbuddet fra klagerens håndværker 1 af 25/4 2016.

Dertil vil vi dog gerne bemærke, at arbejderne ved bygningen vedrører udskiftning af et undertag, forstærkning af spær samt afrensning af skimmel og etablering af ventilation. Dette er efter vores opfattelse almindelige arbejder ved en beboelsesbygning, der normalt kan udføres af et firma, der udfører tagarbejder.

Disse arbejder er endvidere efter vores opfattelse af en sådan karakter, at disse kan udføres af et almindeligt håndværksfirma med klageren som aftalepart. Der er efter vores opfattelse ikke nødvendigvis udgifter forbundet med aftaleindgåelsen.

Desuden er det efter vores opfattelse ikke nødvendigt, at klageren selv ansætter folk. Reglerne der vedrører Arbejdstilsynet, vil derfor efter vores opfattelse ikke blive aktuelle, jf. det af klageren anførte om AT-anvisninger. Vi mener desuden, at arbejderne heller ikke nødvendiggør ingeniørbistand, derved at der ikke er usikkerhed om arbejdets omfang, udførelsesmetode eller lignende.

Vi kan herefter ikke på det foreliggende grundlag tilbyde klageren, at erstatningen skal opgøres til et højere beløb.

På baggrund af ovenstående anerkender vi således, at erstatningen kan beregnes på baggrund af klagerens indhentede tilbud fra håndværker 1 og ikke det af Husejernes taksator indhentede. Vi anerkender ligeledes, at der ikke skal foretages afskrivning på skade 2 vedrørende ventilation og ej heller på skade 3 vedrørende råd og skimmel på spær, derved at disse bygningsdele ikke er repræsenteret i afskrivningstabellerne. For så vidt angår skade 1 om udskiftning af undertagskonstruktion, må vi dog fastholde, at der foretages afskrivning på den samlede udgift til udbedring af denne skade efter afskrivningstabel H i overensstemmelse med forsikringsvilkårene."

Klageren har i mail af 18/5 2017 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Afskrivning:

Vi er stadig uforstående over for, hvordan vi kan blive pålagt en større værdiforringelse på f.eks. teglsten og inddækning, når disse to har deres egen afskrivnings tabeller i policen.
I princippet mister vi på teglstenen en værdiforringelse fra 94 % til 48% i erstatning (vingetagsten tabel B), og på inddækningen fra 63 % til 48 %.
Som det er beskrevet i policen, og i Top Danmarks bemærkning på side 6, *'Skal der foretages afskrivningen på den samlede udgift på den beskadige bygningsdel'.*
I vores tilfælde er den beskadige bygningsdel er undertagetkonstruktionen, ikke teglstenen eller inddækningerne. Men som Top Danmark skriver er man nødsaget til at fjerne det, for at kunne få ventilation i undertaget + afstandslister.

Derudover referere Top Danmark selv til på side 6, sag 88192 fra ankenævnet
I kendelse fra nævnet fremgår det på side 6 *'Om selskabet opgørelse af erstatningen bemærker nævnet, at da skotrenden er utæt og rådne kelspær, er det nævnets opfattelse, at en eventuel afskrivning skal tage udgangspunkt i hver af de berørte bygningsdele, og af en eventuel afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel i overensstemmelse med tabellerne'*

Selvrisiko:

Vedr. selvrisikoen fremgår det, at den samlede selvrisiko beløber sig til et samlet beløb på 30.000,- kr. (1x20.000,- kr. og 2x5.000,- kr.).
Men vi har kun anmeldt to skader, som er blevet anerkendt forsikringsskabet. Skulle det samlede beløb ikke være 25.000,- kr.?

Skimmel:

Vedr. Top Danmarks bemærkning på side 7, om at skimmelsanering kan udføres af alm. Håndværker, det er jeg ikke enig i.
Jeg har selv arbejdet en del med skimmelsanering igennem mit arbejde, som … Og ved efter flere sager med skimmelsanering, hvor meget der skal til for at få fjernet et skimmel angreb incl. skimmelsporer 100%, og hvilke sundhedsmæssige risiko der er forbundet med at skimmelsaneringen ikke bliver håndteret rigtig.
Særlige på ca. 120 m2 spær overflader med vindrevner osv. + overflader på hanebånd og bundrem udover. Derfor også min klare holdning, at der skal et erfaren skimmelsaneres firma til at sanere områderne, så eventuelle sundhedsfarlig skimmelvæsk og sporer bliver fjernet korrekt"

Topdanmark Forsikring A/S har i brev af 16/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at 'den beskadigede bygningsdel' i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit om afskrivningstabellerne, er den bygningsdel, hvor den dækningsberettigende skade befinder sig og at afskrivningen således skal foretages ud fra den samlede udgift til at udbedre denne.

Beregningen af afskrivningen skal herefter ske i henhold til den afskrivningstabel, der gælder for den bygningsdel, hvor skaden befinder sig. Er denne ikke nævnt i tabellen vil der ikke blive foretaget afskrivning, ej heller hvis ubeskadigede bygningsdele berøres heraf, som ellers i sig selv er nævnt i tabellen.

Når det er konstateret hvilken afskrivningstabel, der er relevant for den bygningsdel, hvorpå skaden befinder sig, er det denne afskrivningstabel, der skal benyttes ved beregningen af erstatningen for den samlede udgift til udbedring af skaden.

Med den samlede udgift menes der alle udgifter, der er forbundet med udbedringen af det konkrete forhold, også selvom andre bygningsdele bliver berørt for at komme ind til skaden. Men naturligvis ikke følgeskadede bygningsdele, som ikke er en del af udgiften til udbedring af den beskadigede bygningsdel, men som i sig skal udbedres.

I klagerens sag drejer det sig om, at undertagstabellen skal benyttes ved beregningen af erstatningen, idet det er undertaget, der er den beskadigede bygningsdel og årsag til dækningen. Herved opgøres den samlede udgift til udbedring af undertaget, og dette indbefatter nedtagning og genoplægning af tegl, stillads mv.

Vi bemærker, at afskrivningstabellerne blev indført ved revisionen af ejerskifteforsikringen for at gøre reglerne om afskrivning mere simple.

Førhen var afskrivningen afhængig af en vurdering om, hvorvidt 30%-reglen var opfyldt. Denne vurdering indebar en stillingtagen til værdiforringelsen af hver enkel bygningsdel der var berørt af skaden. Vurderingen krævede desuden, at der i beregningen skulle ske en fordeling af fællesudgifter – såsom udgifter til opstilling og nedtagning af stillads.

Ved benyttelsen af afskrivningstabellen i de omhandlede forsikringsbetingelser er beregningen af erstatningen anderledes og mere simpel. Beregningen af erstatningen på baggrund af afskrivningstabellen indebærer blot, at man identificerer hvilken bygningsdel, hvor skaden befinder sig, undersøger om der er en relevant tabel for netop denne bygningsdel, samt opgør, hvad den samlede udgift til udbedring beløber sig til. Således opgøres til nyværdi, hvis den beskadigede bygningsdel ikke er nævnt i tabellen og i henhold til den gældende tabel, hvis bygningsdelen er nævnt. Afskrivningen foretages herved på den

'samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel'.

Vi er selvfølgelig enige i, at en følgeskade må opgøres efter sin egen tabel, som det er tilfældet i AK 88.192, hvor der udover selve utætheden i skotrenden skal dækkes et heraf følgeskadet kelspær med råd. Spæret er ikke en del af udgiften til udbedringen af skotrenden, idet spæret ikke berøres heraf, men er i sig selv er beskadiget og særskilt skal udbedres. Da spær ikke er nævnt i tabellerne skal der som følge heraf ej heller foretages afskrivning, idet udbedringen af denne følgeskade ikke er en del af udgiften til udbedring af skaden på skotrenden. Men de til udbedring af skotrenden tilhørende udgifter, som op og nedtagning af omkringliggende tagbelægning ansås som en del af den samlede udgift til udbedring af skotrenden.

I den konkrete sag er der også tale om, at ubeskadigede bygningsdele berøres ved nedtagning og genoplægning af tegl, som en del af den samlede udgift for overhovedet at kunne reparere skaden på undertaget.

Vi har netop ej heller medtaget skaden på spæret i den konkrete sag i overensstemmelse med AK 88.192, idet spæret i sig selv skal repareres og herved ikke er en del af den samlede udgift til udbedring af undertaget.

I AK 87.692 fremgår også, at der afskrives på den samlede udgift til udbedring af det beskadigede undertag. Denne reparation indebar også berøring med skotrende, ventilationsliste, vindskeder og sternbrædder. Nævnet fandt ikke dette i strid med afskrivningsreglerne.

Vi anser det i strid med minimumsbekendtgørelsen, såfremt også ubeskadigede bygningsdele skal opgøres efter en særskilt tabel, når de alene berøres af reparationen som en del af den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, idet der efter ordlyden afskrives på den samlede udgift.

Selvrisiko
Vi bemærker, at Husejernes Forsikring har omtalt forholdet ved spæret som 'følgeskade', jf. mail af 25/11 2016. Vi kan anerkende, at der ikke skal fradrages særskilt selvrisiko på 5.000 kr. for dette forhold.

Skimmelsvamp
Klageren har anført, at han ikke er enig i, at en almindelige håndværker, kan udføre skimmelsaneringen.

Som vi har anført i vores forrige brev til nævnet, står det klageren frit for at vælge hvilken håndværker, der skal udføre arbejderne på hans bygning. Vi bemærker, at det fremgår af tilbuddet fra klagerens håndværker 1, at arbejder vedrørende 'skimmelsanering af eksisterende spær iht. Prot[o]x anvisninger' er indeholdt i tilbuddet.

Vi mener således, at klagerens mail af 18/5 2017 ikke giver grundlag for at opgøre erstatningen til et højere beløb."

Klageren har i mail af 16/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fast holder de allerede fremsendte bemærkninger i sagen

Dog har der på ingen tidspunkt været få tale at de gamle teglsten skulle genbruges. Som det ellers fremgår af det fremsendte brev.

Husejernes Forsikring har i alle tilbud bedt om oplægning af nye teglsten.

Jeg har gået ud fra, at de har gjort det ud fra vurdering om de gamle teglsten har taget skade efter flere år uden korrekt udluftning imellem teglstenen og undertaget pga. de manglede afstandslister.

Da teglstenen ikke kan komme af med fugten, såfremt det ikke er tilstrækkelig udluftning, og der ved kommer der frost og fugt skader på undersiden af teglstenen."

Topdanmark Forsikring A/S har i brev af 9/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi anfægter naturligvis ikke, at Husejernes Forsikring har været indstillede på at der ikke sker genoplægning af tidligere tegl i forbindelse med dækning af udskiftning af undertag, men har indvilget i, at der medtages nye tegl i dækningsbeløbet, idet K2-skaden på tegl under alle omstændigheder skal udbedres af klager.

Der er ikke oplysninger om, at teglene i sig selv er beskadigede udover den del, som er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2.

Vi må således fastholde, at det er undertaget, der er den beskadigede bygningsdel og årsagen til dækning, hvorfor der må afskrives på de samlede udgifter til udbedring af denne skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af brev af 31/3 2016 fra Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs) til klageren fremgår bl.a.:

"AD 2
Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men det er korrekt at der er hul i undertaget, men ikke spor efter vand på indvendig side. Der mangler afstandslister mellem undertag og lægter. Ved stikprøvevis kontrol ved østvendt ovenlys ses lægter at være fugtige, og med begyndende mørning. En byggefejl som burde være anført som en K2 i tilstandsrapporten.
Det vides ikke præcis, hvornår tegltaget er blevet lavet, men det har været et krav med afstandslister før den tid. Taksator bemærker, at undertaget er diffusionstæt.

Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade, if. betingelserne punkt 3.1; skadebegrebet er opfyldt.

Taksator indhenter et udspecificeret tilbud, hvor det tydeligt fremgår hvilke ydelser der er omfattet af tilbuddet.

Du bedes indhente oplysninger om, hvornår taget er fra, da der ud fra forsikringsbetingelserne punkt 5, 2. afsnit vil ske afskrivning af den samlede skadeudbedringsomkostning som følge af alder.
…
AD 3
I tilstandsrapporten står der følgende:

1.10 Undertage/understrygning	K1	Der ses mørke skjolder efter tidl. skimmel på underside af undertagsdug, set fra tagrum. Note: Ifølge ejer er der afrenset i tagrum på spær og undertagsdug med klor.

Taksator vurderer, at der mangler ventilation i tagrum og skunkrum og som følge heraf er der kraftig skimmelvækst overalt på undertaget, ventiler monteret ved kip er uvirksomme og derfor har der igennem en længere periode været fugtigt klima, som har udviklet sig til skimmel. Det er taksators vurdering at skader i tag- og skunkrum burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K3 eller UN.

Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade, if. betingelserne punkt 3.1; da skadebegrebet er opfyldt.

Taksator indhenter et udspecificeret tilbud, hvor det tydeligt fremgår hvilke ydelser der er omfattet af tilbuddet.

Du bedes indhente oplysninger om, hvornår taget er fra, da der ud fra forsikringsbetingelserne punkt 5, 2. afsnit vil ske afskrivning af den samlede skadeudbedringsomkostning som følge af alder."

Af mail af 22/7 2016 fra klageren til Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs) fremgår bl.a.:

"Som aftale over telefon i går fremsender jeg hermed to tilbud på nyt tag, samt mails korrespondance med taksator ….

Jeg har været i kontakt med sælger, for at få fastlagt hvornår tage er fra, da det ikke fremgår af tilstandsrapporten. Og har får oplyst at det er fra omkring 1984.

Derudover har jeg også modtaget skadebrev fra jer, og jeg har følgende bemærkninger til det:
…
AD 2 – Det er ikke korrekt at der ikke er spor efter vand på indvendig side, mener også det fremgår af billeder, som I fik ved anmeldelsen.

Det fremgår heller ikke af skadebrevet, at der er konstateret rådskade på to spær, men udbedring af disse er indholdt i tilbuddene."

Af tilbud af 25/4 2016 på ny tagbelægning og nyt undertag fremgår bl.a.:

"**Vedr. [adresse] – Ny tagbelægning, samt nyt undertag**

Der er indeholdt følgende i tilbuddet:

Nedrivning af eksisterende tagbelægning, lægter, undertag, stern og udhæng i gavle, tagrender inkl. Rendejern, inddækning omkring kviste – veluxvinduer – skorsten, samt eksisterende opretning.

Skimmelsanering af eksisterende spær iht. Prot[o]x anvisninger,

Udbedring af 2 stk. rådskader på spær.

Opretning af eksisterende spær, samt etablering af ventilationsspalte ved tagfod for ventilation af undertag.

Oplægning af diffusionsåben undertag, afstandslister, lægter.

Lægning af teglsten i Gammel Dansk inkl. Binder, rygninger på kviste og tag med mørtel rygninger.

Nye stern og udhængsbrædder på gavle inkl. Maling, med nye zinkinddækninger på stern brædder.

Inddækning omkring veluxvinduer, skorsten og kviste.

Opsætning af nye tagrender

Byggepladsomkostning, op- og nedtagning af stillads, affaldshåndtering fra nedrivning og opbygning

Pris	kr. 398.351 ,-
25 % moms	kr. 99.588 ,-
Pris i alt incl. Moms	kr. 497.938 ,-

AB 92 er gældende for tilbuddet

Standardforbehold af maj 2008"

Af tilbud af 7/11 2016 på udskiftning af defekte tegl fremgår bl.a.:

"**Vedr.: Udskiftning af defekte tegl**

Tilbud omfatter:

- Levering og opsætning af rullestillads.
- Levering af tegl (ca. 60 stk.)
- Udskiftning af defekte tegl fra stillads/rygstige.
- Bortskaffelse af nedtagne tegl.

Tilbudspris ekskl. Moms **kr. 14.500,00**"

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.

3.2 Forsikringen dækker
…
Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med Husejernes Forsikring.

…

4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet

…

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**
- aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (stål)	Tabel F
…	
- tegl, vingetagsten, røde	Tabel B
…	
Undertagkonstruktion	
…	
- frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning)	Tabel H
…	
Vægkonstruktion	
…	
- vindskeder og sternbrædder (med metalinddækning)	Tabel E

...

Tabel B

Alder indtil	**Erstatning**
30 år	100 pct.
45 år	94 pct.

…

Tabel E

Alder indtil	**Erstatning**
21 år	100 pct.
28 år	93 pct.
35 år	78 pct.

...

Tabel F

Alder indtil	Erstatning
18 år	100 pct.
24 år	93 pct.
30 år	78 pct.
36 år	63 pct.

…

Tabel H

Alder indtil	Erstatning
12 år	100 pct.
16 år	93 pct.
20 år	78 pct.
24 år	63 pct.
28 år	48 pct.
32 år	37 pct.

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte skader i tagkonstruktionen i 2016, og Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs) anerkendte at dække et nyt undertag, manglende afstandslister, nyt tegltag, etablering af ventilation i tagrummet samt reparation af rådskadede spær og skimmelafrensning af spær. Der opstod uenighed mellem selskabet og klageren om erstatningsopgørelsen.

Klageren kræver, at erstatningsopgørelsen og afskrivningen skal foretages bygningsdel for bygningsdel, og at der i opgørelsen afsættes et beløb til bygherreomkostninger og til skimmelsanering ved et erfarent skimmelsaneringsfirma.

Topdanmark Forsikring A/S har som administrationsselskab for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber gjort gældende, at der i alle arbejder ved udskiftning af undertaget skal afskrives i henhold til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel for undertag, og at den opgjorte erstatning fratrækkes et beløb på 18.125 kr. inklusive moms, som klageren måtte påregne ifølge tilstandsrapporten til udskiftning af defekte tegl, samt den særlige selvrisiko på 20.000 kr. i henhold til Lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Topdanmark Forsikring A/S har oplyst, at etablering af ventilation ved tagfoden og skimmelsanering af spær samt reparation af rådskadede spær erstattes uden afskrivning, og at der alene foretages fradrag for forsikringens selvrisiko 5.000 kr. på udgifterne til etablering af ventilation. Topdanmark Forsikring A/S har endvidere an-

ført, at tagarbejderne ikke er af en sådan karakter, at de kræver bygherretilsyn, og at tilbuddet fra klagerens håndværker omfatter "skimmelsanering af eksisterende spær iht. Prot[o]x anvisninger".

Taget

Nævnet lægger til grund, at skaden bestod i et hul i undertaget og manglende afstandslister, hvilket havde medført opfugtning af lægter med begyndende mørning og rådangreb i to spær.

Nævnet lægger endvidere til grund, at den forsikrede ejendom fik nyt tag omkring 1984, og at Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs) har lagt til grund, at undertaget var 28 år gammelt på tidspunktet for anmeldelsen af skaden.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der foretages afskrivning i erstatningen for bygningsdele, der er omfattet af forsikringens afskrivningstabeller. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på".

Det er nævnets opfattelse, at bestemmelsen ikke med den fornødne klarhed gør op med, hvorledes erstatningen skal opgøres, når udbedringen af en beskadiget bygningsdel medfører, at andre og ubeskadigede bygningsdele skal fjernes og retableres.

Nævnet har i sag 88192, hvor forskellige bygningsdele var skadet, udtalt, at en eventuel afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel i overensstemmelse med tabellerne. Nævnet har i sag 90541 udtalt, at der ikke kan ske afskrivning, hvis udbedringen ikke vil medføre en levetidsforøgelse af den pågældende bygningsdel.

Nævnets flertal udtaler:

Det er flertallets opfattelse, at erstatningen i et tilfælde som det foreliggende, hvor udbedringen af det beskadigede undertag medfører fjernelse af ubeskadigede bygningsdele, skal opgøres bygningsdel for bygningsdel, idet der skal ske en vurdering af, om

udbedringsarbejdet vil medføre en levetidsforøgelse af de bygningsdele, som ikke er beskadiget.

Det fremgår af tilbuddet af 25/4 2016, at eksisterende tagbelægning, lægter, undertag, stern og udhæng i gavle, tagrender og inddækninger rives ned og opsættes som nyt inklusiv nye afstandslister, og at spær oprettes, og rådskadede spær repareres. Flertallet finder, at der vil ske en levetidsforøgelse af de bygningsdele, hvor der genopbygges med nyt, og at der kan ske afskrivning for de enkelte bygningsdele i overensstemmelse med afskrivningstabellerne.

Flertallet finder, at tilbuddet må specificeres ud i materialer og arbejdsløn, der direkte angår de enkelte bygningsdele, og at forsikringen ud fra tagets alder på 28 år skal erstatte udbedringsudgifterne til nyt undertag samt afstandslister med 48 procent, til ny tagbelægning samt lægter med 100 procent, til ny stern med 93 procent og til nye inddækninger og tagrender med 78 procent. Flertallet finder, at der ikke kan ske afskrivning for så vidt angår udhængsbrædder og spær, da disse bygningsdele i tagkonstruktionen ikke er beskrevet i forsikringsbetingelsernes tabel 1 og dermed skal erstattes til nyværdi.

Flertallet finder, at der kan ske afskrivning på udgifterne til byggeplads, stillads og affaldshåndtering.

For så vidt angår selv beregningen af erstatningen finder flertallet, at selskabet først skal foretage fradrag for det beløb på 18.125 kr. inklusive moms, som klageren måtte påregne ifølge tilstandsrapporten til udskiftning af defekte tegl. Herefter kan selskabet foretage afskrivning i overensstemmelse med ovenstående. Og herefter kan selskabet fratrække selvrisikoen, herunder den særlige selvrisiko på 20.000 kr. i henhold til lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber.

Nævnets mindretal finder:

Nævnets mindretal finder, at 'den beskadigede bygningsdel' i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit om afskrivningstabellerne, er den bygningsdel, hvor den dæknings-

berettigende skade befinder sig og at afskrivningen således skal foretages ud fra den samlede udgift til at udbedre denne.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Ventilation og skimmel

Nævnet har noteret sig, at Topdanmark Forsikring A/S har givet tilsagn om at dække etablering af ventilation ved tagfoden og skimmelafrensning af spærene uden afskrivning, og at der i erstatningen foretages fradrag for forsikringens selvrisiko på 5.000 kr.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der er behov for, at skimmelafrensning foretages af et firma med speciale i skimmelafrensning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skimmelen er konstateret i tagrummet, og at der ikke er oplysninger om påvirkning af husets beboelsesrum. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at tilbuddet af 25/4 2016 omfatter skimmelafrensning efter fabrikantens anvisninger med et specialmiddel til afrensning og desinfektion af skimmelsvamp.

Bygherreomkostninger ved udførelse af selve projektet

Nævnet finder, at der kan ske afskrivning på omkostningerne til forbrug af el og vand, leje af offentlige arealer og eventuel retablering af have efter oplagring og belægninger i det omfang, disse udgifter ikke er indeholdt i tilbuddet af 25/4 2016.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der påhviler bygherren særlige forpligtelser, og at der er et behov for byggeadministration mv. eller for ingeniørberegninger i forbindelse med dette arbejde, der består i udskiftning af et eksisterende undertag og tagbelægningen.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at Topdanmark Forsikring A/S har afvist at dække disse omkostninger.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

18. 90302

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Topdanmark Forsikring A/S skal som administrationsselskab for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber anerkende, at erstatningen for udskiftning af undertaget opgøres som ovenfor anført.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand