# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. november 2019 blev i sag nr. 90943:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1870. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/5 2014. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 3/6 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag*
> Sagsfremstillingen er vedhæftet i det første supplerende materiale.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg ønsker at få revurderet afgørelsen fra ejerskifteforsikringen. Tidl. ejer har ikke været oprigtig i forhold til hendes del af tilstandsrapporten og samtidig har den byggesagkyndige der har udført den ikke været grundig nok. Taksator fra [husforsikringsselskab] har i nov. 2016 kunne konstatere stråtag under oprindeligt tag, ved at lyse op i gavlens hjørner, denne har jeg endnu ikke renoveret. I første omgang blev der lavet et forbehold, hvor der så ingen dækning var på taget. Da jeg fik ejerskifteforsikringens afslag henvende! jeg mig til husforsikringen igen for at få fjernet forbeholdet da der jo tilsyneladende ikke var problemer i konstruktionen af taget.
> Konsekvenserne af dette for mit vedkommende er, at [husforsikringsselskab] har konkluderet at de har lavet en fejlagtig forsikring da jeg overtog huset 1. nov. 2014, hvor der for øvrigt ikke var nogen taksator ude hos mig, så fra at betale et beløb på ca. 4200,- skal jeg pr. 1 /11 2017 betale lidt over 12.000,- i husforsikring da man takserer mit tag som stråtag hvilket jeg jo er ganske ufor-

skyldt i men en absolut væsentlig udgift for mig. Udover denne anke til jer kører jeg gennem jer også en ankesag i forhold til min husforsikring."

Topdanmark Administration har i brev af 26/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af klageskemaet, at klageren er utilfreds med en, af Topdanmark Administrations afgørelser på vegne af Garantifonden, vedrørende en skadeanmeldelse af stråtag under eternittag. Vi lægger herunder til grund, at klageren kræver afgørelsen revurderet på ejerskifteforsikringen.

**Rids af sagsforløb**
Klageren har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v. Husejernes Forsikring. Forsikringen trådte i kraft den 1/11 2014.
Klagerens bygning er opført i 1870.

Ved mail af 29/11 2016 anmelder klageren til Husejernes Forsikring, stråtag konstateret under eternittag.

Grundet Gable Insurance AG v Husejernes Forsikrings konkurs, og Topdanmark Administrations håndtering af Husejernes Forsikrings skadesager, fremsendes anmeldelsen til ekstern konsulent for Topdanmark Administration, …

Efter besigtigelse af forholdet af taksator fra [ekstern konsulent], fremsendes mail til klageren af 9/3 2017, hvori forholdet afvises.

Ved mail af 22/3 2017 fremsender klageren mail til [ekstern konsulent] hvori hun anfører, at hun er utilfreds med deres afgørelse.

[Ekstern konsulent] besvarer klagerens mail af 23/3 2017, hvori de bl.a. anfører:
*'Under takseringen er der ikke bemærket nogen former for skader, fugtindtrængning eller andet der kunne tyde på utætheder omkring taget.*

*Taksator skriver ligeledes i sin rapport, at der er tale om et ældre eternittag, hvilket må betyde at tagkonstruktionen er tæt og der derved ikke er nærliggende risiko for skade.*

*Der er ikke tale om et ulovligt forhold, da det ikke er ulovligt at lægge et nyt tag ovenpå et eksisterende tag.*

*Det anmeldte forhold udgør ikke en skade og er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring'*

Vores stillingtagen
For Garantifonden gælder bl.a. ændringsloven nr. 1505 af 8/12 2016. Af § 5 a stk. 2 fremgår:
*'Stk. 2. 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 krav den selvrisiko, der fremgår af vilkårene i forsikringsaftalen. Den fastsatte selvrisiko på 20.000 kr. indregnes kun med et beløb svarende til den i policen fastsatte selvri-*

*siko i beregningen af, om forsikringstagerens samlede selvrisikobetaling holdes inden for et eventuelt loft for den samlede selvrisiko, der fremgår af forsikringsaftalen.'*
…
Vi mener, at klageren ikke har sandsynliggjort, at stråtaget under eternittaget udgør en aktuel skade på tidspunktet for overtagelsen. I vores afgørelse, har vi lagt vægt på, at klageren overtager ejendommen den 1/11 2014, og først anmelder en skade ved mail af 29/11 2016, ca. to år efter overtagelse. Ved besigtigelsen i marts 2017, kunne der ikke konstateres en aktuel skade.

Vi har derfor ikke grundlag for, at anerkende, at der er forhold ved stråtaget under eternittaget, der udgør en aktuel skade med nærliggende risiko for skade.

Vi mener at forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse punkt 4, at bygningsdele bestående af andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi skal bemærke, at der af tilstandsrapportens side 19 vedrørende bygningskonstruktioner, bl.a. er anført 'Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.'

På baggrund af det ovenfor anførte, ser vi ikke at kunne imødekomme klagerens krav.

Vi beder klageren oplyse hvorvidt forbeholdet på husforsikringen opretholdes, idet vi alene kan tilbyde revurdering, såfremt forbeholdet på husforsikringen opretholdes."

Nævnet har fået forelagt klagerens advokats mail af 6/10 2017 og 7/10 2017. Klageren har i brev af 1/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. undertegnedes utilfredshed i forhold til [taksators] håndtering af besigtigelse af ejendommen, tilføjes følgende, som det er tidligere beskrevet i min klage og med uddybning.

[Taksator] beser ejendommen som aftalt 7/3 2017.

Han er uforberedt og som beskrevet sender jeg billeder til ham fra min telefon mens han er her, i forhold til at der er konstateret stråtag.

Endvidere skal jeg vise ham hvor han kan se at det forholder sig sådan, som taksator fra [husforsikringsselskab] havde gjort da han var ude at bese ejendommen i nov.2016, da jeg havde kontaktet dem, som de sidste, da jeg ikke kunne finde evidens for lovligheden i forhold til at have stråtag under eternittag.

Jeg beskriver også at der er lugtgener fra fugt, men dette afviser han, men dette forekommer stadig.

[Taksator] er meget påholdende om at han fornemmer, at jeg tror jeg kan opnå et nyt tag, men det jeg ønsker er at få fjernet forbeholdet på taget, et forbehold Husforsikringen har fået, efter taksator fra [husforsikringsselskab] har beset taget.

Samtidig kan han ikke be-/ afkræfte hvorvidt forholdet omkring taget er lovligt eller ej.

[Taksator] informerer mig om at han vil skrive en rapport og sende den til Skadesafdelingen.

Imidlertid modtager jeg, 2 dage efter besigtigelsen en rapport, hvor han pludselig kan fortælle mig at der ikke er noget ulovligt i forholdene omkring taget, noget jeg ikke har kunne få oplysninger om bl.a. hos Byggestyrelsen og adskillige andre instanser og kontakter.

Jeg har anfægtet, at det eneste der er nævnt i tilstandsrapporten er, at lægterne har en bredere spærlængde men at det ikke har betydning og at taget har en levetid 10 år+.

Tømreren, jeg havde med ude at besigtige ejendommen ved køb, hæftede sig ved at dette var rigtige oplysninger, men jeg anfægter stadig at byggesagkyndig, hvis han havde været ansvarlig i sit arbejde havde fundet ud af det samme som taksator fra [husforsikringsselskab] fandt ud af i nov.2016 blot ved at lyse op i gavlen.

TopDanmark Administration undrer sig over at skaden anmeldes 29/11 2016, og igen tænker jeg om sagen er læst ordentligt igennem idet jeg tydeligt har beskrevet at sagen omkring stråtag under eternittag er blevet kendt, da jeg har murerenterprise på huset okt./nov. 2016, med opmuring af en ny top på skorsten og at det er mureren der erfarer at der er stråtag under eternittaget!

Endvidere er jeg nødt til at tilføje at problematikken omkring taget har medført at min ejendom nu i [husforsikringsselskab] takseres som hus med stråtag, dvs. en 3-dobling af min police, som jeg dog har fået udsættelse på, idet der kører en sag på dette i Ankenævnet for Forsikring.

Jeg har købt denne ejendom i god tro om, at det der stod i tilstandsrapporten var rigtige oplysninger.

Som jeg tidligere har beskrevet har tidligere ejer ej heller været ærlig i sine oplysninger, idet hun har renoveret 1'ste salen for 19 år siden fra bunden og derved heller ikke har kunne være uvidende om stråtaget.

Jeg står nu i den situation, at hvis jeg på et tidspunkt ønsker at sælge, så skal jeg være ærlig og måske ender min sag i Ankenævnet for Forsikring omkring Husforsikringen ud i, at ejendommen takseres med stråtag, så det kan nemt betyde en nedgang i salgsprisen på min. 300.000.

Det er virkelig unfair taget i betragtning af, at jeg har købt i god tro og virkelig gennemgået ejendommen nøje med håndværkere.

Hvis man ikke kan stole på det meste af det der står i en tilstandsrapport, hvad kan man så bruge den til?

Men hensyn til selvrisikoen, havde jeg tegnet højeste dækning, hvor selvrisikoen var 5000,- og fordi Husejernes Forsikring er gået konkurs, skal jeg nu lægge 20.000,- så det er ikke for sjov jeg har anmeldt skaden."

Topdanmark Administration har i brev af 16/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi bemærker, at det fremgår af klagerens købsaftale, at klageren har fået et nedslag i købsprisen på 50.000 kr. Af købsaftalens side 7 er der bl.a. aftalt:
*'Sælger har givet et kontant nedslag på 50. 000, - i forbindelse med handelen på grund af ejendommens stand jf. tilstandsrapport og eleftersyn af 13.05.2014. Nedslaget er fratrukket i den aftalte købesum'*

I forbindelse med ovenstående, anmoder vi om fremsendelse af de breve/mails klagerens advokat/rådgiver har sendt til ejendomsmægler/sælgers rådgiver, der vedrører ovenstående nedslag i prisen, samt breve/mails hvoraf eventuelle forbehold for godkendelsen af handlen af ejendommen fremgår.

Det fremgår endvidere af købsaftalen, at klageren ved handlen af ejendommen, har modtaget afslag på tilbud om ejerskifteforsikring. Vi henviser til det anførte i købsaftalen på side 10:
*'Afslag på tilbud om ejerskifteforsikring, [husforsikringsselskab] afd. 13-05-2014'*

Vi anmoder klageren om fremsendelse af dette afslag på ejerskifteforsikring fra [husforsikringsselskab].

Klageren har i sit brev af 1 /12 2017 til Ankenævnet for Forsikring, bl.a. anført:
*'Endvidere er jeg nødt til at tilføje at problematikken omkring taget har medført at min ejendom nu i [husforsikringsselskab] takseres som hus med stråtag, dvs. en 3-dobling af min police, som jeg dog har fået udsættelse på, idet der kører en sag på dette i Ankenævnet for Forsikring.*

*Jeg har købt denne ejendom i god tro om, at det der stod i tilstandsrapporten var rigtige oplysninger.'*

Vi anmoder herefter klageren om kopi af de breve/mails fra klagerens husforsikring, om præmiestigningen."

Klagerens advokat har i mail af 9/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal oplyse, at den [taksator] vikke kan antages at have gjort sit arbejde tilstrækkeligt grundigt og professionelt.

Pga. af hans professionsfejl blev aktuelle forhold og mangler mv først opdaget af [husforsikringsselskabs] taksator i november 2016.

Min forbrugerklient købte i begrundet god tro.

Tilstandsrapporten indeholdt heller ikke advarsler eller andre indikationer af, at taget var behæftet med ulovligheder.

Hendes selvrisiko er yderligere steget fra 5.000 kr. til 20.000 kr.

Dertil kommer præmien, som jeg har pt fået en midlertidig løsning på.
Ved evt. salg må hun desuden påregne et tab på mindst 300.000 kr. pga. denne sag om ulovlige bygningsindretninger ved en så væsentlig bygningsbestanddel som en tagkonstruktion.

Når yderligere henses til de stærkt kritisable og chokerende forhold, som først kunne erkendes og afdækkes ved de uventede konkurser i Gable Insurance og Husejernes Forsikring, sætter det min klients ulykkelige sag i et grelt lys.

Så vidt jeg kan konstatere, har Husejernes Forsikring solgt stærkt mangelfulde forsikringsprodukter – incl. den konkrete ejerskifteforsikring – til billig præmie i forhold til andre forsikringsselskaber og til godtroenheden forbrugerkunder.

Folketinget måtte som bekendt gribe ind med hastelovgiving for at hjælpe vistnok over 20.000 kunder, der uvarslet stod uden Retshjælp og anden forsikringsdækning.

Jeg har for andre gode klienter ført sager herom.

Så vidt ses har Gable og Husejernes Forsikring handlet ansvarspådragende – både strafferetligt og civilretligt.

Eftersom ejerskifteforsikring skal dække, har min klient været afskåret fra at anlægge sag mod sælger.

I øvrigt fastholdes mine og min klients breve med bilag."

Nævnet har fået forelagt klagerens advokats mail af 15/5 2018. Topdanmark Administration har i brev af 8/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens advokat har ikke – på trods af vores opfordring – fremsendt oplysningerne om afslaget i købesummen, eller det i købsaftalen omtalte afslag på tilbud om ejerskifteforsikring. Vedlagt var dog en kopi af mail af 6/4 2017 fra klagerens husfarsikringsselskab.

Af mailen fremgår, at husforsikringsselskabet oprindeligt havde indsat et forbehold vedrørende stråtaget. Selskabet har dog slettet forbeholdet med henvisning til konkrete forhold ved selskabets sagsbehandling, men har dog sat præmien op med henvisning til, at stråtaget udgør en stor risiko for selskabet.

Vi lægger til grund, at der ved tegning af nye husforsikringer for bygningen i fremtiden vil blive indsat et forbehold vedrørende stråtaget, ligesom præmien for bygningen vil være relativt dyrere, end den præmie der kunne tilbydes, da forholdet ikke var kendt.

Om bygningens tagkonstruktion har vores eksterne taksator i sin rapport oplyst, at bygningens eternittag er lagt oven på et stråtag.

Som sagen er oplyst, står det ikke klart, i hvilket omfang der eksisterer et stråtag.

Vi kan anerkende, at det udgør en dækningsberettigende skade i henhold til klagerens tidligere ejerskifteforsikring, der hvor der er lagt stråtag i tagkonstruktionen.

Vi vil kontakte klageren med henblik på at undersøge omfanget af forholdet nærmere, opgøre erstatningen og oplyse om det videre forløb i relation til Garantifonden.

Allerede nu vil vi dog gerne gøre klageren opmærksom på, at der gælder en selvrisiko på 20.000 kr., og at der i opgørelsen af erstatningen vil ske afskrivning i henhold til reglerne herom i den tidligere forsikrings vilkår. Hertil kommer, at der ved opgørelsen af erstatningen skal fratrækkes et beløb svarende til udgiften for udbedringen af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og som måtte blive udbedret ved de arbejder, der knytter sig til stråtaget. Det er endvidere en forudsætning for en eventuel udbetaling af erstatning, at forholdet bliver udbedret. For god ordens skyld skal vi også gøre klageren opmærksom på punkt 5 i sin tidligere forsikrings vilkår, hvoraf bl.a. fremgår:
'Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden'.

Dette beløb udgør ifølge vores oplysninger 219.200 kr. Det kan således forholde sig sådan, at klageren selv skal finansiere en ikke uvæsentlig del af udgifterne til udbedringen."

Nævnet har fået forelagt Topdanmark Administrations mail af 9/7 2018, 4/9 2018 og 3/10 2018.

Topdanmark Administration har i brev af 12/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til vores seneste mail af 3/10 2018 kan vi oplyse, at vores taksator fortsat ikke har hørt fra klageren.

Ved mail af 15/6 2018 bad vores taksator om oplysninger om stråtaget, og bad klageren om at indhente 2 tilbud på en række arbejder. Herefter ville taksatoren fremkomme med sin erstatningsopgørelse.

Det seneste vi har hørt fra klageren, er mail af 4/9 2018 til vores taksator, hvoraf fremgår:
'Idet det har været sommer og dermed ferietid og at der er meget travlt i håndværkerbranchen, har det været svært at indhente tilbud.
Dette er dog ved at være på plads og jeg forventer at sende de valgte tilbud samt billeddokumentation for, at der er stråtag under hele tagfladen, til min advokat i weekenden, efter aftale med ham til gennemgang, hvorefter jeg forventer at han sender materialet til jer hurtigst muligt'.

Idet vores taksator mangler en række oplysninger, har det ikke været muligt at lave en endelig opgørelse til klageren som beskrevet i vores forrige brev til nævnet, fremsendt den 8/6 2018.

Som vi har forstået sagen, er der ikke på nuværende tidspunkt en egentlig tvist mellem klageren og Garantifonden.

Vi vil i den forbindelse gerne **bede klageren** om at oplyse, om hun mener, at klagesagen ved Ankenævnet for Forsikring kan afsluttes i relation til Garantifonden for skadesforsikringsselskaber?

I så fald kan klageren blot genoptage kontakten med vores taksator når hun har modtaget oplysningerne fra sin advokat. Taksator vil herefter stå for afslutningen af sagen i relation til det, der er givet tilsagn om dækning for i vores forrige brev til nævnet, fremsendt den 8/6 2016.

Vi vil dog allerede nu gøre opmærksom på, at der på det foreliggende grundlag vil indtræde forældelse – bortfald – af klagerens eventuelle krav i relation til vores tilsagn i vores forrige brev til

nævnet, fremsendt den 8/6 2018 og taksatorens mail af 15/6 2018 efter 3 år – det vil sige den 15/6 2021."

Klagerens advokat har i mail af 16/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det mener jeg ikke, at sagen kan."

Klagerens advokat har i mail af 17/1 2019 blandt andet indsendt tilbud på udbedring af taget. Nævnet har fået forelagt Topdanmark Administrations mail af 6/2 2019. Topdanmark Administration har i brev af 20/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget taksators tilbagemelding vedrørende klagerens tilbud i sagen.

Vi vil herunder komme med vores bemærkninger til sagen, samt opgøre den erstatning Garantifonden kan tilbyde klageren.

Klageren har indhentet et tilbud på 129.638,30 kr. inkl. Moms med referencen tag samt et tilbud på 78.717,61 kr. inkl. Moms med referencen isolering mm.

Vores taksator har været i kontakt med klagerens håndværker for at få udspecificeret de forskellige poster i klagerens tilbud.

Afskrivninger og selvrisiko
I henhold til klagerens forsikringsbetingelser, vil der ske fradrag af selvrisiko samt afskrivninger.

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

Af klagerens indhentede tilbud med referencen tag, indgår følgende arbejder; nedtagning af gammelt tag og stråtag, opretning samt lægning af nyt tag.

Vi er blevet oplyst, at klagerens tagbelægning består af eternitbølgeplader uden asbest, og at belægningen er mere en 30 år gammelt. Vi vil herefter afskrive efter tabel I, i klagerens afskrivningstabeller.

Af tabel I, i afskrivningstabellerne fremgår, at eternitbølgeplader med en alder på mere end 30, erstattes med 20% af nyprisen.

Vi mener, at stråtaget ikke har haft en undertags funktion, men at der alene er tale om en slags konstruktion med 'dobbelttag', at eternittaget blot er lagt ovenpå den eksisterende tag belægning herunder stråtaget. Ved en hver anden udskiftning af tag belægningen ville man fjerne stråtaget, idet stråtaget ikke har nogen funktion, men alene har været tilstede fordi man har valgt ikke at fjerne stråtaget ved opbygning af eternittaget. Vi gør yderligere gældende, at denne konstruktion med stråtaget under eternittaget er en atypisk konstruktion, og blot er til gene for tagkonstruktionen hvis man vælger at bibeholde stråtaget.

Vi mener herefter at, der skal afskrives på al arbejder der vedrøre udskiftningen af eternittaget, herunder også fjernelse af stråtaget. Vi lægger til grund, at stråtaget er en så integreret del af tag belægningen, at det bør afskrives på baggrund af tagbelægningens tabel I, i klagerens forsikringsvilkår.

Alternativt mener vi, at al arbejdet omkring fjernelse af stråtaget skal afskrives efter stråtagstabellen idet denne belægning ligeledes fremgår af afskrivningstabellerne, og at stråtag afskrives efter tabel G. Vi er blevet oplyst, at stråtaget på klagerens ejendom er mere end 50 år, hvorfor arbejderne vedrørende stråtaget ligeledes vil erstattes med 20%.

Vi mener herefter, at begge udregninger vil føre til samme resultat, idet der ved begge fremgangsmåder bliver erstattet med 20% af nyprisen.

På baggrund at ovenstående, vil vi afskrive på det fulde beløb af tilbuddet på 129.638,30 kr. inkl. Moms.

Klageren har yderligere indhentet et tilbud med referencen isolering mm., dette tilbud omhandler arbejder vedrørende; isolering af tagkonstruktionen, montering af plasma tagrender og nedløb, de - og genmontering af 2 stk. Veluxvinduer, inddækninger og lysninger indvendigt samt montering af 8 stk. tagtrin til skorstensfejer. Vi mener at afskrivninger ikke kan gøres gældende forså vidt angår disse oplistede forhold.

For lov om Garantifonden § 5 a, stk. 2, fremgår at der gælder en selvrisiko på 20.000 kr. for så vidt angår en første dækningsberettiget skade i Fonden.

**Erstatningsopgørelse**
På baggrund af ovenstående mener vi at erstatningen kan opgøres således:

20% af 129.638,30 kr. inkl. Moms = 25.927,66 kr. inkl. moms

For så vidt angår de arbejder der er indeholdt i tilbuddet med referencen isolering har vi nedenfor oplistet hvilke af posterne fra tilbuddet, Garantifonden kan tilbyde klageren i erstatning

| | | |
|---|---|---|
| - | Isolering af tagkonstruktionen udgør: | 7.900 kr. inkl. Moms. |
| - | Montering af plasma tagrender og nedløb: | 4.687,50 kr. inkl. Moms. |
| - | De og genmontering af 2 stk. Veluxvinduer, samt inddækninger og lysninger indv. | 10.000 kr. inkl. Moms |
| - | Montering af tagtrin til skorstensfejer 8. stk. | 1.000 kr. inkl. Moms. |
| I alt | | 23.587,50 kr. inkl. Moms. |

Erstatning for tagarbejder 25.927,66 kr. + erstatning for isolering mm.
23.587,50 kr. = 49.515,16 kr.

Herefter vil selvrisikoen i henhold til § 5 a, stk. 2 blive fratrukket

Garantifonden kan herefter tilbyde klageren <u>29.515,50 kr. inkl. Moms.</u>

Vi afventer faktura for udbetaling af erstatningen til klagerens NemKonto."

Klagerens advokat har i mail af 5/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient godkender efter omstændighederne seneste tilbud – uagtet selvrisiko er steget fra 5.000 kr. (Husejernes Forsikring) til 20.000 kr.

Kunne Topdanmark ikke nedjustere selvrisiko?"

Topdanmark Administration har i brev af 4/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Hvad angår klagerens advokats bemærkning om selvrisiko, må vi understrege, at Topdanmark Administration ikke har mulighed for at bestemme klagerens selvrisiko, vi har alene mulighed for at opkræve den selvrisiko der er bestemt i Lov om Garantifondens § 5 a, stk. 2, hvoraf fremgår:

*'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 krav den selvrisiko, der fremgår af vilkårene i forsikringsaftalen. Den fastsatte selvrisiko på 20. 000 kr. indregnes kun med et beløb svarende til den i policen fastsatte selvrisiko i beregningen af, om forsikringstagerens samlede selvrisikobetaling holdes inden for et eventuelt loft for den samlede selvrisiko, der fremgår af forsikringsaftalen.'*

Vi har noteret, at klageren godkender tilbuddet om erstatningen på i alt 29.515,50 kr. inkl. moms. Efter fratrukket selvrisiko på i alt 20.000 kr.

Vi afventer fortsat faktura for udført arbejde, før udbetaling af erstatning til klagerens NemKonto."

Klagerens advokat har i mail af 25/4 2019 blandt andet indsendt fakturaer for udført arbejde ved taget. Klagerens advokat har i mail af 27/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient har aldrig accepteret selvrisiko på 20.000 kr."

Topdanmark Administration har i brev til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder det vi har anført i vores forrige breve til Nævnet. Det klagerens advokat har anført ved sit brev af 27/4 2019, ændrer ikke vores stillingtagen til sagen.

Om udbetalingen af erstatning, kan vi oplyse at vi har modtaget klagerens fakturaer for udført arbejde ved stråtaget. Vi har herefter bedt vores regnskabsafdeling om at overføre erstatningen på i alt i 29.515,50 kr. inkl. moms., Efter fratrukket selvrisiko på i alt 20.000 kr., til klagerens NemKonto."

Sekretariatet har ved mail af 29/7 2019 bedt klagerens advokat om yderligere oplysninger. Klageren har i mail af 27/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Det skal lige nævnes at min sag 90943 imod Ejerskifteforsikringen er delvis afsluttet, jeg har fået erstatning men der arbejdes videre på at jeg ikke skal betale den forhøjede selvrisiko i forhold til selskabets konkurs."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilbud af 19/8 2018 med referencen tag fremgår bl.a.:

| "**Beskrivelse** | **Pris** |
|---|---|
| Materialer: se nede for | 42.440,64 |
| Stilladsleje inklusive transport, opsætning og nedtagning | 6.750,00 |
| Arbejdsløn | 54.520,00 |
| Moms 25% | 25.927,66 |
| **Pris i alt** | **kr. 129.638,30** |

Helhedsbillede af opgave:
Nedbrydning af eternittag med gammelt stråtag underneden:
Vi fremsender hermed vores tilbud vedrørende renovering af tagkonstruktion.

- Opsætning, nedtagning, transport, leje af stillads
- Nedtagning af det eksisterende eternittag
- Nedtagning af gamle lægder
- Nedtagning af gammelt stråtag
- Opbygning af ny tagkonstruktion med en forhøjelse med 300 mm spærre træ
- Opmåling og montering af T1-lægder 38x73
- Oplægning af nyt B6-eternittag i farven sortblå
- Opsætning af sterilbrædder med påmonteret dæk-bræ, smat dæk bræt i tag fod. Der bliver brugt et trykimprægneret multbræt med en høvlet overside for at mindske smuds og alger med en dimension på 25 x 150 mm
- Affald træ, eternit, stråtag.

Materialer:

- 47x300 mm spærretræ, samt monteringsplader og beslags - skruer for fastholdelse af nye spær, sternbrædder mm.
- 86-eternitplader sortblå inklusive tilbehør med udluftning i tag fod og i kip
- Stilladsleje inklusive transport, opsætning og nedtagning."

Af tilbud af 19/8 2018 med referencen isolering mm. fremgår bl.a.:

| "**Beskrivelse** | **Pris** |
|---|---|
| Materialer: se nede for | 28.874,09 |
| Arbejdsløn | 34.100,00 |

| | |
|---|---|
| Moms 25% | 15.743,52 |
| **Pris i alt** | kr. 78.717,61 |

Helhedsbillede af opgave:

- Ny tagkonstruktion isoleres med 3P0 mm isolering. Isoleringen bliver lagt i 150 mm vat således, at de kan ligge i forbandt for at mindske risikoen for kuldebroer.
- Montering af plasmo – tagrender i alu – sænk nr. 11 med 2 nedløb+ tilbehør
- Udtagelse og montering af 2 nye Velux – vippe – vinduer 55x78. Hvid på indvendig side og sortgrå på udvendig side. Inklusive inddækninger samt opbygning af 2 nye lysninger på indvendig side.
- Montering af tagtrin til skorstensfejer. Beregnet mængde: 8 stk.
- Montering af ny skorstensinddækning på 2 skorstene
- Nedtagning af gavl mod indkørsel
- Montering af vindspærrer
- Opsætning af klemmelister for ventileret facade
- Montering af vandretgående forskalling
- Opsætning af beklædning i en 1på2 som ende gavl i modsatte side af huset.
- Montering af nyt vindue i ende gavl
  - Nb: kunden har selv indkøbt vindue.
  - Ved montering af vindue bliver anvendt et selvudvidende tætningsbånd"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

**3.1 Forsikringen dækker**

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

**4. Hvad dækkes ikke**

**Forsikringen dækker ikke:**

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i Tilstandsrapporten eller Elinstallationsrapporten.

…

**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'.

…

**Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele**

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

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

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

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

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

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

…

**Tabel 1:**

| **Bygningsdel:** | |
|---|---|
| **Tagdækning og inddækning** | **Afskrivningstabel** |
| … | |
| - eternitbølgeplader uden asbest | Tabel I |
| … | |
| - stråtag | Tabel G |
| … | |

**Tabel G**

| **Alder indtil** | **Erstatning** |
|---|---|
| 15 år | 100 pct. |
| 20 år | 93 pct. |
| 25 år | 78 pct. |
| 30 år | 63 pct. |
| 35 år | 48 pct. |
| 40 år | 37 pct. |
| 45 år | 30 pct. |
| 50 år | 23 pct. |
| Mere end 50 år | 20 pct. |

(Linoleum dog 0 pct.)
…
**Tabel I**

| **Alder indtil** | **Erstatning** |
|---|---|
| 9 år | 100 pct. |
| 12 år | 93 pct. |
| 15 år | 78 pct. |
| 18 år | 63 pct. |
| 21 år | 48 pct. |
| 24 år | 37 pct. |
| 27 år | 30 pct. |
| 30 år | 23 pct. |
| Mere end 30 år | 20 pct. |

(Vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)"

**Nævnet udtaler:**

Klageren har anmeldt, at husets eternittag er monteret direkte oven på et stråtag.

Under sagens behandling ved nævnet har Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration anerkendt, at det udgør en dækningsberettigende skade, der hvor der er lagt stråtag i tagkonstruktionen. Klageren har indhentet et tilbud på nedtagning af gammelt tag og stråtag, opretning samt lægning af nyt tag på 129.638,30 kr. inklusive moms. Topdanmark Administration har foretaget aldersnedskrivning med 80 %, jf. forsikringsbetingelsernes tabel I, alternativt tabel G, hvorefter Topdanmark Administration har tilbudt at dække 25.927,66 kr. Klageren har endvidere indhentet et tilbud på isolering mm. på 78.717,61 kr. inklusive moms. Topdanmark Administration har tilbudt at dække isolering af tagkonstruktionen, montering af plasmo tagrender og nedløb, de- og genmontering af 2 stk. Veluxvinduer, inddækninger og lysninger indvendigt samt montering af 8 stk. tagtrin til skorstensfejer med 23.587,50 kr. inklusive moms. Topdanmark Administration har herefter fratrukket selvrisiko med 20.000 kr. i henhold til § 5 a, stk. 2, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber og har tilbudt dækning med 29.515,50 kr. inklusive moms.

Klageren er utilfreds med, at Topdanmark Administration har fratrukket 20.000 kr. i selvrisiko.

15. 90943

Det følger af § 5 a, stk. 2, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, at krav i henhold til en ejerskifteforsikring fratrækkes en selvrisiko på 20.000 kr., for så vidt angår den første dækningsberettigende skade i Fonden. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at der fratrækkes den særlige selvrisiko på 20.000 kr. i erstatningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den særlige selvrisiko er fastsat ved lov for at sikre, at forsikringstageren bærer en del af omkostningerne ved konkursen.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet Garantifonden v/Topdanmark Administration under sagens behandling ved nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Peter Thønnings