Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. januar 2019 blev i sag nr. 92458:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med udbedringen af en altan. Den forsikrede ejendom er opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 12/4 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygn. :** **Karakter:** **Registrering og note:**
A Beboelse
A. Primære bygningsdele
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
…

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Skjulte tagrender er vanskeligt tilgængelig. Opfugtet træværk viser at der sker overløb ved kraftig regn og at der evt. er mindre utætheder ved endebunde og/eller vand løber ved siden af endebunde. Flere steder er udhæng med nedslidt overfladebehandling og med spor efter fugt. Under altan er der nedbrudt træ i udhængsbrædder."

I klageskema af 18/6 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Vi fandt en skjult skade på altanen den 6. aug. 2017. Opbygningen af altanen har givet efter da materialet ikke er egnet til at bruges i en udendørs konstruktion. Forsikringen har givet os medhold i at de dækker skaden, men er uenige i hvor meget der skal dækkes.
…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af omkostningen til reparationen."

Selskabet har i brev af 20/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring. Forsikringstager er utilfreds med, at vi har foretaget afskrivning i erstatningen, idet han anfører, at der er tale om en fejlkonstruktion.

Sagens fakta
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1977. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 12. april 2017, og forsikringstager overtager ejendommen den 1. juli 2017, på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Den 7. august 2017 anmelder forsikringstager telefonisk, at der er problemer med altanen på 1. sal, at de har fjernet nogle plader og kan se at vand samles og ikke løber ud, og at de er nervøse for, at der er kommet fugt i muren.

Samme dag beder vi forsikringstager fremsende en nærmere beskrivelse af det anmeldte forhold fra håndværker for vores nærmere vurdering heraf.

Den 8. august 2017 modtager vi fra forsikringstager billeder, købsaftale, salgsopstilling samt uddybende svar. Heraf fremgår, at pladen under tagpap er udført i spånplade, som er knækket og har beskadiget tagpap og medført vandindtrængning i tag-/altankonstruktion.

Den 24. august 2017 oplyser vi forsikringstager, at vi vil bede én af vores samarbejdspartner om at se på sagen, men at han ikke kan tage stilling til en eventuel forsikringsdækning, idet denne vurdering vil blive foretaget af skadesafdelingen.

Vores samarbejdspartner … besigtiger den 29. august 2017, og der udarbejdes besigtigelsesrapport og optages billeder. Af besigtigelsesrapporten fremgår, at dækning er uafklaret, at spånplader hænger mellem bjælker, at spånplader er opfugtet og helt væk nogle steder, at tagpap er revnet og utæt flere steder. Endelig fremgår det, at forsikringstager havde påregnet at udskifte terrassebrædderne.

Af samarbejdspartnerens registreringsseddel (aftaleseddel for dokumentation af at vores samarbejdspartner har været på stedet) fremgår, at tagpapbelægning under trægulvet er meget porøst og revnet flere steder, hvilket har medført, at spånplader under pap er blevet bløde og buler ned, så vand samler sig og ikke kan komme væk.

Den 22. september 2017 oplyser vi forsikringstager, at vi har modtaget rapporten fra vores samarbejdspartner, men at vi har behov for supplerende oplysninger fra vores samarbejdspartner. Vi oplyser samtidig, at vi umiddelbart anser, at vi er i dækning for konstruktionen under gulvbelægningen samt følgeskaden på altanens underliggende konstruktion med undtagelse af forhold, som er anført i tilstandsrapporten. Endelig beder vi forsikringstager fremsende tilbud.

Den 25. september 2017 modtager vi overslag fra vores samarbejdspartner, som vi finder for højt, og som ikke tager højde for oplysninger, som er anført i tilstandsrapporten, hvorfor der foretages besigtigelse af taksator den 9. oktober 2017.

Som følge af besigtigelsen fremsendes mail af 11. oktober 2017 til forsikringstager. Heraf frem går, at tagpappen er blevet utæt som følge af tidens tand, hvilket har medført vandgennemtrængning og opfugtning af den underliggende træplade (spånplade eller osb-plade). Endvidere anføres, at underbeklædningen bærer præg af fugt, men at dette er anført i tilstandsrapportens pkt. 1.5, og derfor ikke dækket af Ejerskifteforsikringen. Endelig anføres, at der efter fællesbesigtigelse ikke er konstateret indvendige skader på 1. sal eller i stueetagen under svalegangen.

Der anerkendes forsikringsdækning for udbedring af tagpap og underlag i henhold til tilbuddet fra forsikringstagers tømrer på 34.131 kr. inkl. moms med en afskrivning på 80 % jf. tabel I, idet tagpappen er fra husets opførelsestidspunkt i 1977.

Den 24. oktober 2017 oplyser forsikringstager, at han ikke er enig i afgørelsen med henvisning til, at der er tale om en fejlkonstruktion, da man ikke bør benytte spånplade til en udendørs konstruktion, og ikke slitage som følge af alder.

Vores taksator besvarer forsikringstagers indsigelser ved e-mail af 25. oktober 2017. Det anføres bl.a., at afskrivning ikke er betinget af skadesårsagen men af alderen, og det fastholdes, at årsagen skyldes tagpappens slitage, som har medført utætheder og nedbrydning af underliggende plade, og at det ikke er den underliggende plade, som har medført nedbrydninger i tag pappen.

Den 1. november 2017 fastholder forsikringstager, at der er tale om en fejlkonstruktion ved anvendelse af spånplade, hvorfor der ikke skal ske afskrivning.

Vores taksator fastholder ved e-mail af 3. november 2017.

Den 8. november 2017 klager forsikringstager over afgørelsen med henvisning til, at der er tale om en fejlkonstruktion. Der vedhæftes billeder.

Den 19. februar 2018 fremsendes afgørelse til forsikringstager. Afgørelsen fastholdes. For nærmere indhold heraf henvises i det hele til afgørelsen.

Den 26. februar 2018 fremsender forsikringstager nogle supplerende spørgsmål, hvilke vi besvarer ved e-mail af 8. marts 2018. Afgørelsen fastholdes.

I juni 2018 indbringer forsikringstager sagen for Ankenævnet for Forsikring. Det anføres, at der er anvendt forkerte materialer til en udendørskonstruktion, og at der derfor ikke skal foretages afskrivning i erstatningen.

Efter sagens indbringelse for nævnet fremsender forsikringstager en e-mail, hvori han henviser til beskrivelse fra håndværker af 2. august 2018, hvoraf det fremgår, at det hele er sunket, at vandet ikke kan komme til afløb, og at spånplader er lagt imellem bjælker, hvorfor pap ikke kan holde.
Vi skal nedenfor fremkomme med vores vurdering af sagen.

Forsikringsbetingelser

…

Vores vurdering

Først og fremmest skal det bemærkes, at vi har anerkendt forsikringsdækning for skaden, som er sket på terrassedækket i form af opfugtede / nedbrudte underliggende plader og utæt / revnet tagpap. Dette fremgår af vores e-mail af 22. september 2017 samt 11. oktober 2017.

Ligeledes har vi godkendt det af forsikringstagers håndværkers fremsatte tilbud af 9. oktober 2017 på 34.131 kr. inkl. moms, dog med afskrivning jf. nedenfor.

I forsikringsbetingelserne pkt. 21 og 22 er fastsat, at erstatningen som udgangspunkt sker til nyværdi, medmindre der er tale om en bygningsdel, som er omfattet af tabeloversigten i pkt. 24.

Såfremt der er tale om en bygningsdel, som er omfattet af tabeloversigten i pkt. 24, beregnes erstatningen i overensstemmelse med tabeloversigten / afskrivningstabellerne i pkt. 24.

Af pkt. 22 og afskrivningskolonnerne fremgår, at det er materialet og alderen, som bestemmer afskrivningsprocenten.

Om der skal ske afskrivning i en erstatning er således alene bestemt ud fra, om der er tale om en bygningsdel, som er anført i tabeloversigten i pkt. 24 (herunder materialet og alderen), og det er således ikke årsagen (fejlkonstruktion eller slid/ælde), som er bestemmende for afskrivningen.

I relation til forsikringstagers påstand om, at skaderne skyldes fejlkonstruktion, idet konstruktionen er opbygget med plader, som ikke er egnet til udendørs brug, skal vi bemærke følgende:

Terrassen med tagpap på pladeunderlag er den oprindelige konstruktion fra husets opførelse i 1977 jf. bygningstegningerne, hvilket også er bekræftet af forsikringstagers håndværker. Det vil sige, at tagpap og de underliggende plader er 40 år gamle.

Det er på ingen måde usædvanligt, at tagpap efter 40 år bliver slidt, utæt og skal udskiftes.
Konstruktionen har fungeret efter hensigten i de knap 40 år, som er gået, indtil tagpapbelægningen er blevet utæt.

Vi bemærker, at der ikke er påvist nogen følgeskader hverken i indvendige trægulve eller på stueloftet under terrassen, hvilket underbygges af billeder fra taksator af 11. oktober 2017. Ligeledes har forsikringstager heller ikke påvist følgeskader som følge af konstruktionen. Således må det lægges til grund, at der er tale om relativt nye fugtskader.

Da der er tale om en konstruktion, som har holdt i 40 år, har det formodningen imod sig, at de opståede skader skyldes en fejlkonstruktion ved opbygning af plader, som ikke er egnet til udendørs brug. I så fald ville skaden være sket på et langt tidligere tidspunkt.

Som anført ovenfor er det på ingen måde usædvanligt, at et tagpaptag nedslides og bliver utæt efter 40 år. Utætheder i tagpappet med vandgennemtrængning medfører naturligvis opfugtning og nedbrydning af de underliggende træplader. At de underliggende træplader er nedbrudt / opløst af fugt underbygger også, at dette skyldes utæthed i den overliggende tagpap.

Tilsvarende med fugtskade på underbeklædning – anført i tilstandsrapportens pkt. 1.5 'Under altan er der nedbrudt træ i udhængsbrædder' – som ikke kan skyldes sædvanlig fugt i udeklimaet eller fugt nedefra, men ligeledes må skyldes fugt fra utæt tagpap. Vi bemærker i den henseende, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a, hvorfor vi har afvist forsikringsdækning for nedbrudt træ i udhængsbrædder.

Vi skal i øvrigt også bemærke, at det på daværende tidspunkt ikke var usædvanligt, at man anvendte spånplader eller tilsvarende plader i byggerier. Dette underbygges af intern e-mail fra taksator af 8. marts 2018, hvori det anføres, at han selv på daværende tidspunkt lagde tilsvarende plader (spånplader) som underlag for tagpap.

At årsagen skyldes slid i det 40 år gamle tagpap underbygges også af vurderingen fra vores samarbejdspartner, som i registreringsseddelen anfører, at 'tagpapbelægningen under trægulv er meget porøse og revnet, og har gjort, at spånplader under pappet er blevet bløde og buler ned…'

Således fastholder vi, at årsagen til opfugtede / nedbrudte underliggende plader skyldes utæt / revnet tagpap som følge af slid og ælde, og at der ikke er tale om en fejlkonstruktion ved anvendelse af forkerte materialer til en udendørskonstruktion.

I den nye fremsendte e-mail fra forsikringstagers håndværker af 2. august 2018 – således efter sagens indbringelse for nævnet – anføres det, at der er fundet endnu en opbygningsfejl med henvisning til udtalelse fra håndværker, hvoraf det fremgår, at det hele er sunket, at vandet ikke kan få afløb, og at de underliggende spånplader er lagt mellem bjælker, hvorfor tagpappen ikke kan holde.

Vi har modtaget kommentarer hertil fra vores taksator jf. bilag 18. Heraf fremgår, at det er en helt sædvanlig konstruktion, at underlaget ligger vandret, således at slagregn ligger på den vandrette tagpap, som er underlag for brædderne, men at vandet bortledes via de 2 eksisterende udspyere (afbilledet i taksators e-mail). Videre anføres, at underlaget for tagpappen er nedfældet mellem bjælkerne netop så døren kan åbne.

Igen skal vi bemærke, at der er tale om en altan fra opførelsestidspunktet i 1977, og at denne oprindelige konstruktion således har vist sig holdbar i mere end 40 år – også med nedfældning af tagpappen mellem bjælkerne. Det har sin formodning imod sig, at årsagen til fugtforekomsten skulle skyldes den oprindelige konstruktion, herunder nedfældning af tagpappen mellem bjælkerne, idet skaderne i så fald ville være fremkommet på et langt tidligere tidspunkt. Som anført ovenfor er der tale om relativt nyere fugtskader. Det er på ingen måde usædvanligt, at tagpap efter 40 år er slidt med utætheder til følge, og i øvrigt heller ikke usædvanligt, at de underliggende plader derefter nedbrydes og 'falder sammen' som følge af opfugtningen, hvilket ikke udgør en fejlkonstruktion.

At tagpapdækkeren ikke vil give garanti for tagpappen ved reetablering som eksisterende medfører ikke i sig selv, at der er tale om en dækningsberettigende skade over Ejerskifteforsikringen.

Således fastholder vi, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion, men opfugtede/nedbrudte underliggende plader, som skyldes utæt / revnet tagpap som følge af mere end 40 års slid og ælde.

I relation til erstatningsopgørelsen har vi taget udgangspunkt i det tilbud, som er fremsendt af forsikringstagers håndværker af 9. oktober 2017 – og godkendt af os – på 34.131 kr. inkl. moms.

Vi bemærker, det af forsikringsbetingelserne pkt. 22 fremgår, at afskrivningen skal foretages på den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv.

En udbedring af den anerkendte skade vil i henhold til tilbud fra forsikringstagers tømrer medføre opbrydning af gulv på altan, opbygning af fald for afløb, udlægning af gulvplader (krydsfiner), påsvejsning af tagpap og herefter udlægning af terrassebrædder. Vi bemærker, at forsikringstagers håndværker har oplyst, at gulvbrædderne genbruges.

Der er tale om den oprindelige konstruktion fra husets opførelse af i 1977 (fremgår af de oprindelige bygningstegninger og endvidere bekræftet af forsikringstagers håndværker), hvilket vil sige, at tagpappet og de underliggende plader, hvorpå tagpappet er påsvejset, er 40 år gamle.

Af afskrivningstabellen pkt. 24 fremgår under 'tagdækning og inddækning', at tagpap (ved tag hældning under 10 grader) skal opgøres/afskrives efter tabel I.

Af tabel I fremgår det, at der med en alder på mere end 30 år erstattes 20 %, dvs. en afskrivning i erstatningen på 80 %.

Som anført ovenfor sker afskrivningen på den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv.

Vi bemærker, at tagpappet er påsvejset de underliggende plader, og at der således er tale om én integreret bygningsdel, således at de underliggende plader vil have samme afskrivningsprocent som tagpappet dvs. 80 % jf. afskrivningstabellerne.

De øvrige udgifter (optagning af gulvet, opbygning af fald for afløb og optagning/genlægning af eksisterende terrassebrædder) er følgeudgifter i form af arbejdsløn og andre omkostninger til udbedring af den beskadigede tagpap, som således skal afskrives med samme afskrivningsprocenten for tagpappen på 80 %.

På baggrund heraf fastholdes, at skaden på tagpap og underlag samt nødvendige følgearbejder til udbedring af skaden, herunder optagning og genanvendelse af gulvbrædder, skal opgøres efter reglerne om tabelafskrivning, og at tabel I er gældende for den pågældende konstruktion, hvorefter afskrivningen på 80 % fastholdes."

Klageren har i kommentar af 31/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det er noteret at billeder taget af forsikringen har en tendens til at virke mere gule, hvorfor konstruktioner virker mere slidt end hvad der er fakta.

Ref. 'Historik.txt' for handlinger vi har registreret. Der ser ud til at mangle noget i forsikringens noter.

1. Når bitumenbeklædningen har været intakt beskytter den spånpladen for fugt ovenfra. Fra siden og nedenfra kan varm fugtig luft stadig trænge ind i konstruktionen.
Når luften på et tidspunkt nedkøles stiger den relative luftfugtighed og fugt der så ikke længere kan holdes i luften danner kondens (mest kendt fra dug der ses om morgenen).
Dette vil opløse en spånplade der vil miste bæreevne og give efter for sin egen og bitumenbeklædningens vægt. Når varm fugtig luft kommer ind i konstruktionen og op mod spånpladen, der er svejst til bitumenbeklædningen der holder vand der fordamper, vil denne være køligere grundet at vand der fordamper nedkøles. Dette vil forstærke kondensskabning under spånpladen. Derfor skal ikke spånplader bruges i udendørs konstruktioner og absolut ikke i denne type.

2. Da spånpladen er svejst til bitumenbeklædningen hænger disse sammen mellem spærene. Det ses at nedebør/vand der ligger ovenpå bitumenen ikke trænger igennem beklædningen, men fordamper. Derfor er det ikke bitumenbeklædningen der har fejlet.

3. Det ses også at revnerne i bitumenbeklædningen er dannet langs med kanten af spånpladen, hvor belastningen er størst på bitumenen, der har fungeret som et kabel mellem spærene. Derfor kan det konkluderes at spånpladen har deformeret før beklædningen har revnet.

4. Der er enighed med forsikringen i at altanens inderste dele er mindre udsat for variationerne i klimaet, da der er mere læ fra vind og vær. Det skal her nævnes at dette medfører at temperaturen er mere konstant og kondens måske derfor ikke har lige hyppige forekomst inde i konstruktionen.

5. Hvor lang tid det har taget for bitumenbeklædningen at revne så meget som den har nu og hvor lang tid det har været revner overhovedet kan ikke antages på baggrund af nogen af de kendte fakta.

6. Kommentar/justering til hvad forsikringen skriver om 7. aug.: Vi skulle feje under nogen af gangbræderne ovenpå altanen, hvorfor vi løftede nogen og opdaget den skjulte fejl.

7. Kommentar/justering til hvad forsikringen skriver om 8. aug.: 'Knækket' bør beskrives som 'spånplade og bitumenbeklædning har deformeret, hvorfor bitumenbeklædning har revnet fra belastningen'.

8. Kommentar/justering til hvad forsikringen skriver om 29. aug.: Spånplader var ikke 'helt væk nogen steder', men faldt fra hinanden da inspektørerne pillede ved det.
Bitumenbeklædningen var ved inspektion kun utæt og revnet i kant af spånplade hvor deformationspåvirkningerne er størst (se billeder fra start på denne sag der også viser at bitumenbeklædningen holder fint på vand der hvor den er sunket). Vi har ikke 'påregnet at udskifte terrassebrædderne', men kun løftet dem op for at rengøre under dem, hvilket vi også har påpeget til forsikringen. Forsikringens interne taksator har dog sagt at der måske er nødvendigt at bygge op gangbrædderne på en anden måde for at forsikre at vandet kommer væk, samt at de skarpe kanter der ligger ned mod bitumenbeklædningen ikke er optimale for beklædningens holdbarhed. Bitumenbeklædningen virker ikke porøs for mig. Jeg har prøvet at påføre belastninger langt over hvad der kan forventes i denne konstruktion uden at bitumenen giver sig.

9. Kommentar/justering til hvad forsikringen skriver om 25. sept.: Yderligere fejl og mangler fundet af jeres inspektører bør fremlægges så de kan medgå i nødvendige reparationer. Min kone var

hjemme under inspektionen og her nævntes der mange detaljer der ikke var efter bogen. Det lykkedes hende dog ikke at videregive disse til mig så jeg forstod hvad der var galt.

10. Kommentar/justering til hvad forsikringen skriver om 11. okt.: Det er ikke snak om en osbplade, men en spånplade. Underbeklædningens træ virker fint – Det er hårdt når man stikker i det nedenfra (nu har vi jo også haft en tør sommer). Det lader til at det lige nu kun er malingen der skalder af. Punkt 1.5 i tilstandsrapporten refererer til en skade der er repareret før vi overtog huset (se de to nye brædder ved afløb i billeder). Vi har gentagne gange pointeret for forsikring at puds øverst på indsiden af væggen mod altan var langt mere løs end resten af huset. Dette fremgår også nogen sted i forsikringens oploadede dokumenter.

11. Vi mener at nedskrivningen er beregnet til korrekt opførte konstriktioner og derfor ikke hører hjemme i dette tilfælde hvor der er snak om byggefejl der har forårsaget størrelsen af vedligehold og reparationsbehovet.

12. Kommentar/justering til hvad forsikringen skriver om 8. mar.: Vi har pointeret for forsikringen at bitumen holder fint på vand ved at sende billeder af vand der ligger og fordamper.

13. Endelig tilbagemelding fra forsikring kommer fra … den 9. april og ved en automail den 17. maj.

14. Kommentar/justering til hvad forsikringen skriver om 2. aug. '18: Tagdækker kan ikke give garanti for bitumenbeklædningen i en løsning der genopbygges som den er nu.

15. Tabelafskrivningerne skal være for en korrekt udført konstruktion.

16. Der er ikke belæg for at påstå at bitumenbeklædningen har holdt i 40 år. Skaden kan sagtens have forekommet i lang tid. Når den opdagedes var der lange revner langs deformationerne. Tager man den seje bitumenbeklædning i betragtning vil man kunne argumentere for at skaden netop har været eksisterende i lang tid. Skjult under gangbrædderne har den begyndt som en deformation af pladen, der har blevet større og større indtil bitumenbeklædningen ikke kan holde mere. Bitumenbeklædningen har så begyndt en revnedannelse der har udviklet sig gradvis og over lang tid.

17. Altanen har efter deformation fungeret som en dam hvor vandet ligger og fordamper. Dette kan have medført at der ikke er kommet alt for meget vand ned i de højereligende revner i konstruktionen og derfor begrænset følgeskaderne.

18. Bitumenbeklædningen er ikke nedslidt (se billeder).

19. Det at intern taksator har udført arbejde der er efter samme metode som hvordan denne konstruktion er opført, hvilket har vist sig at ikke er en god og holdbar løsning, skal ikke påvirke denne sag, men kun vurdering af taksators personlige vurdering af god byggeskik.

20. Bitumenbeklædning er, som nævnt flere gange, kun revnet ved kant af deformerede plader og holder ellers fint på vand og i meget større mængder end konstruktionen er tiltænkt.

21. Tillægsoplysningen der fremsendtes den 2. aug. '18: Det er kun det faktum at spånplader er lagt mellem bjælker, og derfor bitumenbeklædning har endnu dårligere forhold, der er de nye fund i denne sag. Dette medfører at tagdækker ikke kan garantere for beklædningen hvis den opbygges på samme måde som tidligere.

22. Det er ikke belæg for at sige at skaden ikke har været der og udviklet sig over meget lang tid.

23. Forsikringen skal være velkommen til at finde nogen der vil give garanti for at opføre konstruktionen på samme måde som den oprindeligt har været. Det vil dog være på sin plads at forsikre at disse firmaer ved at det er andre eksperter der ikke kan sige god for løsningen og hvorfor.

24. Forsikringen refererer til 'oprindelige bygningstegninger'. Disse tegninger vil jeg bede om at bliver fremsendt, da jeg ikke har set detaljer på altanen på nogen tegninger (udover oversigtstegninger der viser placering af bjælker og retning af gangbræder).

25. Hvordan defineres en integreret bygningsdel?

26. Kan jeg på nogen måde fakturere forsikringen for mine timer på at køre denne sag og på at agere byggeleder for arbejdet?

27. Hvad betyder: 'Afslutningsvis bemærkes, at vi kan frafalde kald og varsel.'?"

Selskabet har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ad pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 10, 12, 16, 17, 18, 20, 21, 22,

Vi er på ingen måde enig i forsikringstagers oplysning om, at nedbrydning af spånpladen og tagpappet skyldes udefra – og nedefra kommende varm fugtig luft. Vi bemærker i den hen seende, at der er underbeklædning under terrassen, og at træpladerne derfor ikke er direkte udsat for fugtpåvirkninger nedefra.

Vi fastholder, at tagpappet efter ca. 40 år – forventeligt – er revnet og utæt på grund af slid og ælde, som nu har medført opfugtning og nedbrydning af de underliggende træplader.

At der ikke er tale om en fejlkonstruktion underbygges af, at konstruktionen har henstået således siden opførelsen heraf i 1977, og at der først nu – dvs. efter ca. 40 år – konstateres fugt skader på altanen.

Vedrørende indvendige fugtskader har forsikringstagers håndværker intet anført omkring indvendige fugtskader, og ligeledes har vores taksator ikke konstateret fugtskader indvendig som følge af utætheden på altanen.

Forsikringstager oplyser, at der var løsere puds øverst på indersiden af væggen mod altan. Vi henviser i den forbindelse til e-mail fra taksator af 8. marts 2018, hvoraf det fremgår, at forsikringstager har spartlet væggen ved loftet under svalegangen, og at dette ikke var anderledes end andre steder i huset, og at gipsloftet ikke bar præg af fugtskade.

Således har der ikke været konstateret nævneværdige indvendige fugtskader som følge af altanens konstruktion, hvilket underbygger, at der er tale om relativt nye fugtskader, idet der ville have været fugtskader af langt større omfang, såfremt der var tale om en oprindelig fejlkonstruktion fra opførelsestidspunktet for 40 år siden.

Vi har påpeget over for forsikringstager, at han skulle vende tilbage jf. bl.a. vores e-mail af 9. april 2018, såfremt han konstaterede indvendige skader, men vi ikke har modtaget yderligere specifikke oplysninger/krav herom. Såfremt forsikringstager har yderligere krav, skal vi bede ham fremsende dette for vores vurdering heraf.

Videre skal anføres, at det på daværende tidspunkt ikke var usædvanligt at anvende spånplader som underlag for tagpap jf. e-mail fra vores taksator af 8. marts 2018, og at det ikke er er usædvanligt, at et tagpaptag nedslides og bliver utæt efter 40 år.

Det fremgår i øvrigt også af rapport fra [samarbejdspartner], at tagpap er revnet og utæt medførende opfugtning af spånpladerne, og at deformeringen af pladerne medfører, at pladerne bliver bløde og buler ned, så vandet samles og ikke kan bortledes.

Ad pkt. 8
Det anføres af forsikringstager, at tagpappet ikke virker porøst eller specielt slidt og holder fint på vandet. Vi skal igen bemærke, at der er tale om et tagpaptag, som er 40 år gammelt, og derfor i et stort omfang vil være slidt. Både vores taksator og [samarbejdspartner] oplyser på baggrund af deres besigtigelse, at tagpappen er revnet og utæt flere steder, og at dette har medvirket til opfugtning af underliggende træplader. At forsikringstager synes, at tagpappen ser fin ud og holder på vandet ændrer ikke ved ovenstående. Tagpappen kan sagtens visse steder holde på vandet og andres steder være revnet som følge af alder og nedslidning medførende utætheder.

Forsikringstager oplyser, at taksator har oplyst, at det kunne være nødvendigt at ændre konstruktionen. Vores taksator kan ikke bekræfte dette, men der er dog ikke noget i vejen for at ændre konstruktion, såfremt en anden konstruktion ønskes. Forøgede udgifterne til en ændring af konstruktionen dækkes dog ikke af Ejerskifteforsikringen.

Vi har noteret os, at forsikringstager ikke ønskede at udskifte brædderne. Tilbuddet fra forsikringstagers håndværker er baseret på optagning og nedlægning af eksisterende brædder jf. vores brev af 20. august 2018, og vi har således ikke i erstatningen fratrukket for planlagt arbejde.

Ad pkt. 6
Ingen kommentarer

Ad pkt. 7
Vi er ikke enige i, at det er spånpladen, som er deformeret og derefter har medført revnet tagpap, jf. i det hele ovenstående.

Ad pkt. 9
Vi lægger til grund, at alle 'fejl/mangler' er klarlagt på nuværende tidspunkt i den verserende Ankenævnssag.

Ad pkt. 11 og 15

Vi fastholder, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion jf. ovenstående.

Det skal dog for god ordens skyld bemærkes, at det ikke fremgår af forsikringsbetingelserne, at der ikke skal ske afskrivning, såfremt der er tale om en fejlkonstruktion.

Om der skal ske afskrivning i en erstatning afhænger af, om der er tale om en bygningsdel, som er anført i tabeloversigten i pkt. 24.

Ad pkt. 13
Det er korrekt, at vi har fastholdt afgørelsen ved e-mail af 9. april 2018. Det er en fejl, at vi ikke har vedlagt den sidste e-mail korrespondance i sagen, hvilket vi meget beklager. Vi vedhæftes e-mail korrespondance af 21. marts til 9. april 2018 til nævnets orientering herom.

Ad pkt. 14 og 23
Ejerskifteforsikringen skal dække 'aktuelle skader' eller forhold, som giver 'nærliggende risiko for skader', og dermed udbedringsudgifterne, som er forbundet hermed. Det er ikke en del af Ejerskifteforsikringens dækning at tilsikre, at der kan ydes garanti på det udførte arbejde.

Ad pkt. 19
I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 21.3 er vi forpligtede til at erstatte det beløb, som det vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted (fratrukket afskrivning iht. afskrivningstabellerne) jf. i det hele pkt. 21.3.

Vi fastholder, at årsagen ikke skyldes en fejlkonstruktion jf. ovenstående, hvorfor vi skal erstatte udgifterne til en tilsvarende konstruktion (fratrukket afskrivning jf. afskrivningstabellerne).

Ad pkt. 24
Vi vedhæfter bygningstegning.

Ad pkt. 25
'Integreret bygningsdel' betyder blot, at tagpappen er svejset på den underliggende plade.

Ad pkt. 26
Vi kan ikke tilbyde at dække udgifter til forsikringstagers 'egne timer' til at køre denne sag i nævnet (eller medens sagen har verseret hos forsikringsselskabet). Når man har en forsikringssag, så forventes det, at der vil være et vist tidsforbrug i ens egen sag. Forsikringstagers eget tidsforbrug dækkes ikke af forsikringsselskabet.

Ligeledes er der tale om et mindre udbedringsarbejde til en pris af 34.000 kr. jf. tilbud fra forsikringstagers egen håndværker, og det er således ikke nødvendigt med en 'byggeleder' for udførelse af arbejdet på terrassen. Vi kan således ikke anerkende at dække udgifterne hertil.

Ad pkt. 27
Til forsikringstagers orientering betyder 'Frafald af kald og varsel', at vi giver afkald på forkyndelse i tilfælde af, at forsikringstager får helt eller delvist medhold i sin klage. Dette følge af Ankenævnets vejledning."

12. 92458

Klageren har i kommentar af 26/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"- Forsikringstager er ikke enig i forsikringens vurdering om at der ikke kan trænge fugt ind i konstruktionen. Standpunkt fastholdes om at materialer der ikke er egnet til udendørs brug skal beskyttes mod fugt og kondens, hvorfor det er en fejl at benytte spånplader i den udendørs konstruktion.
- Tagpap er intakt og holder på vand alle steder hvor der ikke er overbelastning fra den deformerede og opfugtede spånplade. Som tidligere skrevet har bitumenbeklædningen stadig en bæreevne og sejhed der overstiger det der er behovet for denne konstruktion.
- Forsikringstagers håndværker har noteret at det fulde omfang af fugtskaden først kan ses når konstruktionen er nedbrudt, hvorfor han også har efterinformeret om den uhensigtsmæssige opbygning af spånplade/bjælke/bitumenbeklædning så snart han opdagede dette ved start af nedbrydning.
- Forsikringen har misforstået informationen eller blevet misinformeret fra taksator rundt nedbrudt puds på indsiden. Taksator blev oplyst om at det forekom nogen løs puds andre steder i huset, MEN at det var i betydeligt større grad ved altanen.
- Det foreligger ikke oplysninger fra før forsikringstager flyttet ind i huset om hvorvidt der har været fugtskader på indsiden af væg. Argumentere om at denne skade derfor er ny bør derfor ses bort ifra.
- Det er end en gang noteret at forsikringstager skal fremsende krav om yderligere dækning for videre fundet uhensigtsmæssigheder/skade hvis dette registreres.
- Taksators kommentar om at spånplader kan benyttes i udendørs konstruktioner fordi han på et tidspunkt har udført det på lignende måde giver ikke mening for forsikringstager, og specielt ikke når man ser hvad der sker ved dette materiale i pågældende sag.
- [Samarbejdspartners] kommentar, om brud i bitumenbeklædning, nedhængende spånplader og at vandet samles på beklædningen uden at komme til afløb, er kun en konstatering af skaden på altanen og ikke en beskrivelse af hvordan denne er udviklet sig.
- Bitumenbeklædningen er kun utæt der hvor spånpladernes deformation har påvirket den til brud.
  Hvis der samles nedebør på bitumenbeklædningen sådan som den står i dag ligger vandet og fordamper indtil det er væk, og kun hvis det kommer så meget nedebør at det går over kanalernes kant, dannet af deformationen, kommer vand ind i konstruktionen.
- Forsikringstager forventer at forsikringen dækker nødvendige modifikationer af konstruktionen der vil gøre håndværkere i stand til at give garanti for udført arbejde med tilhørende materiale, samt at konstruktion skal fungere i henhold til intension og sammen med andre konstruktionsdele.
- Det noteres at forsikring og forsikringstager har mange punkter der er uenighed om. Forsikringstager vil gerne klarlægge de enkelte detaljer for ankenævnet hvis det er noget der virker uafklaret i denne sags skriverier.
- Forsikringstager er ikke sikker på hvad forsikringen skriver om 'Ad pkt. 9'. Det virker meget juraagtig..? Forsikringstager regner med at Ankenævnet pålægger forsikringen at dække alle udgifter for at reparere den skadede altan og forsikre husets totale funktion rundt dette.
- Ang. det forsikringen skriver 'Ad pkt. 14 og 23': Det forstås at forsikringen erkender erstatningspligt for redesign af detaljer og opbygning der muliggør garanti fra håndværker. Hvis ikke anses det at der vil være en 'nærliggende risiko for skader'.
- Kan i forsikringen henvise til håndværker der kan garantere for at en reparation efter at de er informeret om at andre håndværkere mener det vil være fejl at opbygge som tidligere udført?

- Tak for tegning. Den har forsikringstager allerede. Det var forventet at forsikringen havde detaljer rundt opbygningen af konstruktionen ud fra hvordan tidligere kommentarer fra forsikringen er skrevet.
- Som jeg forstår tilbuddet fra håndværker, der er fremsendt for et år siden og før konstruktionens detaljer kendtes, samt med forbehold derom, vil dette ikke længere være gyldig da konstruktionen ikke kan opføres med den fornødne garanti almindelig god byggeskik formodentlig giver.
- Udgiften til 'egne timer' er ved at overskride hele forsikringssagens estimerede minimumsbeløb ca. DKK 35 tusind. Hvor meget skal en forsikringstager forvente at lægge i at få den erstatning han har krav på?
- Betyder 'afkald på forkyndelse' at forsikringen ikke vil have Ankenævnets afgørelse offentliggjort på Ankenævnets hjemmesider?"

Selskabet har i brev af 19/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henholder os til både taksators og samarbejdspartners oplysning om, at tagpap er revnet og utæt, hvilket har medført opfugtning af underliggende træplader, at årsagen til revnet og utæt tagpap skyldes tidens tand, idet der er tale om tagpap, som er 40 år gammel, og som efter 40 år forventeligt vil være slidt, utæt og skal udskiftes.

Vi fastholder således også, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion, idet konstruktionen har fungeret efter hensigten i de knap 40 år, som er gået, indtil tagpapbelægningen er blevet utæt.

Såfremt der var tale om en oprindelig fejlkonstruktion på opførelsestidspunktet i 1977 ville der være konstateret fugtskader i langt større omfang end blot muligt løst puds. Det er korrekt, at vi ikke har oplysninger om eventuelle tidligere skader hos sælger, men der er dog i købers tid ikke konstateret reelle fugtskader som følge heraf.

Vi henviser igen til taksators e-mail af 8. marts 2018, hvoraf det fremgår, at forsikringstager havde spartlet væggen ved loftet under svalegangen, og at dette ikke var anderledes end andre steder i huset, og at gipsloftet ikke bar præg af fugtskade. Vi bemærker samtidig, at anmeldelsen til Ejerskifteforsikringen var foranlediget af terrassens renovering og ikke foranlediget af indvendige fugtskader.

Vi har noteret os, at forsikringstager ikke har krav for indvendige fugtskader på nuværende tidspunkt.

Vi er ikke enige i, at [samarbejdspartner] ikke beskriver årsagen. Det fremgår klart af den udarbejdede registreringseddel fra [samarbejdspartner], at tagpap er revnet flere steder, *hvilket har medført*, at spånplader under pap er blevet bløde og buler ned ...

Vi er heller ikke enige i, at tagpappen kun er slidt de steder, hvor træpladen har brud, men at tagpappen generelt er nedslidt som følge af tidens tand jf. ovenstående, hvilket har medvirket til opfugtning af træpladen.

Det er ikke en del af Ejerskifteforsikringens dækningsomfang at tilsikre, at der kan ydes garanti på det udførte arbejde, ligesom vi heller ikke skal finde håndværkere, som kan yde garanti på det udførte arbejde.

I relation til forsikringstagers kommentarer til vores 'ad pkt. 14 og 23' bemærkes, at der var tale om en generel beskrivelse af Ejerskifteforsikringens dækning, dvs. 'aktuelle og nærliggende risiko for skader', og at denne dækning ikke omfatter, at der skal kunne ydes garanti på det udførte arbejde. Der er ikke tale om en anerkendelse af en ændring af konstruktionen med henblik på opnåelse af garanti. Vi henviser til tidligere anførte jf. vores brev af 20. august 2018, hvori vi beskriver omfanget af vort dækningstilsagn og erstatningsopgørelsen.

Vedrørende forsikringstagers 'egne timer' henvises til tidligere fremsendte.

Slutteligt skal anføres, at Nykredit Forsikring har tilsluttet sig Ankenævnet for Forsikring og naturligvis ikke kan modsætte sig, at afgørelsen offentliggøres på Ankenævnets hjemmeside. Vi har forklaret hvad 'afkald på forkyndelse betyder' i vores tidligere fremsendte skrivelse."

Klageren har i kommentar af 22/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Sidste besked fra forsikring er en gentagelse af mange af de mange misforståelser og fejltolkninger jeg har prøvet at fange og belyse tidligere. Det kan være det er flere, og jeg håber på hjælp fra nævnet til at belyse dette.

Forsikringstager er ikke enig med forsikring og det ses at forsikringens argumenter er modbevist på logisk vis.

Note: Jeg synes at se at det nævnes noget om at vi havde gang i renovering af terrassen; HVILKET DET ALDRIG HAR VÆRET SNAK OM! Det var rengøring der gjorde at vi fandt skaden...

Klagenævnet bedes vurdere sagen baseret på forsikringstagers fakta og understrege hvor stor erstatning jeg kan få for blandt andet, men ikke begrænset af, tabt tid, tabt brug af altan, chikane fra uafklaret arbejdsopgave ret udenfor vinduet, ekstra stress, økonomisk usikkerhed, andre udskudte opgaver, reparation af konstruktionen som nødvendigt for at den skal kunne fungere og så videre.

Det virker nyttesløst at tilføje mere, hvorfor jeg vil bede om specifikation på hvad jeg kan fremhæve for at hjælpe min sag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af mail af 8/8 2017 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Svar fra tømrer:
• Beskriv hvad der er skadet. (Med forbehold om at det er noget der er skjult der er skadet i tillæg: De nederste bord i skråtag, betumentagpap, bærende plade og alt mellem bjælker)
• Hvor er skaden placeret? (Altan på 1. sal)
• Hvor stort er omfanget? (nederste bræder i skråtag , betumentagpap, underliggende bræder og plader, samt alt mellem de bærende bjælker skal udskiftes. med forbehold for at skjulte genstande kan være beskadiget og derfor ikke medtaget.)

• Hvad er årsagen til skaden? (Pladen under tagpap er udført i sponplade. Denne er knækket og beskadiget tagpap og medført yderligere vandindtrængning ned i tag-/altankonstruktionen. De knækkede sponplader har sunket ned og forhindret vand i at komme til afløb.)
• Hvordan kan skaden repareres? (Planker udskiftes som nødvendig og omorganiseres så vand ikke bliver forhindret i at komme til afløb, samt kan aftages for renhold. Sponplade udskiftes med plade der passer formålet. Beskadigede dele udskiftes, males og bearbejdes som nødvendigt [foreløbigt vurderet med forbehold for skjulte beskadigede elementer]: de nederste bræt i skråtag, bæresystem for bræder på gulv, betumentagpap, plade og alt mellem bærende bjælker)
• Hvad koster det at udbedre skaden? Estimat: DKK 25.000.
• Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel (forholdet anmeldt)? Usikkert, men kan stamme fra bygningens opførsel."

Af tilbud af 9/10 2017 fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"Hermed tilbud vedrørende altan.
Tilbuddet omfatter.
Opbrydning af gammel gulv på altan.
Opbygning af fald for afløb.
Udlægning af gulvplader x finer.
Påsvejsning af tagpap.
Udlægning af terrasse brædder.
Bortkørsel af affald.

Pris excl. Moms	kr 27305,00
Pris incl. Moms	kr 34131,25"

Af mail af 11/10 2017 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg var hos dig den 9.10.2017 i forbindelse med besigtigelse af det anmeldte forhold vedrørende tagpappen mv. på svalegangen.

Som følge af tidens slid og ælde er tagpappen blevet utæt, og der har været vandgennemtrængning som har forårsaget underlaget for tagpappen (formodentlig spånplade eller osb-plade) er blevet så ustabil og nedbrudt at den ikke kan holde tagpappen.

Underbeklædningen under svalegangen bærer på nogle områder præg af der har været vandgennemtrængning, hvilket også er anført i tilstands rapportens pkt. 1.5. Da dette er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten er udbedring af underbeklædningen ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ud fra det vi sammen så på vurderes der ikke at være skade indvendigt på 1. sal eller i stueetagen under svalegangen.
Ejerskifteforsikringen erstatter for udbedring af tagpap og underlag jf. tilbuddet fra din tømrer, … på i alt 34.131 kr. inkl. moms, som du udleverede til mig ved besigtigelsen.

Tagpappen på svalegangen betragtes som tagbelægning, og derfor gøres afskrivning gældende jf. vilkårenes pkt. 22
- tagpap (ved taghældning under 10 grader) Tabel I

Tagpappen på svalegangen vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1977 og er således mere end 30 år gammelt.
Derfor udgør erstatningen 20% af den samlede udbedring.
Erstatningen er således 34.131 kr. x 20% = 6.827 kr.

Du har en selvrisiko på 5.000 kr.

Du kan således igangsætte udbedringen efter nærmere aftale med din tømrer.

Når der foreligger momsregistreret faktura for arbejdet der overstiger den accepterede tilbudspris på i alt 34.131 kr. inkl. moms- og du har godkendt arbejdet bedes du fremsende denne til mig.

Så overfører jeg erstatningen fratrukket din selvrisiko på i alt 1.827 kr. til din nem-konto.
Samtidig nedskrives den maksimale selvrisiko med 5.000 kr.

Hvis der i forbindelse med udbedringen viser sig yderligere skade, er du eller din tømrer velkommen til at kontakte mig, evt. sende fotos, inden videre igangsætning. "

Af besigtigelsesrapport af 29/8 2017 fra selskabets samarbejdspartner fremgår bl.a.:

"**Skadebeskrivelse**
Spånplader med tagpap med tagpap hænger i mellem bjælker spånplader er opfugtet og helt væk flere steder
Tagpap er renoveret og utæt flere steder, to stk. afløb på de højeste steder i hver side.
Spånplader fortsætter muligvis ind i huset"

Af registreringsseddel af 29/8 2017 fra selskabets samarbejdspartner fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse:
tagpap belægning under trægulv er meget porøst og revnet flere steder hvilket har gjort at spånplader under pap er blevet bløde og buler ned så vand samler sig og kan ikke komme væk.

Arbejdet omfatter:
Vendes med forsikring"

Af mail af 8/3 2018 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Ad 2
Ft henviser igen til selvrisikoen.

Det ft ikke har været enig med mig i, har været afskrivning gøres gældende da skaden vedrører tagpapbelægningen. Det er nok også det han mener her.

Havde tagpapbelægningen ikke været skadet/utæt, havde underliggende spånplade (eller OSBplade) og underbeklædningen heller ikke været skadet.

Udbedringen af den beskadigede tagpap kræver også udbedring af underlaget for denne, da underlaget er beskadiget som følge af tagpap pens utæthed som følge af udløb af levetid.

Jeg har i den aktuelle sag ikke afvist på grund af udløb af levetid af tagpappen, da anmeldelsen er kort tid efter overtagelsen.

Det er således tagpappen der er skadet/utæt, og underlaget derfor nedbrudt. Utætheden af t pappen begrunder også underbeklædningens stand.

Da udbedringen af den beskadigede bygningsdel (tagpappen) også påkræver udbedring af underlaget spånplade (eller OSBplade), har jeg gjort afskrivningen gældende for den samlede udbedring jf. vilkårene.
Dette er beskrevet i min taksatorrapport dateret 11.10.2017.

Ad 3
Jeg er ikke enig med ft.
Uanset om underlaget er spånplade eller OSBplade har det fungeret som underlag siden for tagpappen siden 1977 (40 år).

Det kan ikke umiddelbart siges hvilken type plade der aktuelt er tale om, men brugen af tilsvarende plader var ikke usædvanlig i 1977.

Som tømrerlærling lagde jeg selv tilsvarende på mange spånplader som underlag for tagpap i 1977. Så det var på ingen måde usædvanligt.

OSBplader er en plade lavet af spån som en spånplade, og OSB plader bruges stadig som underlag for tagpap.

Uanset hvordan det vendes og drejes er det tagpappen der er blevet utæt som følge af helt sædvanligt slid og ælde.

Hvis ikke tagpappen var blevet utæt havde der ikke trængt skadelig fugt ned til underlaget, og så havde der ikke været skade på underlaget (spånpladen).

Utætheden har også været årsagen til fugtskaden på underbeklædningen.

Selv med den største forståelse kan jeg ikke forklare at fugtskaden på underbeklædningen skal kunne begrundes med sædvanlig fugt i udeklimaet eller fugt nedefra som ft beskriver skulle være årsagen til underlaget for tagpappen skulle være nedbrudt.

Underbeklædningen er desuden tæt som det ses på ovenstående foto.
Så også af denne grund er underlaget for tagpappen på svalegangen er jo ikke direkte udsat for usædvanlige fugtpåvirkninger nedefra

At det særligt er de yderste fag hvor tagpappen er nedbrudt kan bedst begrundes med at belastningen er størst på den yderste del af svalegangen idet lys og slagregn mv. jo ikke når det inderste fag så direkte som yderst. Det er ikke usædvanligt at se tilsvarende.

Ad 4
Hr ft orienterede om han havde spartlet væggen ved loftet under svalegangen. Det så pænt ud, og var ikke anderledes en andre steder i huset.

Havde der været usædvanlig fugtpåvirkning af væggen, havde gipsloftet på dette område og båret præg af fugtskade.
Jeg synes at erindre hr ft oplyste der ikke var foretaget udbedring på loftet, så derfor har jeg været lidt uforstående over hvis væggen skulle have fået fugt."

Af brev af 2/8 2018 fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"Hermed beskrivelse af gl. altan.

Da der er spånplade som underlag for pap er det hele sunket og vandet kan ikke komme til afløb.

Spånplader er lagt mellem bjælker og derfor kan pap ikke holde da vil revne i overgange mellem plader og bjælker.

Hvis plader lægges oven på bjælker kan døre ikke åbnes."

Af mail af 7/8 2018 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg har talt med fts tømrer, …, om det fremsendte notat fra ham.
[Håndværker] oplyste han er enig i at tagpappen og den øvrige konstruktion, vinduer og døre mv. er fra husets opførelsestidspunkt i 1977.

Det er sædvanligt at underlaget i en svalegang som denne ligger vandret (på bælkerne som danner spærfoden), således at den slagregn der kommer ind ligger på den 'vandrette' tagpap, som er underlag for brædderne.
I det omfang der sjældent kommer så meget vand ind på tagpappen at det kan løbe væk, bortledes vandet via de to udspyere som der er. Ses på mine fotos. Jeg har oplyst [håndværker] dette er helt sædvanligt, hvilket han var forstående for.

I dette tilfælde er pladen/underlaget for tagpappen så nedfældet mellem bjælkerne/spærfoden, og aflagt på lister der er sømmet på siden af bjælkerne/spærfoden.
Dette er fordi døren ellers ikke kan åbne.
Tapappen er så lagt ovenpå pladen, således den forløber hen over bjælkerne/spærfoden.
Det har fungeret siden 1977, og vil kunne gøre det igen de næste 30 år eller mere, selv om tagpappen sædvanligvis ikke lægges hen over bjælkerne/spærfoden på et tag.
Men tagpappen lægges jo dog også hen over pladesamlingerne på et tag.

[Håndværker] siger tagpapdækkeren ikke vil give garanti, hvis den retableres som eksisterende.

Men når det har fungeret i 30 år, mener jeg ikke på nogen måde det er uansvarligt at retablere som eksisterende igen. Det anses heller ikke at have været årsagen til tagpappens nedbrydning.

Også set i lyset af en tagpap i dag er langt mere holdbar og fleksibel end i 1977, da den blandt andet indeholder langt større mængde bitumen.

Pappen bliver jo på ingen måde belastet, og er ret beskyttet for UV af de ovenliggende terrassebrædder.

At en tagpap fra 1977 er nedbrudt som den aktuelle er ikke noget usædvanligt.

Jeg mener ft skal acceptere en udbedring som eksisterende og den medfører ikke ekstrapris i forhold til det hidtil accepterede.

Alternativt skal vinduer og døre – jf. [håndværker] – hæves ved at der skal isættes nye vinduer og ny dør, da der ikke er plads til at lægge pladen der danner underlaget for tagpappen oven på bjælkerne/spærfoden.

Jeg kender [håndværker] og stoler på dette.

Det vil være en betragtelig ekstraomkostning som jeg mener ligger langt over offergrænsen, og jeg mener således at den nye oplysning der er fremkommet ikke medfører noget nyt i forhold til hidtil accepterede erstatning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Skade**
18.3
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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.

…
21. Erstatningsopgørelse
…
21.3
Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på

samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 22 og 24 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkterne indeholdte afskrivningstabeller.

22. 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 en af afskrivningstabellerne i punkt 24. For de bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne vil der blive gjort fradrag i erstatningen i henhold til et tabelopslag. I punkt 24, Tabeloversigten er der angivet en række forskellige byggematerialer i venstre kolonne samt navnet på en afskrivningstabel (A-M) i højre kolonne.

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

Alderen på den beskadigede bygningsdel aflæses i afskrivningstabellens venstre kolonne og herefter aflæses, hvor stor en procentdel af udbedringsomkostningen erstatningen vil blive opgjort til i højre kolonne.

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

Bygningsdel	**Afskrivningstabel**
Tagdækning og inddækning	
…	
- tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I
…	

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.)"

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført i 1977 med en overdækket altan ved ejendommens ene gavl. Der er tale om en tidstypisk konstruktion, hvor tagkonstruktionen går ud over altanen på første sal, og hvor altanen samtidig fungerer som overdækning for terrassen i stueplan, som dermed

ligeledes kommer til at fremstå som overdækket. Altandækket er af selskabets taksator beskrevet som en svalegang.

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med udbedringen af altanens gulvkonstruktion. Det er hans opfattelse, at altanen er fejlkonstrueret, og at der ikke skal foretages afskrivning. Klageren har blandt andet anført, at spånplader ikke er egnet til brug i en udendørs konstruktion, og at tagpappen er intakt og holder på vand alle steder, hvor der ikke er overbelastning af den deformerede og opfugtede spånplade. Han har endvidere anført, at puds øverst på indersiden af væggen mod altanen er langt mere løs end i resten af huset.

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende. Selskabet har blandt andet anført, at "der ikke er tale om en fejlkonstruktion, men opfugtede/nedbrudte underliggende plader, som skyldes utæt / revnet tagpap som følge af mere end 40 års slid og ælde". Selskabet har godkendt tilbud af 9/10 2017 fra klagerens håndværker på 34.131,25 kr. og har foretaget afskrivning efter afskrivningstabel I for tagpap (ved taghældning under 10 grader). Selskabet har foretaget afskrivning med 80 % på samtlige omkostninger med henvisning til, at tagpappen er mere end 30 år gammel, og at de øvrige udgifter er følgeudgifter i form af arbejdsløn og andre omkostninger til udbedring af den beskadigede tagpap, som derfor skal afskrives med samme afskrivningsprocent.

Det fremgår af tilbud af 9/10 2017 fra klagerens håndværker, at skaden udbedres ved opbrydning af gulv på altan, opbygning af fald for afløb, udlægning af gulvplader (krydsfiner), påsvejsning af tagpap, udlægning af terrassebrædder og bortkørsel af terrassebrædder.

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer bilag 2 – afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele – at "for de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne). … Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgif-

ter 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".

Nævnet bemærker, at erstatningen som udgangspunkt skal fastsættes til nyværdi, medmindre en skaderamt bygningsdel er omfattet af en af forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller. Afskrivningstabellen har overskriften "Tagdækning og inddækning" og har videre blandt andet teksten "Tagpap (ved taghældning under 10 grader) Tabel I".

Nævnet finder, at rækkevidden af afskrivningstabellen i den foreliggende sammenhæng må ske ud fra en almindelig ordlydsfortolkning, hvorfor der ikke er grundlag for at foretage formålsfortolkning, som kunne tale for, at et altandæk/svalegang ville blive anset for en "tagdækning" ud fra den betragtning, at altandækket, der fungerer som overdækning af den underliggende terrasse, er udsat for markant vejrpåvirkning på samme måde som en tagdækning.

På den baggrund og efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos af konstruktionen – finder nævnet, at der i forsikringsbetingelserne ikke er hjemmel til at foretage afskrivning i erstatningen for udgifterne til udbedring af altandækket efter afskrivningstabel I for tagpap (ved taghældning under 10 grader).

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at altandækket ikke kan anses som en integreret del af tagkonstruktionen, dels fordi altandækket er overdækket af husets egentlige tagkonstruktion og befinder sig mellem stueplan/første sal – mens taget befinder sig over førstesalen – dels fordi altandækket/svalegangen er fritstående, hvorfor der umiddelbart under altandækket/svalegangen (det vil sige i stueplan) ikke er beboelse.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at selskabet ikke kan foretage afskrivning for det anmeldte forhold. Selskabet skal derfor udbetale erstatning i overensstemmelse med tilbud af 9/10 2017.

23. 92458

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at der ikke på nuværende tidspunkt er grundlag for at statuere, at der er opstået følgeskader, som klageren herudover kan kræve dækket.

Såfremt der – under udbedringen af forholdet med altandækket – konstateres følgeskader forudsætter nævnet, at klageren og selskabet har en dialog herom, og at selskabet på det tidspunkt tager stilling til, om der er følgeskader, som kan kræves dækket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal anerkende, at selskabet ikke kan foretage afskrivning i erstatningen. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings