

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. juni 2020 blev i sag nr. 94782:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 17/5 2019 fremgår bl.a.:

"Bemærkning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

Ja ☒ Nej ☐ Bygning ☐ AB

LITRA A: Tag/tagbelægning er besigtiget fra terræn pga. bygningens højde.mod nord, Tagrum er besigtiget fra loftlem til ca. 3 m ind pga. manglende gangbro. LITRA B: Tag/tagbelægning er besigtiget fra terræn pga. bygningens højde.

...

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tag-konstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: 10 år eller længere

Inddækning: taget er opført uden inddækning

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K2 Skifertagpladerne er med krumningstendenser der er enkelte revnede plader og knækkede plader.

Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for fugtindtrængning, da der er monteret undertag.

1.3 Skotrender/inddækninger

K3 Skorstensinddækningen ved taget er defekt, se sælgeroplysninger.

Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?

Ja ☒ Nej ☐ Bygning ☐ AB ☐

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Taget omkring skorsten fra brændeovnen er utæt pt. Tilbud om renovering indhentet"

I klageskema af 30/1 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg vedhæfter fil med historik vedr. forløbet inklusive datoer mm.

Taget er i tilstandsrapport noteret med en K2 og en restlevetid på 5-10 år, enkelt revnede sten og utæthed ved skorsten.

Min tømrer fraråder efter inspektion reparation og anbefaler ny tagdækning oven på det eksisterende. Gjensidige Forsikring (GF) indhenter modtilbud – men firmaet bag dette har aldrig været på taget. Faktum var at firmaet end ikke var informeret om skadens detaljer, da de møder op på adressen. Det udmunder ikke desto mindre i et tilbud på reparation.

I mellemtiden har vores tømrer endnu engang været på taget. Her konstaterer han at taget formentlig er yngre end antaget i tilstandsrapporten. Dette bakkes op af min assurandør fra [andet forsikringselskab] ifm etablering af husforsikring. Jeg gør GF opmærksom på dette.

Jeg mener, taget er i en væsentlig anden tilstand, end tilstandsrapporten berammer, og hvad jeg har betalt for. Dette sammenholdt med en for mig usaglig vurdering til grundlag for modtilbud gør, at jeg kun kan være uenig med GF erstatningsvurdering. Hverken min tømrer eller nævnte assurandør er blevet kontaktet på noget tidspunkt. Til en sådan vurdering finder jeg sagsbehandlingstiden unødvendigt lang.

Tilliden til modtilbuddet er ikke eksisterende. Jeg har valgt at lytte til min tømrer og har her i januar fået lagt ny tagbelægning på – stålplader. Mellem jul og nytår havde jeg 24 skåle stående til at tage mod regn fra taget – vi turde ikke vente længere.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg mener at have krav på erstatning på et højere niveau, og på et mere sagligt grundlag, hvor min tømrer hhv nævnte assurandør gerne bliver hørt."

Selskabet har i brev af 6/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Vores forsikringstager er utilfreds med omfanget af den tilbudte erstatning for beskadigede tagplader.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendom er en bungalow med et boligareal på 140 m² opført i 1955. Den 17. maj 2019 udarbejdes tilstandsrapport (**bilag A**). Vores forsikringstager tegner Ejerskifteforsikring med standarddækning for en 5 års periode (**bilag B**) pr. 1. oktober 2019, hvorfor vi formoder, at ejendommen er overtaget pr. denne dato (købsaftale var betinget af eget salg). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (**bilag C**).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten anfører bl.a. følgende vedrørende bygning A:

...

Købsaftale

I købsaftalens (**bilag D**) afsnit 11, side 10 fremgår det, at sælger har oplyst bl.a. følgende fejl og mangler:

'1.Utæt tag i forbindelse med skorsten ved brændeovn. Skorstenen har forårsaget at taget er 'sunket' rundt om skorstenen og derved at nogle tagplader (eternitskifter) er knækkede og der trænger vand ind'

Overordnet sagsforløb

Den 1. oktober 2019 anmelder vores forsikringstager [klager] utæt tagbelægning (**bilag E**). Vi anmoder om yderligere oplysninger. Herefter modtager vi via klager tilbud på udskiftning af tag fra ... [klagers tømrer] (**bilag F**). Klager vedlægger 10 billeder af tagplader (**bilag G**, tag1-tag10).

Vi anmoder en netværkshåndværker ... [vores tømrer] om besigtigelse (rekvisition og besigtigelsesnotat vedlægges som **bilag H**). ... [seniortaksator] taler med vores tømrer den 11. november 2019, hvor det bl.a. oplyses, at taget vurderes at være det oprindelige, at egentlig besigtigelse kræver lift samt det anmeldte berører mellem 40-80 plader, jf. klagers oplysninger.

Seniortaksator vurderer, at 40-80 tagplader ikke er udtryk for 'enkelte plader', jf. tilstandsrapportens punkt 1.1. Henset hertil samt klagers oplysning om utæthed meddeler seniortaksator dækning til udskiftning af 80 tagplader. Partiel reparation kan udføres for knap 20.000,00 kr. jf. **bilag I**. Afskrivning sker i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 24, hvor eternitskifter med asbest ved taghældning under 35 grader afskrives efter tabel G. Da tagets alder er mere end 50 år udgør erstatningsbeløbet 20% af reparationsprisen. Da erstatningsbeløbet ikke overstiger policens selvriskobeløb, vil der ikke ske udbetaling fra policen.

Klager kan ikke tiltræde afgørelsen. Klager anfører bl.a. at vores tømrer ikke har 'været på taget', men blot besigtiget fra terræn. Seniortaksator fastholder afgørelsen den 13. januar 2020, men tilbyder dog, at iværksætte yderligere undersøgelse. Henset til klagers billede serie og oplysning om skadeomfang forbeholder seniortaksator dog en mulig egenbetaling, hvis undersøgelsen ikke viser andre forhold end det allerede vurderet. Seniortaksator gør ligeledes opmærksom på, at klager i øvrigt kan indhente reparationstilbud fra egen tømrer på et sammenligneligt omfang. Endelig anfører seniortaksator, at vi vil kontakte vores tømrer med henblik på at sikre, at alle reparationsomkostninger er medtaget. Dette er efterfølgende bekræftet.

Sagens korrespondance er vedlagt klagen.

Klager indbringer herefter sagen for Ankenævnet.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder omfanget af denne, jf. Forsikringsaftalelovens § 22 samt forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Ejerskifteforsikringen dækker egentlige skader, som defineret i forsikringsbetingelserne. Forhold beskrevet i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen med mindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 og 19.a.

Beskadigelsens omfang

Ved overtagelsen af ejendommen anmelder klager utæt tagbelægning (bilag E). Efterfølgende modtager vi tilbud fra klagers tømrer, hvor det anføres 'Skifertag der er nedbrudt flere steder. Har oplyst kunden om, at reparation vil være nytteløst opgave'. Har tilbudt dem at man ligger en ståltag oven på eks. tag' (bilag F). Klagers tømrer begrundet ikke nærmere, og beskriver heller ikke utætheder eller lign., men 'blot' nedbrudte tagplader flere steder.

Klagers tømrers beskrivelse af tagpladernes stand svarer til tilstandsrapportens punkt 1.1. bemærkning om tagplader med krumning og revner.

Tagplader med krumning og revner er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, derimod er de revnede tagplader med egentlig utæthed omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Som anført af klager samt i bilag H har vores tømrer besigtiget taget fra terræn. Omfanget af de beskadigede tagplader er dog anført og opgjort på baggrund af klagers oplysning til vores tømrer, jf. bilag H. Da klagers tømrer har været på tagfladerne for besigtigelse og tilbud på udskiftning, må vi umiddelbart antage, at oplysningen om at omfanget på 40-80 tagplader enten er oplyst fra klagers tømrer eller klager, som evt. selv har besigtiget tagflader.

På denne baggrund samt klagers billede materiale (bilag G) fastsættes antallet til 80 tagplader. Vi noterer os, at billede materialet alene viser stedvise revner og krumning/nedbrydning og i et omfang, som efterlader os med det indtryk, at 80 beskadigede tagplader er høj sat. Generelt syntes tagplader faktisk at fremtræde intakte og svarende til hvad der er forventeligt for deres alder. Vi bemærker ligeledes at ejerskifteforsikringen alene er forpligtet til at dække egentlige utætte plader og ikke de nedbrudte plader med krumning og revner, som er omtalt i tilstandsrapporten.

Omfanget af beskadigede plader er således ukritisk fastsat på baggrund af klagers/-tømrers oplysninger om antal beskadigede tagplader.

Henset til at vi har tilbudt klager yderligere undersøgelser, som klager ikke har taget imod, må vi ligge til grund at antallet af utætte tagplader maksimalt kan fastsættes til 80 plader på det foreliggende grundlag.

Vi har noteret, at klager i januar 2020 har fået oplagt nyt tag. Klager har trods aktuel klage til skadeafdelingen, ikke meddelt at dette arbejde blev påbegyndt. Klager har heller ikke rettet henvendelse til os mellem jul og nytår med oplysning om tiltagende utætheder. Vi bemærker, at utætheder i sig selv i øvrigt ikke er dokumenteret udover billede i klagers billedkatalog (bilag G) med teksten 'Det drypper flere steder nu'. Dette billede er uploadet den 3. december 2019 og viser området omkring ejendommens skorsten og brændeovn, som må være identisk med det område, som er omtalt i købsaftalen (side 10). Endelig skal vi anføre, at klager/-tømrer har haft lejlighed til at optage flere billeder i forbindelse med pålægningen af det nye ståltag, som kunne tjene som dokumentation for et yderligere krav overfor ejerskifteforsikringen.

Vi må herefter fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at skadeomfanget skulle være mere omfattende end opgjort af os, hvorefter en fuldstændig udskiftning af tagbelægningen skulle være påkrævet.

Taget alder

På baggrund af sagens materiale er der ikke grundlag for at antage, at taget ikke er ejendommens oprindelige tag. Da tagets faktiske beskaffenhed derimod svarer til hvad der er forventeligt for et tag fra 1955, kan vi ikke på det foreliggende grundlag fastsætte tagets alder anderledes end sket.

Hvis det kan dokumenteres eller sandsynliggøres, at taget er fra en anden tidsperiode, er klager naturligvis velkommen til at sende dokumentation, hvorefter vi vil foretage en fornyet vurdering.

Blot for god ordens skyld skal vi anføre, at eventuelle fejl i den bygningssagkyndiges estimat i tilstandsrapporten om tagets forventede restlevetid ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, h.

Konklusion

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at sagen er behandlet og vurderet på det tilgængelige og saglige grundlag. Klager har ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at klager er berettiget til yderligere erstatning end allerede meddelt."

Klageren har i notifikation af 15/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal ikke anfægte, at Gjensidige Forsikring (herefter GF) formår at bevise, de har ret i flere af deres slutninger – min gennemgående anke forbliver grundlaget, der drages disse slutninger på.

At erhvervede ejendom er opført i 1955 er der næppe tvivl om, men hvorvidt taget er det oprindelige – helt eller delvist – står mere usikkert. Jeg har i forløbet henledt opmærksomheden herpå med henvisning til såvel min tømrer som min assurandør. Dette har GF ikke reageret på.

Jeg har søgt mig frem til at undertag først blev almindeligt i slutningen af 1970-erne, hvilket i sig selv anfægter tagets alder. <https://www.bolius.dk/undertage-17730> Hvis min tømrer har ret i vurderingen af at taget er fra perioden efter man droppede asbest i eternit, er taget i bekræftede fald fra 1988 eller senere. Helt eller delvist. <https://www.taginfo.dk/eternit-tag/>

Fra dag 1 i sagsforløbet har jeg undret mig over GF og deres netværkstømrer (herefter NT). Den dag, NT skulle besigtige taget ift, varslet modtilbud, måtte jeg tage akut til fysioterapeut. Jeg kontaktede NT med forespørgsel om, hvorvidt besigtigelsen kunne klares uden min tilstedeværelse. Dette vidste man ikke på kontoret, idet der ingen kommentarer var til aftalen overhovedet. De ville dog kontakte mig, hvis der skulle ændres på aftalen.

Medarbejderen fra NT kontaktede mig senere på dagen. Også han gav udtryk for tvivl om hans opgave, og begyndte derfor at spørge ind til sagen. Jeg er uddannet ... og er på ingen måde skolet i tømrerarbejde, men refererede efter bedste evne til min tømrers vurdering. Medarbejderen spurgte til, hvor mange tagplader, der var skadet – jeg forsøgte mig med et skøn. Som siden skulle det vise sig at 'bordet fangede'.

Skønt der fra terrassen på huset sydside næppe er mere end 2 meter til taget, har NT på intet tidspunkt været på taget.

Sideløbende var jeg blevet bedt om at fotodokumentere taget og skadens omfang. Hvilket en uddannet håndværker måske havde grebet anderledes. Denne fotodokumentation skulle vise sig at blive ankersten i vurderingen.

Grundlaget for, hvad der er foretaget i denne sag fra GF og NT, må efter min bedste vurdering kategoriseres som usagligt. Der har ingen reaktioner været undervejs på information om min tømrers hhv. assurandørs vurderinger, ligesom man på intet tidspunkt har anmodet om deres faglige vurderinger. Det havde været rart at blive rådgivet undervejs. Alt er vurderet på baggrund af interview med lægmand og reference til lægmands fotodokumentation – for efterfølgende at blive afvist med referencer til diverse tabeller. Dette burde, alt taget i betragtning, ikke have taget så forholdsvis lang tid at vurdere og afvise.

Jeg bekræfter at jeg ikke har valgt at få yderligere undersøgelser. Som det korrekt er noteret, ville dette skulle ske for min regning. Intet i forløbet har givet mig indtryk af, at afgørelsen kunne ændres fra GF's side. Evt. fejl i tilstandsrapporten dækkes ikke af forsikringen, kan jeg notere mig – man kan spørge sig selv, hvorvidt ejerskifteforsikringen overhovedet giver mig fordele.

At jeg har fulgt den tømrers råd, der ad flere gange besigtigede og vurderede mit tag, og har fået lagt nyt tag over det gamle, står jeg gerne ved. GF havde meddelt sit afslag, hvorfor jeg ikke har set mig forpligtet til at informere herom. Mellem jul og nytår havde vi op til 24 skåle stående rundt om på stuegulvet, idet det dryppede – igen var det min vurdering at løbet var kørt ift GF."

Selskabet har i brev af 2/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Tagbelægningens alder

For tagbelægningens alder skal vi anføre, at der ikke er forhold i sagen eller ved besigtigelsen ved netværkshåndværkeren, som indikerer at tagbelægningen ikke skulle være den oprindelige fra 1955.

Kan klager dokumenterer at det forholder sig anderledes, revurderer vi naturligvis gerne.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at man i byggeriet begyndte at anvende banevarer undertag i 1950.

Billede dokumentation

Sagens billeder er uploadet på sagen den 3. oktober 2019, sammen dag som klagers tømrers tilbud (bilag G).

Billederne fremstår, som optaget oppe på selve taget. Vi formoder derfor, at billederne er optaget af klager sammen med klagers tømrer. Vi antager ligeledes, at der i forbindelse med optagelserne har været fuldt udsyn til tagfladerne og dermed skaderne, ligesom det er nærliggende at antage, at det er de mest beskadigede plader, som gengives.

Som klager anfører har klagers tømrer været på tagfladerne flere gange, men vi har ikke i den forbindelse modtaget skadebeskrivelse eller billede dokumentation, som skulle indikere, at skadeomfanget var mere omfattende end fastsat. Vi er heller ikke i forbindelse med selve tagudskiftningen, hvor der har været adgang til tagfladerne, anmodet om at foretage besigtigelse. Der er heller ikke i den forbindelse optaget yderligere billeder, som dokumenterer et større skadeomfang.

Som anført i vores indstilling beskriver klageres tømrer, at tagfladerne fremstår, som beskrevet i tilstandsrapporten.

Fejl i tilstandsrapporten

Som ejerskifteforsikring skal vi alene forholde os til skader, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Dersom klager mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse kan dette påklages til den bygningssagkyndige eller Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede, jf. tilstandsrapportens side 2."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af overslag på reparation fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Skifertag der er nedbrudt flere steder. Har oplyst kunden om at en reparation vil være nytteløst opgave. Har tilbudt dem at man ligger en ståltag oven på eks. tag

Arbejdet omfatter

Opsætning af stillads
Fjerne eks. tagrende/rygning
Opbygning med afstandslistel/lægter
Montering af stålplader Topline 40
Montering af tagrender
nedtagning af stillads

...

Tekst	Antal	Enhedspris	Total
Materialer	1 stk	45.010,00	45.010,00
Tømrerarbejde - sp-1021	1 timer	40.590,00	40.590,00

Ankenævnet for Forsikring

8.

94782

Subtotal: 85.600,00

Moms: 21.400,00

Total: 107.000,00"

Af besigtigelsesrapport af 10/10 2019 fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Vi har behov for svar på følgende:

â€¢ Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.

Ft siger der er flere revnede skifer sten på huset s tag der er revnede â€'

se nedenstående uddrag fra tilstandsrapport jeg har markeret med rødt

â€¢ Hvor stort er omfanget? Det kan man ikke se neden fra men kunden vurderer det mellem 40-80 StK

Dette kan ikke konstateres uden man har en lift eller stige â€' så dette kræver yderligt inspektion for at checke det endelige omfang

Det var kunden s egen tømmer der har været oppe på taget og ser dette da han skulle tætnet utætheden ved skorsten.

â€¢ Hvad er årsagen til skaden. dette kan jeg ikke se og Ft har ikke talt om dette giver vand ind ?

â€¢ Hvordan kan skaden repareres? Udskifte skadet skiffer sten

â€¢ Hvad koster det at udbedre skaden?

Dette kræver yderligt inspektion med Lift

â€¢ Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?

Huset er fra 1955 så den 63 år gammel"

Af overslag på reparation fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Arbejdet omfatter

Demontere de revnede skifer og ilægge nye tilsvarende incl skifer kit -der skulle dog være undertag på der er indregnet 80 stk affald

...

Tekst	Antal	Enhedspris	Total
Blikkenslagerarbejde - sp-1029	32 timer	394,00	12.608,00
skifer	80	25,00	2.000,00
skifer kit	1	500,00	500,00
affald	1	400,00	400,00

Subtotal: 15.508,00

Moms: 3.877,00

Total: 19.358,00

Selvrisiko: -5.300,00

Afskrivning: -0,00

Erstatningsbeløb: 14.085,00"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.3** Det er dig, der skal sandsynliggøre/ bevise, at der er tale om et dækket forhold.

...

14. Selvrisiko og Bagatelgrænse

14.1 Selvrisiko

Forsikringen har en selvrisiko på 5.300 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 53.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

14.2 Bagatelgrænse

Forhold under 5.300 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

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« forstår brud, lækage, deformation, 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« forstår, 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 ufyldstgørende, 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.

...

- h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

...

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	
...	
- eternitskifer med asbest (ved taghældning under 35 grader)	Tabel G
...	
- eternitskifer uden asbest	Tabel I

...

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:

Den forsikrede ejendom er opført i 1955. Klageren tegnede ejerskifteforsikring pr. 1/10 2019. Samme dag anmeldte han utæt tagbelægning. Han er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse for beskadigede tagplader. Det er hans opfattelse, at det er en usaglig vurdering, der lægger til grund for det af selskabet indhentede tilbud på reparation af taget. Han har blandt andet anført, at selskabets netværkshåndværker på intet tidspunkt har været oppe på taget, og at hans tømrer har frarådet reparation af taget og har anbefalet ny tagdækning ovenpå det eksis-

sterende. Han har endvidere anført, at tømreren har konstateret, at taget formentligt er yngre end antaget i tilstandsrapporten, hvilket også bakkes op af en assurandør fra hans husforsikringsselskab, at undertag først blev almindeligt i slutningen af 1970'erne, hvilket i sig selv anfægter tagets alder, og at hvis hans tømrer har ret i vurderingen af, at taget er fra perioden efter, man droppede asbest i eternit, er taget i bekræftende fald fra 1988 eller senere. Mellem jul og nytår havde klageren op til 24 skåle stående rundt om på stuegulvet til at tage mod regn fra taget, og i januar 2020 fik han lagt ny tagbelægning ovenpå det eksisterende, idet han ikke turde vente længere.

Selskabet har tilbudt at dække udskiftning af 80 tagplader, hvilket kan udføres for 19.385 kr. inklusive moms, jf. overslag på reparation fra selskabets netværkshåndværker. Selskabet har foretaget afskrivning efter afskrivningstabel G for eternitskifer med asbest (ved taghældning under 35 grader). Selskabet har foretaget afskrivning med 80 % under henvisning til, at taget er mere end 50 år gammelt. Da erstatningsbeløbet herefter ikke overstiger policens selvrisikobeløb, vil der ikke ske udbetaling fra policen. Selskabet har blandt andet anført, at klageren ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at skadeomfanget skulle være mere omfattende end opgjort af selskabet, og at en fuldstændig udskiftning af tagbelægningen skulle være påkrævet. Selskabet har også anført, at der på baggrund af sagens materiale ikke er grundlag for at antage, at taget ikke er ejendommens oprindelige tag. Da tagets faktiske beskaffenhed derimod svarer til, hvad der er forventeligt for et tag fra 1955, kan selskabet ikke på det foreliggende grundlag fastsætte tagets alder anderledes end sket.

Af overslag på reparation fra klagerens tømrer fremgår det blandt andet: "Skifertag der er nedbrudt flere steder. Har oplyst kunden om at en reparation vil være nytteløst opgave. Har tilbudt dem at man ligger en ståltag oven på eks. tag". Udgiften hertil udgør 107.000 kr. inklusive moms.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 10/10 2019 fra selskabets netværkshåndværker, at "Vi har behov for svar på følgende: [*] Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen. Ft siger der er flere revnede skifer sten på husets tag der er revnede ... se nedenstående uddrag fra til-

standsrapport jeg har markeret med rødt [*] Hvor stort er omfanget? Det kan man ikke se ned fra men kunden vurdere det mellem 40-80 StK. Dette kan ikke konstateres uden man har en lift eller stige ... så dette kræver yderligt inspektion for at checke det endelige omfang. Det var kundens egen tømrer der har været oppe på taget og ser dette da han skulle tætnet utætheden ved skorsten. [*] Hvad er årsagen til skaden. dette kan jeg ikke se og Ft har ikke talt om dette giver vand ind? [*] Hvordan kan skaden repareres? Udskifte skadet skiffer sten [*] Hvad koster det at udbedre skaden? Dette kræver yderligt inspektion med Lift [*] Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på? Huset er fra 1955 så den 63 år gammel".

Af købsaftalen fremgår det blandt andet, at sælgeren har oplyst følgende fejl og mangler: "Utæt tag i forbindelse med skorsten ved brændeovn. Skorstenen har forårsaget at taget er 'sunket' rundt om skorstenen og derved at nogle tagplader (eternitskifter) er knækkede og der trænger vand ind".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1 (Tagbelægning/rygning) med karakteren K2, at "Skifertagpladerne er med krumningstendenser der er enkelte revnede plader og knækkede plader. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for fugtindtrængning, da der er monteret undertag". Af punkt 1.3 (Skotrender/inddækninger) fremgår det med karakteren K3, at "Skorstensinddækningen ved taget er defekt, se sælgersoplysninger. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner". Af sælgers oplysninger om ejendommen fremgår det, at "Taget omkring skorsten fra brændeovnen er utæt pt. Tilbud om renovering indhentet".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den dækning som selskabet har tilbudt svarende til udskiftning af 80 tagplader er utilstrækkelig til udbedring af skaderne.

Ankenævnet for Forsikring

13.

94782

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort omfanget af de beskadigede tagplader på baggrund af klagerens oplysning herom til selskabets netværkshåndværker og de af klageren fremlagte billeder, der alene viser stedvise revner og krumning/nedbrydning. Nævnet bemærker, at selskabet ikke er forpligtet til at dække revnede og knækkede plader med krumningstendenser, jf. tilstandsrapportens punkt 1.1 (Tagbelægning/rygning).

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren alene har fremlagt et billede den 3/12 2019, der viser utætheder i stuen omkring brændeovnen og skorstenen, og at klageren er oplyst om disse utætheder i købsaftalen og i sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten.

Det følger af nævnets praksis, at der ikke kan ske afskrivning, hvis en udbedring ikke vil medføre en levetidsforøgelse af den pågældende bygningsdel. Nævnet finder, at den foreliggende partielle reparation af tagbelægningen ikke kan antages at give en sådan levetidsforøgelse, at der kan ske afskrivning i erstatningen. Nævnet henviser til sag 90.325 (forhold 8d) og sag 91497 (forhold 1)

Det fremgår af selskabets opgørelse at erstatningen efter fradrag af selvrisiko herefter kan opgøres til 14.085 kr.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.h.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

94782

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal udbetale 14.085 kr. til klageren med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings