

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. juni 2022 blev i sag nr. 97059:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 7/7 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Utæthed i tag over bryggers og ved skotrende.

Over bryggers er det forsøgt repareret uden held efter jeg flere gange har gjort indsigelse mod udførelsesmetode. Forsikringsselskab kommer nu med nyt forslag på udskiftning af hele tagfladen, der er nu afskrivninger på så det bliver ca. 60.000kr. dyrere end første reparation.

Forsikringsselskab vil ikke stå ved den første reparation de har foretaget. Ved skotrende: Jeg fik besked på at tætnes skotrende så forsikringsselskab kunne udbedre skader på træværket nederen. Da skotrende var tætnet kommer der stadig vand ind og jeg stiller spørgsmål til om det også her er taget der er utæt. De vil nu ikke reparere den med i stedet give mig en kontanterstatning på 5.000 kr. Dette kan jeg ikke få udbedret skaden for.

Da nr. 2 taksator kommer på sagen for revurdering, starter han med at sige at jeg er bygherre. Jeg er på intet tidspunkt blevet oplyst om dette og har kun haft kontakt med forsikringsselskabet og sagt de gerne må udføre arbejdet. Ydermere har forsikringsselskabet hele tiden dikteret udførelsesmetode til trods for mine indsigelser mod den måde de vil lave tingene på. Jeg mener derfor de skal stå ved det stykke arbejde de har udført og tætnes mit tag.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Se ovenfor."

# Ankenævnet for Forsikring

2.

97059

Selskabet har i brev af 20/9 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## "Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et parcelhus opført i 1970. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19. juni 2017 (bilag A) og tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 20. september 2017 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag C).

## Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder følgende om det anmeldte forhold:

### A Beboelse

#### A. Primære bygningsdele

##### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

|                               |    |                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Tagbelægning/rygning      | K1 | Der er overflad slitage i tagplader samt enkelte mindre skader i tagplader.<br>Note: Dette vurderes normalt for alder.                                                                                     |
|                               | K1 | Der er i mindre omfang mosbegroning på tag.                                                                                                                                                                |
| 1.3 Skotrender/inddækninger   | K1 | Der er udført udvendig reparation/tætning af skotrende.<br>Note: Reparation bør observeres for evt. nye tegn på utætheder.<br>I loftrum ses skjolder fra utæthed.                                          |
|                               | K2 | Der er buler og løse søm i inddækninger langs rygninger.                                                                                                                                                   |
|                               | K2 | Der er løs inddæknings profil ved tagrende over udestue.                                                                                                                                                   |
| 1.4 Hætter/Aftræk             | K3 | Der er uisoleret aftrækskanal i loftrummet<br>Note: Manglende isolering på aftrækskanaler kan medføre kondens dannelse og fugtproblemer. Der gøres opmærksom på at der allerede kan være sket følgeskader. |
| 1.5 Udvendigt træværk ved tag | K2 | Enkelte steder er der skjolder/opfugtet træ og begyndende nedbrydning i udhæng, bl.a. ved hjørne mod nordøst.<br>Note: Dette indikerer utætheder i tagrender - disse bør ligeledes udbedres.               |

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

| Bygn.:                         | Karakter: | Registrering og note:                                                                                                                             |
|--------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.6 Tagrender/tagnedløb        | K1        | Der er skade i tagnedløb ved hjørne.                                                                                                              |
| 1.12 Isolering                 | K1        | Isolering i loftrum ligger rodet og uensartet hvor efterisolering ikke er udført.<br>Note: Det ligger en del pakker isoleringsbatts i loftrummet. |
| 1.14 Gangbro                   | K1        | Der er ikke udført gangbro over vinkelstue.                                                                                                       |
| 1.16 Bemærkninger til skorsten | K2        | Der er fugeudfald i muret skorsten.                                                                                                               |

Under den bygningssagkyndiges bemærkninger anføres, punkt 2, side 6, bl.a. at 'Loft er kun besigtiget i mindre omfang omkring lem pga. en del materialeoplæg i loftrummet'.

Under Generelle kommentarer til bygningernes tilstand (side 14) anføres bl.a. 'Huset er alderen taget i betragtning i en normal stand. Der er forskellige forhold der anbefales udbedret, dette gælder primært omkring tag og vådrum'.

## Overordnet sagsforløb

Den 17. oktober 2019, mere end to år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder vores forsikringstager [Klager] utæthed i tag, som medfører fugtindtrængning ved vindueslysning i beboelsen.

Forholdet besigtiges først af Netværkshåndværker (...), som ikke umiddelbart kan konstatere skade i ejerskifteforsikringens forstand. Herefter foretager taksator ... [Taksator 1] besigtigelse. Uanset, at utætheden anmeldes to år efter overtagelsen meddeler Taksator 1 dækning til tætning af tag og udbedring ved vindues lysninger, som udføres af Netværkshåndværker.

I forløbet meddeler Taksator 1 ligeledes dækning til udbedring af træværk under skortende, om end vi må konstatere af Taksator 1 rapport ikke dokumenterer egentlige skader (bilag D, side 4 og 5 – træværk under skotrende er det to trædele, som støder sammen).

Taksator 1 drøfter sagen med Netværkshåndværker, hvorefter og henset til at der tilsyneladende opstår flere utætheder på taget, meddeler Taksator 1 dækning til udskiftning af hele tagfladen mod nord med fradrag for afskrivning og den policemæssige selvrisiko, jf. forsikringsbetingelserne.

Klager påklager afgørelsen, hvorefter forholdet besigtiges af taksator, ingeniør ... (Taksator 2).

Ved besigtigelsen konstaterer Taksator 2, at anmeldte utætheder ikke kan anses som at have været tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen 2 år før anmeldelsen, hvorfor det anmeldte allerede af den grund ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Taksator 2 kan ikke tiltræde Taksator 1 vurdering, og kan heller ikke meddele yderligere dækning end hvad Taksator 1 har meddelt.

Klager klager herefter til Klageansvarlig Enhed [KE]. I svar fra KE af 23. juni 2021 fastholdes Taksator 2 vurdering, ligesom vi vedstår dækning meddelt af Taksator 1. I den forbindelse fastholder vi, at der bør ske udskiftning af hele tagfladen mod nord med afskrivning og fradrag af selvrisikobæbet jf. forsikringsbetingelserne. Hvis Klager fortsat ikke er motiveret for udskiftning af tagfladen og fastholder, at der kan ske reparation, tilbyder vi at iværksætte undersøgelse ved anden Netværkshåndværker med henblik på fornyet vurdering af mulighed for reparation.

For skotrende fastholder vi ligeledes Taksator 2 vurdering, idet der ikke er konstateret nogen form for rådskaade og/eller anden svækkelse af skotrendes underliggende dele. Vi vedstår dog Taksator 1 skøn og estimat over det yderligere arbejde, der skal udføres i for den underliggende træværksdel af skotrenden i forbindelse med udbedring af anmærkning i tilstandsrapporten.

KEs besvarelse vedlægges som bilag E, og vi henviser hertil for en uddybning af sagsforløbet.

Efter KEs besvarelsen indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

## Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, herunder omfang, jf. almindelig forsikringsretlige principper.

## Ad utæthed i tag

Der er tale om en ejendom fra 1970 med det oprindelige skiffereternit tag. Et tag af denne alder og karakter vil fremstå mere eller mindre udtjent, jf. også beskrivelserne i tilstandsrapporten.

Såvel Netværkshåndværker som Taksator 1 vurderer, at der er udført en korrekt tætning af taget, men taget er udtjent og det er dette som er årsag til at reparation ikke er holdbar.

På denne baggrund og henset til at vi allerede har meddelt dækningstilsagn – uanset vi fastholder, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade – tilbyder vi udskiftning af hele tagfladen mod nord, således at der kan gøre op med alle utætheder.

Henset til, at der er tale om hele tagfladen mod nord, hvilket må betragtes som en hel bygningsdel vil der ske afskrivning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 22 og 24.

Som anført er der vores opfattelse, at taget er udtjent og derfor udskiftningsmoden og Klager under alle omstændigheder inden for ganske kort tid vil stå overfor en udskiftning af hele taget. Klager vil derfor med denne løsning opnå en levetidsforbedring for tagfladen mod nord, som bevirker, at tagfladen ikke skal skiftes sammen med den resterende del.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at taget har en beskaffenhed og alder, som bevirker, at der ikke kan udføres en nødvendig og holdbar reparation, hvorfor der må ske udskiftning af den omhandlende tagflade med afskrivning samt fradrag for den policemæssige selvrisiko jf. forsikringsbetingelserne.

Klager har ikke i forløbet eller ved påklagen dokumenteret eller godtgjort, at der faktisk kan ske reparation med en holdbar løsning, herunder hvilken karakter reparationen vil have.

Uanset dette, har KE allerede tilbudt genbesigtigelse ved taksator sammen med anden Netværkshåndværker for en nærmere vurdering/second opinion om det faktisk er muligt at udføre en partiel reparation af taget, svarende til det meddelte dækningstilsagn.

Klager er naturligvis velkommen til at bidrage med begrundet vurdering fra eller deltagelse af egen håndværker. Vi forbeholder os dog en vurdering ved taksator og en netværkshåndværker.

## Ad skotrende

I tilstandsrapporten er der følgende anmærkning om skotrende:

|                                |    |                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3 om Skotrender/inddækninger | K1 | Der er udført udvendig reparation/tætning af skotrende. Note: Reparation bør observeres for evt. nye tegn på utætheder. I lofttrum ses skjolder fra utæthed |
|--------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Det fremgår af anmærkningen, at der forud for overtagelsen af ejendommen er udført en udvendig reparation af skotrenden. Den bygningsagkyndige anfører samtidig, at 'reparationen bør observeres for evt. nye tegn på utætheder'. Det kan herefter udledes, at den bygningsagkyndige er i tvivl om, at reparationen er tilstrækkelig og køber bør derfor være opmærksom og have fokus på dette.

Det er herefter vores opfattelse, at Klager er orienteret om at der allerede er udført en reparation af skotrenden, og at der er skjolder efter utæthed, men nok så væsentligt at skotrende bør fortsat observeres.

Det er således vores opfattelse, at Klager er behørigt orienteret om, at der er forhold omkring skotrenden, som kræver særlig bevågenhed. Forholdet er allerede af den grund undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

På den baggrund er det vores opfattelse, at det påhviler Klager at udbedre forhold vedrørende mulig utæthed ved skotrende. Klager har oplyst, at reparation er udført ved udførelse af yderligere tagpap. Vi har ikke modtaget nærmere dokumentation, og vi er derfor heller ikke bekendt med om reparationen er udført korrekt og tilstrækkeligt.

Vi kan derfor ikke vurdere om den aktuelle utæthed skal henføres til en utilstrækkelig udbedring af skotrenden eller om der er tale om ny utæthed fra taget.

Skulle der være tale om en ny utæthed for taget må vi konstatere, at denne utæthed ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15. En ny utæthed vil derfor ikke være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, men må dog antages at blive udbedret i forbindelse med montering af ny tagbelægning.

For så vidt angår træværk under skotrenden, har Taksator 1 den 9. marts 2020 meddelt dækning til evt. pålaskning af træstykker og/eller påsmørelse af Boracol inde fra tagrummet, svarende til 10 timers arbejde af 500 kr. inkl. moms, trods det, at der ikke er dokumenteret begyndende nedbrydning eller faktisk rådskade, således at skotrendens underliggende trækonstruktionen er svækket.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi nævne, at Taksator 1 understreger, at der ikke er meddelt tilsagn til en udskiftning af hverken skotrenden eller den underliggende konstruktion, men alene anførte. Taksator 1 anfører, at Klager har valgt at tætnes skotrenden med en lapning i form af tagpap, og på den baggrund er det alene muligt at forstærke tømmer med lasker og Boracol indefra, som tilbudt.

Uanset, at Taksator 2 ikke ved sin besigtigelse kunne konstatere råd eller anden form for svækkelse i træværk under skotrende vedstår vi Taksator 1 dækningstilsagn.

I den forbindelse skal vi understrege, at Taksator 1 har lagt til grund, at der i givet fald vil være tale om en partiel reparation af skotrendens underliggende træværk, vil der ikke ske afskrivning, jf. Ankenævnets praksis.

Vi henviser til KEs erstatningsopgørelse i bilag E.

## **Ad Bygherre**

Forsikringstager/sikrede er som udgangspunkt bygherre i forbindelse med udbedringsarbejder i forsikringssager.

Tætning af tag i denne sag er sket efter drøftelser mellem Netværkshåndværker og Taksator 1, og således af os. Klager har ikke under sagen dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at denne reparation i sig selv ikke har været tilstrækkelige, og dermed ikke dokumenteret, at det er tagets udtjente stand, som bevirker, at reparation ikke er mulig.

Det er vores opfattelse, at vi, i lyset af, at reparation ikke er mulig, med dækningstilbud om enten at udskifte hele tagfladen mod nord (jf. i det hele den erstatningsopgørelse som KE foretager i bilag E) eller foretage en fornyet vurdering af mulighed for reparation, som anført ovenfor, vil opfylde den dækningsforpligtigelse, som vi har stillet Klager i udsigt.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde at Klager ikke har dokumenteret eller godtgjort, at Klager har et krav som går ud over det som vi allerede har tilbudt at dække/foranledige yderligere undersøgt/vurderet."

Klageren har i mail af 18/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er ikke enig i Gjensidiges udlægning af sagen i deres svar på Ankenævnsklage d. 20. september 2021.

Jeg synes Gjensidiges genfortælling af overordnet sagsforløb er meget forenklet.

Jeg forklarede både netværkshåndværker og taksator 1 at da jeg renoverede bryggers næsten 2 år efter overtagelses dato kunne vi se tidligere ejere havde foret ydermuren over vinduet med plastik og at det sikkert var derfor der ikke tidligere havde været vandindtrængning fra utæt tag. Jeg har ikke selv tidligere opdaget utætheden oppe fra tagrummet da den befinder sig helt ude i tagfoden.

Det samme gør sig gælden for træet under skotrenden. Her havde tidligere ejer konstrueret en træramme som der var spændt plastik udover. Denne lå nede i isoleringen og der har derfor aldrig dryppet vand videre end den. (billeder af begge dele er vedhæftet)

Hvis begge taksatorer samt en netværkshåndværker kan overse det kan jeg som lægmand vel også?

Jeg mener jeg har leveret mere end rigeligt med beviser på at taget er utæt over bryggers, både i form af billeder, video og fugtmåling. Da Taksator 1 var på besøg i 2020, havde der været tørke hele sommeren, efter 2 måneder uden regn og 30 plusgrader så er det svært at måle fugt i træværk.

## **Skade under skotrende**

Under skotrende fik jeg at vide af Taksator 1 at man ikke ville dække skotrende da denne var nævnt i tilstandsrapporten. Det var jeg helt ok med da jeg ikke mente den var utæt og den reparation der var udført så fin ud. Jeg fortalte at det mest var træet nedenunder jeg var nervøs for da det ikke så ud til at være i særlig god stand. Taksator 1 sagde at det ville han godt dække da det ikke er det som er nævnt i tilstandsrapporten. Han ville spørge sin netværkshåndværker om pris på udskiftning af træet indefra men jeg skulle sørge for at tætnes skotrenden, selvom jeg ikke mente den var utæt. Svaret fra netværkshåndværker kan ses i beskedoversigt 'Besked oversigt 2021.01.22' dato 09.03.2020.

Da jeg fortæller jeg vil tætnes skotrende og ikke udskifte den går man over til at vil behandle råds-kade med baracol og forstærke med lasker. Jeg stiller spørgsmål til hvorfor man er gået over til dette frem for at udskifte træet, da jeg mener det for mit vedkommende er en dårligere løsning. Jeg når aldrig at få svar på dette.

Jeg får skotrenden tætnet med et helt stykke ubrudt tagpap der bliver brændt på og tætnet/fugtet med tagtæt i siden. Jeg sender beskrivelse af udført arbejde og billeder. Taksator 2 har set udført arbejde (jeg mener taksator 1 også har set det, men er ikke sikker).

Jeg er derfor uforstående overfor at KE mener jeg ikke har udleveret dokumentation for udført arbejde? Jeg er ligeledes heller ikke blevet bedt om at levere anden dokumentation.

Efter jeg har fået tætnet skotrenden, kommer der stadig vand ind og jeg forklarer endnu engang Taksator 1 at jeg stadig ikke tror det var skotrenden der var utæt, men taget der grænser op til skotrenden. Træet under skotrenden er ca. dobbelt så bredt som selve skotrenden så uden at fjerne træet er det svært at bedømme. Da netværkshåndværkeren første gang var der for at inspicere taget fik jeg at vide at jeg ikke selv måtte gøre noget og at de stod for de undersøgelser der skulle laves.

Der er endnu ikke udført yderligere undersøgelser udover inspektion af taksator 1 og 2.

Da taksator 2 var på inspektion, regnede det tilmed og vi kunne konstatere at alt træværk var op-fugtet, kørte man en finger på undersiden af træværket var den klart våd. Jeg har leveret billeder af dette samt fugtmålinger både af træværk under skotrende og træværk over bryggers. Målin-gerne svinger fra 24%-36% og derover, OL-visning er når vi når over hvad måleren kan registrere.

Jeg kan ikke se KE har medsendt besked historik og billede historik fra deres system Scalepoint, så jeg Vedhæfter dem i særskilt pdf.

## **Skade over bryggers**

Jeg får efter 2 måneder at vide pr. telefon af taksator 1, at man vil mekanisk afrense taget, fuge taget indvendig/udvendig, reparere lysning og udskifte berørt isolering.

Jeg gør indsigelse mod at de vil fuge taget indvendig fra, men får at vide af taksator 1 at han har diskuteret det med deres netværkshåndværker og at det er den håndværksmæssige korrekte måde at udføre det på.

Jeg stiller også spørgsmål til om man må mekanisk afrense et tag med asbest i, og om man ikke risikere at sprede det i hele haven og tagrenden. Jeg stiller samtidig spørgsmål til håndtering af asbest ved arbejde med træ under skotrende.

Jeg får at vide at det har håndværkerne styr på og at det skal jeg ikke bekymre mig om.

D. 17.06.2020, ca. 8 måneder efter anmeldelse går Gjensidiges netværkshåndværker i gang med reparation af tag. Da tømreren ankommer, spørger jeg igen indtil hvorfor man har valgt at taget skal fuges indvendig fra og om ikke dette ville give mulig opfugtning af lægter. Han fortæller at det har de så sandelig heller ikke tænkt sig, det må man ikke, og det har hans formand også forklaret taksator 1.

De har i stedet aftalt at fuge det udvendig fra. Jeg forhørte mig hos en blikkenslager/VVS'er og han sagde med det samme at det mente han ikke kunne holde, det kunne om end forværre situationen. En skifer/eternitplade er t-kittet i den øverste halvdel af pladen og der ville man ikke kunne komme op og fuge uden at tage stenene af og lægge dem igen. Yderligere mente han man kunne forværre det hvis man begyndte at vippe pladerne lidt op for at fuge under. Og hvis man fugede vandret, kunne der stå vand som ville få stenene til at hæve sig ved frost.

Jeg videregav dette til taksator 1 med endnu en indsigelse. Jeg fik at vide at det havde de gjort mange gange og det skulle jeg ikke bekymre mig om. Da jeg spurgte om kvalitetssikring på det udførte arbejde sagde taksator 1 at han havde snakket med tømreren og at de stod inde for udført arbejde.

Det viser sig at reparation ikke er i orden og at der stadig kommer vand ind, nu meget mere end før.

Jeg klager og taksator 1 oplyser at jeg kan få en kontanterstatning på ca. 20.000 kr. før modregning af selvrisiko, og så betaler de for det arbejde der indtil nu er udført.

Jeg oplyser at det er jeg ikke interesseret i, jeg vil gerne have at de står ved det udførte arbejde og får evt. fejl udbedret.

Vi har en længere diskussion hvor tilbuddet om kontanterstatning bliver hævet et par gange uden vi når til enighed. Taksator 1 siger at så skal taget udskiftes, og at han vil spørge deres netværkshåndværker om pris.

Senere kommer vedlagte tilbud på udskiftning af hele tagflade, nu med afskrivninger. Dette betyder at jeg skal betale ekstra 72.500kr. ca. og forsikringen slipper nu med ca. 15.000kr. efter afskrivninger og selvrisiko.

Jeg klager til KE og taksator 2 kommer ind i sagen. Taksator 2's afgørelse samt min besvarelse kan ses i bilagene.

Da vi stadig ikke er enige klager jeg til KE. KE er enig med taksator 2 og 1.

Der er nu gået over 20 måneder hvor jeg har haft hul i taget og vand løbende ned gennem loftet, jeg har gentagne gange fortalt forsikringen at jeg ikke har mulighed for at stoppe det og begrænse følgeskaderne, jeg kan ikke gøre andet end at tørre op hele tiden hver gang det regner.

Da jeg ikke kan se hvordan vi skal nå til enighed nu efter 4 klager og flere taksatorer og jeg ikke føler jeg kan stå i denne situation længere vælger jeg at indsende sagen til Ankenævnet.

Jeg er uforstående overfor hvorfor KE gentagne gange påstår at skaderne ikke er til stede ved overtagelsesdato og at der er tale om en ikke dækningsberettiget skade, når de allerede er gået i dækning og jeg flere gange har sandsynliggjort dette overfor både taksator 1 og 2, og må formode at det er på baggrund af dette at man har givet dækningstilsagn.

# Ankenævnet for Forsikring

9.

97059

At man vurderer at taget er udtjent fordi der er 2 huller synes jeg er groft. Tilstandsrapporten siger 5-10 års restlevetid og udover overfladeslidtage fejler det ikke noget. Taksator 1 nævner selv flere gange at træværket generelt ser fint ud på nær under skotrenden, så helt udtjent kan tagbelægningen jo ikke være.

Jeg er uforstående overfor hvor man begynder at reparere på et tag hvis både netværkshåndværkeren og taksator 1 mener taget er udtjent og ikke kan repareres. Ydermere når jeg som forsikringstager oveni gør indsigelse mod reparationsmetoden. Hvorfor oplyser man ikke mig om at taget er udtjent og det derfor ikke kan repareres? I stedet for står jeg nu med en skade som er kraftig forværret. Vi er gået fra at det dryppede en lille smule 1 sted, hvor jeg kunne stille en lille skål under i vindueskarmen, til at det vælter ind med vand langs hele lysningen og ned langs siden. Jeg kan ikke engang følge med, med at tørre op og da det er langs hele lysningen, kan jeg heller ikke engang stille en spand under.

Og hvorfor skal jeg som lægmand påvise at taget kan repareres når det er 2 faglærte der har dikteret, mod mine indvendinger, hvordan reparationen skulle udføres.

Havde man fra start af fortalt at man ikke mente det kunne repareres, havde jeg kunne undersøge andre muligheder. Denne mulighed har man nu frataget mig.

I stedet vil taksator 1 og KE komme med et nyt tilbud hvor man denne gang nu vælger at medtage afskrivninger selvom de ikke var med i første omgang.

Dette medvirker belejligt at det er mig som forsikringstager der ender med at stå med hele regningen og forsikringsselskabet nu kun skal betale ca. 15.000kr., hvorimod jeg skal betale 72.500 i stedet for de 2x 5.100kr. i selvrisiko. Hvis jeg ikke ville tage imod dette nye tilbud, kunne jeg få en kontant erstatning på 25.000kr. og så selv stå med et nu meget mere utæt tag, og 2 års følgeskader, end da jeg anmeldte skaden.

Det mener jeg ikke er rimeligt efter snart 2 års sagsbehandling.

Hvis man som forsikringsselskab/håndværker har givet tilbud på og udført et stykke håndværk, må man stå inde for det udførte, især når man har valgt at se bort fra samtlige indvending fra min side og agere på egen hånd.

Der er ikke nogen ubekendte faktorer der spiller ind. Det er en udbredt og kendt tagtype, alt har været synligt og der har ingen pludselige overraskelser eller forhold været under forløbet.

Gjensidige er for mit vedkommende velkomne til at fortage ny inspektion/vurdering af hvor hvidt de mener om de kan udbedre skaden samt den forværring der er sket af denne inden sagen bliver afgjort af ankenævnet.

Jeg ønsker dog at dette skal ske hurtigst muligt grundet årstiden og at der er tale om vandindtrængning ved regnvejr."

Selskabet har i mail af 5/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget Klagers svar af 18. oktober 2021, hvor vi kan se, at Klager accepterer tilbud om besigtigelse som tilbud i forbindelse med den oprindelige klage til selskabet.

Vi har derfor aftalt med Taksator 1 at dette iværksætte. Klager er orienteret ved den mail, jf. uploadet kopi."

Af mail fra selskabet til klageren af 5/11 2021 fremgår det bl.a.: "Vi har modtaget dine bemærkninger af 18. oktober 2021 til den verserende ankenævns sag.

For ikke at sinke sagen tillader jeg mig, at skrive til dig direkte. Jeg uploader naturligvis mailen her på Ankenævnets portal.

Jeg kan forstå, at du ønsker, at tage imod vores tidligere tilbud om genbesigtiger med en anden håndværker med henblik på vurdering af hvorvidt den allerede forsøgte reparation over bryggers kan udføres, således at der er garanti for et tæt resultat.

Som anført vil besigtigelsen alene angå den tidligere reparation og ikke mulige yderligere tilkomne utætheder, da disse ikke er omfattet af det meddelte dækningstilsagn. Besigtigelsen angår heller ikke mulige forhold vedrørende skotrende.

For fuldstændighedens skyld skal jeg oplyse, at det fortsat vores opfattelse, at tagbelægningen er udtjent og reparation ikke kan ske med et tilfredsstillende resultat, hvorfor tagfladen bør skiftes. Hvis der kan udføres en reparation over bryggers med garanti, er vi indstillet på at meddele dækning hertil til fuld og endelige opfyldelse af vores dækningsforpligtigelse, jf. det tidligere dækningstilsagn. Jeg skal i den forbindelse nævne, at vi ikke vil indtræde som bygherre, men at du derimod selv må indgå aftale med reparatøren. Vi skal dog godkende/tiltræde omfang og pris.

Jeg skal ligeledes nævne, at sker der reparation med garanti bortfalder vores tilbud om udskiftning af hele tagside. Kan der ikke meddeles garanti på reparation, står vores tilbud om udskiftningen af tagsiden, på de tidligere nævnte vilkår, fortsat ved magt.

For god ordens skyld skal jeg oplyse, at du naturligvis er velkommen til at acceptere tilbud uden garanti, men accepten, reparationen og resultat vil i givet fald være din risiko.

Din egen håndværker er naturligvis velkommen til at deltage samt afgive tilbud.

Taksator ... vil hurtigst muligt kontakte dig samt anden håndværker med henblik på besigtigelse."

Selskabet har i brev af 6/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget tilbud for udbedring og skal her vende tilbage til Klagers bemærkninger af 18. oktober 2021.

Klagers bemærkninger giver os ikke anledning til at ændre det anførte i høringsvar 1.

**Ad tætning med plastik**

Vi har intet noteret i sagen om, at sælger skulle have udført tætning med plastik. Oplysningen i sig selv ændrer heller ikke vores vurdering.

## **Ad skotrende**

Klagers bemærkninger giver os ikke anledning til at ændre det allerede anførte i høringssvar 1.

Det fremgår ikke af sagens oplysninger, at vi skulle have meddelt Klager, at Klager 'ikke selv måtte gøre noget' og vi 'stod for de undersøgelser der skulle laves'. Ligesom vi ikke kan se, at vi skulle have oplyst, at der skulle ske yderligere undersøgelser.

Vi har alene oplyst Klager, at der ikke måtte ske udbedring før vi har haft lejlighed til at besigtige, og udbedring bør ske efter nærmere aftale.

Med hensyn til billeder er det umiddelbart vores opfattelse, at de medsendte billeder er dækkende. Ønsker Klager, at vi skal uploade, hører vi gerne.

## **Ad utæthed i tag/skade over bryggers**

Vi kan bekræfte, at Klager rejser spørgsmål i relation til udbedring og asbestholdige plader som besvares.

For så vidt angår selve reparationen meddeler vi både i januar og februar 2020, at denne kan igangsættes samt gentager dette i marts 2020 overfor henholdsvis Klager samt reparatør.

Udgangspunktet for reetablering er reparation, hvis dette er muligt. Konkret er det vurderet, at reparation var muligt uanset, at taget fremstår slidt og udtjent. Vi kan efterfølgende konstatere, at reparationen ikke er mulig grundet tagpladernes stand. I forlængelse heraf har taksator tilbud udskiftning af tagpladerne, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

På Klagers foranledning har endnu en Netværkshåndværker 2 vurdere om det evt. var muligt at foretage reparation af taget. Netværkshåndværker 2 vurderer, at der muligt kan udføres en anden reparation ved alene at fuge i tagpladens sider. De kan dog ikke give tæthedsgaranti på grund af tagpladernes stand.

Vi kan herefter tilbyde enten udskiftning af tagpladerne på hele tagsiden, jf. tidligere eller den reparation, som Netværkshåndværker 2 foreslår. Vi skal understrege, at vi mener, at der skal ske udskiftning af tagpladerne på hele tagsiden, da taget er udtjent. Hvis Klager vælger reparation, skal Klager selv entrere med Netværkshåndværker 2, og således påtage sig bygherrerollen. Vi skal ligeledes understrege, at vi ikke kan tilbyde en omgørelse eller udskiftning af tagpladerne, hvis reparationen ikke holder tæt.

Klager har ikke dokumenteret eller fremlagt udtalelse eller andet fra egen reparatør om udfordringer ved reparation eller andet, trods Klagers henvisninger. Klagers reparatør har heller ikke kontaktet Taksator telefonisk. Klager er fortsat velkommen til at sende tilbud fra egen reparatør til vores godkendelse. Vi skal dog præcisere, at vi ved evt. reparation ved egen reparatør heller ikke dækker evt. omgørelse af reparation eller efterfølgende udskiftning af tagplader, hvis reparationen ikke er holdbar.

## **Ad forværring**

Det er vores opfattelse, at hvis der er indtrådt en forværring, skyldes dette ikke det anmeldte forhold, men derimod at taget er udtjent og det manifesterer sig i yderligere utætheder.

Det er ligeledes vores opfattelse, at Klager kunne have igangsat reparation på et tidligere tidspunkt, ligesom vores anbefaling om udskiftning af tag også kunne være udført tidligere.

Klager har i hele forløbet har mulighed for at inddrage egen reparatør eller undersøge andre muligheder, og har konkret fortsat mulighed for dette. Den reparation som er udført, kan uden videre tilbageføres, da denne er udført med fugemasse. Skal der ske ny reparation, vil der under alle omstændigheder skulle ske tilbageførsel. Vi må afvise, at Klager er frataget mulighed for anden løsning.

### **Ad erstatningsopgørelse**

Erstatning til såvel reparation som udskiftning af tagplader på tagsiden er sket i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne samt Ankenævnets gældende praksis.

Det er korrekt, at Klager i forlængelse af reparationsforsøget er tilbudt kontant erstatning, da reparation viste sig at være uholdbar. Da Klager afslog dette, vedstod vi netop vores dækningstilbud ved at meddele dækning til udskiftning af tagplader på hele tagsiden og opgjorde erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelser.

Vi medgiver Klager, at det nu har vist sig, at tilbuddet om kontanterstatning faktisk var mere fordelagtig for Klager, men Klager afslog dette."

Heroverfor har klageren i mail modtaget af nævnet den 2/1 2022 bl.a. anført:

### **"Tætning med plastik**

Det blev nævnt for taksator inden jeg, af flere lignende årsager, forlangte at al korrespondance skulle foregå skriftligt. Jeg går også ud fra det er derfor han vurderede skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Jeg nævnte det igen da Gjensidige bliver ved med at påstå skaden ikke var til

stede på overtagelsestidspunktet og at jeg ikke har bevist dette

### **Skotrende.**

Jeg har stadig ikke hørt mere til skaden ved skotrenden. Jeg har gjort som jeg fik besked på, tæt-net

skotrenden, og det er udført korrekt jf. Netværkshåndværker 2.

Men der kommer stadig vand ind, så det har ikke været skotrenden som er utæt, hvilket også var min vurdering fra start da skaden blev anmeldt. Mener stadig det er taget op til skotrenden der er utæt, og at dette bør dækkes på lige vilkår med skaden ved bryggers.

Jeg har tidligere gjort indsigelse mod anvendelse af barakol og lasker, fremfor udskiftning af træværk som først nævnt.

Netværkshåndværker 2 forsikrede mig for at det var en ok løsning, og at det nok skulle holde. Så det er jeg ok med.

Det ændrer dog ikke ved at taget er utæt.

**Utæthed i tag/skade over bryggers**

Ordret fik jeg at vide 'at jeg ikke skulle pille ved noget før sagen var afklaret' af netværkshåndværker 1, da han kunne se jeg var i gang med at efterisolere og lave ny gangbro.

Ja det er korrekt at taksator ... flere gange skriver at der bare kan sættes i gang, dette uden at svare på spørgsmål som jeg har stillet gentagne gange.

Da jeg endelig får svar på mine spørgsmål, går der flere måneder hvor jeg ikke hører fra netværkshåndværker 1, i denne tid har jeg selv prøvet at taget kontakt til ham uden held.

Det hele fremgår af den uploadede korrespondance.

Inden arbejdet blev igangsat, er jeg ikke blevet oplyst at man forsøgte reparation trods tagets tilstand.

Jeg blev oplyst at jeg kunne få en kontanterstatning eller få skaden udbedret. Jeg kunne enten selv finde en håndværker eller også kunne Gjensidige stå for udførelsen. Jeg meddelte taksator at Gjensidige gerne måtte stå for udførelsen.

Jeg kan ikke takke ja til tilbud om endnu en reparation uden garanti for udført arbejde, der er desuden heller ikke noget med til endnu en udskiftning af lysning da denne nu har taget endnu mere skade end før første reparation. Ligeledes har man stadig glemt at kontrollere/udskifte isolation jf. tilbud ved første reparation.

Jeg mener allerede der må være garanti på det arbejde i allerede har udført.

Hvorfor Gjensidige ikke gør krav om udbedring på garanti overfor deres håndværker forstår jeg ikke.

For mig at se virker det som om Gjensidige/taksator har dikteret hvordan der skulle udbedres og derfor selv står med ansvaret. Min mistro bunder i det tidligere nævnte med at taksator fortæller mig man vil udføre det på en måde hvorefter tømreren der møder op, siger det er helt forkert og at det skal laves på en anden måde. Derfor står vi nu i en situation hvor ingen vil tage ansvar for det udførte arbejde.

Min holdning til udskiftning af tagfladen er som tidligere nævnt. Med denne løsning mener jeg det er mig der ender med at betale det hele, for noget som burde høre under normal håndværkergaranti.

Jeg er ikke blevet bedt om at fremlægge udtalelse fra anden håndværker, resultatet af reparationen taler vel for sig selv? Jeg ved ikke hvem der hentydes til når der skrives 'klagers reparatør'. Den eneste der har repareret noget er Gjensidiges håndværker. Jeg har forhørt mig ved andre håndværkere da jeg mente begge de tidligere nævnte udførelsesmetoder ikke var korrekte, og blev bekræftet i dette. Arbejdet blev udført uanset mine indsigelser.

Jeg skal gerne fremskaffe udtalelse fra anden håndværker hvis Gjensidige ønsker dette?

**Forværring**

Der kommer vand ind præcis samme sted som før, nu bare i meget større mængder. Skal jeg forstå det sådan, at det er Gjensidiges opfattelse at den udførte reparation er ok, og der så sidenhen er kommet en ny og værre skade præcis samme sted? Og dette er sket på 2-3 uger fra endt reparation til første regnskyl hvor der kommer vand ind igen?

Se bemærkning om tidsforløb ovenfor.

Og ja jeg kunne have takket ja til udskiftning af tag tidligere, men det er vel det hele diskussionen stadig går på? Så den kommentar er jeg uforstående overfor.

Jeg mener ikke jeg skal finde egen reparatør, jeg mener det falder under Gjensidiges reparatørs garanti.

Jeg mener ikke reparationen kan tilbageføres da skaden allerede nu er kraftigt forværret. Hvis Gjensidige nu mener taget er så slidt som det er, hvilke konsekvenser har det så for tagpladerne hvis man begynder at skrabe fugemasse af kanterne på dem? Og er der fugemasse mellem tagpladerne?

Og hvis tilbageførsel skal ske under alle omstændigheder, så må risikoen for yderligere skader være Gjensidiges eller dennes håndværker ikke min.

Og når jeg mener komplet tilbageførelse ikke er muligt, mener jeg samtidig stadig at jeg nu er frataget mulighed for anden løsning.

Da fugning blev udført bad jeg om kvalitetssikringsmateriale på det udførte arbejde, da jeg var bange for at man havde fuget tagpladerne på den vandrette led. Hvis man fuger vandret risikere man ophobning af vand mellem tagpladerne. Dette kan enten give fugtproblemer eller man kan risikere tagpladerne løfter sig.

Jeg kunne ikke få udleveret kvalitetssikringsmateriale, men blev lovet af taksator ..., at man ikke havde fuget vandret.

På netværkshåndværker 2's billeder kan man midlertidig se at der er blevet fuget vandret. (billeder uploadet)

Desuden fortalte netværkshåndværker 2 ved besigtigelse at han mente reparationen var udført forkert og at han aldrig selv ville udføre det på denne måde da det ikke ville kunne holde tæt.

**Erstatningsopgørelse**

Jeg afslog kontanterstatning da Gjensidige sagde de kunne reparere skaden.

Tilbud om udskiftning af tagfladen er kommenteret ovenfor og i høringsvar 1."

Selskabet har herefter i brev af 24/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

**"Ad tætning med plastik**

Vi henviser til det allerede anførte.

**Ad skotrende**

Klager har ikke oplyst hvilken tætning, der er udført eller dokumenteret dette, hvorfor vi som udgangspunkt må fastholde anmærkningen i tilstandsrapporten.

Hvis Klager mener, at der foreligger dækningsberettigende forhold, må Klager sandsynliggøre dette, hvorefter vi gerne vurderer forholdet nærmere. Oplysning om, at Klager har udført tætning, er ikke i sig selv tilstrækkelige til at tilsidesætte anmærkningen i tilstandsrapporten.

**Ad utæthed i tag/skade over bryggers**

Klagers bemærkninger giver os ikke anledning til at ændre det allerede anførte, som vi henviser til.

Det er Netværkshåndværker og vores klare opfattelse, at der ikke vil kunne udføres en tilfredsstillende reparation af taget på grund af tagpladers stand, hvilket er baggrunden for tilbuddet om udskiftning af tagpladerne på hele tagfladen. I lyset heraf samt sagens forløb giver reklamation ikke mening.

Som anført i høringssvar vurderer Netværkshåndværker 2, at der muligvis kan forsøges en anden reparation, men der kan ikke meddeles tæthedsgaranti på grund af tagpladernes stand.

Da der ikke kan meddeles tæthedsgaranti, kan vi ikke tilbyde reparationen udført, men må fastholde tilbud om udskiftning.

I forbindelse med udbedring vil vi ligeledes vurdere om der er følgeskader, som skal omgøres eller meddækkes. Vi må dog henstille til Klager, at hvis der fortsat er utætheder, bør udbedring iværksættes – vi kan ikke påtage os en risiko, som ikke beror på vores forhold.

Klager er velkommen til selv at entrere med Netværkshåndværker 2 eller anden reparatør som vil udføre reparation, jf. i det hele vores høringssvar 2.

**Ad forværring**

Det er konstateret, at der ikke kan udføres en tilfredsstillende reparation på grund af tagets stand, hvorfor vi tilbyder udskiftning af tagpladerne.

Vi kan ikke tilbyde en fornyet reparation, da der ikke kan meddeles tæthedsgaranti. Netværkshåndværker 2 har ikke meddelt, at den tidligere udførte reparation skulle være til hinder for anden reparation. Derimod anfører Netværkshåndværker 2, at det er tagets stand, som bevirker, at der kan forventes udfordringer og der under alle omstændigheder ikke kan meddeles tæthedsgaranti.

Vi må afvise, at Klagers retsstilling skulle være forværret. Vi har forsøgt reparation, men der kan ikke opnås tæthed på grund af tagets stand. Af den grund giver det ikke mening at udføre endnu en reparation, hvilket bekræftes af Netværkshåndværker 2, som ikke kan meddele tæthedsgaranti på grund af tagets stand.

Herefter er det efter vores opfattelse alene muligt at skifte tagpladerne, som vi allerede har tilbudt.

## **Ad erstatningsopgørelse**

Vi henviser til vores bemærkninger i høringssvar 2 om kontanterstatning."

Hertil har klageren i mail modtaget af nævnet den 16/2 2022 bl.a. anført:

### **"Ad skotrende**

Jeg har op til flere gange oplyst udførelsesmetode og anvendte materialer. Jeg har oplyst det i vores korrespondance her, jeg har oplyst det overfor begge taksatorer i har hat på sagen og jeg har oplyst det til netværkshåndværker der var på genbesigtigelse, netværkshåndværker 2 bemærkede at det så fint ud og at jeg havde gjort alt hvad jeg kunne/skulle for at tætte det.

Ydermere har begge taksatorer samt netværkshåndværker været på stedet efter tætning er udført og set hvordan det er udført.

Jeg har også uploadet billeder og beskrivelse på scalepoint system af udførelsen.

Men vi kan da lige tage den en gang til:

Der er brændt en ubrudt bane tagpap i hele skotrendens længde for at undgå unødige samlinger som kunne risikere at være utætte.,

Fuge mellem tag og skotrende er eftergået for fejl, og for at være på den sikre side er den tætnet hele vejen i begge sider med rigelig tagtætning.

Skotrenden er efterfølgende efterprøvet flere gange med vandkande hvor der ikke er fundet utætheder.

Jeg forhørte mig hos en håndværker der fortalte jeg ikke måtte gøre det med vandslange da der er tryk på og at det skulle gøres med vandkande.

Overfor begge taksatorer har jeg gjort opmærksom på at den oprindelige reparation ikke så ud til at fejle noget, og at jeg stadig mente det var tage ved siden af skotrende der er utæt og at det er der vandet på træværket under skotrenden kommer fra.

Trækonstruktionen under skotrenden der støtter den, er ca. dobbelt så bred som skotrenden og man kan derfor ikke se selve skotrende eller tag fra undersiden uden at fjerne understøtningen.

Dette har jeg sagt lige fra start af anmeldelsen. Svaret har hele tiden været at det var reparationen nævnt i tilstandsrapporten der var skyld i utætheden. Dette selvom Gjensidige på intet tidspunkt har inspiceret skotrenden ordentligt.

### **AD utæthed i tag/skade over bryggers**

Jeg holder fast i at Gjensidige og deres håndværker er de professionelle i denne sag, og burde kunne

vurdere om et tag er udtjent eller ej inden de påbegynder en reparation. Det kan ikke være rigtigt at jeg som lægmand skal tage stilling til eller kunne vurdere dette. Jeg holder ydermere fast i at

skaden er betydeligt forværret efter reparationsforsøg, det kan der ikke herske tvivle om med den mængde vand der nu kommer ind i forhold til før, på samme sted. Og mener ikke jeg skal løfte den økonomiske byrde det er at udbedre dette. Hvis Gjensidige vil rette op på deres fejl ved udskiftning af hele tagfladen, bør det ske uden økonomisk byrde for mig. Hvis Gjensidige mener deres håndværker har handlet og udført alt korrekt bør det falde under normal håndværker garanti.

Og som sagt er der følgeskader, det kan ses på billederne at lysningen endnu engang har taget skade, denne gang også den lodrette plade.

Til sidst må jeg sige jeg er forarget over at Gjensidige mener de kan tillade sig at presse mig til en afgørelse fordi der stadig er vandindtrængning. Jeg har nu haft et utæt tag i over 2,5 år, det sidste år kraftigt forværret grundet Gjensidiges uprofessionelle og amatøragtige forsøg på reparation. Jeg har gentagne gange på råbt at jeg ikke har kunnet stoppe vandindtrængningen og bedt om hjælp til netop dette. Vandindtrængningen er helt ude i tagfoden hvor jeg hverken kan få en spand eller andet under til at opsamle vandet oveni dette er utætheden liger over vindpladerne som igen forhindrer opsamling af vandet. Plus jeg har fået at vide jeg ikke måtte gøre noget før i havde vurderet og udbedret skaden. Dette beskæftiges tidligere i denne korrespondance.

Alt dette har Gjensidige ignoreret i 2,5 år og nu mener de det haster med at få det udbedret?

Jeg kan så berolige Gjensidige med at jeg efter at have vand sjaskende ind i bryggerset i et par måneder kom på en løsning med nogle plader som nu sender langt det meste vand forbi ydermuren og ud over brædderne i mit udhæng, så lande det i det mindste ikke inde i bryggerset mere.

Burde Gjensidiges håndværker ikke have fundet på denne løsning for 2,5 år siden? Eller mit opråb er måske ikke noget længere end taksator som har ignoreret det?

## **Ad forværring**

Mit svar til dette er det samme som ovenstående punkt.

Jeg vedhæfter endnu engang billeder af vandindtrængning da det tyder på Gjensidige stadig ikke mener det er forværret fra den pyt på 3-5cm i diameter vi startede med."

Heroverfor har selskabet i brev af 23/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

## **Ad skotrende**

Vi har ikke yderligere end det allerede anførte i vores tidligere høringsvar.

## **Ad utæthed i tag/skade over bryggers**

Vi beklager, at Klager oplever, at vi presser Klager til en løsning. Vi har i de tidligere besvarelser skitseret vores opfattelse af forløbet. Vi henviser hertil.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at vi allerede den 13. marts 2020 meddelte Klager, at udbedring kunne iværksættes.

## **Ad forværring**

# Ankenævnet for Forsikring

18.

97059

Udover henvisning til vores tidligere bemærkninger skal vi blot nævne, at Klager har en skadebegrænsningspligt, jf. Forsikringsaftalelovens § 52."

Heroverfor har klageren i mail modtaget af nævnet den 18/3 2022 bl.a. anført:

**"Ad utæthed i tag/skade over bryggers**

For god ordens skyld skal jeg oplyse at jeg d. 13. marts 2020 kl. 11.28 meddelte Gjensidige at de godt kunne gå i gang. Det tog dem så over 3 måneder før de gik i gang og ca. 1 måned at blive færdige. Der var håndværkere på 1-1,5 dage.

Inden da havde der, som tidligere nævnt, været en lang diskussion om udførelsesmetode, hvor Gjensidiges taksator ville fuge taget indvendig og mekanisk afrense det (også selvom der højst sandsynligt er asbest i taget). Selv Gjensidiges egen tømrer mente ikke dette var en god ide.

For endnu mere god ordens skyld har jeg indsat korrespondance fra Scalepoint systemet, da det ikke virker som om alle parter har læst den igennem.

Email

fra ..., [firma]

Hej

Som aftalt på telefon opstart 17-6 ca kl 8.00

Mvh ...

04/06/2020

2:12 PM

Email

fra ..., [selskabet]

Hej med jer.

Jeg sender teleoplysninger på jer begge, da [klageren] ikke kan opnå kontakt med ...

...

02/06/2020

3:50 PM

Email

fra [klageren]

Hej.

har i et nummer til ...?

Så kan jeg selv give ham et ring, har ikke hørt noget endnu..

02/06/2020

1:57 PM

Email

fra ..., [selskabet]

Hej ...

Sæt gerne i gang og aftal da dette med [klageren].

Du skal betale selvrisiko på 5.100 kr. [klageren]

Vh. ...

19/05/2020

11:43 AM

Email

fra [klageren]

Hej.

Jeg har ikke hørt noget endnu, er det grundet Corona eller forglemmelse?

15/05/2020

11:45 AM

Email

fra [klageren]

Tak :)

16/03/2020

7:15 AM

Email

fra ..., [selskabet]

Hej ...

Sæt gerne i gang og aftal da dette med [klageren]

Du skal betale selvrisiko på 5.100 kr. [klageren]

Vh. ...

13/03/2020

12:51 PM

Email

fra [klageren]

De må gerne gå i gang. Jeg ville bare gerne have en oversigt over hvad jeg skal betale.

Skal jeg selv kontakte ...?

13/03/2020

11:28 AM

## Ad forværring

Udover henvisning til mine tidligere bemærkninger skal jeg endnu engang blot nævne at jeg gentagne gange har bedt om hjælpe til skadesbegrænsning da vandindtrængningen er helt ude i tagfoden og direkte over vindpladerne så det har ikke været muligt at 'opsamle' vandet i spand, skål eller lignende. (jeg skal gerne sende billede/skitse af det hvis der er nogen der er i tvivl om hvor det er henne eller hvorfor det ikke kunne lade sig gøre.)

Gjensidige har været hos mig gentagne gange, både håndværkere og taksatorer uden at man har set sig nødsaget til at gøre noget ved det. Det skal for god ordens skyld dog nævnes at der i starten ikke kom nær så meget vand ind som der gør nu efter Gjensidiges 'reparation'. Der har dog stadig både været håndværkere og taksatorer på besøg efter forværringen.

Som tidligere nævnt har jeg langt om længe fundet på en løsning med nogle plader hen over vindpladerne som leder det meste vand ud forbi ydermuren så det løber ud gennem udhænget i stedet for.

Jeg mener dog stadig ikke det havde været for meget forlangt at Gjensidige havde sendt deres håndværker ud for at hjælpe med dette. Må formode det kunne være løst meget hurtigere af en fagmand end af en lægmand hvis kompetencer ligger langt fra tagarbejde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 19/6 2017 fremgår det bl.a.:

**"A. Primære bygningsdele**

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

**1.1 Tagbelægning/rygning**

K1 Der er overflad slitage i tagplader samt enkelte mindre skader i tagplader.

Note: Dette vurderes normalt for alder.

K1 Der er i mindre omfang mosbegroning på tag.

**1.3 Skotrender/inddækninger**

K1 Der er udført udvendig reparation/tætning af skotrende.

Note: Reparation bør observeres for evt. nye tegn på utætheder.

I loftrum ses skjolder fra utæthed.

K2 Der er buler og løse søm i inddækninger langs rygninger.

K2 Der er løs inddæknings profil ved tagrende over udestue.

**1.4 Hætter/Aftræk**

K3 Der er uisoleret aftrækskanal i loftrummet

Note: Manglende isolering på aftrækskanaler kan medføre kondens dannelse og fugtproblemer. Der gøres opmærksom på at der allerede kan være sket følgeskader.

**1.5 Udvendigt træværk ved tag**

K2 Enkelte steder er der skjolder/opfugtet træ og begyndende nedbrydning i udhæng, bl.a. ved hjørne mod nordøst.

Note: Dette indikerer utætheder i tagrender - disse bør ligeledes udbedres.

**1.6 Tagrender/tagnedløb**

K1 Der er skade i tagnedløb ved hjørne.

**1.12 Isolering**

K1 Isolering i loftrum ligger rodet og uensartet hvor efterisolering ikke er udført.

Note: Det ligger en del pakker isoleringsbatts i loftrummet.

**1.14 Gangbro**

K1 Der er ikke udført gangbro over vinkelstue.

**1.16 Bemærkninger til skorsten**

K2 Der er fugeudfald i muret skorsten."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 14/10 2020 fremgår det bl.a.:

"Besigtigelsesdato 14. oktober 2020

...

**Hvad definerer/udgør en ejerskifteskade.**

Ejerskiftforsikringen er en skadeforsikring, (skade på bygningen) det vil sige at er en anvisning ikke fulgt er der ikke en skade i sig selv.

# Ankenævnet for Forsikring

21.

97059

Herudover er det en forudsætning, at skaden eller forholdet opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb. Det vil sige, at skaden eller forholdet skal have nævneværdig betydning for bygningens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er således ikke tale om en forsikring mod fejl og mangler, hvis disse ikke har medført en skade, som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, eller ikke giver nærliggende risiko herfor, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger.

Forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten, er direkte undtaget, medmindre det er klart forkert beskrevet. Derudover er der en bagatelgrænse på forhold under selvrisko på 5.300 kr.

Der er kommet vand ind ved lysning mod vest, se tidligere fotoregistering fra den 2. december 2020.

Dette er således repareret med udvendig tætning enkelte steder og der er foretaget indvendig reparation af lysning med tømmerarbejde og malerarbejde.

Der er nu kommet vand ind igen ved lysning og derfor blev vi enige om at denne indvendige reparation prissættes med udgangspunkt i daværende pris.

Derudover ses også nu fugtaftegninger ved skotrendebrædder, til trods for denne har du repareret.

Ved øvrig gennemgang af taget var spær, lægter i ok stand og der kunne IKKE måles forhøjet fugt nogle steder.

Vi drøftede muligheden for at lave en erstatningsopgørelse (kontant erstatning) nu her, som således vil kunne bruges som led i reparation/udskiftning af hele taget.

Jeg vil således gerne tilbyde det beløb som ... har brugt på den indvendige lysning mv (afregner da samme beløb til dig, en til en)

Jf. betingelserne erstattes ikke nyt for gammel, hvilket vi drøftede og skulle vi sige 'udskiftning af tag mod vest' koster 100.000 kr., erstattes således med 23 % = 23.000 kr.

Set i lyset af spær/lægter er i ok stand og der ikke kan måles fugt, er det ikke dokumenteret at taget er utæt ved overtagelse for cirka 3 år siden, derfor er hele taget mod vest også for stort omfang - ejerskiftemæssig.

Mandag den 19. oktober 2020 skulle jeg gerne have modtaget prisen på det indvendige fra ..., derfor vil jeg gerne du ringer til mig og så finder vi en samlet løsning inden 'forsikringsrammen'."

Af selskabets revurdering af 12/1 2021 fremgår det bl.a.:

"Jeg var hos dig den 5.1.2021 i forbindelse med din indsigelse i forbindelse med sagsbehandlingen af det anmeldte vedrørende utæt tagbelægning.

**Min besigtigelse den 5.1.2021**

Vi var sammen i tagrummet. Tagbelægningens underside, spær og lægter bar ikke præg af usædvanlige forhold eller opfugtning. Henset til tagkonstruktionens og tagbelægningens alder på nu mere end 50 år, anses standen som i den gode ende, henset til belægningstypen som er skifer. Der kunne ses fugt på skotrenden brædder, uden der dog umiddelbart vurderes at være tale om trænedbrydning. Særligt ikke ved ejerskifteforsikringens ikrafttræden.

Du oplyste der er kommet fugt ind ved lysningen efter tætningen af taget over bryggerset er foretaget. Der kunne ikke ses fugtskade, men alene en hårfin revne i malingen ved en stødsamling af MDF plader i lysningen.

Udvendigt kunne der ses nogen mos på tagbelægningen. Du oplyste skifertaget er blevet renset efter overtagelsen, men oplyste ikke hvordan det er sket og heller ikke med hvilke midler og materiel.

Du oplyste der i øvrigt ikke er foretaget anden udbedring eller vedligeholdelse af tagfladerne.

Du oplyste der brændt pap i skotrenden. Pappen er kun påført den plane flade. Ved siderne er der fuget oplyste du.

**Sagens historik**

Huset er opført med nuværende skifertag i 1970.

Tilstandsrapporten er udarbejdet 19.6.2017.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft 29.9.2017.

Forholdet er anmeldt den 17.10.2019.

4.12.2019: Der er anerkendt erstatning for reparation af utætheden, der er konstateret i taget over bryggerset. Erstatningen er givet uden afskrivning. Du oplyses om selvrisikoen på 5.100 kr.

9.12.2019: Erstatningsbeløbet for tætning på 19.565 kr. (det dobbelte beløb af håndværkerens prisvurdering) anerkendes uden afskrivning. Du oplyses om selvrisikoen på 5.100 kr.

31.1.2020: Utæthed ved skotrenden afvises med henvisning til tilstandsrapportens beskrevne skade om utæthed.

9.3.2020: Erstatning på 5.000 kr. anerkendes vedrørende indvendig forstærkning af skotrende.

13.3.2020: Du tilbydes en samlet kontanterstatning på 20.100 kr. med fradrag af selvrisiko = 15.000 kr. Alternativt kan vor samarbejdspartner foretage udbedringen af det anerkendte omfang.

13.3.2020: Du ønsker vor samarbejdspartner foretager udbedringen.

29.6.2020: To huller i taget over døren til bryggerset er tætnet, lysningen er skiftet. Det foreslås af vor samarbejdspartner, at skotrenden tættes udvendigt inden indvendig arbejde foretages.

29.6.2020: Det afvises igen at udbedring af utætheden ved skotrende erstattes.

29.6.2020: Du oplyser indvendige arbejder ved skotrenden kan igangsættes. Du ønsker at udbedre udvendigt efterfølgende.

4.10.2020: Du oplyser skotrenden stadig er utæt, efter du har forsøgt tætning. Du oplyser taget over bryggers ikke er tæt.

1.12.2020: Da tætning af tagfladen over bryggerset desværre ikke er lykket, tilbydes du erstatning for udskiftning af hele tagfladen. Erstatningen er opgjort med afskrivning efter vilkårene til 20.137 kr. som fratrækkes selvriskoen på 5.100 kr.

Tilstandsrapporten fra 19.6.2017 beskriver blandt andet

**Tagets restlevetid :** Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde mellem 5 og 10 år.

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

## 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K1 Der er overflad slitage i tagplader samt enkelte mindre skader i tagplader.  
Note: Dette vurderes normalt for alder.

K1 Der er i mindre omfang mosbegrøning på tag.

1.3 Skotrender/inddækninger K1 Der er udført udvendig reparation/tætning af skotrende.  
Note: Reparation bør observeres for evt. nye tegn på utætheder.  
I loftrum ses skjolder fra utæthed.

K2 Der er buler og løse søm i inddækninger langs rygninger.

## 9. Lofter/etageadskillelser

9.2 Loftbeklædning K1 Der er nogle udtørrede fugtskjolder på loft i bryggers og baderum.  
Note: Udtørrede skjolder på loft kan skyldes - evt. tidligere - utætheder i tagbelægning/inddækninger.

## Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er alderen taget i betragtning i en normal stand. Der er forskellige forhold der anbefales udbedret, dette gælder primært omkring tag og vådrum.

## Hustypebeskrivelsen:

Alger og misfarvning af eternittaget er næsten uundgåelig.  
Eventuel afrensning af tagfladen skal udføres af professionelle for at undgå spredning af asbestfibre i forbindelse med arbejdet.

## Vedligeholdelse

Hustypen kræver almindelig vedligeholdelse med årlig gennemgang af taget for skader opstået som følge af vind og vejr. Der bør foretages jævnlig rensning af tagrender og mindre reparationer med overfladebehandling af træværk, fundamenter m.v.

Bemærk:

Skader der er beskrevet i tilstandsrapporten erstattes ikke af ejerskifteforsikringen.

Hvis skader er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan skaden være dækningsberettiget.

Det er dog en betingelse ejerskifteforsikringens vilkår for dækning er opfyldt.

## **Ejerskifteforsikringens skadebegreb**

Ejerskifteforsikringens vurdering foretages ud fra ejerskifteforsikringens skadebegreb sammenholdt med vilkårene i øvrigt.

...

For at der skal være tale om et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen skal der således være:

- En aktuel bygningsskade, eller et fysisk forhold ved bygningen der gav nærliggende risiko for bygningsskade ved overtagelsen i 2017,

og

- Bygningsskaden skal samtidigt være en skade der nedsatte husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Aktuelt er der tale om et skifertag fra 1970

## **Min revurdering af sagen**

En utæthed i et 49 år gammelt skifertag, som anmeldes mere end 2 år efter overtagelsen, anser jeg jf. vilkårenes skadebegreb ikke som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

Aktuelt begrundes det heller ikke at være et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen med henvisning ovenstående uddrag fra tilstandsrapporten, som var udarbejdet mere end 2 år inden overtagelsen/ejerskifteforsikringens ikrafttræden.

Du er således blevet imødekommet på bedste måde med den anerkendte erstatning.

Det velmente forsøg på en lokal tætning, har ifølge dine oplysninger desværre vist sig ikke at være tæt. Der er i forbindelse med tætningen anerkendt erstatning uden afskrivning. Der burde være beregnet afskrivning på reparationen/tætningen, men du blev også imødekommet på bedste måde uden afskrivning i den forbindelse.

Henset til tilstandsrapportens beskrivelse pkt. 1.3 og 'Generelle kommentarer til bygningernes tilstand' anser jeg ikke skotrendens stand på undersiden som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

Der er dog anerkendt en erstatning, som jeg ikke mener burde være anerkendt. Dette henset til historikken, sammenholdt med alderen på skotrenden og tilstandsrapportens beskrivelser. Forholdet burde - såfremt det havde været korrekt behandlet - være anlagt som et selvstændigt forhold med en selvstændig selvrisiko. Så vedrørende udbedring/forstærkning af skotrendens underside er du blevet imødekommet på et fejlagtigt grundlag. Og uden selvstændig beregning af selvrisiko.

Der er anerkendt erstatning for udskiftning af hele tagfladen som lokalt forgæves er forsøgt tætnet.

Erstatningen for den nye tagbelægning på den aktuelle tagflade er korrekt opgjort efter vilkårenes erstatningsprocent for den aktuelle tagbelægning med den aktuelle alder ud fra det foreliggende tilbud fra vor samarbejdspartner.

Jeg bemærkede ved vor samtale, at du sidestiller vilkårenes tabeller med erstatningsprocenter med levetider. Det er ikke korrekt. Vilcårenes tabeller for erstatningsprocenter kan ikke betragtes som en levetidstabel.

Jeg anser den anerkendte erstatning med den gældende korrekte erstatningsprocent som korrekt. Som jeg oplyste dig, vil udgiften til tætningen ikke belaste dig økonomisk. Erstatningen vedrørende udbedring på skotrendens underside ændres ikke, selv om den fejlagtigt er anerkendt for dig.

### Konklusion:

Den anerkendte erstatning vedrørende udskiftning af en tagflade med den beskrevne erstatningsprocent og udbedring under skotrenden fastholdes således som det fremgår af den hidtidige sagsbehandling. Der beregnes som oplyst kun en selvrisiko.

Jeg oplyste dig, at det er dig som bygningsejer der indgår som bygherre. Derfor er aftaleforholdet mellem den håndværker du ønsker til udbedringen alene mellem dig og din håndværker. Selv om vi har bragt en håndværker ind i sagen i forbindelse med tilbudsgivningen står du frit for at vælge hvilken håndværker du ønsker, men vi erstatter dog maksimalt som tidligere oplyst.

Hvis du fortsat ønsker ... til udbedringen, bedes du skriftligt kontakte ... om dit ønske."

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, 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' 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 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.

...

### 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.

...

## 24. Tabeloversigt

...

Tagdækning og inddækning

...

- eternitskifer med asbest (ved taghældning under 35 grader)

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.)"

Nævnets sekretariat har gennemset to videoklip, som klageren har indsendt. Af det ene videoklip fremgår det, at det drypper ned igennem taget to steder. Af det andet videoklip fremgår det, at drypper ind ved et vindue med ca. 1 sekunds mellemrum, og der ligger vand i vindueskarmen.

### **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1970 – den 29/9 2017. Klageren anmeldte den 17/10 2019, at der var en utæthed i taget, der medførte fugtindtrængning ved vindueslysning. Selskabets taksator meddelte dækning til tætning af tag og udbedring ved vindueslysning. Senere i forløbet meddelte taksator også dækning til udbedring af træværk under skotrenden. Reparationen af taget viste sig at være utilstrækkelig. Herefter meddelte selskabets taksator dækning af hele tagfladen mod nord med fradrag for afskrivning og selvrisiko. Hvad angår skotrenden, fremgår det af sagen, at selskabets taksator har meddelt dækning svarende til 10 timers arbejde af 500 kr. inkl. moms. Klageren kræver, at selskabet enten skal udskifte hele tagfladen uden økonomisk byrde for klageren eller – såfremt selskabet mener deres håndværker har udført reparationen af taget korrekt – bør det falde under normal håndværkergaranti. Hvad

# Ankenævnet for Forsikring

27.

97059

angår skotrenden kræver klageren, at reparationen bør dækkes på lige vilkår med den anden skade på taget, da klageren mener, at det er taget op til skotrenden, der er utæt.

Det fremgår af tilstandsrapport af 19/6 2017 vedrørende punkt 1.1 "Tagbelægning/rygning", at "Der er overflad slitage i tagplader samt enkelte mindre skader i tagplader. Note: Dette vurderes normalt for alder." Forholdet har fået karakteren K1. Det fremgår videre under punkt 1.3 "Skotrender/inddækninger", at "K1 der er udført udvendig reparation/tætning af skotrende. Note: Reparation bør observeres for evt. nye tegn på utætheder. I loftrum ses skjolder fra utæthed", "K2 Der er buler og løse søm i inddækninger langs rygninger" og "K2 Der er løs inddæknings profil ved tagrende over udestue." Det fremgår af punkt 1.4 "Hætter/Aftræk", at "K3 Der er uisolaret aftrækskanal i loftrummet Note: Manglende isolering på aftrækskanaler kan medføre kondens dannelse og fugtproblemer. Der gøres opmærksom på at der allerede kan være sket følgeskader." Det fremgår af punkt 1.5 "Udvendigt træværk ved tag", at "K2 Enkelte steder er der skjolder/opfugtet træ og begyndende nedbrydning i udhæng, bl.a. ved hjørne mod nordøst. Note: Dette indikerer utætheder i tagrender – disse bør ligeledes udbedres." Det fremgår af punkt 1.6 "Tagrender/tagnedløb", at "K1 Der er skade i tagnedløb ved hjørne."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 14/10 2020 fremgår det, at "der er kommet vand ind ved lysning mod vest, se tidligere fotoregistrering fra den 2. december 2020. Dette er således repareret med udvendig tætning enkelte steder og der er foretaget indvendig reparation af lysning med tømmerarbejde og malerarbejde. Der er nu kommet vand ind igen ved lysning og derfor blev vi enige om, at denne indvendige reparation prissættes med udgangspunkt i daværende pris. Derudover ses også nu fugtaftegninger ved skotrendebrædder, til trods for denne har du repareret. Ved øvrig gennemgang af taget var spær, lægter i ok stand og der kunne IKKE måles forhøjet fugt nogle steder. Vi drøftede muligheden for at lave en erstatningsopgørelse (kontant erstatning) nu her, som således vil kunne bruges som led i reparation/udskiftning af hele taget. Jeg vil således gerne tilbyde det beløb som ... har brugt på den indvendige lysning mv (afregner da samme beløb til dig, en til en) Jf. betingelserne erstattes ikke nyt for gammel, hvilket vi drøftede og skulle vi sige 'udskiftning af tag mod vest' koster 100.000 kr., erstattes således med 23

% = 23.000 kr. Set i lyset af spær/lægter er i ok stand og der ikke kan måles fugt, er det ikke dokumenteret at taget er utæt ved overtagelse for cirka 3 år siden, derfor er hele taget mod vest også for stort omfang - ejerskiftemæssig. Mandag den 19. oktober 2020 skulle jeg gerne have modtaget prisen på det indvendige fra ..., derfor vil jeg gerne du ringer til mig og så finder vi en samlet løsning inden 'forsikringsrammen'."

Af selskabets revurdering af 12/1 2021 fremgår det, at "en utæthed i et 49 år gammelt skifer-tag, som anmeldes mere end 2 år efter overtagelsen, anser jeg jf. vilkårenes skadebegreb ikke som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen. Aktuelt begrundes det heller ikke at være et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen med henvisning ovenstående uddrag fra tilstandsrapporten, som var udarbejdet mere end 2 år inden overtagelsen/ejerskifteforsikringens ikrafttræden. Du er således blevet imødekommet på bedste måde med den anerkendte erstatning. Det velmente forsøg på en lokal tætning, har ifølge dine oplysninger desværre vist sig ikke at være tæt. Der er i forbindelse med tætningen anerkendt erstatning uden afskrivning. Der burde være beregnet afskrivning på reparationen/tætningen, men du blev også imødekommet på bedste måde uden afskrivning i den forbindelse. Henset til tilstandsrapportens beskrivelse pkt. 1.3 og 'Generelle kommentarer til bygningernes tilstand' anser jeg ikke skotrendens stand på undersiden som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen. Der er dog anerkendt en erstatning, som jeg ikke mener burde være anerkendt. Dette henset til historikken, sammenholdt med alderen på skotrenden og tilstandsrapportens beskrivelser. Forholdet burde – såfremt det havde været korrekt behandlet – være anlagt som et selvstændigt forhold med en selvstændig selvrisiko. Så vedrørende udbedring/forstærkning af skotrendens underside er du blevet imødekommet på et fejlagtigt grundlag. Og uden selvstændig beregning af selvrisiko. Der er anerkendt erstatning for udskiftning af hele tagfladen som lokalt forgæves er forsøgt tætnet. Erstatningen for den nye tagbelægning på den aktuelle tagflade er korrekt opgjort efter vilkårenes erstatningsprocent for den aktuelle tagbelægning med den aktuelle alder ud fra det foreliggende tilbud fra vor samarbejdspartner. ... Jeg anser den anerkendte erstatning med den gældende korrekte erstatningsprocent som korrekt. Som jeg oplyste dig, vil udgiften til tætningen ikke belaste dig økonomisk. Erstatningen vedrørende

udbedring på skotrendens underside ændres ikke, selv om den fejlagtigt er anerkendt for dig. Konklusion: Den anerkendte erstatning vedrørende udskiftning af en tagflade med den beskrevne erstatningsprocent og udbedring under skotrenden fastholdes således som det fremgår af den hidtidige sagsbehandling. Der beregnes som oplyst kun en selvrisiko. Jeg oplyste dig, at det er dig som bygningsejer der indgår som bygherre. Derfor er aftaleforholdet mellem den håndværker du ønsker til udbedringen alene mellem dig og din håndværker. Selv om vi har bragt en håndværker ind i sagen i forbindelse med tilbudsgivningen står du frit for at vælge hvilken håndværker du ønsker, men vi erstatter dog maksimalt som tidligere oplyst. Hvis du fortsat ønsker ... til udbedringen, bedes du skriftligt kontakte ... om dit ønske."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele." Det fremgår videre, at punkt 19.a, at forsikringen ikke dækker "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." Det fremgår af punkt 22 "afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele", at "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." Det fremgår videre af punkt 24, at "Tagdækning og inddækning ... eternitskifer med asbest (ved taghældning under 35 grader) Tabel G ... Alder indtil ... 50 år ... Erstatning ... 23 pct."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

## Utæthed i tag

Klageren har anført, at utætheden i taget over bryggerset er forsøgt repareret uden held flere gange, og at klageren har gjort indsigelse mod udførelsesmetoden. Klageren har anført, at selskabet ikke vil stå ved den første reparation, de har foretaget. Klageren har oplyst, at der nu kommer mere vand ind end tidligere. Klageren har anført, at han på denne baggrund klagede til selskabet, og at den første taksator oplyste, at han kunne få en kontanterstatning på cirka 20.000 kr. før selvrisko, og så ville selskabet betale for det arbejde, der ind til det tidspunkt var udført. Klageren har oplyst, at det var han ikke interesseret i, men ønskede at selskabet stod ved det udførte arbejde. Klageren har oplyst, at tilbuddet om kontanterstatning blev hævet et par gange, men at der ikke blev opnået enighed. Klageren har oplyst, den første taksator derefter sagde, at så skulle taget udskiftes. Klageren har oplyst, at han herefter fik tilbud på udskiftning af hele tagfladen med afskrivninger, der betød, at klageren selv skulle betale cirka 72.500 kr., og selskabet slap med 15.000 kr. efter afskrivninger og selvrisko. Klageren er uforstående over for, hvorfor man er begyndt på at reparere på et tag, hvis både netværkshåndværkeren og den første taksator mente, at taget var udtjent og ikke kunne repareres. Klageren har anført, at hvis man fra start havde fortalt, at man ikke mente, at taget kunne repareres, så ville klageren have undersøgt andre muligheder, men at selskabet har frtaget ham den mulighed. Klageren har anført, at selskabet og deres håndværkere er de professionelle i denne sag og burde kunne vurdere, om et tag er udtjent, inden de påbegyndte en reparation. Klageren har anført, at hvis selskabet vil rette op på dets fejl ved at udskifte hele tagfladen, så skal det ske uden økonomisk byrde for klageren. Klageren har anført, at han nu i 2,5 år har haft et utæt tag, der er blevet kraftigt forværret af selskabets uprofessionelle forsøg på reparation. Klageren har påpeget, at han gentagne gange har gjort opmærksom på, at han ikke har kunnet stoppe vandindtrængningen og bedt om hjælp til det.

Selskabet har anført, at såvel netværkshåndværkeren som den første taksator har vurderet, at der er udført en korrekt tætning af taget, men at taget er udtjent, og at det er årsagen til, at reparationen ikke holdt. Selskabet har oplyst, at selskabet fastholder, at der ikke er tale om en

dækningsberettigende skade, men at selskabet – fordi selskabet allerede har givet dækningstilsagn – har tilbudt udskiftning af hele tagfladen mod nord. Selskabet har anført, at da der er tale om hele tagfladen mod nord, må det anses for en hel bygningsdel, og at der derfor vil ske afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 22 og 24. Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at der kan ske reparation med en holdbar løsning. Selskabet har anført, at såfremt der er indtrådt en forværring, skyldes dette, at taget er udtjent, hvilket manifesterer sig i yderligere utætheder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at utæthederne i taget over bryggerset er forsøgt udbedret, men at der fortsat er vandindtrængen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har oplyst, at netværkshåndværker 2 har vurderet, at der kan udføres en anden reparation ved alene at fuge i tagpladens sider, men at der ikke kan gives tæthedsgaranti på grund af tagpladernes stand.

Spørgsmål er herefter, om selskabet har været berettiget til at foretage afskrivning, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller.

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 en udskiftning af tagfladen vil medføre en sådan levetidsforøgelse, at der kan ske afskrivning i erstatningen. Nævnet finder derfor, at selskabet har været berettiget til at foretage afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel G.

Nævnet bemærker, at det fremgår af selskabets indlæg til nævnet af 6/12 2021, at selskabet udover udskiftning af tagpladerne på hele tagsiden med fradrag for afskrivning og selvrisko har

tilbudt klageren den reparation, som netværkshåndværker 2 har foreslået, men at såfremt klageren vælger reparation, så skal klageren påtage sig bygherrerollen, lige som selskabet gør opmærksom på, at selskabet ikke kan tilbyde omgørelse eller udskiftning af tagpladerne, hvis reparationen ikke holder tæt.

## Skotrende

Klageren har anført, at han fik besked på at tætne skotrenden, så selskabet kunne udbedre skader på træværket nedenunder. Klageren har anført, at selskabet nu vil give ham en kontanterstatning på 5.000 kr., men at beløbet er for lavt til at dække omkostningerne ved udbedringen af skaden. Klageren har oplyst, at da han fortalte, at han ville tætne skotrenden og ikke udskifte den, så gik man over til at ville behandle rådskaden med boracol og forstærke med lasker, som klageren mener er en dårligere løsning. Klageren har oplyst, at han har tætnet skotrenden med et helt stykke ubrudt tagpap, der blev brændt på og tætnet/fuget med tagtæt i siden. Klageren har påpeget, at han sendte beskrivelse af udført arbejde og billeder, og at taksator 2 har set det udførte arbejde. Klageren har påpeget, at han på denne baggrund er uforstående over for, at selskabet mener, at han ikke har udleveret dokumentation for udført arbejde. Klageren har anført, at der stadig kommer vand ind, efter han har tætnet skotrenden, og at han tror, at det er taget, der grænser op til skotrenden, der er utæt.

Selskabet har anført, at klager i tilstandsrapporten er orienteret om, at der allerede er udført en reparation af skotrenden, og at forholdet allerede af den grund er undtaget fra dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt nærmere dokumentation for udført reparation, og selskabet derfor ikke ved, om reparationen er udført korrekt og tilstrækkeligt. Selskabet har anført, at det på denne baggrund ikke er muligt at vurdere, om den aktuelle utæthed skal henføres til en utilstrækkelig udbedring af skotrenden, eller om der er tale om en ny utæthed fra taget. Selskabet har påpeget, at såfremt der skulle være tale om en ny utæthed ved taget, så har denne ikke været til stede på overtagestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.

# Ankenævnet for Forsikring

33.

97059

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skotrenden, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og det, som selskabet har tilbudt at erstatte. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 1.3 "skotrender/inddækninger" med karakteren K1 fremgår, at "der er udført udvendig reparation/tætning af skotrende. Note: Reparation bør observeres for evt. nye tegn på utætheder. I loftrum ses skjolder fra utæthed".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i brev af 20/9 2021 til nævnet har anført, at det står ved den første taksators dækningstilsagn vedrørende skotrenden i form af "evt. pålaskning af træstykke og/eller påsmørelse af Boracol inde fra tagrummet, svarende til 10 timers arbejde af 500 kr. inkl. moms". Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at den anviste reparationsmetode er utilstrækkelig.

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 :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen