

Ankenævnet for Forsikring

Den 24. maj 2023 blev i sag nr. 99236:

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 ejerskifteforsikring med basis dækning. Den forsikrede bygning er et brugt sommerhus, som blev flyttet til grunden fra en anden grund i 2010. Huset blev derefter efterisoleret og moderniseret. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 23/7 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Sommerhus
Hustype: Sommerhus af træ

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Sommerhus	2010	1	75	0	0	75	0
2	B	Anneks	1967	1	16	0	0	16	0
3	C	Udhus/skur	2009	1	10	0	0	0	0
4	D	Carport/udhus	2011	1	35	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

99236

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 Tagkonstruktion/ 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 tagbelægningen.

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Sommerhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
10

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Ferie og weekender samt fridage

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? ☒ ☐
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Nyt sommerhus, gæstehus og garage

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? ☒ ☐
Hvis ja, hvilke?
Sommerhus gæstehus og garage

..

I klageskema af 12/1 2023 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er opstået en tvist om hvorvidt selskabet må afskrive hårdere end den angivne alder på tagpladerne i tilstandsrapporten og tegninger på huset.

Klager købte hus, hvor der via tilstandsrapport mv. er gengivet, at husets tag er oplagt som nyt i 2010.

Det forekommer os derfor bemærkelsesværdigt, at selskabet nu afskriver markant hårdere end hvad oplyst er. Selskabet henviser til dets vilkår, hvori der fremgår en afskrivningstabel på eternit-plader."

Selskabet har i brev af 8/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers rådgivers klage om størrelsen af aldersafskrivning på sommerhuset i forbindelse med dækningsberettigende skade.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Bygningen er et sommerhus opført i 2010, jf. tilstandsrapportens oplysninger. Vores forsikringstager tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 1. oktober 2018 med gældende forsikringsvilkår nr. 2535004 (alt bilagt klagen).

Overordnet sagsforløb

Den 21. september 2022 anmelder klager, at under afrensning af tag konstateres, at rygningsplader revner og tagplader er afskallet og mørnet, ligesom der konstateres revner.

Forholdet besigtiges af taksator, som anerkender forholdet som dækningsberettigende og taget skal udskiftes. Med henblik på afklaring af tagpladernes alder kontakter klager producenten, som på baggrund af tagpladernes serie nr. kan oplyse, at tagpladerne er fra 1998 (bilag A - sagsoversigt, den 4. oktober 2022).

I overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 22 og 24, afskrivningstabel I for eternit-skifertagplader uden asbest meddeler vi klager, at vi kan erstatte svarende til 37% af udbedringsudgiften.

Klager er uforstående overfor afskrivningen, da sommerhuset er fra 2010. Klager ønsker, at vi skal lægge denne alder til grund ved erstatningsberegningen, hvilket vi afviser. Henvendelse fra klagers rådgiver ændrer ikke vores afgørelse.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

Vores vurdering

Vi er som ejerskifteforsikring alene forpligtet i overensstemmelse med den aftale, som vi har indgået jf. forsikringspolice med forsikringsbetingelser.

I forlængelse af klagers anmeldelse, har vi besigtiget, vurderet og anerkendt, at tagbelægningens beskaffenhed opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Der meddeles dækning til ny tagbelægning med afskrivning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 22 og 24 samt med fradrag for den polcemæssige selvrisko.

Det er ubestridt, at tagpladerne er produceret i 1998 og tagpladerne på skadetidspunktet var 24 år gamle.

Ankenævnet for Forsikring

4.

99236

Klager har bilagt et uddrag af byggesagsoplysningerne i form af bygningstegningerne. Byggesagen indeholder bl.a. også oplysninger om byggetilladelse samt et Energimærke, hvor af det fremgår, at tidligere ejer/sælger har søgt om tilladelse til 'opførelse af brugt fritidshus på 73 m²'. Af Energimærket fremgår det indledningsvist 'Energimærkningen omfatter et ældre sommerhus, som er flyttet hertil fra en anden grund og derefter efterisoleret og moderniseret'. Uddrag vedlægges som bilag B.

Det kan herefter konstateres at sommerhusbygningen på ejendommen er en ældre bygning, som er flyttet til adressen og efterfølgende moderniseret. Med disse omstændigheder er tagbelægningens faktiske alder også begrundet og dokumenteret.

Vi må herefter fastholde, at vi er berettiget til af foretage afskrivning i overensstemmelse med tagbelægningens faktiske alder.

For så vidt angår klagers anbringender i klageskriftet i øvrigt skal vi anføre, at vi som ejerskifteforsikring skal vurdere bygningen på ejendommen som den faktisk er opført og fremstår. Det forhold, at tagets alder ikke svarer til klagers forventninger, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet er derimod udtryk for skuffet forventningen, som ikke i sig selv opfylder skadebegrebet eller på anden måde er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Det er vores opfattelse, at vore betragtninger svarer til tilfælde, hvor en bygningsdel er udført/opført i et andet materiale end angivet i byggesagsoplysninger eller lign., hvilket heller ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. Ankenævnets praksis.

Klagers øvrige betragtninger i klageskriftet kan ikke føre til anden slutning.

Afslutningsvist skal vi anføre, at vi ikke finder AK 71136 sammenlignelig med aktuelle, idet kendelse omhandler tagpladers faktiske stand og ikke hvornår tagpladerne er produceret."

Klagerens repræsentant har i brev af 13/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget forsikringsselskabets høringssvar på sagen, som stiller sagen i samme lys, som det klager fremfører, hvorfor det virker mærkeligt, at selskabet ikke tilgår klagers indsigelse herpå.

...

I tilstandsrapporten fremgår følgende;

1.	Generelle oplysninger	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	10
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	Ferie og weekender samt fridage
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☒ ☐
	Nyt sommerhus, gæstehus og garage	
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☒ ☐
	Sommerhus gæstehus og garage	

Der er således bygget **NYT SOMMERHUS**.

Ankenævnet for Forsikring

5.

99236

Det kan således ikke negligeres, at klager har overtaget og købt sommerhuset på forkert grundlag, da der nu findes, at taget er markant ældre end angivet i tilstandsrapporten. Yderligere oplysninger i tilstandsrapporten.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Sommerhus
Hustype: Sommerhus af træ

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Sommerhus	2010	1	75	0	0	75	0

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. Tagkonstruktion/-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 tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Sommerhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

Selskabet skriver ydermere i deres seneste høringsvar:

...

Forholdet besigtiges af taksator, som anerkender forholdet som dækningsberettigende og taget skal udskiftes.

Der er således alene information der angiver sommerhuset, er nyt og taget ligeså, fra 2010. Klager er uforstående overfor afskrivningen, da sommerhuset er fra 2010 og alene har oplysninger herom.

* Jf. selskabets vilkår pkt. 19 dækkes ikke:

- **F** Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.
- **G** Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid.

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

...

Selskabet skal rettelig dække de konkrete forhold på taget, da forsikringstager ikke kunne være vidende om de konkrete forhold ud fra tilegnede rapporter forud for købet. Derfor havde forsikringstager ej heller information om, at denne skulle stå med en betydelig udgift hertil efter kort tid i huset.

Lovregel bag ejerskifteproduktet

...

Ovenstående står i kontrast til selskabets afvisning.

Herudover kan vi kigge på de faktiske oplysninger i tilstandsrapporten som angivet i starten af denne skrivelse, som ikke belyser hverken tagets levetid eller beskaffenhed korrekt.

Oplysninger i tilstandsrapporten

Vi er naturligvis bekendte med, at angivelse af tagets levetid i sig selv oftest er et udsnit fra en tabel og derfor jf. vilkårets ordlyd ikke kan anfægtes. Det skal dog gøres helt klart, at det i tilstandsrapporten fremførte, ikke er korrekt og at det må antages som værende stærkt forkerte oplysninger.

Derfor mener vi der jf. tilstandsrapportens oplysninger er en markant forkert beskrivelse af tagets levetid, beskaffenhed og udformning. Herunder at der konkret fremgår oplysninger om NYT SOMMERHUS og en gengivelse af, at levetiden er vurderet ud fra dette – år 2010.

Derudover er der ingen forhold i tilstandsrapporten, der angiver tagoverfladen, og dermed bygningens fysiske forhold, klimaskærm, skulle være medtaget og i dårlig forfatning. Tværtimod.

Der fremgår således af tilstandsrapporten, at tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde op mod 10 år eller længere.*

Sluttelig skal det nævnes, at selskabets konkrete henvisning til tagbelægningens datering ikke kan tages til følge. Dette grundet lovregler bag ejerskifteproduktet, som vi har fremført ovenover i denne skrivelse. Der er således ikke grundlag for at antage, at klager skulle være vidende om, at denne ville stå med en markant større udgift til vedligeholdelse af bygningen efter overtagelsen – herunder total istandsættelse af tagkonstruktion.

Når der alene fremhæves forhold vedr. forventet levetid i tilstandsrapporten på over ti år, kan det påpeges, at der er et markant forkert beskrevet forhold i tilstandsrapporten.

Tagets generelle beskaffenhed er overhovedet ikke beregnet korrekt, og forholdet omkring taget og derved husets klimaskærm, er reduceret betydeligt, og tilstanden er meget dårlig, så forholdet skulle have været beskrevet mere detaljeret og kommenteres i tilstandsrapporten.

Man kan ikke plædere for, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er retvisende, henset til at der kort tid efter overtagelsen konstateres et tag, som står for udskiftning. Så skulle der rettelig være sat en K3 eller UN.

Skadebegrebet

Når vi taler om klimaskærmen og taget på huset, er der nogle meget specifikke ting at håndtere i ejerskifteforsikringen. Herunder hvornår skadebegrebet er opfyldt.

Det er det når følgende udsagn kan findes;

...

Når vi taler om husets fysiske forhold, taler vi om husets klimaskærm. Da huset klimaskærm i høj grad er reduceret i levetiden og funktion og har skjulte skader i form af lækage af hele tagfladen, er skadebegrebet blevet realiseret.

Forsikrede havde ingen chance for at gå ind til købet af huset med forudsætning for, at hele taget skulle udskiftes.

Som Ankenævnet kommenterer i flere kendelser på området, så finder en helhedsvurdering af forholdet sted i sådanne scenarier og det kvalitetsmærke en tilstandsrapport står for, har ikke givet forsikrede en berettiget forventning om, at hele taget var i en sådan stand, at en omfattende istandsættelse og udskiftning allerede kort efter overtagelsen var påkrævet. Der er derfor tale om en dækningsberettiget skade.

...

Da ovenstående ordlyd i lovregler bag ejerskifteproduktet således spiller sammen med praksis i Ankenævnet og herudover opfylder skadebegrebet, ser vi ikke selskabets henvisning til diverse punkter i vilkåret som værende korrekt grundlag for en afvisning.

Slet ikke henset til, at det faktuelle forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikrede registrerede derfor de fejl, mangler og skader, der var skjult, efter at huset blev erhvervet, og disse åbenlyse fejl, mangler og skader eksisterede naturligvis før erhvervelsen.

Derfor skal udgangspunktet for den videre dialog være tagkonstruktionen og udskiftning af denne, som er et valmtag med skiffer som tagbelægning.

...

Dette sammenholdt med tagets beskaffenhed (som tydeligt er forkert beskrevet i tilstandsrapporten) kan udføres ved at indhente prisen på en generel udskiftning af tagkonstruktionen.

Grundet de nye oplysninger, er tagets beskaffenhed langt under forventningerne, hvis man sammenligner med tilsvarende tag af samme alder. Det må antages, at taget blev lagt i 2010, hvorfor taget måske har eksisteret i cirka 22 år. Taget kan normalt bruges i op mod 100 år, hvorfor brugen heraf er reduceret kraftigt og derved nævneværdigt nedsat.

Holdbarhed

Bygningen og dens konstruktioner skal som minimum holde i hele den levetid, der kan anses for normal for bygningstypen i forhold til den påtænkte funktion. En bedre holdbarhed kan opnås ved at vælge løsninger, dimensioner og materialer, som i nogen grad mere end opfylder kravene.

En bygnings levetid vil være en funktion af mange parametre, fx anvendelse, konstruktionstype, materialer, vedligehold. Bygninger, der ikke fra starten er tænkt midlertidige, vil kunne forventes at have en levetid på mindst 50 år, og en levetid på 70 til 100 år kan anses for normal. Levetiden for bygningsdele afhænger af bygningsdelens funktion, materiale, vedligehold m.m. Levetiden for konstruktionsdele vil almindeligvis skulle svare til bygningens levetid som helhed. Ikke-bærende

bygningsdele til klimaskærmen kan have en kortere levetid end bygningen som helhed, mens dele til bygningens aptering normalt vil have de korteste levetider, fx 10 til 30 år.

Bygninger skal opføres, så der under den tilsigtede brug af bygningerne, er en levetid svarende til den i SBI-anvisning 230 følges. Herunder at bærende bygningsdele må forventes at holde i lang tid.

** 'Bygninger, der ikke fra starten er tænkt midlertidige, vil kunne forventes at have en levetid på mindst 50 år, og en konkret levetid på 70 til 100 år må anses for normal'.*

Som minimum bør korrekt karakterangivelse i tilstandsrapporten således være UN. Da ville forsikrede have mulighed for at forholde sig til skaderne, såfremt disse var angivet. Men intet er nævnt, til trods for klimaskærmen er med flere fejl og nedbrudt.

Det er forhold der skal udbedres permanent en gang for alle og entres med professionel entreprenør på området.

Det havde forsikrede selv sagt ikke mulighed for at vide ved overtagelse af ejendommen, med henblik på tilstandsrapporten, som skulle angive at være et troværdigheds dokumentet, der beskriver bygningens beskaffenhed.

Vi imødeser således selskabets stillingtagen til sagen herefter og må forvente, at oplysninger i tilstandsrapporten, som lå til grund for et køb af sommerhuset, således ligeledes lægges til grund for selskabets afskrivning. Dette henset til praksis i nævnet, som selskabet desværre heller ikke vil anerkende."

Klagerens repræsentant har yderligere i brev af 28/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Taget er ældre end først antaget – 12 år ved opførelse – altså ikke nyt som antaget i tilstandsrapporten.

Selskabet hæfter sig ved, at taget skulle være fra 1998. I tilstandsrapporten er indskrevet 2010. Altså er der en kæmpe fejl. En markant og nævneværdig forkert beskrivelse af tagets levetid og holdbarhed.

Forsikringstager kunne ikke være vidende omkring forholdene skulle være markant ældre og nævneværdigt nedskrevet og der således skulle være tale om en total udskiftning lige om hjørnet.

Tømrer udtaler direkte: *'Ligeledes er der revner og revnedannelser både på langs og på tværs i stort set samtlige B6 tagplader'.*

Der er derfor grundlag for at kigge nærmere på taget og identificere forholdet, som omhandler det faktum, at forsikringstager ikke kunne være vidende om, at der ved køb og overtagelse af ejendommen forelå en udskiftning af taget.

Lovhjemmel bag ejerskifteproduktet, henviser konkret til ordlyden om, at ejerskifteforsikringen netop skal dække sådanne forhold. Herunder medgiver Ankenævnet for Forsikring sådanne forhold skal dækkes.

...

Ankenævnet for Forsikring

9.

99236

Som minimum er der her tale om et udtjent tag jf. taksator på sagen. Et forhold forsikringstager ikke kunne være vidende om ved overtagelse af huset, henset til tilstandsrapportens oplysninger.

Herunder at klager med udgangspunkt i tilstandsrapporten er oplyst om, at det er nybyg. Ikke noget om, at taget skulle være flyttet med fra anden bygning – det fremgår ej heller af tegningerne på huset.

Sælger har konkret oplyst, at taget er nyt – dette er ligeledes gengivet i tilstandsrapporten og må være udgangspunkt for en korrekt fastsættelse af afskrivning på sagen.

Sælger, ..., har således tilbageholdt oplysninger om at sommerhuset stammer fra en nedrivning overfor ejendomsmægler ..., byggesagkyndige og køber.

Der findes en byggeansøgning med beskrivelse af at sommerhuset stammer fra en nedrivning. Men ikke taget. Denne byggeansøgning og tilladelse er ikke fremlagt for køber i forbindelse med handlen. Årsagen til denne bevidste fortielse må være af økonomiske grunde, for at undgå nedslag i udbudsprisen.

Ejendommen er købt til udbudsprisen som også er vurderingsprisen.

Klager kan herefter ikke forvente selskabet nedskriver med henvisning til tabelopslag, da det ikke er det sagen omhandler. Det omhandler et forhold, som ved lov er nedskrevet og selskabet skal dække.

...

Det er naturligvis ansvarspådragende at den byggesagkyndige ikke har noteret sig forhold om det markant ældre tag og de konkrete skader herpå, men da forsikringstager af samme grund har tilkøbt sig en forsikring til dækning af sådanne forhold jf. ovenstående lovregler bag ejerskifteproduktet, da må vi bede selskabet tiltræde og rette sit krav herefter mod den byggesagkyndig eller sælger.'

Selskabet har i brev af 20/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af høringssvar 1 har vi anerkendt forholdet som dækningsberettigende. Uenigheden angår den oplyst afskrivning.

Vi fastholder, at vi som ejerskifteforsikring alene skal forhold os til den forsikringsaftale vi har indgået med klager og vi ikke hæfter generelt for fejl begået af sælger eller bygningssagkyndige.

...

Vi skal dog bemærke, at det fremgår af tilstandsrapporten, at sælgers oplysninger ikke har garantivirkning, jf. tilstandsrapporten (side 14, 'Til køber').

Sidst skal vi bemærke for de påberåbte kendelser sidst i rådgivers indlæg, er disse ikke er afsagt på baggrund af forsikringsvilkår, som svarer til de gældende forsikringsvilkår i denne sag."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 23/3 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Dog skal vi gøre det fuldstændig klart, at ejerskiftebetingelser og vilkår ikke er forskellige. Det kommer sig af den fremlagte lovgivning på området, ...;

...

Hvad angår vilkåret klager er underlagt på nærværende sag, så er det ens med øvrige vilkår på markedet. Der er ikke forskel heri. Ejerskiftevilkåret er bundet op på lovgivningen bag produktet, hvorfor kendelserne fint afspejler praksis i nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 23/7 2018, tegninger over huset, bygningsskaderapport fra selskabet, uddrag af byggesagen fra 2008, fotografier af ejendommen og af taget, police af 23/8 2018 og forsikringsbetingelser 2535004 gældende fra januar 2019. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af bilag fra den kommunale byggesag fremlagt af selskabet vedrørende energimærkning i byggesagen fra 2008, fremgår bl.a.:

"Energikonsulentens kommentarer

Energimærkningen omfatter et ældre sommerhus, som er flyttet hertil fra en anden grund og derefter efterisoleret og moderniseret. Energimærkningen er udført på baggrund af en bygningsgennemgang udvendig, og der er ikke anført besparelsesforslag, da økonomien i disse afhænger af, hvorvidt sommerhuset anvendes i vinterperioden.

...

Sommerhuset er nyopført og isoleret i overensstemmelse med energikravene i bygningsreglementet. Alle vinduer er med lavenergiruder med varmkant. Det skal bemærkes, at sommerhuset er med el-varme og energimærkes derfor som F, uanset at huset er velisoleret og har en el-drevet varmepumpe.

...

Bygningsbeskrivelse

- **Opførelsesår:** 2010
- **År for væsentlig renovering:** 2010"

Af ansøgning til kommunen i byggesagen fra 2008 fremgår bl.a.:

"Arbejdets art

...

Opførelse af brugt fritidshus på 73m.
Flytning af eks. Hus på 16m.
Nedrivning af 2m skur.

...

Ansøger ...

[Sælger]

Ejer af ejendommen ifølge tingbogen

[Sælger]."

Af bygningsskaderapport fra selskabet fremgår bl.a.:

"[Klageren] (Forsikringstager) 04-10-2022 ...

...

Jeg har kontaktet [producent] og oplyst tagplade nr. ... og de kan oplyse at tagpladerne er produceret første halvår 1998.

Huset er opført 2010, så taget er 12 år gammelt ved opførelsen. To billeder med produkt nummer er vedlagt."

Af forsikringsbetingelser 2535004 gældende fra januar 2019 fremgår bl.a.:

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

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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.

...

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

Tagdækning og inddækning

...

- eternitbølgeplader uden asbest	Tabel I
- eternitskifer uden asbest	Tabel I

...

24. Tabeloversigt, fortsat

...

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.)

..

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et brugt sommerhus, som blev flyttet til grunden i 2010. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2018, og anmeldte den 21/9 2022, at rygningssplader revnede og at tagplader var afskallet og mørnet. Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende og har tilbudt en erstatning svarende til 37 % af udbedringsudgiften til ny tagbelægning, jf. forsikringsbetingelserne punkt 24, afskrivningstabel I og med fratræk for selvrisko på 5.100 kr.

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse og afskrivning på taget. Han har blandt andet anført, at det af tilstandsrapporten fremgår, at husets tag er oplagt som nyt i 2010, og at selskabet ved afskrivning skal lægge dette til grund. Det udgør i sig selv en skade, at taget er væsentligt ældre end anført i tilstandsrapporten. I byggeansøgning beskrives det, at sommerhuset stammer fra en nedrivning, men det fremgår ikke, at taget stammer herfra. Han har også anført, at sælgeren har tilbageholdt oplysninger om, at sommerhuset er brugt, samt at det er ansvarspådragende, at den byggesagkyndige ikke har noteret forhold om det markant ældre tag og skaderne herpå. Klageren mener, at selskabet på den baggrund skal yde fuld dækning og herefter rette et krav mod den byggesagkyndige eller sælgeren.

Selskabet har anført, at aldersafskrivningen er sket med udgangspunkt i tagets faktiske alder og at det er ubestridt, at tagpladerne er produceret i 1998. Det kan på baggrund af byggesagen konstateres, at sommerhusbygningen på ejendommen er en ældre bygning, som er flyttet til adressen og efterfølgende moderniseret. Tagbelægningens faktiske alder er dermed også begrundet og dokumenteret. Tagpladerne var på skadestidspunktet 24 år, hvorfor selskabet har meddelt dækning svarende til 37% af udbedringsudgiften. Selskabet har også anført, at selskabet generelt ikke hæfter for fejl begået af sælger eller af den bygningssagkyndige, og at der er tale om skuffede forventninger.

Af energimærkningen fremgår det, at "Energimærkningen omfatter et ældre sommerhus, som er flyttet hertil fra en anden grund og derefter efterisoleret og moderniseret ... Sommerhuset er nyopført og isoleret i overensstemmelse med energikravene i bygningsreglementet".

Af sælgerens ansøgning til kommunen i byggesagen fremgår det, at der var tale om "opførelse af brugt fritidshus på 73m".

Af klagerens meddelelse til selskabet af 4/10 2022 fremgår det, at klageren "har kontaktet [producent] og oplyst tagplade nr. ... og de kan oplyse at tagpladerne er produceret første halvår 1998. Huset er opført 2010, så taget er 12 år gammelt ved opførelsen".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 22 fremgår det, 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".

Af punkt 24, tabel I, fremgår det, at der ved tagplader af eternitskifer ydes erstatning på 37 % ved plader, som er 24 år gamle.

Efter en samlet gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har foretaget aldersafskrivning som sket med udgangspunkt i tagpladernes faktiske alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Det kan heroverfor ikke føre til andet resultat, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger gik ud fra, at ejendommen var opført i 2010.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at tagpladerne er produceret i 1998, og at der er tale om et brugt sommerhus, som blev flyttet til grunden. Nævnet lægger derfor til grund, at tagpladerne var 24 år gamle i 2022, og at de i en årrække har været i brug forud for 2010 som tag på bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 22 og punkt 24, tabel I, at erstatningen for tagplader af eternitskifer, som er 24 år gamle, udgør 37 % af udbedringsomkostningen.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at tilfældet ikke adskiller sig væsentligt fra den situation, hvor en bygningsdel til dels er opført med genanvendte byggematerialer, hvor afskrivning efter nævnets opfattelse også må ske med udgangspunkt i byggematerialernes faktiske alder.

Ankenævnet for Forsikring

15.

99236

Nævnet bemærker, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgeren har handlet groft uagtsomt i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. herved lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5.

Nævnet bemærker også, at hvis klageren ønsker at klage over tilstandsrapporten, kan han klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager over tilstandsrapporter.

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand