

## Notat vedrørende ejerskifteskader

0. Hvad er nyt
1. Afskrivning på ejerskifteskader efter 2012
2. Retsgrundlag
3. Opgørelse af ejerskifteskader
4. Retspraksis

### 0.1 Hvad er nyt i version 2.0

Denne version er opdateret på baggrund af to principielle kendelser fra Ankenævnet for Forsikring (AK.89.531 og AK.90.096), som i betydelig grad ændrer praksis vedrørende muligheden for at foretage afskrivning i erstatningsbeløbet.

Tidligere fortolkede visse forsikringselskaber praksis sådan, at man kunne afskrive på eksempelvis hele gulvkonstruktionen, såfremt overfladebelægningen var nævnt i tabellerne i Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Dette afviser ankenævnet nu.

Kendelserne begrænser således forsikringselskabernes adgang til at afskrive i erstatningen på bygningsdele og materialer, som ikke er *direkte* nævnt i tabellerne i Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Notatet er opdateret på følgende punkter:

- "Afsnit 3, 1. pkt. d" er tilføjet.
- "AK.89.531" og "AK.90.096" er tilføjet under afsnit 4.

## 1. Afskrivning på ejerskifteskader efter 2012

Ved udmåling af erstatning i henhold til ejerskifteforsikringer er udgangspunktet, at erstatningen beregnes som en nyværdierstatning. Det vil sige, at den skadesgenstanden erstattes med den pris, som det vil koste, at købe den fra ny. Der foreligger dog tilfælde, hvor dette udgangspunkt fraviges.

Inden ændringen til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. blev vedtaget 1. maj 2012 kunne forsikringselskabet foretage afskrivning af den dækningsberettigede skade, såfremt denne var forringet med mere end 30%.

Med lovændringen i år 2012 blev der indført bindende afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele og lovgiver gik således væk fra den såkaldte 30%-regel. Afskrivningstabellerne dækker følgende bygningsdele: tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem.

Forudsætningen for at anvende afskrivningstabellerne er selvfølgelig, at der foreligger et dækningsberettiget forhold.

Lovændringen er en del af en mindstedækningsbekendtgørelse, hvor afskrivningstabellerne er baseret på et skøn over levetiden for velvedligeholdte bygningsdele og ikke en gennemsnitsbetragtning med hensyn til levetid som tidligere. Der kan derfor ikke drages parallel mellem bygningsdeles levetid og de faste afskrivningstabeller.

Hvorledes der skal ske afskrivning efter de nye afskrivningstabeller kan medføre en del tvivl. Ankenævnet for Forsikring har kun afsagt få kendelser efter indførelsen af lovændringen. De kendelser der er afsagt hjælper dog med en afklaring på nogle af de opståede problemstillinger.

Ankenævnet har fastslået, at der ved udmålingen af erstatning skal foretages afskrivninger på hver enkel bygningsdel for sig. Det betyder, at der kan forekomme tilfælde, hvor en skade afskrives med flere forskellige procentsatser. Er der således tale om en "hovedskade" og en følgeskade, skal disse afskrives hver for sig, når der er tale om forskellige bygningsdele.

Er en bygningsdel derimod så integreret en del af en anden bygningsdel, skal der afskrives i henhold til den tabel, der vedrører den integrerende bygningsdelen. I en kendelse fra ankenævnet blev det fastlagt, at en udvendig trappe var en så integreret del af murværket, at der skulle ske afskrivning i henhold til tabellen vedrørende murværk.

Fort det tilfælde, at der måtte opstå omkostninger, som ikke direkte relaterer sig til skaden, kan der opstå tvivl om hvorvidt forsikringsselskaberne ligeledes kan afskrive disse "øvrige" omkostninger. Såfremt de "øvrige" omkostninger er nært beslægtede med den dækningsberettigede skade, har Ankenævnet accepteret, at forsikringsselskaberne ligeledes kan afskrive disse. Af kendelsen, hvoraf dette kan udledes, lagde nævnet endvidere vægt på, at de "øvrige" omkostninger var af mindre omfang. Heraf kan muligvis sluttet modsætningsvist, hvorefter der så ikke vil kunne afskrives på "øvrige" omkostninger, såfremt disse har et større omfang.

Som noget nyt indenfor afskrivning af erstatningssummen i henhold til ejerskifteforsikringer kan forsikringsselskaberne nu afskrive på reparationer. Dette har ikke tidligere været muligt, men ankenævnet har accepteret det efter indførelsen af lovændringen.

## 2. Retsgrundlag

Retsgrundlaget for afskrivning af udvalgte bygningsdele på ejerskifteskader er bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Bekendtgørelsens bilag 2 om afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele udgør den eneste vejledning til forståelse af de nye regler. Af bilag 2 fremgår:

*En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag, jf. bilag 1, nr. 8.*

*For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).*

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

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

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

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

Derudover fremgår det af de i bilag 2 oplistede tabeller, at det bygningsdelens alder er *indtil* X antal år. Dette forstår nogle forsikringsselskaber som *til og med* X antal år, hvilket ikke er korrekt.

### 3. Opgørelse af ejerskifteskader

1. Hvad er den skadesramte bygningsdel? (Undertag, tag, dampspærre, mur etc.)

- a. Hvis flere bygningsdele er skadesramte anføres dette
- b. Husk at overveje, om det giver mening at anmelde også meget gamle, skadesramte bygningsdele
- c. Hvis bygningsdelen ikke er nævnt i afskrivningstabellerne, skal der ske nyværdierstatning
- d. Jf. eksempelvis AK.90.096, skal der ske nyværdierstatning af alle andre elementer end de, der er nævnt i Bekendtgørelsens bilag med *både* konstruktionsart *og* materiale. Består fx en gulvkonstruktion af andre elementer/materialer end de der er nævnt i relation til denne i tabellen, skal der således ske nyværdierstatning af disse dele af konstruktionen.
- e. Husk bygningsdelen skal angives med det samme materiale, som i tabellerne. Dvs. om skotrende af plast er forskellig fra en skotrende af zink eller kobber. Er det præcise materiale ikke nævnt, må udgangspunktet være, at der skal ske nyværdierstatning

2. Hvad er alderen på den eller de skadesramte bygningsdele?

- a. Når den skadesramte bygningsdel er fundet og materialet entydigt anført, slås op i tabellen baseret på levetid.
- b. Husk at flere selskaber anvender denne del af tabellerne forkert. Nogle anfører "til og med" i stedet for "indtil", som anført i minimumsbekendtgørelsen.

3. Hvilke arbejder skal laves for at udskifte den skadesramte bygningsdel?

- a. Såfremt disse arbejder er "begrænsede" kan selskaberne afskrive på også dette arbejde, jf. Kendelsen AK 88.192
- b. Såfremt disse arbejder ikke er "begrænsede", må man antage, at selskaberne ikke kan afskrive på dette arbejde.
- c. Eksempel: Undertaget i tagkonstruktionen er revnet og skal udskiftes. For at gøre dette, skal ydertaget af tegl ligeledes ned og på eller helt udskiftes. Dette medfører arbejds løn, materialer, stillads og meget andet, der alene relaterer sig til, at ydertaget (der ikke er skadet) skal ned og på også. Dette arbejde kan selskabet ikke afskrive på. Heller ikke selvom, det medfører, at en i princippet meget gammel ydertagsbelægning udskiftes med en ny.

### 4. Retspraksis

#### **AK 85.886 – OK at afskrive på mindre reparationer**

Omhandler en sag, hvor en forsikringstager har anmeldt skade på et tag. I kendelsen bliver det lagt til grund, at skaden kunne udbedres for et mindre beløb, stort kr. 7.000,00. Nævnets flertal udtalte, at forsikringsselskabet efter indførelsen af de bindende afskrivningstabeller havde fået hjemmel til foretage afskrivning på reparationer, såfremt der er tale om et mindre beløb. Flertallet udtalte endvidere, at

forsikrings-selskabet havde været berettiget til at fratække selvriskoen i erstatningsudbetalingen, således at selvriskoen blev fratrukket efter afskrivning. Forsikrings-selskabet havde derfor været berettiget til, at afvise erstatningsudbetaling, da det efter afskrivning og efter at selvriskoen var fratrukket ikke efterlod et beløb til udbetaling.

Nævnets udtalelse vedr. relevant punkt:

*Flertallet har på baggrund af selskabets oplysninger og det i øvrigt foreliggende ikke noget grundlag for at fastslå, at skaden ikke som anført af selskabet vil kunne udbedres for 7.000 kr. inklusive moms. Erstatningen kan herefter fastsættes til 7.000 kr.*

*Flertallet finder, at der med indførelsen af bindende afskrivningstabeller ved ændringen af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er givet forsikrings-selskaberne hjemmel til at foretage afskrivning også på udgifter, hvor der alene er tale om mindre beløb til udbedring. Flertallet har i sin vurdering heraf bl.a. lagt vægt på, at det af bilag 2 til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår, at afskrivningen foretages på den samlede udgift til "udbedring af den beskadigede bygningsdel". Der er efter flertallets opfattelse ikke i forarbejderne til ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. bemærkninger, der kan føre til et andet resultat.*

*Flertallet bemærker, at det hverken fremgår udtrykkeligt af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. eller af forarbejderne til ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorvidt fratæknning af selvrisiko skal ske før eller efter afskrivning. Det er herefter flertallets vurdering, at selskabet har været berettiget til i forsikringsbetingelsernes punkt 10 at fastslå, at selvriskoen fratækkes i erstatningsudbetalingen, hvorfor selskabet har været berettiget til at foretage afskrivning, inden fratæknning af selvrisiko. Da det som nævnt lægges til grund, at skaden kan udbedres for 7.000 kr. inklusive moms, og idet det fremgår af afskrivningstabellen for eternitbølgeplader med asbest, at der ydes 63 % erstatning, når pladerne er indtil 48 år gamle, finder flertallet, at selskabet har været berettiget til at afvise at udbetale erstatning med henvisning til, at beløbet efter afskrivning og fratæknning af selvrisiko på 5.000 kr. ikke vil efterlade et beløb til udbetaling til klageren.*

#### **AK 86.518 – Jernoverliggerer var så integreret del af murværk, at de skulle afskrives efter tabel vedr. murværk**

Omhandler på hvilken måde der skulle ske afskrivning for et anerkendt forhold vedrørende rustne jernoverliggerer over vinduer og døre. Tvisten går på om der skal afskrives efter tabellen, der vedrører metal, eller tabellen der vedrører murværk. Nævnet udtaler, at skaden vedrører rust i jernoverliggerer over vinduer og døre, hvilket forårsager revner i murværk og afstødning af pudslag. Nævnet finder, at disse jernoverliggerer er så integreret i murværket, at de må henregnes som en del af dette. Der skulle derfor afskrives efter tabellen vedrørende murværk.

Nævnets udtalelse vedr. relevant punkt:

*Skaden vedrører rust i jernoverliggerer over vinduer og døre, hvilket forårsager revner i murværk og afstødning af pudslag. Nævnet finder, at disse jernoverliggerer er således integreret i murværket, at de må henregnes som en del af dette. Af forsikringsbetingelsernes bilag A fremgår, at der for murværk af tegl skal benyttes*

afskrivningstabel A, hvorefter der ved en alder på 80 år skal ydes 78 % erstatning til udbedring af skader i murværket. Nævnet finder derfor, at klageren er berettiget til en erstatning svarende til 78 % af udbedringsomkostningerne for den anmeldte skade med fradrag af selvrisiko.

**AK 85.778 – Trappe var så integreret del af bygningskonstruktion, at den skulle afskrives efter tabel vedr. murværk**

Omhandler en sag, om udbedring af en anerkendt skade på en udvendig hovedtrappe. Nævnets flertal udtaler, at det ikke er sandsynliggjort, at trappen ikke er en oprindelig bygningsdel. Trappen anses således som en så integreret del af bygningskonstruktionen, at den må henregnes til murværket og derfor afskrives efter tabellen vedrørende murværk. Mindretallet fandt derimod, at trappen udgjorde en selvstændig bygningsdel og fandt derfor ikke berettiget grundlag for afskrivning.

Nævnets udtalelse vedr. relevant punkt:

*Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.*

Trappe

*Klageren gør gældende, at selskabets udbedringsforslag ikke er tilstrækkeligt til at udbedre den anmeldte skade på trappen. Af klagerens arkitekts bemærkninger af 21/4 2013 fremgår, at det er konstateret, at en række mursten, fuger og klinkebelægning er løse. Derudover påpeger arkitekten, at faldet på trappeløbet er forkert, og at stødtrin er i dårlig stand. Det fremgår af de af klageren indhentede tilbud, at udbedringen bl.a. omfatter ophugning af trappen og opmuret vange. Af tilbuddet af 13/9 2013 fremgår endvidere, at der skal ske spartling af beton for opretning af fald. Klageren har i sit brev af 13/4 2014 til nævnet bl.a. anført, at "... når trappen er omfugnet i 2011 og trappen alligevel fremstår skadet i februar 2013 er en ny omfugning ikke løsningen alene."*

*Selskabet har i sin mail af 4/4 2013 til klageren omtalt forholdet ved trappen som løse fuger, pudslag, klinker og sten og har vurderet, at udbedring af forholdet kan ske for 10.000 kr.*

*Efter sin gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved trappens konstruktion, der udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til eksempelvis opretning af trappens fald eller lignende.*

*Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag er utilstrækkeligt til udbedring af de anmeldte øvrige forhold – bl.a. løse sten og fuger.*

*I sin mail af 4/4 2013 har selskabet i forbindelse med erstatningsopgørelsen henvist til forsikringsbetingelsernes tabel 1 om vægkonstruktioner og tabel A om erstatningsudmåling. Selskabet har på den baggrund anerkendt at udbetale 78 % af udbedringsomkostningen.*

*Nævnets flertal udtaler herefter: Efter en helhedsbedømmelse af oplysningerne om trappen, herunder at det ikke er sandsynliggjort, at den er opført på et senere tidspunkt end 1942, finder flertallet efter en konkret vurdering, at trappen som en oprindelig bygningsdel i det hele er således integreret i bygningskonstruktionen, at den må henregnes til murværket.*

*Flertallet finder herefter at måtte lægge til grund, at udbedringsarbejdet på trappen må henregnes til at skulle udføres på vægkonstruktioner i murværk, og det kan derfor ikke kritiseres, at selskabet som følge heraf alene anerkendt at udbetale 78 % af udbedringsomkostningen hertil.*

*Flertallet bemærker, at der med indførelsen af bindende afskrivningstabeller ved ændringen af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er givet forsikringssselskaberne hjemmel til at foretage afskrivning også på udgifter, hvor der alene er tale om mindre beløb til udbedring. Flertallet har i sin vurdering heraf bl.a. lagt vægt på, at det af bilag 2 til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår, at afskrivningen foretages på den samlede udgift til "udbedring af den beskadigede bygningsdel". Der er efter flertallets opfattelse ikke i forarbejderne til ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. bemærkninger, der kan føre til et andet resultat.*

### **AK 86.833 – beskriver forskel på afskrivning før og efter indførelse af bekendtgørelsen fra 2012**

Omhandler en sag vedrørende skade på et solfangeranlæg og forskellen mellem på afskrivning for tiden før henholdsvis efter lovændringen i 2012. Ejerskifteforsikringen var tegnet før indførelsen af reglerne om afskrivningstabellerne og nævnet fandt ikke grundlag for at fravige udgangspunkt om lineær afskrivning (30%-reglen). Nævnet udtalte hertil, at der ikke kan drages paralleller mellem bygningsdeles levetid og de faste afskrivningstabeller.

Nævnets udtalelse vedr. relevant punkt:

*Klageren anmeldte i 2012 en skade ved et solfangeranlæg på den forsikrede ejendom, som han overtog i 2011. Anlægget var monteret i 2002. Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende og har under henvisning til, at anlæggets levetid maksimalt er 30 år, afkortet erstatningen med 33,3 %.*

*Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 12, at erstatningen som udgangspunkt beregnes som nyværdierstatning. I de tilfælde, hvor det beskadigede på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, har selskabet dog forbeholdt sig retten til at fastsætte erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse. Det fremgår endvidere af betingelserne, at der ved vurderingen heraf blandt andet indgår forholdet mellem den tid, genstanden/bygningsdelen har været anvendt, og dens sædvanlige levetid.*

*Klageren har til støtte for sin påstand om, at værdien af anlægget ikke er nedsat med mindst 30 %, henvist til, at solfangerpaneler (plader) i henhold til de faste afskrivningstabeller, der er en del af mindstedækningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 12 af 12/1 2012) for den ejerskifteordning, der trådte i kraft 1. maj 2012, erstattes med nyværdi, indtil de er mere end 12 år gamle.*

*Indledningsvist bemærker nævnet, at der ikke kan drages paralleller mellem bygningsdeles levetid og de faste afskrivningstabeller, der er en del af mindstedækningsbekendtgørelsen pr. 1. maj 2012 (bekendtgørelse nr. 12 af 12/1 2012). Som det fremgår af forarbejderne til ændringen af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (lov nr. 609 af 14/6 2011) – som også klageren har henvist til – er de i mindstebekendtgørelsen anførte afskrivningstabeller baseret på et forsigtigt skøn over levetiden for velvedligeholdte bygningsdele og ikke en gennemsnitsbetragtning med hensyn til levetid.*

*Nævnet bemærker videre, at der ikke er fremlagt oplysninger, som giver grundlag for at fravige et udgangspunkt om lineær afskrivning.*

*Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har taget udgangspunkt i, at anlægget som sådan har en levetid på 30 år. Nævnet bemærker, at der ikke foreligger oplysninger, som konkret viser, at solfangerpanelerne har en væsentligt længere levetid end 30 år, ligesom det – henset til dels den teknologiske udvikling, dels til den vejrlige påvirkning, som et solfangeranlæg er udsat for – ikke forekommer sandsynligt, at man vil genbruge dele af et 25-30 år gammelt solfangeranlæg, når dette ikke længere kan fungere hensigtsmæssigt.*

*Da nævnet endvidere ikke kan kritisere, at selskabet har lagt til grund, at solfangeranlægget på skadestidspunktet var 10 år gammelt, kan nævnet ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.*

#### **AK 88.192 - Årsag og følgeskade afskrives hver for sig, når der er tale om forskellige bygningsdele.**

Omhandler hvorvidt forsikringselskab er berettiget til at foretage afskrivning i udgifter til udbedring af anerkendt rådske på kelspær og skotrende. Erstatningen vedrørte udgifter til udbedring af utæt skotrende og rådne kelspær samt udgifter til af- og genmontering af tagplader. Nævnet udtaler, at afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel i overensstemmelse med tabellerne. Endvidere udtaler nævnet, at udgifter til arbejds løn til nødvendig af- og genmontering af eksisterende, ubeskadiget tagplader kan afskrives efter samme regler som den dækningsberettigede skade. Det skyldes, at forholdet er af mindre omfang samt har en sådan nær tilknytning til den dækningsberettigede skade.

Nævnets udtalelse vedr. relevant punkt:

*Klagen for nævnet vedrører spørgsmålet om, hvorvidt selskabet er berettiget til at foretage afskrivning i udgifterne til udbedringen af den anerkendte rådske på kelspærene og "skotrenden".*

*Det fremgår af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelsers indledende bemærkninger om afskrivningstabellerne, at erstatningen som udgangspunkt skal beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af forsikringsbetingelsernes bilag med tabeller.*

*Selskabet gør gældende, at erstatningen for udgiften til udbedringen af utætheden i "skotrenden" og rådsken i kelspær skal fastsættes i henhold til tabellen for tagpap, da rådsken er en følge af den utætte skotrende, der er lavet af tagpap og træ.*

*Erstatningsopgørelsen ses at vedrøre udgifter til udbedringen af utæt "skotrende" og rådne kelspær, samt udgifter til af- og genmontering af tagplader.*

*Om selskabets opgørelse af erstatningen bemærker nævnet, at da "skotrenden" er utæt og kelspær er rådne, er det nævnets opfattelse, at en eventuel afskrivning skal tage udgangspunkt i hver af de berørte bygningsdele, og at en eventuel afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel i overensstemmelse med tabellerne.*

#### Skotrenden

*Selskabet gør gældende, at den relevante afskrivningstabel er forsikringsbetingelsernes tabel H, jf. forsikringsbetingelsernes tabel 1's linje om "- tagpap (ved taghældning over 10 grader)" i afsnittet om "Tagdækning og inddækning."*

*Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning for "skotrenden" i overensstemmelse med den af selskabet påberåbte tabel. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det andetsteds i tabellen er anført, at skotrender af stål eller øvrige former for metal er omfattet af "Tagdækning og inddækning".*

*For så vidt angår udgifter til arbejds løn vedrørende den nødvendige af- og genmontering af dele af de eksisterende, ubeskadigede tagplader finder nævnet i den foreliggende sag, at forholdet er af mindre omfang og har en sådan nær sammenhæng med udbedringen af den dækningsberettigende skade på skotrenden, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning efter samme regler som skotrenden.*

#### Kelspær

*Med hensyn til de rådskadede kelspær er der tale om en bygningsdel, der ikke er beskrevet i forsikringsbetingelsernes tabel 1. Der kan derfor ikke ske afskrivning i erstatningen for den del af udbedringsudgiften, der vedrører udbedringen af kelspær.*

#### **AK 89.531 – Ej grundlag for at foretage afskrivning i erstatningen for udgifterne til udbedringen af underlaget for tæppebelægningen – pudslaget og isoleringen, i gulvkonstruktionen.**

Sagen omhandler indledningsvist spørgsmålet, om selskabets opgørelse af udgifterne til udbedringen af skaden ved gulvkonstruktionen, kan kritiseres. Dette findes ikke at være tilfældet.

Spørgsmålet er herefter, om – og evt. hvordan, selskabet er berettiget til at foretage afskrivning i erstatningen.

Selskabet vil foretage afskrivning i erstatningen i henhold til tabellen for tæpper, på den del af "gulvkonstruktionen" der er tæppebelagt, da denne del af gulvkonstruktionen er synlig. For den flisebelagte del af gulvkonstruktionen vil selskabet ikke foretage afskrivning. Argumentet herfor er, at bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, anfører "tæpper og nåle-filt" under overskriften "Gulvkonstruktion", og hvis tabellen for tæppebelægning alene vedrørte "bygningsdelen", "tæpper og nålefilt", burde den ifølge selskabet være anført under en anden overskrift.

Klagerens ingeniør har anført, at tæppebelægningen må betegnes som en selvstændig "bygningsdel", og at der ikke skal afskrives på de underliggende konstruktioner, da disse ikke slides eller forringes.

Nævnet giver klageren medhold i sine betragtninger.

Nævnets udtalelse vedrørende relevant punkt:

*"Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke i forsikringsbetingelserne er grundlag for at foretage afskrivning i erstatningen for udgifterne til udbedringen af underlaget for tæppebelægningen - betonpudslaget og isoleringen. Den konstruktion der var under tæppebelægningen, udgør efter nævnets opfattelse bygningsdele, der ikke er en integreret del af tæppebelægningen. Selskabet er herefter - dog undtaget selve tæppebelægningen hvis denne ikke kan genbruges - ikke berettiget til at foretage afskrivning i erstatningen for udgifterne til udbedringen af den del af gulvkonstruktionen, der var tæppebelagt."*

#### **AK 90.096 – Ej muligt at foretage samlet afskrivning i erstatningen for skimmelsvampeskade i 44 år gammel strøgulvkonstruktion.**

Omhandler en sag, hvor forsikringsselskabet ville give erstatning på 48% af et indhentet udbedringstilbud, med henvisning til, at den omstridte gulvkonstruktion var 44 år gammel, og der derfor skulle ske afskrivning af erstatningen i henhold til tilhørende tabel.



Tvisten går yderligere på hvordan der ved afskrivninger kan sondres imellem "byggningsdele" og "byggningskonstruktioner" i relation til Bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, herunder om det påvirker afskrivningsmulighederne på henholdsvis "under- og overgulv", som ikke slides på samme måde, eller om der er tale om én "konstruktion".

Nævnet finder at, uanset at bekendtgørelsen omtaler "gulvkonstruktion" som en bygningsdel, kan det ikke føre til, at et "lamelparketgulv" i relation til afskrivningsreglerne ikke er at anse som en selvstændig bygningsdel. Herefter kunne der ikke ske afskrivning i erstatningen for den samlede "gulvkonstruktion" uden hensyn til dennes bestanddele.

I Ober Dictum udtaler nævnet, at tilsvarende må gøres sig gældende for vægkonstruktioners afskrivningstabel for fx murkroner.

Nævnets udtalelse vedrørende relevant punkt:

*"Det fremgår af bilag 2 — afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele — i bekendtgørelse om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, at "for de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel i angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne). ... Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning".*

*Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke i forsikringsbetingelserne er grundlag for at foretage afskrivning i erstatningen for udgifterne til udbedringen af underlaget for lameltrægulvet.*

*Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den underliggende strøgulvkonstruktion — betondæk, plastfolie, isolering, gulvstrøer og spånplade — efter nævnets opfattelse ikke er således integreret med lameltrægulvet, at den må henregnes som en del af lameltrægulvet. Lameltrægulvet er en selvstændig bygningsdel, der slides for sig, og som kan udskiftes uafhængigt af den underliggende konstruktion.*

*Det forhold, at "gulvkonstruktion" i bilagsteksten omtales som en bygningsdel, kan ikke føre til, at "lamelparketgulv" i relation til afskrivningsreglerne ikke er at anse for en selvstændig bygningsdel. Nævnet finder, at det følger ved en almindelig, umiddelbar læsning af tabellen ("tabel 1") over bygningsdele, hvorpå der kan foretages afskrivning, at afskrivning kan ske på lamelparketgulvet.*

*Nævnet bemærker, at andre punkter i "tabel 1" må fortolkes tilsvarende — eksempelvis er der under bygningsdelen "vægkonstruktion" anført en afskrivningstabel for "murkroner", som efter nævnets opfattelse alene kan finde anvendelse ved skader på selve murkronen og ikke ved skader på vægkonstruktionen i øvrigt."*

Bemærk: Det er oplyst, at selskabet har anfægtet kendelsen.