**Ankenævnet *for* Forsikring**

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 102261:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 10/9 2024 har klageren bl.a. anført:

> "The facts are:
> …
> 5) Found that the garage was very damp on 4th December [2023] (the day we got the key to the house) and we traced this to the failed and leaking undertag.
> This was not mentioned in the Tilstandsrapport.
> 6) Requested the recommended local roof expert to inspect, but neither he nor any other experts could come until after the Christmas/New Year holiday.
> 7) Based on roof expert inspection in January we advised DB that the undertag was confirmed as having failed. Ref email of 19th January. The actual repair quote was received later.
> 8) DB has considered the claim (taking a very long time to do so) and wishes to apply a reduction factor from their Table H, where they claim that the house/garage is 25 years old and put it in their category '25 to 28 years old'. This means a factor of 48% of the repair cost would be covered by DB.
> 9) The byggetilatelse was granted in April 1999 and the house/garage was completed at the end of 1999. This means that the house/garage was 24 years old at the time we took ownership and discovered the failed/leaking garage undertag. And that DB should rightfully cover 63% of the repair
> cost (again their Table H).
> 10) It is unacceptable that DB is making unfair use of the holiday delay by the roofing expert to move the age of the roof by 19 days, from 24 years to 25 years of age (25 to 28 years in their Table H). And further, they are being unfair that we were supposed to be in a big hurry, during the Christmas holiday, to make an immediate claim, even before we had an expert opinion. And further still, that even though we had just arrived in Denmark on 4th December, with a house full of

packing boxes, we were somehow supposed to know about their practice not even to recognise fair time and opportunity to report findings.

Conclusion: Based on the above we will be obliged if you will please require DB to recognise that they should rightfully cover 63% of the repair cost, according to the actual house/garage roof age of 24 years at the time when the undertag failure was found and according to their Table H."

Selskabet har den 24/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

**"Indledning**
Klagen vedrører erstatningsopgørelse og den aldersnedskrivning, som DBF har foretaget. Klager er uenig i den procentsats, som selskabet har anvendt.

**Sagsfremstilling og undertagets alder**
Klager overtager ejendommen beliggende … den 1. december 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport … udarbejdet den 24. august 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 19. januar 2024 anmelder klager, at undertaget i garagen er utæt. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

DBF har meddelt dækning til udskiftning af undertaget og opgjort erstatningen til 50.500,00 kr. efter afskrivning men før fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.

**Vedr. erstatningens opgørelse i øvrigt**
Ved gennemgang af sagen i forbindelse med ankenævnsklagen kan det konstateres, at skadebehandleren ved en fejl har foretaget afskrivning på de samlede udgifter til udbedringen til trods for, at skadebehandleren har bedt om et opdelt tilbud.

Erstatningen er opgjort på baggrund af tilbud af 12. juli 2024 fra … .
Tilbuddet fremlægges som bilag D og erstatningsopgørelsen som bilag E.
For at kunne opgøre erstatningen korrekt, har DBF bedt håndværkeren om at dele tilbuddet op, idet der ikke kan foretages afskrivning på udgifter forbundet med de- og genmontering af rygning, tagsten og lægter.

Mail af 8. oktober 2024 fra håndværkeren fremlægges som bilag F. Håndværkeren har opdelt den samlede pris på 104.375,00 kr., hvorfor det lægges til grund, at udgifter til stillads, affald og projektledelse er fordelt forholdsmæssigt på de to poster.

På den baggrund kan erstatningen nu opgøres til:

Udgifter til de- og genmontering af rygning, tagsten og lægter (erstattes 100 %): 32.100,00 kr.
Udgifter til demontering af undertag, levering og montering af nyt undertag, klemlister samt div. tilbehør (erstattes 48 %) 34.692,00 kr.
Selvrisiko: - 5.000,00 kr.

I alt: 61.792,00 kr.

**Vedr. afskrivningssats og undertagets alder**
Klager gør gældende, at DBF har anvendt en forkert afskrivningssats, og at klager er berettiget til 63 % af udgifterne til udbedring af undertaget svarende til 10.841,25 kr. mere, end DBF nu har opgjort erstatningen til, jf. ovenfor.

Det fremgår af pkt. 5.2 i forsikringsbetingelserne, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede.

DBF har ved beregning af undertagets alder taget udgangspunkt i datoen for skadeanmeldelsen, hvilket må anses som det tidligste tidspunkt, DBF har mulighed for at opgøre en erstatning.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at garagen er opført i 1999, hvorfor dette år lægges til grund.

Det er der enighed om.

Undertaget er således mere end 24 år på tidspunktet for anmeldelsen i januar 2024.

Klager mener, at der skal tages udgangspunkt i den 4. december 2023, hvor klager overtog huset. Klager anfører, at undertaget på dette tidspunkt er 24 år gammelt.

Det fremgår af afskrivningstabel H (bilag A til forsikringsbetingelserne), at der erstattes 63 % af nyværdien, hvis undertaget har en alder på indtil 24 år, mens der erstattes 48 % ved en alder på indtil 28 år.

Afskrivningstabellen skal ikke læses sådan, at en alder ”til og med” 24 år erstattes med 63 %. Når undertaget er 24 år eller ældre, erstattes 48 %.

DBF fastholder rent principielt, at der aldrig kan tages udgangspunkt i et tidspunkt, der ligger forud for skadeanmeldelsen, ved beregning af alderen på bygningsdelen. Det bemærkes, at erstatningen først opgøres på et langt senere tidspunkt.

Diskussionen er imidlertid irrelevant i nærværende sag, idet erstatningen vil være 48 %, uanset om der tages udgangspunkt i overtagelsestidspunktet eller anmeldelsestidspunktet.

DBF fastholder derfor, at klager ikke er berettiget til yderligere erstatning end den, som DBF har opgjort i nærværende klagesvar."

Klageren har i mail af 24/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I re-affirm the correctness and relevance of my webpage application dated 10 September. Dansk Boligforsikring have been very, very slow at handling this matter, have passed it around various staff, used irrelevant facts about the cause of the dampness (f.ex ivy growth) which as a civil engineer I have fortunately been able to put them back on the rails. They continue to try to use every trick to avoid fair insurance coverage. I found the damp problem (failed undertag) on the day we got the keys to our house and I have been diligently trying to resolve the matter ever since. We are now entering a second winter still without a resolution. The fact is that the problem was

found on 4th December this year when we got the keys to the house. The roof was 24 years old. We had to await a roof expert (MC Tag) who could not come to inspect until after Christmas, due to bad weather and workload, and this is being used by DB as an excuse to reduce the amount of their support. I trust that the review board will put great weight and emphasis on fairness and facts as I have reported. I look forward to receiving your decision. Thank you."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilbud fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"1) de- og genmontering af rygning, tagsten og lægter: Pris: 25.680 kr. + moms
2) demontering af eksisterende undertag, levering og montering af nyt undertag, klemlister samt div. tilbehør. Pris: 57.820 kr. + moms

- forbehold for samlet ordre
- forbehold for Evt. budget til skadet tagsten/tilbehør - da vi ikke kan sig om, og hvor mange sten og tilbehør der vil gå til/mangle, kan vi ikke regne det med i prisen - det vil indkøbes billigst muligt i mindst mulige omgang til projektet"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

**"5. Erstatningsberegning**
5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
5.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.
5.3 Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.
5.4 Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog erstattes udgifter i henhold til pkt. 3.6.2 og 3.6.3 ud over forsikringssummen.
Dog vil det samlede erstatningsbeløb mindst være den offentligt fastsatte ejendomsværdi fratrukket den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens i ikrafttræden.
5.5 Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.
Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden 3 år fra selskabets opgørelse af erstatningen, er ført bevis for erstatningens anvendelse i henhold til dette pkt. 5.
5.6 Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.
5.7 Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket."

5. 102261

Af Bilag A til forsikringsbetingelserne, "Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele" fremgår bl.a.:

"

| Bygningsdel - Undertagskonstruktion | Afskrivningstabel |
|---|---|
| Fast undertag af brædder/krydsfiner med belægning (lukket tagdækning) | Tabel D |
| Fast undertag af brædder/krydsfiner med belægning (åben tagdækning) | Tabel F |
| Frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (lukket tagdækning) | Tabel F |
| Frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning) | Tabel H |
| Frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning) | Tabel H |
| Frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning) | Tabel K |

...

Tabel H

| Alder indtil | Erstatning |
|---|---|
| 12 år | 100% |
| 16 år | 93% |
| 20 år | 78% |
| 24 år | 63% |
| 28 år | 48% |
| 32 år | 37% |
| 36 år | 30% |
| 40 år | 23% |
| Mere end 40 år | 20% |

"

**Nævnet udtaler:**

Klageren overtog ejendommen den 1/12 2023. Den 19/1 2024 anmeldte han, at undertaget i garagen var utæt, hvorefter selskabet anerkendte dækningsberettigende skade på undertaget. Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse. Parterne er enige om, at undertaget såvel på tidspunktet, hvor klageren overtog ejendommen, som på anmeldelsestidspunktet var 24 år gammelt, at der alene kan ske afskrivning på udgifterne forbundet med selve udskiftningen af undertaget, og at der kan ske afskrivning efter tabel H i bilag A til ejerskifteforsikringsbetingelserne. Klageren kræver, at selskabet dækker 63 % af udgifterne til undertagsudskiftningen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at tabel H må forstås sådan, at der alene dækkes 48 % af udgifterne, når undertaget er 24 år gammelt. Selskabet har anført, at det er en betingelse for

dækningen på 63 %, at undertagets alder er maksimalt 23 år, svarende til det anførte i tabellen, "alder indtil 24 år".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har foretaget afskrivning som sket vedrørende undertaget. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at det fastslås i tabel H, at der alene dækkes 48 % af udgifterne, når undertaget er 24 år gammelt.

Nævnet bemærker, at "alder indtil 24 år" betyder, at man alene er berettiget til at få dækket 63 % af udgifterne frem til det tidspunkt, hvor undertaget er 24 år gammelt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck