738/05

Den 19. december 2005 blev i sag nr. 66.457:

xxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en dækningsberettigende skade på den forsikrede ejendoms undertag.

Selskabet har - efter indbringelse af sagen for nævnet - ved sin advokat foretaget en afskrivning på 80 % på opbygning af ny isoleret tagkonstruktion.

Selskabet har ikke foretaget besigtigelse af den anmeldte skade.

Det fremgår af sagen, at klageren den 31/3 2004 anmeldte, at man - i forbindelse med nedtagning af loftet på 1. salen - havde konstateret, at tagkonstruktionen fra 1988 var fejlkonstrueret, idet der var direkte kontakt mellem isolering og plastunderlag (Monarfol).

Så vidt sagen er oplyst, gav selskabet - efter modtagelse af skadeanmeldelsen - tilsagn om dækning af omlægning af ca. 40 % af den samlede tagflade. I skrivelse af 11/5 2004 til nævnet beskrev klageren, hvad omlægningen omfattede, og meddelte samtidig selskabet, at der - i forbindelse med tilbudsindhentning og efterfølgende fakturering - ville ske en udspecificering af det arbejde, der vedrørte forsikringssagen.

Ved skrivelse af 19/4 2004 til selskabet meddelte klageren bl.a., at tilbudet på udskiftning af taget forventedes at foreligge i maj måned, hvorfor selskabet med fordel kunne foretage en eventuel besigtigelse inden da.

Ved skrivelse af 13/10 2004 fremsendte klageren de samlede beskrivelser for omlægning af tag (den anmeldte skade) samt den renovering af tag, som klageren i den forbindelse selv ville bekoste. I skrivelsen meddelte klageren desuden, at omlægningen af taget var påbegyndt.

Af tilbudslisten fremgår bl.a.:

"Tømrerarbejde

Pos	…	Beskrivelse
1*	…	Opbygning af en ny isoleret tagkonstruktion for hele taget, jf. tegning 5 samt beskrivelsen og specifikationerne på denne. Den fastholdte isolering fastholdes med udspændt, galvaniseret ståltråd mellem spærene per ca. 20 cm. Lægteafstanden aftales i samarbejde med murerentreprisen og arkitekt-tilsynet. Tagfoden udføres som vist på tegning 5, idet den nederste tagsten skal ligge i samme niveau over hovedgesimsen som nu. Beklædning med pap og fodblink af zink over tagfoden udføres af blikkenslager. Ved skotrender mellem tagfladen og kvistenes tage udfører tømreren en fast 'bund' af brædder eller vandfast krydsfiner, beklædt med to lag fastklæbet tagpap, i niveau med undertaget, og som i øvrigt klæbes vandtæt sammen til undertaget.
2*	…	Den indvendige beklædning med gipsplader udføres samt opsætning af skunkvægge med 1 stk. sidehængslet inspektionslem med magnetsnaplås i hver side i hvert rum, udføres som vist på tegning 5. Samlinger mellem gipsplader, også kanter ved kviste, fuldspartles. Kvistenes 'tag' udføres i gipsplader, jvf. tegn. 6 af tømreren. I rum 13, toilet og bad på 1. sal udføres den indvendige beklædning mod tag og kvisttag af brædder, rørvæv og puds. Tømreren opsætter brædder og rørvæv, mureren udfører pudsen. Dæklister ved hanebånd m.v. opsættes jvf. tegning 12. Bemærk at tagkonstruktionen udføres uden plastik-fugtspærrer.

"

Ved skrivelse af 19/11 2004 meddelte selskabet, at selskabets taksator på flere punkter stillede sig uforstående over for det fremsendte tilbudsmateriale. Klageren blev derfor anmodet om at kontakte taksatoren med henblik på en besigtigelse af det anmeldte forhold.

På baggrund af selskabets anmodning om besigtigelse fremsendte klageren ved skrivelse af 23/11 2004 en oversigt over det samlede hændelsesforløb i sagen.

Herefter modtog klageren skrivelse af 13/12 2004, hvori selskabet anerkendte de fremsendte tilbudsposter vedrørende nedrivningsarbejdet på 64.092,50 kr. inkl. moms samt murerarbejdet på 40.000 kr. inkl. moms. Om de anførte tømrerarbejde hedder det i selskabets skrivelse:

> "Under denne del er anført at pos. nr. 1 & 2.
>
> Vedrører skaden som er dækningsberettiget under deres ejerskifteforsikring, det samlede beløb for dette andrager, i alt inkl. moms, 173.078,75 kr. Dette kan ikke godkendes, da det efter Dansk Boligforsikrings skøn ville være muligt at udbedre skaden på taget udefra og det derved ikke havde været nødvendigt at nedtage den indvendige isolering og vægbeklædning, Dansk Boligforsikring kan således kun tilbyde Dem erstatning for pos. 1, jf. tilbudet, dette andrager, 81.381,25 kr. kopi [af] faktura bedes fremsendt efter arbejdets udførelse til Dansk Boligforsikring. Dog skal vi gøre Dem opmærksom på at vi fra denne faktura vil fratrække Deres police selvrisiko på 5.000 kr."

Efter modtagelse af selskabets erstatningsopgørelse anmodede klageren en arkitekt om at kommentere tagkonstruktionens opbygning og selskabets tilkendegivelse om, at udbedringen af fejlkonstruktionen kunne ske udefra. Herom anfører arkitekten i bl.a.:

> "Under en istandsættelse af huset i 1980-erne er der lagt et nyt tegltag på østenden af huset. Dette er udført med 10 cm rockwool isolering mellem spærene samt et tæt plastundertag (Monarfol) lige over isoleringen. Som det efterfølgende har kunnet konstateres, er isoleringen af taget sket uden etablering af en ventilations-spalte mellem isoleringen og undertaget, hvilket på sigt vil medføre opfugtning af spærene og den indvendige beklædning. Derfor har denne konstruktion måttet ændres, hvil-

ket har krævet af såvel tagsten som lægter samt den gamle isolering og indvendige beklædning i tagrummet har måttet nedtages for at kunne etablere en ny ventileret tagkonstruktion.

Ved den nye konstruktion er der lagt et selvbærende undertag af en diffussionsåben filtdug oven på de eksisterende 13 x 13 cm spær. Over dette er der lagt 2,5 x 2,8 cm ru afstandslister, 3,8 x 5,6 lægter og derpå røde vingetegl. Mellem spærene er der lagt 5 cm mineraluld, hvorover der er etableret en 8 cm ventilationsspalte, fastholdt med galvaniserede tråde mellem spærene. Indvendigt på spærene er der sat 15 cm mineraluld afsluttende med gipsplader.

På spørgsmålet om det ville have været muligt at udbedre fejlkonstruktionen på taget udefra, så man ikke havde behøvet at nedtage den indvendige isolering og vægbeklædning, må jeg svare absolut nej til dette.

Dette havde nemlig krævet at man oven på spærene havde lagt 5-8 cm tømmer parallelt med spærene for at etablere den påkrævede ventilations-spalte fra tagfod til kip. Herpå skulle der lægges undertag, afstandslister på 2,5 cm parallelt med spærene og derpå lægter og tagsten. Dette ville løfte taget med 7,5 - 10 cm, hvilket dels ville være umuligt, rent teknisk, da det omlagte tag naturligvis skal flugte med taget på resten af huset, dels ville det være umuligt rent æstetisk, idet huset er omfattet af D. kommunes Lokalplan 25, hvorunder der ikke må foretages den slags ændringer på husets tagprofil. Indgrebet ville derudover gribe ind i gavl og tagfod, hvilket kommunen og lokalplanen heller aldrig ville tillade, idet der her forekommer dekorerede gesimser, der passer i størrelse til huset.

Endelig skal det anføres, at såfremt vi rent hypotetisk havde valgt at hæve taget 8-10 cm, hvilket dog aldrig ville være sket med undertegnede som arkitekt, ville dette medføre ret bekostelige følgearbejder til murerarbejde på gavle, tagfod, hævning af skorstenen m.v."

5. 66.457

Ved skrivelse af 28/1 2005 fastholdt selskabet, at udgiften til den indvendige beklædning ikke var omfattet af forsikringen. I samme skrivelse anerkendte selskabet, at manglende forankring af gavl var et dækningsberettigende forhold, og at selskabet derfor afventede fremsendelse af specificeret overslag på denne reparation/udbedring.

Klageren har over for nævnet fastholdt, at selskabet er forpligtet til at yde fuld dækning for nedtagning og reetablering af indervægsbeklædningen, i alt 91.697,50 kr.

Selskabet har ved sin advokat fastholdt, at klageren ikke er berettiget til yderligere erstatning. Til støtte for at gøre afskrivning gældende anfører advokaten i skrivelse af 29/6 2005 bl.a.:

> "Det kan konstateres, at Monarfolundertaget er oplagt i 1988, altså 16 år forud for købstidspunktet. Producenterne af Monarfolundertage garanterer **ikke en levetid på mere end 20 år under ideelle betingelser**. Taget må derfor anses for at være forringet med 80 % (16/20), hvilket betyder at udgiften til udskiftning - uagtet det er oplagt forkert, kan reduceres med 80 %.
>
> Indklagede er bekendt med SKAFORs levetidstabeller, der er vejledende.
>
> Indklagede skal medgive, at den optimale situation havde været, at der var foretaget besigtigelse allerede ved skadeanmeldelsen. Dette må nu konstateres ikke at være sket, men en sådan undladelse kan ikke medføre fuldstændig tab af rettigheder for indklagede.
>
> Det forhold, at der i denne sag ikke inden udskiftningen af undertaget er foretaget besigtigelse, kan ikke ændre på muligheden for at foretage aldersnedskrivning. Det må fastslås, at undertaget har ligget i mere end 3/4 af den garanterede levetid - under ideelle betingelser, hvorfor en aldersnedskrivning også uden besigtigelse vil være berettiget.

Besigtigelse er i øvrigt ikke et objektivt kriterium for at foretage aldersnedskrivning, men bør naturligvis foretages, når muligheden foreligger. Mangel på besigtigelse kan dog ikke medføre total fortabelse af selskabets ret til i henhold til forsikringsbetingelserne at tage højde for slid og ælde i forbindelse med erstatningsopgørelsen, når det er åbenbart, at slid og ælde gør sig gældende. Herudover må det yderligere fastslås, at der eksempelvis ved en brandskade ofte foretages aldersnedskrivning, uden at der i øvrigt kan foretages besigtigelse, da det der ønskes besigtiget er gået til grunde. Her foretages aldersnedskrivningen som en tabelnedskrivning. Der bør derfor heller ikke være tale om fortabelse af alle indklagedes rettigheder begrundet i krav om besigtigelse i denne sag, uagtet besigtigelse havde været ønskværdig.

Der kan derfor, såfremt Ankenævnet for Forsikring ikke anerkender den fulde afskrivningsret for indklagede, højst blive tale om at lade den manglende besigtigelse komme indklagede til skade ved en justering af aldersnedskrivningsprocenten."

I relation til det af klageren fremsendte tilbud vedrørende tømrerarbejdet anfører selskabets advokat i sin skrivelse bl.a.:

"Efter indklagedes opfattelse er …[det] udtryk for dobbeltarbejder og forbedringer. Enten skal undertaget skiftes udefra, position 1, eller også skal det skiftes indefra, position 2, men begge dele er ikke nødvendige for at udskifte undertaget. I øvrigt kan det også konstateres, at der ikke genoplægges plastfugtspærre.

…

Ud fra det almindelige tabsbegrænsningssynspunkt, kan udgangspunktet for udbedring tages i det billigste tilbud, altså position 1 udgiften. Denne udgift kan efter ovenstående aldersnedskrives med 80 %, altså til 16.276,25. Position 2 udgiften bør efter indklagedes opfattelse helt udgå, da denne ikke også kan vedrøre udskiftning af undertaget, jf. ovenstående.

Det forhold, at indklagede ikke tidligere tydeligt har gjort opmærksom på muligheden for at foretage aldersnedskrivning efter ejerskifteforsikringsbetingelserne, er uden betydning for vurdering af sagen, da indklagede efter de almindelige bestemmelser i Forsikringsaftalelovens §§ 37 og 39, til enhver tid kan gøre aldersnedskrivningen

gældende. I modsat fald vil klageren opnå en uberettiget gevinst i strid med princippet i Forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1. aldersnedskrivningsmuligheden fremgår tydeligt af ejerskifteforsikringsvilkårene.

Efter indklagedes opfattelse kan klagers krav derfor opgøres således:

Udbedring i henhold til indhentet tilbud:	kr. 277.171,25
fratrukket position 2, tømrer	kr. 91.697,75
fratrukket 80 % nedskrivning for slid og ælde pos. 1 (kr. 81.381,25)	kr. 65.105,00
Anerkendt udbedringsudgift	kr. 120.368,50

Indklagede har beklageligvis allerede udbetalt kr. 140.473,75 til klageren. Klageren har derfor efter indklagedes opfattelse ikke resterstatning til gode hos indklagede."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 10/6 2005:

"**Levetid på Monarfolundertag**

…

Alderen på undertaget har på intet tidspunkt fra Dansk Boligforsikring været angivet som et reduktionsområde, ligesom den anmeldte skade ikke omhandler skade på undertaget men alene fejlkonstruktion med manglende afstand imellem undertag og isolering.

Udbedringsmetode

I forbindelse med udbedring er det korrekt at vi efter anbefaling fra vores byggetekniske rådgiver har valgt et mere holdbart produkt som undertag, men princippet for undertaget er fastholdt idet der ikke er foretaget ændring til fast undertag.

Hvad angår angivelsen omkring opbygning, kan vi oplyse at den del af taget der er fejlkonstrueret havde 2 kviste og et ovenlys, men at vi forbindelse valgte at nedlægge den ene kvist og ovenlyset, hvorfor vi i materialet generelt har forsøgt at holde alle kvistarbejder ude af forsikringssagen.

Endelig anføres det at udbedringsmetoden er enten fra yderside eller inderside, vi har dog fra sagens start angivet at vi mente at det var nødvendigt at fjerne både

yderbeklædning og inderbeklædning. Denne løsningsmetode har tidligere været kommenteret."

I skrivelsen har klageren desuden henvist til det af selskabet anerkendte forhold vedrørende forankring af gavl. Klageren har ved skrivelse af 10/7 2005 fremsendt faktura på 8.000 kr. ekskl. moms for det udførte arbejde, hvilken tilsyneladende ikke er blevet betalt af selskabet.

Selskabets advokat har i skrivelse af 1/8 2005 fastholdt, at selskabet er berettiget til at gøre den anførte værdiforringelse gældende. Advokaten har ikke gjort bemærkninger til det anførte forhold vedrørende forankring af gavlene.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse kan en fabrikants garanti for levetid ikke tages som udtryk for produktets faktiske levetid. Selv om det antages, at undertagets alder og tilstand beret-

tiger til afskrivning i et vist omfang, kan det efter nævnets opfattelse ikke berettige selskabet til at afskrive på ikke-skaderamte genstande, dvs. de bygningsdele, der skal fjernes og genplaceres, efter at undertaget er skiftet. Hvordan dette burde være sket, kan nævnet ikke afgøre, idet der til afgørelse heraf kræves en byggeteknisk viden, som nævnet ikke besidder.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det ikke er berettiget til at foretage afskrivning på ikke skaderamte, genanvendelige bygningsdele i forbindelse med udskiftning af undertaget.

Hvilket krav på erstatning klageren herefter har på erstatning, kan ikke på det foreliggende grundlag afgøres af nævnet.

Poul Sørensen
formand