751/06

Den 26. juni 2006 blev i sag nr. 66.673:

xxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx x

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 med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er omfattet af den tegnede forsikrings dækningsområde.
Det fremgår af tilstandsrapport af 14/9 2004, at ejendommen er opført i 1873. Beboelsesejendommens tagbelægning består af tegl. På en tilbygning til beboelsesejendommen er der dog benyttet metalplader. Ifølge det oplyste blev ejendommen gennemgåede renoveret i 2004 af sælgeren. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen den 15/10 2004.

Efter ejendommens overtagelse blev der konstateret tegn på bygningstekniske og udførelsesmæssige svigt i ejendommen. Som følge heraf lod klageren ejendommen besigtige af et rådgivende ingeniørfirma. Besigtigelsen fandt sted den 11/1 2005. På baggrund heraf blev der udfærdiget tilsynsnotat af 14/1 2005, hvoraf det fremgår, at der ved besigtigelsen blev konstateret alvorlige svigt i tagdækningen og i VVS-installationerne samt tegn på svigt i gulv. De af ingeniørfirmaet påpegede forhold blev anmeldt til sel-

skabet ved skadeanmeldelse af 10/2 2005. Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 28/2 2005. Efter fornyet henvendelse til selskabet og afslag herfra blev sagen indbragt for nævnet. Selskabets bygningskonsulent besigtigede herefter ejendommen, og der blev udfærdiget taksatorrapport dateret 22/8 2005.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabets advokat ved skrivelse af 27/9 2005 og skrivelse af 28/12 2005 afgivet dækningstilsagn vedrørende bl.a. følgende forhold: gulvkonstruktion, binding af tegl, vindskedebræt med skæring i tagrende, samling mellem skråt tegltag og fladt ståltag samt ukorrekt hæftede rygningssten. Erstatningsbeløbene vedrørende de nævnte poster er endnu ikke opgjort, men ifølge selskabets advokat vil der blive ydet forsikringsdækning i overensstemmelse med forsikringsvilkårene og taksatorens anvisninger. Der ses således ikke at foreligge aktuelle uoverensstemmelser mellem parterne vedrørende førnævnte forhold.

På nuværende tidspunkt er følgende forhold vedrørende tagkonstruktionen omtvistede:

1. Afslutning af tegltag ved tagfod

Af tilsynsnotatet af 14/1 2005 fremgår bl.a.:

> "Tegltag er ikke afsluttet korrekt ved tagfod, hvor der mangler underlag for undertagets overgang til zink-drypnæse.
> Denne løsning indebærer risiko for vandansamlinger på undertaget, med risiko for tidligere nedbrydning samt risiko for vandskade.
> Se foto: 7-8-10-17-18."

I taksatorrapport af 22/8 2005 hedder det bl.a.:

> "**Besigtigelse**
> …
> Udvendigt er oplagt nyt delvist tegltag som røde vingetegl og delvist rødt ståltag som bølgeplader.
> …
> Det ses, at undertaget er afsluttet på fodblik ved tagfod. Dette ses at være forskriftsmæssigt for undertage i tegltage. Men der er ikke udført underlag for undertaget ved

tagfoden. Der ses altså at mangle finerplade, som sikrer en fast tilslutning mellem undertaget og fodblikket.

Dette vurderes at medføre nærliggende risiko for at der kan opstå en vandopsamling på undertaget ved tagfoden, som kan medfører nedbrydning af undertaget og i vandskader såfremt at undertaget slipper sin vedhæftning på fodblikket. Dette i tilfælde af utæt tagbelægning.

…

Tilstandsrapporten

…

Forholdet ses ikke at være anmærket. Det kræver at BS løfter i tagsten ved gavl for at konstatere forholdet.

…

Konklusion

…

Det må konkluderes, at undertaget ikke er oplagt iht. gældende anvisninger ved tagfoden. Det konkluderes, at forholdet afviger væsentligt fra tage på andre intakte bygninger med samme alder.

Der kunne ikke konstateres skader, men der er nærliggende risiko for skader såfremt tagbelægningen bliver utæt.

Udbedring vurderes at kunne ske ved nedtagning af de nederste 3 rækker tagsten langs tagfoden. Undertag løsnes på fodblik. Der monteres finerplade (typisk vandfast 18 mm) og undertag fastklæbes igen med dobbelt klæbende butylbånd. Tagsten genoplægges.

…

Aldersnedskrivninger og forbedringer

…

Tagkonstruktion

Efter besigtigelse af tagkonstruktionerne og iht. at tagene er max 2-3 år gamle, er det min opfattelse, at der ikke skal aldersnedskrives på disse bygningsdele.

…

Tilbud/overslag

…

Udbedring af dette forhold, der omfatter nedtagning af de 3 nederste teglsten i tagfod, demontage af taglægter, demontage af dele af afstandslister, løsne undertage, indbygge finerplade som undertag, montage undertag med dobbeltklæbende butyltape, montage afstandslister og taglægter, oplægning tagsten kalkuleres at andrage overslag ca. 20.000 kr. ex moms.

Hertil kommer samlet bidrag for stillads."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at forholdet er dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor har selskabets advokat ved skrivelse af 27/9 2005 bl.a. anført, at der ikke er nærliggende risiko for skade, idet en sådan nærliggende risiko er betinget af, at taget bliver utæt.

Heroverfor har klagerens advokat ved skrivelse af 30/11 2005 til nævnet bl.a. gjort gældende, at det forhold, at undertaget ikke er oplagt korrekt, i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Endvidere har advokaten bl.a. anført:

"I relation til indklagedes anbringende om, at der ikke er dækningsomfang, da der alene er risiko for en skade, såfremt taget bliver utæt, skal … bemærkes, at tegltage af vingetegl, der ikke som i gamle dage understryges, er født utætte, og byggeteknisk betegnes som en åben tagbelægning, hvorfor man netop derfor anvender undertage.

Pga. husets arkitektur, og dermed tagets udformning, vil der være stor risiko for, at slagregn og fygesne vil kunne trænge ind på undertaget, da der altid vil opstå vindmæssig turbulens omkring tagfladerne.

Særligt udsat er taget på kvisten, ligesom tagsammenskæringer traditionelt er meget udsatte."

Hertil har selskabets advokat ved skrivelse af 28/12 2005 til nævnet bl.a. bemærket, at klagerens advokat ikke har dokumenteret, at tagbeklædning med vingetegl medfører, at der per definition sker vandindtrængning i tagkonstruktionen. Ifølge advokaten har klagerens ejendom, der er renoveret for to år siden, haft samme konstruktion siden 1873.

Klagerens advokat er fremkommet med yderligere bemærkninger ved skrivelse af 12/1 2006 til nævnet.

Efterfølgende har selskabets advokat ved skrivelse af 10/2 2006 til nævnet anført, at selskabets skadekonsulent har oplyst, at den benyttede vingetegl ikke efter hans opfattelse kaldes for en åben tegl.

2. Undertag ikke ført op langs gavl

Af tilsynsnotat af 14/1 2005 fremgår bl.a.:

> "Langs gavl er undertag ikke ført op til fast og tæt forbindelse med tagdækningen. Der er monteret et overliggende vindskedebræt, der er ført op over tagdækningen. Som udført medfører løsningen risiko for indtrængende vand i dels tagkonstruktionen, dels til det underliggende murværk med fugtskader til følge.
>
> …
>
> Se foto 15-16."

I taksatorrapport af 22/8 2005 hedder det bl.a.:

> "**Besigtigelse**
>
> …
>
> Ved gavlen kan det konstateres, at undertaget ikke er ført ud til gavlen og fastgjort som det anvises for oplægning af undertage som banevarer.
>
> Ovenstående medfører nærliggende risiko for at vand kan trænge ned i tagrummet og i gavlmuren. Der er yderligere nærliggende risiko for at taglægter kan opfugtes. Dette i tilfælde af utæt tagbelægning.
>
> …
>
> **Tilstandsrapporten**
>
> …

Forholdet ses ikke at være anmærket. Det kræver at BS løfter i tagsten ved gavl for at konstatere forholdet.

…

Konklusion

…

Det må konkluderes, at undertaget ikke er oplagt iht. gældende anvisninger ved tagfoden. Det konkluderes, at forholdet afviger væsentligt fra tage på andre intakte bygninger med samme alder.

Der kunne ikke konstateres skader, men der er nærliggende risiko for skader såfremt tagbelægningen bliver utæt.

Udbedring vurderes at kunne ske ved nedtagning af de yderste 3 rækker tagsten langs gavlen. Undertag forlænges med dobbelt klæbende butyltape og fastgøres med samme til gavl. Det vurderes, at værre nødvendigt at demontere tagbelægning og taglægter midlertidigt for at udbedre undertaget.

…

Aldersnedskrivninger og forbedringer

…

Tagkonstruktion

Efter besigtigelse af tagkonstruktionerne og iht. at tagene er max 2-3 år gamle, er det min opfattelse, at der ikke skal aldersnedskrives på disse bygningsdele.

…

Tilbud/overslag

…

Udbedring af dette forhold, der omfatter nedtagning af de 3 yderste tagsten i gavl, demontage af dele af taglægter, demontage af afstandslister, montage nyt ekstra stykke undertag med dobbeltklæbende butyltape og fastklæbe med samme til gavl, montage afstandslister og taglægter, oplægning af tagsten kalkuleres at andrage overslag ca. 15.000 kr. ex moms.

Hertil kommer samlet bidrag for stillads."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at forholdet er dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor har selskabets advokat ved skrivelse af 27/9 2005 bl.a. anført, at risikoen for, at en skade opstår, er betinget af, at der opstår en skade på taget. Der er således ikke nærliggende risiko for skade.

Heroverfor har klagerens advokat ved skrivelse af 30/11 2005 til nævnet bl.a. gjort gældende, at det forhold, at undertaget ikke er oplagt korrekt, i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Parternes advokater er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

3. Inddækning mellem tegltag og brandmur

Af tilsynsnotat af 14/1 2005 fremgår bl.a.:

"Langs brandmur i skel med skrå inddækning er søgt udført inddækning ved forskelling. Der er ikke foretaget destruktiv undersøgelse hér, men den udførte løsning er lavet så uheldigt, at der kan samles vand i bølgedalen mellem tagstenenes top og murværk. Derved kan der opsamles regnvand, der igen kan medføre fugtskader i murværket.

Det er ikke konstateret, om undertag er afsluttet forskriftsmæssigt.

Løsningerne kunne have været udført med en inddækning med zinkløskanter/blyinddækning.
Se foto: 2-5-6-11-12."

I taksatorrapport af 22/8 2005 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
Tagkonstruktion
…

Det ses, at der ikke er udført zink inddækning mellem tegltag og brandmur. Der er i stedet foretaget forskelling. Det kan ikke undersøges om undertaget er afsluttet korrekt til brandmur uden at foretage destruktivt indgreb.

Der vurderes at være risiko for at vand trænger ned mellem brandmur og tagbelægning, såfremt løsningen ikke vedligeholdes. Erfaringsmæssigt kræver løsninger med forskelling en vis vedligeholdelse.

Såfremt undertaget ikke er udført korrekt mod brandmuren, kan utætheder i forskellingen medføre opfugtninger i spær, taglægter m.v. i tagrum, samt vandskader andre steder i ejendommen.

…

Tilstandsrapporten

…

Forholdet ses ikke at være anmærket. Det vurderes som et forhold, som BS ikke skal anmærke.

…

Konklusion

…

Det må konkluderes, at der ikke kunne konstateres skader og at der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skader såfremt løsningen med inddækning i forskelling vedligeholdes løbende.

Der kunne ikke verificeres ukorrekt montage af undertag ved brandmur."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at forholdet er dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på forsikringsdækning.

Efterfølgende har klagerens advokat ved skrivelse af 30/11 2005 bl.a. bemærket:

"Der er ikke foretaget en korrekt inddækning af taget mod brandmur, idet der er udført en forskelling, som er udført på en håndværksmæssig ukorrekt vis, som det vil fremgå af foto nr. 2.

Dels er teglstenene 'skredet', således at der nu er en ca. 1 cm revne imellem teglsten og brandmur/forskelling, og dels er teglstenene ikke tilpasset, således at højeste punkt på teglstenene ligger under forskellingen. Der vil med foretagen løsning være en konstant risiko for indtrængen af vand, blot der opstår den mindste revne i forskellingen. Da tagstenene i et vist omfang ligger løse og derfor vil kunne arbejde, vil der løbende opstå utætheder. Det er naturligvis også derfor, at der kræves inddækning med zink.

Klager og dennes tekniker er ikke enig i taksatorens iagttagelse og konklusion vedr. undertaget. Man kan faktisk blot ved at kigge gennem revnen imellem taget og forskellingen se, at undertaget ikke er afsluttet korrekt til brandmuren.

Såfremt indklagede selskab fastholder afvisning af dækning, ønskes en uvildig vurdering af forholdet, …"

Parternes advokater er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

4. Sammenføjning mellem stålpladetag og brandmur

Af tilsynsnotat af 14/1 2005 fremgår bl.a.:

"Vandret sammenføjning mellem stålpladetag og brandmur i skel er … udført ved forskelling. Det er ikke muligt at konstatere, om der hér er ført undertag op som tætning. Den udførte løsning kan ved mangelfuld tætning risikere at medføre indtrængende vand til konstruktionerne med fugtskader til følge.

Se foto 6-11."

I taksatorrapport af 22/8 2005 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

Det ses, at der ikke er udført zink inddækning mellem ståltag og brandmur. Der er i stedet foretaget forskelling. Det kan ikke undersøges om undertaget er afsluttet korrekt til brandmur uden at foretage destruktivt indgreb.

Der vurderes at være risiko for at vand trænger ned mellem brandmur og tagbelægning, såfremt løsningen ikke vedligeholdes. Erfaringsmæssigt kræver løsninger med forskelling en vis vedligeholdelse.

Såfremt undertaget ikke er udført korrekt mod brandmuren, kan utætheder i forskellingen medføre opfugtninger i spær, taglægter m.v. i tagrum, samt vandskader andre steder i ejendommen.

…

Tilstandsrapporten

…

Forholdet ses ikke at være anmærket. Det vurderes som et forhold, som BS ikke skal anmærke.

…

Konklusion

…

Det må konkluderes, at der ikke kunne konstateres skader og at der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skader såfremt løsningen med inddækning i forskelling vedligeholdes løbende.

Der kunne ikke verificeres ukorrekt montage af undertag ved brandmur."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at forholdet er dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på forsikringsdækning.

Af skrivelse af 30/11 2005 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"Det anføres, at det ikke er muligt at undersøge om ståltaget er afsluttet korrekt til brandmur, idet dette vil kræve destruktive indgreb.

Denne antagelse er imidlertid ikke fuldt korrekt, idet det tydeligt ses, at forskellingen er trukket ud over taget, og i hvert fald på et sted, kan man se kanten af stålpladetaget.

Det fastholdes, at der er tale om håndværksmæssigt ukorrekt udført arbejde, der begrunder krav på ændring for at opnå en korrekt og hensigtsmæssig funktion.

Der ønskes … en uvildig undersøgelse og udtalelse."

Parternes advokater er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

5. Inddækning mod skorsten

Af tilsynsnotat af 14/1 2005 fremgår bl.a.:

"Inddækningen mod skorsten er udført med forskelling, men uden korrekt afslutning af undertaget.

Det er konstateret fra tagrummet, at undertaget sidder løst og ikke er fastklæbet. Der er ikke udfræset en udsparing for korrekt inddækning og tætning. Skotrende er afsluttet uden opkant mod skorsten.

Se foto: 4-13-17-44."

I taksatorrapport af 22/8 2005 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

Det ses, at der ikke er udført zink-inddækning omkring skorsten, men inddækning i forskelling. Der vurderes at være risiko for at vand trænger ned mellem skorsten og tagbelægning, såfremt løsningen ikke vedligeholdes. Erfaringsmæssigt kræver løsninger med forskelling en vis vedligeholdelse.

Det ses endvidere i tagrum, at undertaget ikke er afsluttet på skorstenen. Undertaget er dermed utæt omkring skorstenen.

Såfremt undertaget ikke er udført korrekt mod brandmuren, kan utætheder i forskellingen medføre opfugtninger i spær, taglægter m.v. i tagrum, samt vandskader andre steder i ejendommen.

…

Tilstandsrapporten

…

Forholdet med forskelling omkring skorsten ses ikke at være anmærket. Det vurderes som et forhold, som BS ikke skal anmærke.

Forholdet med utæt undertag omkring skorsten ses ikke at være anmærket. Det vurderes som et forhold, som BS skal anmærke.

BS skriver, at tagrummet kun er besigtiget i mindre omfang pga. manglende plads.

…

Konklusion

…

Det må konkluderes, at der ikke kunne konstateres skader og at der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skader såfremt løsningen med inddækning i forskelling vedligeholdes løbende.

Det må konkluderes, at der ikke kunne konstateres skader i forholdet med det utætte undertag omkring skorstenen, men der vurderes at være nærliggende risiko for skader såfremt inddækning om skorsten eller tagbelægning bliver utæt.

Det konkluderes at undertaget ikke er oplagt iht. gældende anvisninger omkring skorstenen. Forholdet ses at afvige væsentligt i forhold til undertage i intakte bygninger med samme alder.

Udbedring vurderes at kunne foregå ved at forlænge undertaget med dobbeltklæbende butyltape og fastgøre dette til skorsten med samme klæbemateriale. Det vurderes, at være nødvendigt at demontere tagbelægning og taglægter midlertidigt for at udbedre undertaget.

…

Aldersnedskrivninger og forbedringer

…

Efter besigtigelse af tagkonstruktionerne og iht. at tagene er max 2-3 år gamle, er det min opfattelse, at der ikke skal aldersnedskrives på disse bygningsdele.

…

Tilbud/overslag

…

Nedtagning af tagbelægning omkring skorsten, demontage af dele af taglægter og afstandslister, montage nyt stykke undertag med dobbeltklæbende butyltape og fastgørelse med samme til skorsten, oplægning taglægter og afstandslister, oplægning tagsten og udførelse af ny inddækning i forskelling (denne ødelægges ved nedtagning af tagsten) kalkuleres at andrage overslag ca. 6.800 kr. ex moms.

Hertil kommer samlet bidrag for stillads."

Selskabets advokat har ved skrivelse af 27/9 2005 til nævnet anerkendt skaden på undertaget som dækningsberettigende. Ifølge selskabets advokat vil skaden blive udbedret i overensstemmelse med bygningskonsulentens anvisninger i taksatorrapporten. Selskabet har derimod afvist at anerkende inddækningen som en dækningsberettigende skade.

Klagerens advokat ved skrivelse af 30/11 2005 til nævnet bl.a. bemærket, at inddækning imod skorsten ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, hvorfor den skal ændres.

6. Skotrender

Af tilsynsnotat af 14/1 2005 fremgår bl.a.:

"Skotrender i tag er udført uden opkant / inddækning.
Som udført er der risiko for at slagregn og fygesne ledes op under tagdækningen.
Dette medfører øget risiko for opfugtning af lægter m.m.
Der mangler zinkindskud for beskyttelse af lægteenheder.

I skotrende mod nord er der tegn på, at det kunne være den tidligere skotrende, der er genbrugt.
Dette betyder, at der i løbet af få år må påregnes vedligeholdelse eller udskiftning, da restlevetiden er antagelig meget beskeden.

Afslutningen ved tagfoden er udført uden korrekt fald og understøtning af undertaget, så der opstår en lille vandansamling.
Det ses, at både lægter og sternbrædder er meget opfugtede.
Desuden er lægter placeret frit udenfor tagstenens afslutning.

Se foto: 6-10-11-17-18-19-20-21-22-23-24."

I taksatorrapport af 22/8 2005 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
Der kan konstateres, at skotrender er udført uden opkant. Dette medfører nærliggende risiko for at fygesne, slagregn og regnvand kan afvande ud af skotrenden og ind på tagrummet med risiko for opfugtning af lægter, underlag, skotrende, spær m.v.

Det ses at skotrende mod nord er af ældre dato. Her er afsluttet uden fald ved tagfoden, hvilket medfører risiko for vandopsamling.

Flere steder ved skotrender ses taglægter ender, der ikke er dækket af tagsten. Der er nærliggende risiko for opfugtning af taglægter sådanne steder.

… Consult konstaterer ved sin besigtigelse opfugtede taglægter og sternbrædder. Dette kan ikke verificeres ved min besigtigelse.
…
Tilstandsrapporten
…
Disse forhold er ikke anmærket i tilstandsrapporten. Det vurderes, at BS burde have anmærket dette.
…
Konklusion
…
Det må konkluderes, at skotrender generelt ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Det må konkluderes, at forholdene medfører nærliggende risiko for skader og at de afviger væsentligt fra udførelse af skotrender på andre intakte bygninger med samme alder.

Udbedring ses at omfatte etablering af opkanter/inddækninger i skotrenderne, ligesom en omlægning af tagsten er nødvendigt for at dække de blottede taglægter. Skotrende på kvist mod nord bør ombygges.

…

Aldersnedskrivninger og forbedringer

…

Efter besigtigelse af tagkonstruktionerne og iht. at tagene er max 2-3 år gamle, er det min opfattelse, at der ikke skal aldersnedskrives på disse bygningsdele.

Bortset fra skotrende ved kvist mod nord, som vurderes at være af ældre dato. Det er min opfattelse, at der skal aldersnedskrives med 60 % på dette zink-arbejde med baggrund i sædvanligt slid og ælde.

Der ses ikke at være forbedringsandele.

Tilbud/overslag

…

Udbedring med opkanter/inddækninger i 2 skotrender vurderes at andrage overslag ca. 5.000 kr. ex moms.

Udbedring ved total ombygning af skotrende på kvist (ældre skotrende) mod nord forventes at andrage overslag ca. 15.000 kr. ex moms.

Hertil kommer samlet bidrag for stillads."

Selskabet har ved sin advokat anerkendt forholdet som dækningsberettigende efter taksatorens anvisning. Selskabet har i forbindelse hermed tilkendegivet, at erstatningsbeløbet for så vidt angår skotrender, der er af ældre dato, vil blive nedskrevet med 60 % på grund af sædvanligt slid og ælde.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet ikke har godtgjort, at det skaderamte er værdiforringet med mere end 30 %, hvorfor selskabet ikke er berettiget til at foretage nedskrivning. Endvidere har advokaten gjort gældende,

at selskabet under alle omstændigheder kun er berettiget til at nedskrive på materialer og ikke arbejdsløn.

Selskabet har med henvisning til ankenævnskendelse nr. 60.118 fastholdt, at det er berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse i både materialepris og arbejdsløn.

7. Skotrende ved stor kvist

Af tilsynsnotat af 14/1 2005 fremgår bl.a.:

"I modsatte side af kvist er der udført en vandret skotrende. Det ses, at der er mangelfuldt fald i renden.

Dette medfører på sigt øget tæring og dermed kortere vedligeholdelsesinterval på grund af stillestående vand og ophobning af snavs, blade mm.

Da området ikke kan inspiceres uden brug af stige, burde løsningen have været udført på en mere driftvenlig måde.

Skade vil være i form af fugtskade i det underliggende murværk samt i tagkonstruktionens træværk.

Se foto: 29-32."

I taksatorrapport af 22/8 2005 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

Der ses at være udført en vandret skotrende ved stor kvist. Tagets hældning medfører at skotrenden får et lille fald. Der kan i forbindelse med dette ikke konstateres skader eller nærliggende risiko for skader.

…

Tilstandsrapporten

…

Dette forhold ses ikke at være anmærket. Det vurderes som et forhold, som BS ikke skal anmærke.

…

Konklusion

…

Det må konkluderes, at der ikke kan konstateres skader som følge af dette forhold og det konkluderes, at der ikke er nærliggende risiko for skader.

Forholdet ses ikke at afvige væsentligt fra skotrender på ståltage med samme hældning på andre intakte bygninger af samme alder."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at forholdet er dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på forsikringsdækning.

Parternes advokater er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Ud over ovenstående forhold vedrørende tagkonstruktionen er klageren desuden utilfreds med selskabets behandling af følgende forhold:

8. VVS-installationer

Af tilstandsrapport af 14/9 2004 fremgår bl.a.:

"**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

Note:	**Bygn:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentarer:**
…			
	A	10.5 Andet: Generelt	Der mangler en del færdiggørelse af installationerne."

Af tilsynsnotat af 14/1 2005 fremgår bl.a.:

"Der er udført fjernvarmeinstallation med tilslutning for gulvvarme i toilet/bad i stue og radiatorvarme i øvrige rum.

Rørføring er udført med PEX-rør som rør i rør-installation.

Det har været muligt at inspicere fremføringen til 1. sal, hvor der er placeret et sæt samlinger i skunken.

Følgende er konstateret:

- De forskellige rør med hhv. rødt og blåt føringsrør er blandet i hele rørsystemet. Det fremgår således ikke entydigt, hvilke medie, der fremføres i de enkelte rør.

  De enkelte typer rør skal være beregnet for det aktuelle medie. F.eks. er der krav til, at rør for varmeinstallationen skal være med iltbarriere. Da der både er gulvvarme og radiatorvarme blandet sammen kan der være risiko for tæring pga. indtrængende ilt i vandet.

  Det ses på fremføringen for koldt brugsvand, at der er tilsluttet en blå - rød og blå ledning. Ligeledes kan det i skunk ses, at der på rød tilledning til fordelingsrør er tilsluttet 2 hhv 3 blå ledninger.
  Dette skal rettes, så der ikke sker fejltilslutning eller opblanding af forskellige medier.

  Se foto: 49-50-51-52-53.

- Samling mellem stueetage og 1. sal er udført i skunk, hvor samlingerne er synlige og tilgængelige som påkrævet.

  Det fremgår, at ingen rør er isoleret.
  Rør skal isoleres iht. Dansk Standard, DS452, Norm for termisk isolering af tekniske installationer.
  Dvs. koldtvandsledninger skal kondensisoleres og varmeledninger skal isoleres mod varmetab.
  Da ledningerne ligger på den varme side af isoleringen er der ikke behov for frostsikring.

  Se foto: 49-50.51-52."

Selskabets bygningskonsulent har ikke besigtiget forholdet.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at forholdet er dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på forsikringsdækning. Selskabets advokat har til støtte herfor ved skrivelse af 1/6 2005 til nævnet bl.a. anført, at der ikke foreligger en aktuel skade eller nærliggende risiko for, at skade indtræder. Endvidere har advokaten bl.a. gjort gældende, at forholdet falder uden for huseftersynsordningen. Endelig har selskabets advokat henvist til ovennævnte uddrag fra tilstandsrapporten. Ifølge advokaten har klageren ved denne bemærkning haft tilskyndelse til at undersøge, hvorvidt VVS-arbejderne er udført korrekt.

Parternes advokater er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1 Forsikringen dækker 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, revnedannelser, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.

…

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen 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."

Nævnet udtaler:

Ad 1. Afslutning af tegltag ved tagfod og

Ad 2. Undertag ikke ført op langs gavl

Nævnet finder, at disse forhold er at anse for skader, og at der foreligger nærliggende risiko for skade, hvorfor disse skader skal dækkes i overensstemmelse med taksatorens angivelser.

Ad 3. Inddækning mellem tegltag og brandmur og

Ad 4. Sammenføjning mellem stålpladetag og brandmur

At inddækningen er foretaget ved forskelling er mindre hensigtsmæssigt, men udgør efter nævnets opfattelse ikke nogen skade i sig selv. Nævnet finder heller ikke, at det er godtgjort, at der er fejl ved udførelsen af forskellingen, eller at undertag ikke er monteret korrekt. Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at betale erstatning for disse forhold.

Ad 5. Inddækning mod skorsten

Med hensyn til forskellingen henvises til afgørelsen vedrørende forhold 3 og 4. Nævnet bemærker sig, at selskabet vil betale for korrekt fastgørelse af undertag.

Ad 6. Skotrender

Selskabet har anerkendt, at forholdet udgør en skade. Nævnet finder det tilstrækkeligt godtgjort, at skotrenderne er værdiforringet som angivet af selskabet. I henhold til praksis kan afskrivning ske på såvel materialer som arbejdsløn. Det forudsættes, at der ikke afskrives på omlægningen af tagstenene.

Ad 7 Skotrende ved stor kvist

Nævnet finder ikke, at forholdet udgør en skade.

Ad 8. VVS-installationer

Der er ikke godtgjort at være sket nogen skade eller være nærliggende risiko for skade som følge af installationernes mulige ulovlighed. Da forsikringen ikke er tegnet med ulovlighedsdækning, kan nævnet ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning.

Herefter, og idet nævnet har bemærket sig de af selskabets advokat afgivne dækningstilsagn,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forhold 1 og 2 udgør en dækningsberettigende skade og skal udbetale erstatning i overensstemmelse med taksatorens angivelser herom.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann