758/06

Den 23. oktober 2006 blev i sag nr. 66.727:

xxxxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxxx

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 udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har i første omgang afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at de anmeldte forhold alene består i udløb af de skaderamte bygningsdeles sædvanlige levetid. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabets advokat på selskabets vegne anerkendt flere forhold som dækningsberettigende. Klageren er imidlertid utilfreds med størrelsen af den tilbudte erstatning.

Det fremgår af sagen, at klageren i 2004 erhvervede den omhandlede ejendom for 4.400.000 kr. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen den 15/12 2004. Af tilstandsrapport af 20/7 2004, som dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a., at ejendommens bygning A (beboelse med to lejligheder, nr. 75A og 75B) er opført i 1913.
Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede klageren diverse forhold, som han anmeldte til selskabet ved skadeanmeldelse af 4/3 2005. Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 16/3 2005. Klageren

var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved skrivelse af 21/3 2005 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Selskabet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Den 9/5 2005 blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Selskabet lod herefter de anmeldte forhold besigtige to gange. Første gang blev ejendommen besigtiget af civilingeniør H.T. og anden gang af bygningskonstruktør M.J. På baggrund af de stedfundne besigtigelser blev der udfærdiget taksatorrapporter dateret henholdsvis den 1/8 2005 og den 18/10 2005. Til sidstnævnte rapport blev der desuden udfærdiget tillæg dateret 19/10 2005.

Klageren har over for nævnet tilkendegivet, at han frafalder klagepunktet vedrørende fugt i gipsvæg på første sal. Herefter vedrører klagen selskabets behandling af følgende forhold:

1. Gennemtæring af vandrør i badeværelse i stueetagen (nr. 75A)

Af taksatorrapport af 1/8 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

...

Det kan ved besigtigelsen konstateres, at forholdet er udbedret. FT fortæller, at man har ophugget terrazzogulvet og afblændet vandrøret, samt foretaget en midlertidig tilstøbning med beton. Der er i stedet etableret ny rørføring til 1. sal, idet vvs'eren vurderede, at det var billigere.

Ved besigtigelsen kan ovenstående udbedring konstateres at være foregået. Og det vurderes, at den billigste løsning er blevet valgt.

Billedmaterialet ses at dokumentere ovenstående forhold ganske godt.

Ved besigtigelsen fremviste FT en rørstump, som var kraftigt gennemtæret (utæt). Årsagen til denne gennemtæring vurderes at være en skade opstået efter alder og normal slitage. At skaden opstår nær en bøjning bekræfter kun dette.

3. 66.727

Yderligere kunne der ved besigtigelsen konstateres en hårfin revne i terrazzogulvet i badeværelset i stueetagen, som FT endnu ikke har anmeldt. FT blev orienteret om, at såfremt den skulle behandles, så skulle den anmeldes.

...

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten ses ikke at anmærke nogen af de anmeldte forhold.

...

Konklusion

...

Det konkluderes, at vandrøret i badeværelset stueetagen har været gennemtæret og at dette burde udskiftes for at undgå vandskader. Den valgte løsning konkluderes at være fornuftig aht. økonomi.

...

Aldersnedskrivninger og forbedringer

...

Efter besigtigelsen af badeværelset og stumpen fra vandrøret, er det min vurdering, at der kan aldersnedskrives med 80 % på vandrøret og 60 % på terrazzogulvet som følge af disse bygningsdeles slid og ælde.

...

Tilbud/overslag

...

Det modtagne overslag på udbedringsomkostninger for vvs og gulvarbejder, der andrager i alt 12.500 kr. inkl. moms fremstår rimelige i forhold til den besigtigede udbedring."

Af taksatorrapport af 18/10 2005 fremgår bl.a.:

"**Konklusion**

...

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse og det FT beretter at vandrørets generelle tilstand afviger væsentligt i forhold til vandrør i andre intakte bygninger af samme alder. Udbedringen som er foregået længe før min besigtigelse, kunne næppe have været foretaget anderledes. Med hensyn til den midlertidige løsning med udstøbning af beton, kan repareres sammen med revnen i gulvet. Med hensyn til varmerør bør det etableres omgående, for at undgå fugtskader som følge af manglende opvarmning.

...

4. 66.727

Aldersnedskrivninger for forbedringer

...

Efter at have besigtiget ejendommen, er det min opfattelse at der skal aldersnedskrives med 50 % på udskiftning af vandrør og med 60 % på varmerør som følge af nedslidning.

...

Tilbud/overslag

...

Det vurderes at skadesudbedring kan forventes at ligge i 9.000 kr. ex. moms for vand- og varmerør og ca. 3.000,- kr. eks. moms for udbedring af terrazzogulv."

Selskabets advokat har ved skrivelse af 20/10 2005 til nævnet anerkendt, at selskabet er forpligtet til at yde erstatning for det anmeldte forhold.

Klageren har herefter indhentet overslag over udgifterne til vvs-arbejdet. Der er desuden indhentet overslag fra bl.a. murermester C.I. og firmaet C. Gulve.

Selskabets advokat har i skrivelse af 28/12 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har indsendt tilbud på vvs-arbejdet vedrørende dette badeværelse, ...

Punkt 1-5 (begge inkl.) godkendes som værende rimelige udbedringsbeløb.

Punkt 6 i det pågældende tilbud vedrørende demontering og efterfølgende genmontering af eksisterende badeværelse til et beløb kr. 7.190,00 godkendes dog ikke for nuværende. Det er indklagedes opfattelse, at dette beløb er for højt taget i betragtning af, at det eneste der skal demonteres og efterfølgende genmonteres på selve badeværelset er et toilet og eventuelt en håndvask.

Indklagedes taksator vurderer, at dette kan gøres langt billigere. Jeg skal derfor opfordre klager til at få udspecificeret, hvad denne demontering og efterfølgende genmontering indebærer. Punkt 6 kan således ikke godkendes af indklagede.

Indklagede anerkender ligeledes at være forpligtet til at dække den mørtel, som skal anvendes til dækning af væghuller, samt 2 stk. lofthuller i mellemgang i 75A, som vil

forekomme efter nedtagning af varmerør på grund af gennemtæring. Pris herfor udgør kr. 200,00 + moms, hvilket forekommer at være rimeligt. ...

For så vidt angår tilbudet vedrørende etablering af terrazzogulvet ... hidrører det 3. punkt i tilbudet fra ejendommen 75A's badeværelse i stueetagen. Beløbet anføres til kr. 7.500,00 ekskl. moms. Beløbet er ifølge indklagedes taksator for dyrt, idet der er en ca. pris generelt på kr. 2.000,00 pr. m^2 for etablering af et nyt terrazzogulv. Det er klart, at der må tages hensyn til konkurrencen og den deraf afledte prisforskel, men det er fortsat indklagedes opfattelse, at dette tilbud er for dyrt og klager opfordres derfor til at indhente et alternativt tilbud på etablering af nyt terrazzogulv."

Hertil har klageren i skrivelse af 13/2 2006 til nævnet bl.a. bemærket, at der ikke vil "blive indhentet flere tilbud på udbedring af forholdene", da de "tilbud, der er givet i denne sag, er blandt de billigste af flere alternative".

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 18/7 2006 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der foreligger et tilbud fra aut. vvs-installatør J. A. P. & søn ApS:

Vedr. pkt. 1-5 accepteres de anførte beløb, udbedring i alt	28.131,25 kr.
Vedr. pkt. 6 er udbedring beregnet til ca. 8 arbejdstimer, i alt	3.200,00 kr.
Samlet udbedring vvs	31.331,25 kr.
Rep. af puds i lofter	250,00 kr.
Reparation af tærede varmerør i alt	31.581,25 kr.

Da der er tale om nedslidte/tærede jernrør nedskrives erstatningen med 80 % iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Erstatning efter aldersnedskrivning og fratrukket selvrisiko: **1.316,25 kr.**

Udbedring af terrazzogulvet i samme badeværelse:

Pris iht. overslag fra C. Gulve v/F.E., i alt	9.375,00 kr.

6. 66.727

Nedskrivning for slid og ælde vurderes at skulle ske med 60 %, henset til alder og vedligeholdelsesmæssig tilstand på besigtigelsestidspunktet.

Erstatning efter aldersnedskrivning er 3.750 kr., hvilket er under selvrisikobeløbet hvorfor der ikke vil blive udbetalt erstatning. Den samlede selvrisiko nedskrives med beløbet."

2. Utæt inddækning ved udluftningen til faldstammen

Af taksatorrapport af 1/8 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

...

Forholdet ses at være udbedret ved besigtigelsen. FT fremviser den tidligere udluftningshætte, hvori utæthed i inddækningen omkring hætten kan konstateres.

Ved besigtigelsen kan der konstateres rådskader partielt i forskallingsbrædder i gipsskillevæg mellem værelse og badeværelse 1. sal, og i mindre omfang i forskalling på skråvæg i værelse.

...

Gipsen ses at være nedtaget for at blotlægge skadens omfang. Der kan ved besigtigelsen ikke måles forhøjet fugtindhold i disse vægge, hvilket underbygger min vurdering af, at skaderne er opstået efter utætheder i den tidligere aftrækshætte for udluftning faldstamme.

Billedmaterialet ses at dokumentere ovenstående skader ganske godt.

...

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten ses ikke at anmærke nogen af de anmeldte forhold.

...

konklusion

...

Det konkluderes, at inddækningen i aftrækshætten for udluftning i faldstamme har været utæt og at udskiftning af denne for at undgå en større skadesudvikling har været korrekt.

Det konkluderes, at følgeskader ses i rådskader i forskallingsbrædder i let skillevæg mellem badeværelse og værelse, samt i skråvæg i værelse. Da disse brædder er bærende for gipspladebeklædningen bør de udskiftes. Dette vil medføre udskiftning af gipspladerne.

...

Aldersnedskrivninger og forbedringer

...

Efter besigtigelsen af badeværelset og stumpen fra aftrækshætten, er det min vurdering, at der kan aldersnedskrives med 80 % på aftrækshætten og 50 % på forskallingen som følge af disse bygningsdeles slid og ælde

...

Tilbud/overslag

...

Der ses modtaget overslag på montage af ny aftrækshætte med rør for 5.000 kr. inkl. moms. Malerarbejdet er angivet til 3.000 kr. inkl. moms. Dette ses at stemme overens med det forventede niveau.

Tømrerarbejdet er anført til overslag 40.000 kr. inkl. moms (dette omfatter også punkt 3). Efter at have besigtiget skaden og dennes omfang har jeg kalkuleret tømreromkostninger til overslag ca. 25-30.000 kr. inkl. moms. Forskellen kan skyldes, at punkt 3 skal udtages af tømrerens overslag."

Af taksatorrapport af 18/10 2005 fremgår bl.a.:

"**Konklusion**

...

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse og FT's beretning at inddækninger afviger væsentligt i forhold til konstruktioner i andre intakte bygninger af samme alder.

Udbedring af forholdet ses at omfatte udskiftning af ca. 3 m udluftningsrør samt ny inddækning.

Råd i vægge bør fjernes og der udskiftes til en m på hver side af rådskaden.

Skimmelangreb på gips fjernes og der opsættes ny gips.

Gulvet bør åbnes ind mod badeværelse, for at afklare hvor stor en rådskade der er talte om. Det er overvejende sandsynligt at der er råd i bjælkelaget og det er årsag til gulvet er revnet.

...

Aldersnedskrivninger og forbedringer

...

Efter at have besigtiget ejendommen, er det min opfattelse at der skal aldersnedskrives med 80 % på udskiftning af udluftning af faldstamme og inddækning. Det er min opfattelse at der skal aldersnedskrives med 50 % skunkvæg, herunder forskalling og gips, som følge af nedslidning. Mht. aldersnedskrivning på gulv kan det ikke afgøres før omfang og udbedringsmetode er klarlagt.

Tilbud/overslag

...

Det vurderes at skadesudbedring kan forventes at ligge i 5.000 kr. ex moms for udskiftning af udluftning af faldstamme,

Udbedring af tømrerarbejde med hensyn til væg og gulv afventer jeg tilbud fra FT. Men det kan forventes at ligge i 50.000,- kr. eks. moms afhængig af hvor store rådskader der er i bjælkelaget."

I tillæg af 19/10 2005 til ovennævnte taksatorrapport hedder det:

"I forbindelse med besigtigelsen blev der udtaget 2 prøver af træværket for afklaring hvorvidt der var tale om Ægte Hussvamp eller ej.

Prøveresultatet har vi modtaget i dag den 19. oktober 2005, fra Hussvamp Laboratoriet, V. Prøverne, viste Gul Tømmesvamp og Blåsplint, dette betyder for udbedring af skaden at der ikke skal være en sikkerhedszone, på 1 meter men at der kan nøjes med en sikkerhedszone på 10-20 cm, træværket i området bør behandles med bordiffusionsmiddel ved borehulsvanding og påsmøring. Til reparation anvendes træ efter DS 2122, klasse A eller træ som er behandlet med et svampemiddel. Murværk skal ikke behandles."

Selskabets advokat har i skrivelse af 28/12 2005 til nævnet bl.a. anført:

9. 66.727

"For så vidt angår dette punkt har indklagede tidligere meddelt, at der ydes erstatning til en ny inddækning ved den udluftningskanal, som har været tilsluttet dette toiletrum.

For så vidt angår den svamp, som er konstateret på væggene i dette rum, opfordres klager til at anmelde denne skade via sin husforsikring. Klager er forsikret i Tryg Forsikring, og det fremgår af forsikringspolicen, at der er en svampeforsikring inkluderet. ...

For så vidt angår udgifterne til en inddækning på udluftskanalen fastholder indklagede, at der vil blive afskrevet med 80 % som følge af almindeligt slid og ælde.

Det tilbud, som klager har vedlagt fra H. Entreprise ..., må således videresendes til klagers husforsikring i Tryg Forsikring. Tilbudet kan derfor ikke godkendes af indklagede."

Hertil har klageren i skrivelse af 13/2 2006 til nævnet bl.a. bemærket, at der i hans husforsikring er taget forbehold for de i denne sag omhandlede forhold.

Selskabet har i skrivelse af 18/7 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har fået bekræftet at forholdet ikke er dækket af klagers husforsikring. Forholdet anses at være en følgeskade af den utætte taghætte, og vil derfor være dækket af ejerskifteforsikringen.

Der foreligger et overslag på reparation af råd/svampeskadet væg og gulv fra tømrermester F. L.S. Overslaget er i nogen grad udarbejdet på baggrund af formodede skader på konstruktionen.

Tilbud vedrørende dette forhold udgør 53.450 kr. Hertil kommer en efterfølgende malerbehandling, som vores taksator anslår til 7.500,- kr.

Der er bl.a. tale om udskiftning af gamle forskallede, stråpudsede vægge på badeværelse på 1. sal, som erstattes med en let vægkonstruktion beklædt med gips/vådrumsgips. Det vurderes at de oprindelige vægge var i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand, og erstatningen vurderes derfor at skulle nedskrives med 50 %.

Erstatning efter aldersnedskrivning, og fradrag af selvrisiko i alt: **25.475,00 kr.**"

3. Skorstensinddækning

Af tilstandsrapport af 20/7 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
...				
	8.16 Bemærkninger til skorsten	*K2*		*Tegn på løbesod i oliefyrsskorstenen.*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
...			
12	*A*	*8.16 Bemærkninger til skorsten*	*Ved oliefyrsskorstenen er der udtræk og løbesod i de tilstødende lofter. I loftrummet er skorstensløbet isoleret med mineraluld, hvorfor en nærmere besigtigelse ikke er mulig. Der må påregnes montering isolerende kerne i skorstenen.*"

Af taksatorrapport af 1/8 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

...

Der kan på 1. sal konstateres fugtskjold i det pudsede loft omkring en skorsten. På loftrum kan konstateres flere utætheder som følge af afskallet understrygning, men

det vurderes, at fugtskjolden på skorstenen er fremkommet som følge af utæthed lige omkring skorstenen.

Det ses, at inddækning omkring skorstenen er udført ved at pudslaget på skorstenen er ført ud over tagbelægningen. Erfaringsmæssigt er dette en vanlig konstruktion for ældre ejendomme og erfaringsmæssigt medfører denne konstruktion ofte utætheder.
Udefra kan ved denne skorsten ses, at der er en revne i pudslaget på skorstenen, som vurderes at kunne medføre en utæthed.

Utæthed kan kun konstateres ved den ene skorsten.

Billedet viser fugtskjolden i loftet omkring skorstenen.

...

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten ses ikke at anmærke nogen af de anmeldte forhold.

...

Konklusion

...

Det konkluderes, at revnedannelse i pudslaget på skorstenen (inddækningen) er årsag til fugtskjolden på loftet ved skorstenen på 1. sal. En udbedring ved murer-malerarbejde bør foretages for at forhindre en skadesudvikling."

I taksatorrapport af 18/10 2005 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**

...

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der er løbesod på loftet på 1. sal. Der ses at være manglende understrygning. Skorstenen er isoleret med mineraluld på de udvendige vanger.

...

Tilstandsrapporten

...

Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.

BS anmærker at der er tegn på løbesod i oliefyrsskorsten med K2 under punkt 8.16 bemærkninger til skorsten under bygning A.

...

Konklusion

...

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at skorstenens generelle tilstand ikke afviger væsentligt i forhold til skorstene i andre intakte bygninger af samme alder.

Skorstenen er gammel og udskiller løbesod som skorstene altid har gjort, pudset kan forsegles med shellak eller lign. Og derefter overmales."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten bl.a. anført, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdet ikke nedsætter værdien og brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Heroverfor har klageren bl.a. anført, at lækagen er et resultat af, at konstruktionen er deformeret og dermed mangelfuld. Ifølge klageren er det åbenlyst, at en utæt overgang fra tag til skorsten giver en nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4. Revnet terrazzogulv i badeværelse på første sal (nr. 75B)

Af taksatorrapport af 1/8 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

...

På badeværelse på 1. sal kan der konstateres en større revnedannelse i terrazzogulvet. Der ses desuden tæringer flere steder i gulvafløbet, især i hjørner og kanter mod gulv. Revnedannelsen og tæringerne vurderes at kunne medføre utætheder. Årsagen til skaderne i gulvafløbet vurderes at være opstået som følge af slid og ælde, samt manglende vedligehold. Måske har afløbet tidligere været tilstoppet, hvilket kan forstærke en ældningsproces. Årsagen til revnedannelsen i terrazzogulvet er mere vanskelig at vurdere, men det vurderes på baggrund af

denne revnes karakter, at den er opstået efter større bevægelse i gulvpladen. Eventuelt en differenssætning i gulvpladen. Vurderes at være af ældre dato.

Der ses fugtskader i det pudsede loft i køkkenet i stueetagen. Ovenstående forhold vurderes at være årsag til dette.

...

Tilstandsrapporten

...

Tilstandsrapporten ses ikke at anmærke nogen af de anmeldte forhold.

...

Konklusion

...

Det konkluderes, at revnen i terrazzogulvet og tæringer i gulvafløbet har været der i længere tid og at dette har medført fugtskader i loftet i køkkenet.

...

Gulvafløbet og det revnede terrazzogulv bør udskiftes for at forhindre yderligere følgeskader og skadesudvikling. Det omhandler i alt ca. 5 m2 gulv. Dette indebærer murer- og vvs-arbejder.

Aldersnedskrivninger og forbedringer

...

Efter besigtigelsen af badeværelsesgulvet og gulvafløbet, er det min vurdering, at der skal aldersnedskrives med 60 % på terrazzogulvet og på 80 % på gulvafløbet som følge af disse bygningsdeles slid og ælde.

Tilbud/overslag

...

Der er modtaget et overslag på i alt 11.500,- inkl. moms for vvs-, maler- og murerarbejde (gulv). Dette ses at være i forventet niveau for den nødvendige udbedring."

Af taksatorrapport 18/10 2005 fremgår bl.a.:

"**Konklusion**

...

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at gulvets tilstand afviger væsentligt i forhold til samme gulve i andre intakte bygninger af samme alder.

Udbedringer foretages ved at fjerne loftet i køkkenet og fjerne terrazzogulvet på 1. sal, udskiftning af de fornødne installationer samt evt. skader tømmer.

Aldersnedskrivninger og forbedringer

...

Efter at have besigtiget ejendommen, er det min opfattelse at der skal aldersnedskrives med 50 % på udbedring af terrazzogulv og loft i køkken.

Det er min opfattelse at der skal aldersnedskrives med 80 % på installationer som måtte følge med, som følge af nedslidning.

...

Tilbud/overslag

...

Når resultatet for en yderligere undersøgelse som svamperapport og når udbedringsmetoden er besluttet, kan overslag for udbedring kalkuleres.

Men det vurderes at skadesudbedring kan forventes at ligge i intervallet 35.000-50.000 kr. eks. moms."

Selskabets advokat har ved skrivelse af 20/10 2005 til nævnet givet tilsagn om dækning af det anmeldte forhold.

Klageren har herefter fra C. Gulve indhentet overslag vedrørende bl.a. etablering af nyt terrazzogulv. Ifølge overslaget vil dette beløbe sig til 21.500 kr. ekskl. moms.

Selskabets advokat har i skrivelse af 28/12 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Det er indklagedes taksators opfattelse, at de indhentede priser er for høje, idet der er en pris på ca. 2.000,00 pr. m^2 som der tages udgangspunkt i over hele landet. Klager opfordres derfor til at indhente et alternativt tilbud på etablering af et nyt terrazzogulv i badeværelset i ejendommen 75B.

Klager har ligeledes indhentet et tilbud fra murermester K.I. på opsætning af fliser i badeværelset 75B. Prisen udgør kr. 4.700,00 ekskl. moms. ...

15. 66.727

Opsætning af fliser på dette badeværelse er ikke omfattet af klagers ejerskifteforsikring og tilbudet er derfor ikke godkendt for så vidt angår dette punkt.
For så vidt angår den følgeskade, som er forekommet på ejendommen 75B's loft i det nuværende køkken, har klager indhentet et tilbud fra tømrermester F.L.S. ...

Jeg har indhentet en udspecificering af tilbudet for så vidt angår den del, som vedrører reparation af fugtskader i loftet i det nuværende køkken i ejendommen 75B. Dette beløb udgør kr. 10.740,00 ekskl. moms. ...

Tilbudet godkendes for så vidt angår de kr. 10.740,00 til tømrerarbejde på loftet i køkkenet i 75B."

Hertil har klageren i skrivelse af 13/2 2006 til nævnet bl.a. bemærket, at der i hans husforsikring er taget forbehold for de i denne sag omhandlede forhold, og at der ikke vil blive indhentet flere tilbud.

Af selskabets skrivelse af 18/7 2006 fremgår bl.a.:

"Vedrørende reparation af revne i terrazzogulv har vores konsulent angivet en pris på 2.000 kr. pr. m^2. Udbedring ved ophugning af hele gulvet og genetablering anslås samlet til 15.000 kr. Ved en total udskiftning vurderes der at skulle aldersnedskrives med 60 %, da gulvet er betydeligt nedslidt.

Erstatning efter aldersnedskrivning og fradrag af selvrisiko i alt: **1.000,00 kr.**

Følgeskade på underliggende loft er tidligere opgjort til **13.425 kr.** iht. overslag fra F.L.S."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

...

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 en 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 den formodede levetid. Vejledende

regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Boligforsikring A/S for Skadeforsikring."

Nævnet har fået forelagt sagens korrespondance m.v. samt de fotos, der er vedlagt sagen.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet allerede i forbindelse med skadernes anmeldelse burde have ladet ejendommen besigtige. De anmeldte forhold blev imidlertid først besigtiget efter sagens indbringelse for nævnet, hvilket nævnet finder kritisabelt.

1. Gennemtæring af vandrør i badeværelse i stueetagen

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet ikke anledning til at kritisere størrelsen af den tilbudte erstatning.

2. Utæt inddækning ved udluftningen til faldstammen

På det foreliggende grundlag kan nævnet ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning ud over det beløb, som selskabet allerede har anerkendt at være forpligtet til at betale.

3. Skorstensinddækning

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er derfor undtaget fra forsikringens dækningsområde. Nævnet kan følgelig ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

4. Revne i terrazzogulv i badeværelse på første sal

De foreliggende oplysninger giver ikke nævnet anledning til at kritisere størrelsen af den tilbudte erstatning.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand