766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 67.757:

xxxxxxx xx xxxxxx xx xxxxxxx
xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har ved sin advokat tilbudt klagerne en samlet erstatning på ca. 100.000 kr. efter fradrag for slid og ælde samt selvrisiko. Hertil kommer erstatning for opmagasinering af møbler. Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at det ikke er forpligtet hertil i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Det fremgår af sagen, at klagerne i august 2004 købte den omhandlede ejendom for 4,5 mio. kr. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagernes overtagelse af ejendommen den 5/9 2004.

Af tilstandsrapport af 23/6 2004, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a., at ejendommen er et sommerhus opført i 1936. Huset er beliggende direkte ud til vandet. Det er oplyst, at huset blev renoveret i 1999. Sammen med tilstandsrapporten modtog klagerne EIG-tillæg, hvoraf det bl.a. fremgår, at ejendommen fremstår i meget

fin og meget velholdt stand. Ifølge tillægget må klagerne dog påregne "et par mindre småreparationer" samt udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte forhold.

Efter overtagelsen lod klagerne håndværkere besigtige ejendommen med henblik på udbedring af de i tilstandsrapporten omtalte forhold. I forbindelse hermed blev der konstateret yderligere forhold, som blev anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 12/9 2004. Flere forhold blev anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 21/9 2004.

De anmeldte forhold blev besigtiget flere gange af Goritas A/S, som udarbejdede rapporter dateret 10/11, 16/11 og 6/12 2004. Ejendommen blev ligeledes besigtiget af en række af selskabets besigtigelseskonsulenter.

Ved skrivelse af 17/1 2005 til klagernes tidligere advokat afgav selskabet dækningstilsagn vedrørende flere skader på ejendommen.

Selskabet ønskede at føre regressag mod sælgeren og den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten. Som følge heraf indgav selskabet til byretten begæring om isoleret bevisoptagelse. Skønsforretning afholdtes den 22/6 2005. Der blev udarbejdet skønserklæring dateret 25/7 2005.

Efterfølgende traf selskabet endelig afgørelse i sagen, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelser dateret 5/8, 12/8 og 26/8 2005.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring. I forlængelse heraf anmeldte klagerne endnu et forhold til selskabet.

Efter sagens indbringelse for nævnet har der været afholdt syn og skøn i sagen mellem klagerne og selskabet. På baggrund heraf er der udfærdiget skønserklæring dateret 21/2 2006.

Der er løbende indhentet diverse overslag/tilbud.

Parterne og deres advokater har før og efter sagens indbringelse for nævnet ført en omfattende korrespondance samt afholdt flere møder. Således som sagen foreligger oplyst, ses drøftelserne at have resulteret i enighed om gæstehus, ulovlig kloak og faktura fra murermester.

Klagen til nævnet ses herefter at vedrøre selskabets behandling af følgende forhold:

1. Svamp og råd i bærende bygningskonstruktioner - yderbeklædningen

Ifølge tilstandsrapporten blev der i forbindelse med huseftersynet konstateret nedbrydning i facadebjælker mod syd. Forholdet har fået karakteren K2 (alvorlig skade). Det fremgår af den bygningssagkyndiges noter, at det nedbrudte træværk bør udskiftes.

Det fremgår af Goritas' rapport af 16/11 2004, at der i forbindelse med bygningsundersøgelse den 3/11 2004 blev konstateret nedbrydning i ejendommens træfacader. Ifølge rapporten er nedbrydningen forårsaget af bl.a. Gul Tømmersvamp, råd og borebiller. Goritas vurderer, at skaderne skyldes indtrængende fugt kombineret med utilstrækkelig ventilation. Rapporten indeholder udførligt forslag til skadeudbedring.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 31/1 2005. På baggrund heraf blev der udfærdiget taksatorrapport, hvori konsulenten konkluderer, at de konstaterede skader i yderbeklædningen er dækningsberettigende. Skaderne på sydgavlen er dog undtaget pga. anmærkningen i tilstandsrapporten. Konsulenten vurderer, at facadebeklædningen er den oprindelige fra husets opførelse. Henset hertil finder konsulenten, at der kan aldersnedskrives med 60 % på de dele af ydermuren (facadebeklædning og stolpekonstruktion), som bør udskiftes. Ifølge bygningskonsulentens overslag vil skaderne på facaden kunne udbedres for i alt 75.000 kr. ekskl. moms.

Det fremgår af skønserklæring af 22/6 2005, at udbedring af skaderne på træværket formentlig vil beløbe sig til i alt 100.000 kr. ekskl. moms. Syns- og skønsmanden vurderer, at hvis facadebeklædningen udføres som udluftet konstruktion, vil levetiden forlænges til ca. 50 år.

Selskabet oplyste ved skrivelse af 5/8 2005 til klagerne, at skaderne på yderbeklædningen - bortset fra sydgavlen - er dækningsberettigende. Samtidig hermed oplyste selskabet, at erstatningen vil blive aldersnedskrevet med 80 %. Selskabets skrivelse indeholder desuden en udførlig beskrivelse af, hvorledes udbedring skal ske, og klagerne anmodes om at indhente tilbud.

Af skønserklæring dateret 21/2 2006 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 8**

Såfremt spørgsmål 7 besvares bekræftende, bedes skønsmanden anføre levetiden på ydervæggens tømmer, dersom der ikke havde fundet fugtindtrængen sted i vægkonstruktionen.

Besvarelse af spørgsmål 8

Det er min vurdering at tømmeret i ydervæggen ville holde henholdsvis 100 og 50 år for stolper i ydervæggen og de nederste bjælkerafter som er udsat for størst vandbelastning, under forudsætning af at konstruktionen var udført med ventileret beklædning (bjælkerafter). De øverste bjælkerafter skønnes også at kunne holde 75-100 år under forudsætning af almindelig vedligeholdelse."

Ifølge et af klagerne indhentet tilbud af 6/4 2006 fra tømrermester C.O. vil udbedringen af skaderne på facadebeklædningen koste 494.500 kr. ekskl. moms. Tilbuddet inkluderer: (a) bortkørsel af affald/container, (b) stilladser, (c) midlertidig afdækning med presenninger, (d) udskiftning af tømmerkonstruktionen, (e) ny isolering og vindtæt pap, (f) imp. afstandslister, (g) montering af facadebeklædning, der leveres af bygherren, (h) udskiftning af seks stolper på terrasse, (i) div. afslutninger rundt om vinduer og døre samt (j) maling af facader.

Af skrivelse dateret 14/6 2006 fra selskabets advokat til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"**1a) Yderbeklædning**

Skønsmanden har opgjort omkostningerne til udbedring af det beskadigede yderbeklædning til kr. 100.000 ekskl. moms. Denne omkostning dækker dog alle 4 facader.

5. 67.757

Selskabets skadekonsulent har vurderet at udbedring af de 3 facader vil koste kr. 75.000 ekskl. moms. Hvilket overslag er fuldstændig identisk med skønsmandens, hvis man fradrager udgiften for sydfacaden på kr. 25.000 ekskl. moms. (Skønsmandens overslag deles i 4 - svarende til kr. 25.000 pr. facade).

Da sydfacaden er anmærket i tilstandsrapporten med en K2 vil der som tidligere meddelt ikke være forsikringsdækning for dette forhold.

Dansk Boligforsikring har den 27. februar 2006 betalt kr. 35.213,99 for indkøb af tømmer til brug for udbedring af yderbeklædningen på alle facaderne, i den forbindelse blev der ikke taget højde for afskrivning for slid og ælde samt sydfacaden. Som nævnt i brev af 8. marts 2006 fra Dansk Boligforsikring til Deres klient skal der af dette beløb modregnes kr. 29.931,90 i fremtidige betalinger [svarende til summen af sydgavlens andel på 25 % af 35.213,99 kr. tillagt ikke tidligere fratrukne afskrivninger på 80 % af de resterende 75 %; (0,25 x 35.213,99) + 0,8 x (0,75 x 35.213,99)].

For så vidt angår Dansk Boligforsikrings bemærkninger til det af Deres klient indhentede tilbud på kr. 494.500 ekskl. moms fra Tømrermester C.O. henviser jeg til mit brev af 20. april 2006.

Erstatningsbeløbet som Dansk Boligforsikring mener at skulle dække udgør herefter:

Udbedring af 3 facader [75.000 ekskl. moms]	kr.	93.750	inkl. moms
Fradrag for slid og ælde (80 %)	kr.	75.000	inkl. moms
I alt	kr.	18.750	inkl. moms
Isolering af væggene fra bundrem, og 1 meter op	kr.	10.000	inkl. moms
I alt	kr.	28.750	inkl. moms
Modregning for indkøbt tømmer	kr.	29.931,90	inkl. moms
Restudbetaling vedr. udbedring af yderbeklædning	kr.	- 1.181,90	inkl. moms

Beløbet modregnes i fremtidige erstatningsudbetalinger.

6. 67.757

Ad 1b - indervægge samt isolering

Dansk Boligforsikring har ved brev af 20. april 2006 anerkendt at ville dække udgiften til isolering af væggene i forbindelse med udbedring af det beskadigede yderbeklædning. Dækningstilsagnet gik på udskiftning af isoleringen fra bundrem og 1 meter op.

Udgiften er medtaget ovenfor i sammentælling vedrørende udbedring af yderbeklædningen."

Heroverfor har klagernes advokat i skrivelse af 6/7 2006 til nævnet anført følgende:

"**1. Svamp og råd i bærende bygningskonstruktioner.**

a. Yderbeklædningen.

Der er enighed om, at rådskaderne i yderbeklædningen samt de bærende bygningskonstruktioner dækkes af DBF. Der har imidlertid været uenighed om

1. Etablering af ventilation
2. Udbedringsmetoderne
3. Aldersnedskrivning samt
4. Udskiftning af isolering.

Ad 1 - Etablering af ventilation

Mine klienter accepterer, at dette ikke dækkes af DBF.

Ad 2 - Udbedringsmetoderne

Tømrermester C.O. A/S - har afgivet tilbud på udbedring af facaderne ... Tilbuddet lyder på i alt kr. 494.500 eksklusive moms eller kr. 618.125,00 inklusive moms, og indeholder omkostninger til etablering af ventilation.

Hertil skal lægges udgiften til selve tømmeret til yderbeklædningen, som udgør kr. 35.213,99. Dette beløb er foreløbig betalt af DBF med fradrag af kr. 5.000,00 i selvrisiko. De samlede udbedringsomkostninger udgør herefter kr. 618.125,00 + kr. 35.213,99 = kr. 653.338,99.

Herfra skal trækkes omkostninger til etablering af ventilation, som mine klienter selv afholder. Omkostningerne til etablering af ventilation skønnes at udgøre ca. kr. 200.000,00 inklusive moms, og DBF's erstatning af rådskaderne i yderbeklædningen og de bærende konstruktioner fastsættes på den baggrund skønsmæssigt til kr. 455.000,00.

DBF har afvist at godkende tilbudet fra C.O. ApS under henvisning til, at det indeholder poster, som ikke er dækningsberettiget samt, at det ikke følger DBF's udbedringsmetoder.

Det er imidlertid mine klienters opfattelse, at skaderne ikke kan udbedres korrekt efter DBF's anvisninger, da det ikke har været muligt at få nogle håndværkere til at afgive tilbud i overensstemmelse hermed. Af samme grund blev det som ovenfor nævnt aftalt, at DBF skulle indhente tilbud på udbedring af facaderne.

Da DBF ikke har indhentet konkurrerende tilbud, kræver mine klienter, at DBF dækker udbedringsomkostningerne i henhold til de tilbud mine klienter har indhentet, med fradrag af udgifterne vedrørende de ikke dækningsberettigede skader (etablering af ventilation). DBF skal herefter betale kr. 455.000,00 vedrørende skaderne på yderbeklædningen og den bærende konstruktion.

Ad 3 - Aldersnedskrivning

Der kan ikke ske aldersnedskrivning, idet de facader på huset, som ikke er skadede, langt fra er udtjente. DBF har ikke bevist, at facaderne før skaden blev opdaget, var værdiforringet med over 30 %.

Såfremt DBF får medhold i, at facaderne var værdiforringet med over 30 % gøres det gældende, at det ikke er bevist, at facaderne var værdiforringet med 80 %. Der kan således maksimalt aldersnedskrives med 60 %.

Såfremt DBF får medhold i, at der kan aldersnedskrives med en vis procent, gøres det gældende, at der kun kan aldersnedskrives på omkostninger til indkøb af tøm-

mer til yderbeklædning og opsætning heraf. De omkostninger, der vedrører udbedring af de bærende konstruktioner, kan der ikke aldersnedskrives på, da den bærende konstruktion i sig selv normalt ikke kan forventes at skulle udskiftes, og således ikke er værdiforringet.

Opsætningen af tømmeret skønnes at udgøre kr. 47.500,00 inklusive moms i tilbuddet, jf. bilag ...

Såfremt det bestemmes at der kan aldersnedskrives, vil det beløb, der kan aldersnedskrives på, være kr. 47.500,00 + kr. 35.213,99 ~ kr. 82.714.

Ved en aldersnedskrivning på 60 % vil DBF således skulle erstatte:
455.000,00 - 82.714 + 0,6 * 82.714,00 ~ kr. 421.914.

Ad 4 - Udskiftning af isolering
Det er bekræftet i brev fra advokat L.H., jf. bilag ... at udskiftning af isoleringen 1 m fra bundremmen og op dækkes af DBF. Omkostningerne til dette er sat til kr. 10.000,00 inkl. moms.

Det er konstateret, at afdækningen af facaderne har været mangelfuld efter yderbeklædningen er taget ned. Isoleringen er af den grund fyldt med insekter, og det vil være nødvendigt, at udskifte større dele af isoleringen. Omkostningerne til dette kræves dækket af DBF. Problemet har været rejst over for advokat L.H., som under henvisning til forsikringsaftalelovens § 52 har hævdet, at afdækningen af facaderne har været mine klienters ansvar, jf. ...

Jeg er som udgangspunkt enig heri, og mine klienter havde bedt Murermester E.C. om at foretage afdækningen. Da muremester E.C. ankom til sommerhuset, havde tømrer L.M. på vegne af DBF foretaget afdækningen, og L.M. forsikrede E.C. om, at der ikke skulle foretages yderligere.

På denne baggrund må mine klienters ansvar anses for at være opfyldt, og DBF må bære risikoen for, at afdækningen, som er rekvireret af dem, ikke har været foretaget korrekt. Udgifterne til isolering skal lægges til tilbuddet fra C.O. ApS.

Ankenævnet bedes herefter tage stilling til følgende:

1.a.2. Hvorvidt DBF's udbedringsmetoder er korrekte og skal følges, når det ikke kan lade sig gøre at få håndværkere til at følge metoderne.

1.a.3. Hvorvidt der kan aldersnedskrives, med hvilken procent der kan aldersnedskrives og på hvilke udgifter, der kan aldersnedskrives.

1.a.4. Hvorvidt DBF skal dække udskiftning af yderligere isolering.

1.a.5. Erstatningens størrelse på baggrund af ankenævnets svar på ovennævnte."

2. Skimmelsvamp - gulvkonstruktion

Ifølge skønserklæring af 25/7 2005 blev der i forbindelse med det udmeldte syn og skøn bl.a. konstateret opfugtning og skimmelvækst i gulvkonstruktionen i flere værelser. Skønsmanden vurderer, at opfugtningen og skimmelvæksten skyldes opfugtning af sandlaget i krybekælderen, som ikke er udluftet. Skønsmanden er af den opfattelse, at det konstaterede forhold vedrørende gulvene kan udbedres for 75.000 kr. ekskl. moms.

Af selskabets skrivelse af 5/8 2005 til klagerne fremgår bl.a.:

"Der er konstateret skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i værelse 1, værelse 2 samt gæsteværelse. ...

Dansk Boligforsikring A/S anerkender, at forholdet er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Vores besigtigelseskonsulent har vurderet at udbedring af gulvkonstruktionen i værelse 1, værelse 2 samt gæsteværelset skal ske således:

- Optagning af eksisterende trægulve.
- Udskiftning af isolering og dampspærre.
- Afrensning af bjælker.
- Afrensning af fundament.

10. 67.757

- Genanvendelse af trægulve (10 % spild, nyanskaffes).
- Indbygning af ventilationskanaler som markeret med rødt på planskitse (i alt 8 stk.)
- Aftagning og genmontering af fodlister.

De bedes indhente tilbud herpå og fremsende til vores godkendelse.

...

Skønsmanden har, på baggrund af udtagne prøver, konkluderet, at der ikke er skimmelsvamp i stuen. Der er derfor ingen skade, og som følge heraf er ingen udbedring nødvendiggjort.

Da gulvene er forholdsvis nye, har vi vurderet, at der ikke kan aldersnedskrives herpå."

I skønserklæring af 21/2 2006 hedder det bl.a.:

"**Spørgsmål 10**

Er det skønsmandens opfattelse, at gulvkonstruktionen i stuen, som blev udført i 1999, opfylder BR-S 98, herunder om kravene til isolering og fjernelse af kuldebroer er opfyldt?

Besvarelse af spørgsmål 10

Der er i BR-S 98 kun krav til ombygning og andre forandringer, som er væsentlig i forhold fil byggelovens eller reglementets bestemmelser, hvilket skønsmanden vurderer ikke er tilfældet i denne sag. I øvrigt overholdes kravene til isolering af terrændæk. Med hensyn til spørgsmålet omkring kuldebro ses ingen isolering under de to brædder foran udgangsdør, hvilket er en fejl. ...

Spørgsmål 11

Såfremt spørgsmål 10 besvares benægtende, bedes skønsmanden anføre en udbedringsmetode, således at gulvet bringes i overensstemmelse med BR-S 98 samt anslå udgiften hertil.

Besvarelse af spørgsmål 11

11. 67.757

For at bryde kuldebroer fra fundament skal der ilægges isolering mellem strøer. Udgift til dette anslås til kr. 500,- inkl. reetablering af gulv foran dør."

Ovennævnte skønserklæring resulterede ikke i ændring af selskabets afgørelse, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 8/3 2006. Samtidig hermed blev klagerne anmodet om at indhente tilbud på den i skrivelse af 5/8 2005 beskrevne udbedringsmetode.

Efterfølgende indhentede klagerne tilbud fra tømrermester C.O. Af tilbuddet, der er dateret 6/4 2006, fremgår:

"**Gulve:**

Tilbud på udskiftning af gulve i 2 værelser og værelse over kælder samt reparation af gulv ved terrassedør i stue.

De 3 gulve bliver udskiftet totalt, og nye materialer bliver indbygget. Det vil ikke være forsvarligt at genanvende materialet med svampespore.

NB: udluftninger af nye gulve er ekskl.

Tilbud i alt ekskl. moms **kr. 51.600,00** "

Herefter fulgte yderligere korrespondance mellem parterne og deres advokater. I skrivelse af 14/6 2006 fra selskabets advokat til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Som nævnt i mit brev af 20. april 2006 er det Dansk Boligforsikrings opfattelse, at Tømrermester C.O.s tilbud indeholder en række arbejder, som selskabet ikke har anvist. Endvidere indeholder tilbuddet udskiftning af gulve med helt nye gulvbræddер. Dansk Boligforsikring har i sit dækningstilsagn anvist en udbedringsmetode, som genbruger gulvbrædderne.

Som nævnt i mit brev af 20. april 2006 er Dansk Boligforsikring i bestræbelserne på at afslutte sagen efter omstændigheder indstillet på at godkende tilbud af 6. april 2006 på kr. 51.600 ekskl. moms eller kr. 64.500 inkl. moms.

12. 67.757

Beløbet udgør efter fradrag af selvrisiko kr. 5.000 herefter kr. 59.500,- som vil komme til udbetaling, når kopi faktura fra udførende håndværker er fremsendt til selskabet som dokumentation for, at arbejdet er udført.

Isolering af stuegulv samt kuldebro ved terrassedør

Det bekræftes, at Deres klient efter samråd med selskabets skadekonsulent ikke har anmeldt skade på stuegulvet. Dermed står selskabets afgørelse af 20. april 2006 fast. Der vil således ikke være noget erstatningsbeløb, som kommer til udbetaling vedr. stuegulvet bortset fra, at Dansk Boligforsikring har anerkendt at dække kr. 500 til etablering af isolering ved terrassedør til eliminering af kulde og varmetab i 10 år.

For så vidt angår varmetabet har jeg drøftet det med selskabets skadekonsulent. Henset til at ejendommen har status som sommerhus, og der jo for sommerhuse er en begrænsning i anvendelsen til konkrete tidspunkter på året (1. april - 30. september), er det vores skadekonsulents opfattelse, at der ikke er det store varmetab. På den baggrund kan Dansk Boligforsikring tilbyde pr. kulance at dække kr. 10.000 for dette forhold."

Heroverfor har klagernes advokat i skrivelse af 6/7 2006 til nævnet anført følgende:

"**2. Skimmelsvamp - gulvkonstruktion**

a. Værelse 1, værelse 2 og gæsteværelse.

DBF har accepteret udbedring af gulvene i værelserne inklusive etablering af ventilation. Skønsmanden anslog i skønsrapport af 22. juni 2005, sagens bilag ... udbedringsomkostningerne til at udgøre kr. 75.000,00 eksklusive moms inklusive etablering af ventilation. Skønsmandens anviste udbedringsmetode svarer til den af DBF anviste.

Der er indhentet tilbud på udbedring af gulvene hos tømremester C.O. ApS. Tilbuddet ses i det fremlagte bilag ..., og lyder på kr. 51.600,00 eksklusive moms.

Idet mine klienter ønsker at få støbt gulvene under de tre værelser frem for at etablere ventilation, er tilbuddet i bilag ... eksklusive ventilation, og således billigere end

det af skønsmanden anslåede. Muremester E.C. har afgivet tilbud på støbning af gulvene. Tilbuddet er fremlagt som bilag ... Som det fremgår af E.C.s tilbud, vil omkostninger ved at støbe gulvet udgøre ca. kr. 19.000,00.

Samlet set vil omkostninger til udbedring af stuegulvene med støbning frem for etablering af ventilation udgøre kr. 70.600 eksklusive moms eller kr. 88.250,00 inklusive moms. Denne udbedringsmetode er billigere end den af DBF anviste, og mine klienter kræver på den baggrund de fulde omkostninger dækket af DBF.

b. Stue.

Tre forhold gør sig gældende i forbindelse med stuegulvet.

1. Etablering af klaplag,
2. Isoleringslagets tykkelse, og
3. Manglende isolering.

Ad 1 - Etablering af klaplag

Mine klienter vil selv afholde udgifterne til dette.

Ad 2 - Isoleringslagets tykkelse

DBF har accepteret at isoleringslaget under stuegulvet ikke opfylder de lovmæssige krav, og at DBF er forpligtet til at dække dette forhold. DBF har foreslået at dække forholdet ved at udbetale en kontant erstatning svarende til 10 års varmetab. Mine klienter accepterer DBF's forslag om betaling af kr. 10.000,00 som erstatning for det for tynde isoleringslag i stuen.

Ad 3 - Pletvis manglende isolering

Mine klienter har ved en stikprøve i gulvet fundet, at der manglede isolering. På denne baggrund har mine klienter fundet det nødvendigt at optage hele stuegulvet for at undersøge omfang. DBF er blevet adviseret om dette i brev til advokat L.H., i bilag ... Ved optagningen af gulvet viste det sig, at der manglede isolering flere steder, men ikke over hele gulvet. Mine klienter kræver, at DBF dækker de nødvendige udgifter til udbedring af manglende isolering.

Det skal til støtte for dette anføres, at skønsmanden anførte, jf. bilag ..., at den manglende isolering under stuegulvet ved udgangsdøren var ulovlig og burde udbedres. Manglende isolering andre steder under stuegulvet må på den baggrund også anses for ulovlig, og udbedringen af dette skal dækkes af DBF, if. ejerskifteforsikringen punkt 15.

Mine klienters samlede omkostninger til udbedring af stuegulvet udgør i alt ca. kr. 138.000,00 eksklusive moms, jf. tilbud fra C.O. ApS, som er fremlagt som bilag ... Da dette beløb inkluderer udgifter til lægning af et nyt gulv, forventes det ikke, at DBF dækker det fulde beløb.

Det kræves, at DBF betaler kr. 30.000,00 til dækning af den pletvist manglende isolering under stuegulvet. Det skal i den forbindelse nævnes, at DBF sparer udgifterne til udbedring af stuegulvet, som var hårdt medtaget efter de mange besigtigelser.

Ankenævnet bedes herefter tage stilling til følgende:

2.a. Med hvilket beløb skal udbedring af gulvene i værelserne dækkes?

2.b.2. I hvilket omfang og med hvilket beløb skal DBF dække den for tynde isolering under stuegulvet?

2.b.3. I hvilket omfang og med hvilket beløb skal DBF dække den pletvist manglende isolering under stuegulvet?"

3. Skimmelsvamp i kælder

Skønsmanden har vurderet, at udbedringen i alt vil beløbe sig til 21.000 kr. ekskl. moms. På den baggrund har selskabets advokat ved skrivelse af 14/6 2006 til klagernes advokat tilbudt klagerne 21.250 kr. i erstatning efter fradrag af selvrisiko. Ifølge advokatens skrivelse vil beløbet blive udbetalt, når selskabet modtager kopi af faktura fra udførende håndværker.

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 6/7 2006 til nævnet bemærket:

"Mine klienter accepterer udbetaling af kr. 21.250,00 til dækning af skaderne på kælderen. Mine klienter kræver imidlertid beløbet udbetalt med det samme, da det tidligere har vist sit problematisk, at få DBF til at godkende og betale fakturaer."

4. Utætheder i tag

Ifølge tilstandsrapporten blev det i forbindelse med huseftersynet konstateret, at tagpapbelægningen er med folder. Forholdet har fået karakteren K1 (mindre alvorlig skade). Det fremgår af den bygningssagkyndiges noter, at tagbelægningen bør udskiftes inden for ca. 6-9 år.

Af Goritas-rapport dateret 6/12 2004 fremgår bl.a.:

"**Skadeomfang** Der kunne konstateres nedbrydning i enden af bjælke og bjælkerem ved skorstenen.

Desuden kunne der konstateres nedbrydning underlagsbrædder for tagpap.

Skadeårsag Vi vurderer, at skaden skyldes utætheder ved inddækninger omkring skorstenen og opfugtninger på grund af utætheder i flexslange fra emhætte.

Skadeudbedring Idet vi i øvrigt henviser til udbedringsvejledningen sidst i rapporten, vil udbedringsarbejdet få følgende omtrentlige omfang:

- Udskiftning af ca. 2 m^2 underlagsbrædder for tagpap omkring skorstenen.
- Kontrol efter blotlægning og minimum imprægnering af ca. 0,5 m af enden underliggende etagebjælke ved skorstenen.
- Kontrol efter blotlægning og minimum imprægnering af ca. 1,5 m af underliggende bjælkerem.
- Kontrol og eventuel udskiftning af tagpap på hele tagfladen."

16. 67.757

I taksatorrapport af 3/6 2005 hedder det bl.a.:

"**Konklusion**

...

Med henvisning til tilstandsrapport og forsikringsbetingelser ses de konstaterede skader i ... tagkonstruktion ... dækningsberettiget.

...

Skaderne i det begrænsede område i tagkonstruktionen vurderes at være utæt inddækning omkring skorstenen.

...

Udbedring

...

Tagkonstruktion udbedres ved at de ca. 2 m^2 tagbelægning aftages. Træplade udskiftes. Spærdele, der er konstateret svampeskadet, behandles med f.eks. Boracol. Der etableres nyt tagpaptag på de ca. 2 m^2.

Afskrivning

...

Tagbelægningens alder kendes ikke præcist, men tagpaptaget vurderes generelt at være udtjent. Der kan derfor nedskrives med 80 % på de dele af udbedringen der omhandlere udskiftning."

Det fremgår bl.a. af skønserklæring af 25/7 2005, at det er skønsmandens vurdering, at tagets restlevetid er maksimalt to til fire år, hvis revner og buler udbedres. Endvidere vurderer skønsmanden, at pålægning af et lag tagpap vil koste ca. 35.000 kr. ekskl. moms, og den sædvanlige levetid for tagpap anslås til 20 år.

I selskabets skrivelse af 5/8 2005 til klagerne hedder det bl.a.:

"Der er tidligere afgivet dækningstilsagn i forhold til skaderne på taget.

Udbedring skal ske således:

- Udskiftning af ca. 2 m^2 underlagsbrædder for tagpap omkring skorstenen.

- Kontrol efter blotlægning og minimum imprægnering af ca. 0,5 m af enden underliggende etagebjælke ved skorstenen.
- Kontrol efter blotlægning og minimum imprægnering af ca. 1,5 m af underliggende bjælkerem.
- Udskiftning af aftræk til emhætte.
- Oplægning af nyt tagpap (2 m^2)

De bedes indhente tilbud på ovennævnte og fremsende til vores godkendelse.

...

Det er vores opfattelse, at taget - både på overtagelsestidspunktet og på skadetidspunktet var udtjent, og at der med rette kan aldersnedskrive med 100 %. Vi er dog - pr. kulance - indstillet på alene at aldersnedskrive med 80 %.

Selvrisiko vil blive fratrukket i henhold til forsikringsbetingelserne."

Det fremgår bl.a. af skønserklæring af 21/2 2006, at der ifølge skønsmanden er foretaget isolering ovenpå loftspladerne. Skønsmanden kan ikke tidsfæste dette. Han er af den opfattelse, at isoleringen ikke medfører, at tag og loft underlægges kravene i BR-S 98. Ifølge skønsmanden er isoleringen udlagt på dampspærre, hvilket er i overensstemmelse med det nævnte bygningsregulativ. I skønserklæringen konstaterer skønsmanden dog, at der ikke ses "etableret udluftning af loftkonstruktionen, hvilket er imod normerne og reglementet".

Efterfølgende tilkendegav selskabet ved skrivelse af 8/3 2006 til klagerne, at det er indstillet på at dække udskiftning af hele tagbelægningen. Erstatningen vil dog blive nedskrevet med 80 % på grund af slid og ælde. Klagerne var ikke tilfredse med den anførte nedskrivningsprocent, hvilket deres advokat meddelte selskabet ved skrivelse af 17/3 2006. Selskabet fastholdt det tidligere anførte, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved skrivelse af 20/4 2006. Samtidig hermed blev klagerne og deres advokat anmodet om at indhente relevant tilbud.

18. 67.757

Vedlagt skrivelse af 1/5 2006 fremsendte klagernes advokat et af klagerne indhentet tilbud på tagrenovering. Af tilbuddet, som er dateret 21/4 2006, fremgår bl.a.:

"**Tagrenovering af sommerhus:**

Eksisterende tagpapbelægning demonteres og køres på losseplads.

På blottede tagbrædder, udlægning af en Derbicolor tagpapmembran, i farve skifer sort, som mekanisk fastgøres i overlæg, og tilsvejses i samlingerne.

Langs tagrender monteres nye alu. tagfodsprofiler, som inddækkes med fodstrimmel.

Langs gavle inddækkes vindskeder med Derbicolor tagpapmembran, og der monteres nye alu. sternkapsler.

1 stk. skorsten inddækkes med Derbicolor tagpapmembran, og der monteres alu. løskant inkl. fugning.

Der udskiftes 3 stk. udluftningshætter, som inddækkes med Derbicolor tagpapmembran.

Samlet pris for 265 m2 tagflader udgør: **kr. 75.500,- ekskl. moms**."

Ved skrivelse af 14/6 2006 til klagernes advokat tilkendegav selskabets advokat, at selskabet er indstillet på at godkende ovennævnte tilbud med fradrag af 80 % som følge af slid og ælde. Endvidere vil der blive fradraget 5.000 kr. i selvrisiko. Der vil således blive udbetalt en samlet erstatning på 13.875 kr.

Af skrivelse af 6/7 2006 fra klagernes advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"**4. Utætheder i tag.**

a. Udbedringer af skader på tagbelægningen.

...

Aldersnedskrivningen på 80 % accepteres ikke af mine klienter. Ifølge tilstandsrapporten, havde tagbelægningen en levetid på 6-9 år. ... Tages der udgangspunkt i en levetid på 15 år for tagpap, vil det svare til, at tagbelægningen, før skaden indtrådte, havde en værdiforringelse på ca. 60 %.

Mine klienter vil på den baggrund acceptere en aldersnedskrivning af omkostninger til udbedring af tagbelægningen på 60 %. Dette svarer til, at skaderne på

tagbelægningen, dækkes af DBF med kr. 37.750,00 hvorefter der skal fratrækkes selvrisiko på kr. 5.000,00 dvs. kr. 32.750,00.

b. Råd i underlagsbrædder omkring skorsten samt i underliggende bjælke og bjælkerem

DBF har accepteret at dække udbedring af råd i underlagsbrædder omkring skorsten samt i enden af underliggende bjælke og bjælkerem. Dette er ikke indeholdt i tilbuddet fra K. Tag, og omkostninger til dette skal således dækkes herudover. Omkostningerne fastsættes skønsmæssigt til kr. 20.000,00 med forbehold for forhøjelse.

Der kan ikke ske aldersnedskrivning for udbedring af de bærende konstruktioner, da disse konstruktioner ikke var værdiforringet med over 30 % før skadens indtræden.

c. Udluftning af loftkonstruktionen.

Ifølge skønsrapporten, ... er der ikke etableret udluftning af loftkonstruktionen hvilket er ulovligt. DBF skal på denne baggrund dække etablering af udluftning af loftkonstruktionen, jf. ejerskifteforsikringen punkt 15. Denne udgift er ikke indeholdt i skønsrapporten og fastsættes foreløbigt skønsmæssigt til kr. 5.000,00.

Af samme grunde som anført under punkt 4.b. kan der ikke ske aldersnedskrivning vedrørende omkostningerne til etablering af udluftning.

d. Etablering af loftslem.

Til sidst skal DBF dække etablering af en loftslem, da det er et lovkrav, at der findes en loftslem. Denne udgift fastsættes foreløbigt skønsmæssigt til kr. 5.000,00.

Ankenævnet bedes herefter tage stilling til følgende:

4.a. Hvorvidt der kan aldersnedskrives på erstatningen for udbedring af tagpapbelægningen samt med hvilken procent, og hvorvidt den udbedringsmetode der er beskrevet af K. Tag går udover hvad DBF skal dække.

4.b. Hvorvidt DBF skal dække udgifter til udbedring af råd i de underliggende bjælker og bjælkerem og med hvilket beløb, herunder hvorvidt der kan aldersnedskrives på denne skade.

4.c. Hvorvidt DBF skal dække udgifter til etablering af udluftning og med hvilket beløb herunder hvorvidt der kan aldersnedskrives på denne skade.

4.d. Hvorvidt DBF skal dække etablering af en loftslem og med hvilket beløb."

5. Goritas tilsyn

Som omtalt afgav selskabet ved skrivelse af 17/1 2005 til klagernes tidligere advokat dækningstilsagn vedrørende flere af de anmeldte forhold. I forbindelse hermed tilkendegav selskabet bl.a. følgende:

"Endvidere skal meddeles det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, det anses som en god idé, såfremt Goritas medvirker/deltager i skadesudbedringen som rådgivere til samme, således det kan sikres skader bliver udbedret korrekt og i et sådant omfang, fremtidige skadeopståen kan elimineres."

Klagernes tidligere advokat rettede den 21/1 2005 skriftligt henvendelse til selskabet. Det fremgår bl.a. af skrivelsen, at advokaten har noteret sig, at selskabet "er enig i, at Goritas skal føre en løbende kontrol med mangeludbedringen".

Af skrivelse af 17/3 2006 fra klagernes advokat til selskabet fremgår bl.a., at det f.s.v. angår udbedringen af skaderne på gulvet samt yderbeklædningen er aftalt, at dette skal ske under opsyn af Goritas. I skrivelsen anmodes selskabet om at bekræfte det anførte.

Efterfølgende rettede klagernes advokat igen skriftlig henvendelse til selskabets advokat. I skrivelsen, som er dateret 18/4 2006, hedder det bl.a.:

> "Jeg henviser til vores telefonsamtale af 4. april 2006, og skal bede om Deres klients stillingtagen til de drøftede emner. Konklusionen på drøftelserne ud fra de forskellige emner var følgende:
>
> ...
>
> De afviste mine klienters krav om, at Goritas skal føre tilsyn med udbedringen, og foreslog at Dansk Boligforsikrings skadekonsulenter i stedet fører tilsyn.
>
> ...
>
> Det er ifølge mine klienter aftalt, at Goritas skal føre tilsyn med udbedringsarbejderne på ejendommen. Dette fremgår af brev af 17. januar 2005 fra Dansk Boligforsikring, som bekræftes ved brev af 21. januar fra advokat C.S. Idet der foreligger en aftale, vil det blive betragtet som aftalebrud, såfremt Dansk Boligforsikring nægter at have Goritas som tilsynsførende ved udbedringsarbejderne."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække de udgifter, der er forbundet med, at Goritas fører tilsyn med udbedringen af skaderne på ejendommen. Advokaten har skønsmæssigt fastsat omkostningerne til 10.000 kr.

Selskabet er ikke efterfølgende fremkommet med bemærkninger til det af klagernes advokat anførte.

6. Rengøring

Ved skrivelse af 6/7 2006 til nævnet har klagerne ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udgifter til "en gennemgående rengøring, blandt andet for at sikre, at al skimmelsvamp er væk".

Selskabet er ikke fremkommet med bemærkninger til det af klagernes advokat anførte.

7. Ind- og udvendigt malerarbejde

Af skrivelse af 4/11 2005 fra klagernes advokat til nævnet fremgår bl.a.:

> "Idet mine klienters malerarbejde på ejendommen på grund af skaderne er overflødiggjort, og omkostninger derved er tabt, bør DBF dække disse omkostninger, som

er en følge af skaden. DBF har i brev af 21. januar til mine klienters tidligere advokat bekræftet, 'at alle udgifter der måtte være forbundet med en skadesudbedring under en tegnet ejerskifteforsikring vedr. forhold, der er meddelt dækningsberettiget jf. forsikringsbetingelserne, selvfølgeligt afholdes af selskabet'.

Omkostningen til maling af nye ydervægge m.m. efter endt udbedring anses således som en naturlig og dækningsberettiget følgeomkostning."

Hertil har selskabets advokat i skrivelse af 10/1 2006 til nævnet bemærket:

"Sådan som indklagede forstår klagers krav, så vil klager have, at indklagede skal betale erstatning for malerarbejde på ejendommen, som efter klagers opfattelse nu viser sig have været en unødvendig udgift som følge af, at den nederste del af ydrebeklædningen nu skal udskiftes.

Indklagede skal understrege, at en ejerskifteforsikring er en kaskoforsikring, som alene dækker genopretning af en skade defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

At kræve en udgift dækket under ejerskifteforsikringen, som i bakspejlet viser sig at være en ærgerlig udgift, som man helst havde været foruden, opfylder altså ikke af den grund skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne.

Hvis klager mener at være berettiget til at opnå dækning for dette forhold, bedes klager henvise til de relevante bestemmelser i forsikringsbetingelserne, hvor dette krav er hjelmet."

Ved skrivelse af 23/1 2006 til nævnet fastholdt klagernes advokat den nedlagte påstand. Advokaten har ikke henvist til bestemmelser i forsikringsbetingelserne.

Af klagernes advokats skrivelse af 17/3 2006 til selskabet fremgår bl.a.:

"Såfremt der opnås enighed vedrørende dækningen af de øvrige punkter, accepteres det, at malerarbejdet vedrørende yderbeklædningen ikke dækkes af Dansk Bo-

ligforsikring. Der tages forbehold for at gøre dette punkt gældende under en eventuel retssag."

Af skrivelse af 20/4 2006 fra selskabets advokat til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"I fortsættelse af vor telefonsamtale den 4. april 2006, skal jeg hermed vende tilbage i sagen med en samlet stillingtagen til Deres brev af 17. marts 2006, som vi også drøftede i telefonen.

...

I Deres brev af 17. marts 2006, bekræfter De på vegne af Deres klienter, at malerarbejdet vedrørende yderbeklædning ikke dækkes af Dansk Boligforsikring.

I tilbud fra tømrermester C.O. ApS fremgår det, at der i post 09 under facader er afsat kr. 45.000,00 til maling af facader. Dette beløb bekræfter jeg på vegne af min klient, at Deres klient selv afholder. Denne post går jeg ud fra er udtaget i forbindelse med indhentning af nyt tilbud på udbedring af facaderne.

For så vidt angår maling af indervæggene nævnte jeg i telefonen, at udskiftning af isolering fra bundrem og 1 meter op sker udefra i forbindelse med udbedring af facaden. Det vil derfor ikke være relevant, at drøfte eventuelt malerarbejde på indervæggene, idet disse ikke berøres."

Ved skrivelse dateret 14/6 2006 til klagernes advokat fastholdt selskabets advokat, at der ikke ydes forsikringsdækning for malerarbejde.

Af skrivelse dateret 6/7 2006 fra klagernes advokat til nævnet fremgår:

"Ankenævnet bedes tage stilling til, hvorvidt udgifter til indvendigt og udvendigt malerarbejde som er direkte nødvendiggjort i forbindelse med udbedring af skaderne skal dækkes af DBF.

For så vidt angår det indvendige malerarbejde, indeholder denne post udgifter til en nødvendig afvaskning af væggene for at fjerne alle rester af skimmelsvamp. Denne udbedringsmetode er anbefalet af Goritas."

Selskabet og dets advokat er ikke efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger til det omtalte klagepunkt.

8. Reetablering af grund

I skrivelse af 6/7 2006 fra klagernes advokat til nævnet hedder det bl.a.:

> "Som følge af de omfattende udbedringsarbejder på ejendommen, vil min klient få udgifter til reetablering af grunden. Da dette må anses for at være en direkte følge af skaderne på ejendommen, og en naturlig del af udbedringsarbejderne, kræver min klient dette dækket af Dansk Boligforsikring.
>
> *Ankenævnet bedes tage stilling til følgende:*
> Skal DBF helt eller delvist dække udgifter til nødvendigt reetablering af grunden?"

Selskabet har undladt at fremkomme med bemærkninger til det af klagernes advokat anførte.

9. Opmagasinering af møbler

Klagernes advokat har i skrivelse af 6/7 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "DBF har godkendt, at betale for opbevaring samt ud- og indflytning af min klients møbler frem til den 5. juni 2006, ... Idet DBF har brugt 1 1/2 måned på at vende tilbage med godkendelse af tilbuddene, fastholdes det, at DBF afholder omkostninger til opbevaring, frem til udbedringerne er færdiggjort, eller i hvert fald frem til den 20. juli 2006."

Efterfølgende har selskabets advokat ved skrivelse af 13/7 2006 til nævnet givet tilsagn om at dække opmagasinering til den 3/8 2006.

10. Advokatomkostninger

Klagernes advokat har i skrivelse af 6/7 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Min klient har på nuværende tidspunkt haft udgifter til advokatbistand for ca. kr. 170.000,00. Henset til sagens art og størrelse, er dette et væsentligt beløb, og min

klient kræver at DBF tilpligtes at dække disse omkostninger. Advokatbistand har været nødvendiggjort pga. sagens kompleksitet, DBF's anmodning om isoleret bevisoptagelse hvor mine klienter ikke blev givet mulighed for at deltage samt DBF's manglende samarbejdsvilje samt lange svartider."

Selskabet er ikke fremkommet med bemærkninger til det af klagernes advokat anførte.

Nævnet har fået forelagt sagens omfattende bilagsmateriale, herunder de af selskabet fremlagte fotos.

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.

...

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.

26. 67.757

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 Forening for Skadesforsikring.

...

5.1.

Erstatningen forfalder til udbetaling, når

- der er ført bevis for erstatningens anvendelse."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af de fremlagte sagsakter har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter:

Ad 1. Svamp og råd i bærende bygningskonstruktioner - yderbeklædningen

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerne har krav på udbedring, der afviger fra den af selskabet beskrevne metode, der findes at være i overensstemmelse med skønsmandens vurdering.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har reduceret erstatningen på grund af slid og ælde. Det er dog nævnets opfattelse, at erstatningen alene kan nedskrives med 60 %, og kun for så vidt angår yderbeklædningen.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udskiftning af yderligere isolering.

Ad 2. Skimmelsvamp - gulvkonstruktion

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere størrelsen af de erstatningsbeløb, som selskabet har tilbudt. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Ad 3. Skimmelsvamp i kælder

Indledningsvis bemærkes, at selskabet har tilbudt klagerne 21.250 kr. i erstatning efter fradrag af selvrisiko, hvilket klagerne har accepteret.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse. Henset hertil kan nævnet ikke pålægge selskabet at udbetale erstatningen forud for arbejdets udførelse. Det af klagernes advokat anførte findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Ad 4. Utætheder i tag

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere størrelsen af den tilbudte erstatning for skader på tagbelægningen.

Nævnet må som ubestridt lægge til grund, at selskabet har accepteret at dække udbedring af råd i underlagsbrædder omkring skorsten samt i underliggende bjælke og bjælkerem. Udgiften hertil ses ikke indeholdt i det godkendte tilbud. Selskabet skal derfor genoptage behandlingen af det nævnte forhold. På det foreliggende grundlag har nævnet ikke mulighed for at udtale sig om erstatningens størrelse.

For så vidt angår forholdene vedrørende udluftning af loftskonstruktionen og etablering af loftslem finder nævnet det ikke på det foreliggende grundlag godtgjort, at der er tale om skader eller ulovlige bygningsindretninger i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder således ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de nævnte forhold.

Ad 5. Goritas-tilsyn

Således som sagen foreligger oplyst, er det nævnets opfattelse, at selskabet ikke har givet tilsagn om at dække de udgifter, der er forbundet med, at Goritas fører tilsyn med udbedringen af skaderne på den omhandlede ejendom.

Ad 6. Rengøring

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til "en gennemgående rengøring".

Ad 7. Ind- og udvendigt malerarbejde

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne har krav på dækning af malerarbejde, hvis et dækningsberettigende forhold nødvendiggør arbejdet. Det af selskabets advokat anførte kan ikke føre til et andet resultat. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen af det her omtalte forhold.

Ad 8. Reetablering af grund

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at skadernes udbedring vil resultere i ekstra udgifter til genopretning af grunden.

Ad 9. Opmagasinering af møbler

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet ved sin advokat i telefax af 13/7 2006 givet tilsagn om at dække opmagasinering til den 3/8 2006. Således som sagen foreligger oplyst, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække yderligere omkostninger forbundet med møblernes opbevaring.

Ad 10. Advokatomkostninger

Vedrørende dækning af advokatomkostninger bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter. Efter en gennemgang af sagens akter finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagernes advokatomkostninger helt eller delvis. Det bemærkes, at nævnet efter nævnets vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at der for skade på bygningskonstruktioner og yderbeklædning kun kan foretages afskrivning på reparationsudgiften vedrørende yderbeklædning og kun med 60 %. Endvidere skal selskabet genoptage sagsbehandlingen vedrørende malerarbejde, der er nødvendiggjort af de foretagne dækningsberettigede reparationer.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

J. Hermann