778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.261:

xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt skade på ejendommens stråtag og over selskabets afvisning af at dække advokatomkostninger. Klageren er endvidere utilfreds med selskabets sagsbehandling, herunder selskabets manglende vejledning om retten til at kræve acontobetaling, og kræver desuden, at erstatningen afregnes med tillæg af renter fra 14 dage efter den 28/4 2006.

Selskabet har afvist forsikringsdækning senest under henvisning til, at klageren har fortiet en omstændighed eller undladt at afgive oplysning af betydning for selskabet, jf. forsikringsaftalelovens §§ 4 og 7.

Subsidiært har selskabet fastholdt erstatningens størrelse under henvisning til det for selskabet udarbejdede tilbud på omtækning og under henvisning til, at selskabet har været berettiget til at foretage fradrag i erstatningen for værdiforringelse. Det er endvidere selskabets opfattelse, at sagsbehandlingen ikke har nødvendiggjort antagelse af rådgivning fra en advokat. Selskabet bestrider desuden, at forsikringsaftalelovens § 25 om vejledning af retten til acontobetaling efter forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1, 2. pkt., finder anvendelse i nærværende sag.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1887, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/4 2005.

Klageren anmeldte i oktober 2005 en række skader på ejendommen. I april 2006 efteranmeldte klageren skaden vedrørende ejendommens stråtag.
Klageren havde fået foretaget et eftersyn af stråtaget af en tækkemand, og i rapporten fra tækkemanden af 27/4 2006, som klageren tilsendte selskabet, var anført:

> "På given foranledning har jeg gennemgået stråtaget på ovennævnte ejendom. Min vurdering er, at der er foretaget isolering indefra, efter at stråtaget er blevet pålagt. Isoleringen er fejlagtigt foretaget direkte op mod taget, således at der ikke er ventilation under taget. Dette medfører, at stråtaget rådner, og at der er en nærliggende risiko for ødelæggelse af tagkonstruktionen på grund af råd og svamp. Sådanne skader er allerede konstateret på tagets sydvendte side. Det anbefales at taget lægges om hurtigst muligt."

Tækkemandens tilbud på udskiftning af stråtaget (2006 pris) inkl. moms beløb sig til 266.000 kr.Selskabets taksator, bygningskonstruktør M.J., besigtigede den 30/6 2006 ejendommen og har i rapport af 7/7 2006 anført:

> "**Konklusion**
>
> **1) Råd i stråtag**
> Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at stråtaget afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
> Taget vurderes at være < 5 år gammelt på tagflader mod vest, syd og øst, og < 10 år gammelt mod nord.
> Det smuldrende tag ses at forkorte levetiden væsentligt i forhold til det forventelige, hvor der regnes med op til 30 års levetid for tagflader der vender mod vest, syd og øst, og op til > 50 år på tagflader der vender mod nord. Svamperapporten fra Hussvamp Laboratoriet viser at P7 er tale om svampeskade, prøverne P1, P2, P4, P5, P6 og P8 bedømmes som 1/2 rådskade og 1/2 svampeskade, prøve P3 viser ingen skade.
> ...
> Udbedring af forholdet ses at omfatte komplet udskiftning af de områder med råd og svamp, eller alternativt udskiftning af de øvre lag, hvor det tilbageværende stråtag i så fald skal behandles med Boracol.
>
> **Aldersnedskrivninger og forbedringer**
>
> **1) Råd i stråtag**

Efter at have besigtiget ejendommen, er det min opfattelse at der ikke skal aldersnedskrives på disse bygningsdele, idet konstruktionen er af nyere dato og da 30 % - reglen derfor ikke kan overholdes."

Efterfølgende blev der indleveret prøver af stråtaget til svampeundersøgelse hos Hussvamp Laboratoriet ApS. Resultatet af prøverne fremgår af rapport af 4/7 2006. I rapporten er anført:

"Generelt:
Stråtage har en forventet normal levetid på 30-50 år på nordsider, men der er kortere på sydsiden. I dette tilfælde er det oplyst, at taget på nordsiden er lagt for 8-9 år siden, mens det på de øvrige flader kun er 2-3 år gammelt. Det vil sige, at det er blevet nedbrudt langt tidligere end forventet.
...
Konklusion
Taget er i det område, hvorfra prøve P.7 blev udtaget, blevet kraftig nedbrudt på 8-9 år, hvilket er langt under forventet levetid. Derfor må skaden i dette område betragtes som en svampeskade. I områderne hvorfra P.2, P.4, P.5 og P.6 blev udtaget, er taget blevet moderat nedbrudt på 2-3 år og 8-9 år for P.8. Skaderne i disse områder vurderes derfor som delvise svampeskader (1/2 svamp/1/2 råd).
...
Reparation
...
Den foretrukne reparation vil være en fuldstændig udskiftning af stråtaget i de angrebne områder.

Det kan dog formodentlig også lade sig gøre at reparere skaden ved at udskifte de øverste 15-20 cm i de angrebne områder. Hvis man anvender den sidste metode, bør man sikre sig, at der ikke er nogen levende rester af den nedbrydende svamp tilbage. Det kan gøres ved at sprøjte den tilbageblivende del af stråene med et svampemiddel, f.eks. Boracol 10 Rh umiddelbart inden oplægning af de nye strå."

Ved skrivelse af 11/7 2006 meddelte selskabet klageren således:

"Som det fremgår af rapporterne fra Hussvamp Laboratoriet og T., kan der være flere årsager til at Deres strå er under nedbrydning allerede efter 3-4 år.

For at klarlægge en mere præcis årsag til stråtagets forfatning, blev Deres tagkonstruktion på Dansk Boligforsikring A/S' foranledning, besigtiget i uge 21 af en ekspert på området (Tækkemester E. J. jf. vedlagte annonce).

Det kunne i denne forbindelse konstateres, at Deres stråtag er brandisoleret korrekt. Ved brandisolering af stråtage opnås en længere frist i forbindelse med brand. Brandisolering (med mineraluld mv.) har dog vist sig at være uhensigtsmæssigt i relation til stråtagets ventilation, optørring mv., idet brandisoleringen skal ligge helt tæt mod stråene for at opnå en effektiv brandhæmning (se vedlagte montage vejledning fra I.). Dette betyder, at der er meget lidt ventilation i tagudhæng, hvorfor stråtaget

> over en længere periode kan blive opfugtet. Fugt er grobund for svamp og svamp udvikler sig til råd.
>
> Brandisoleringen af Deres stråtag er umiddelbart udført korrekt hvorfor der ikke foreligger en ulovlig konstruktion i strid med byggelovgivning. Generelt er montering/lægning af stråtage ulovreguleret og bygger i det store hele på erfaringer/gammelt håndværk.
> ...
> De har tegnet husforsikring i Topdanmark Forsikring. Det fremgår af policens forside at Deres tagtype er strå med brandhæmmende undertag. Dette underbygger Tækkemester E. J.s registreringer. Jeg vedlægger til Deres orientering uddrag af Topdanmark Forsikring' 'Husbog' vedrørende 'Brandsikring af stråtag', s. 17.
>
> De har tegnet forsikring mod svamp og insekt i Topdanmark Forsikring. Deres stråtag er derfor dækket under Deres husforsikring i Topdanmark Forsikring."

Klageren har ved skrivelse af 6/8 2006 gjort indsigelse mod selskabets afgørelse og bl.a. anført, at selskabet i sit afslag alene har forholdt sig til den udvidede dækning. Selskabet har herefter i skrivelse af 31/8 2006 afvist skaden i henhold til skadebegrebet i forsikringens basisdækning. Selskabet har sammenfattende anført, at det er dets opfattelse, at en eventuel kortere levetid af stråtaget ikke er en skade i ejerskifteforsikringens begreb, hvorfor selskabet fastholder afgørelsen af 11/7 2006.

Klageren har fortsat ikke kunnet acceptere selskabets afslag på dækning af skaderne på stråtaget, hvilket hun har redegjort nærmere for i skrivelse af 12/9 2006, og har endvidere forbeholdt sig ret til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, såfremt enighed ikke kunne opnås inden ti dage.

Ved skrivelse af 24/9 2006 har klageren herefter indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Selskabet meddelte herefter ved skrivelse af 8/11 2006, at det råd-/svampeskadede stråtag var dækket under forsikringen. Endvidere oplyste selskabet:

> "De har fremsendt et tilbud på udbedring af taget. Vi vil nu foranledige et alternativt tilbud på udbedring indhentet. Først når vi modtager dette vil vi tage stilling til de indhentede tilbud. Vi har taget telefonisk kontakt med Tækkemand E. J., som vil udfærdige et alternativt tilbud på udbedring. Han oplyser, at han ikke umiddelbart vurderer,

at der er brandisoleret på stråtagets nordside. Dette baserer han på, at taget ikke har været udskiftet fuldt ud, hvorfor det ikke er muligt at brandisolere. Hvis det viser sig, at der ikke er brandisoleret vil udbedringen alene bestå i en udskiftning af stråene, ikke udførelse af brandisolering. De kan naturligvis selv vælge at lade brandisolering udføre ved samme lejlighed, se dog mine kommentarer nedenfor vedrørende de potentielle problemer en brandisolering kan medføre."

Selskabet tog herudover forbehold for afskrivning på stråtaget.

Tække- og tømrerfirmaet E. J. og Søn fremsendte klageren tilbud på omtækningen. Tilbuddet beløb sig til 188.510 kr. ekskl. moms. I tilbuddet er ikke medregnet efterisolering samt eventuel andet tømrerarbejde. Endvidere præciseres:

"..., at der ikke ved tilbudsafgivelsen er foretaget en beregning af bygningsreglementets krav til energibesparende foranstaltning skal betales ud over tilbudssummen.

Evt. daglønsarbejde eller andre ekstraydelser vil blive påtalt, og udføres ikke uden accept fra Dansk Boligforsikring A/S.

Der tages forbehold mod prisstigninger på materialer."

I skrivelse af 1/12 2006 fra selskabet hedder det:

"Stråtaget kan udbedres uafhængigt af de øvrige skader og uden urimelig gene for beboelsen i huset. Jeg fremsender i den forbindelse kopi af det tilbud på udbedring, som selskabet har indhentet, fra Tække- og Tømrerfirmaet E. J. & Søn. Dansk Boligforsikring A/S stiller Dem frit med hensyn til valget af tækkemand, men tilbuddet fra E.J. & Søn - som er billigere end det, De selv har indhentet - vil danne grundlag for erstatningsudbetalingen."

Efter selskabets anerkendelse af skaden har klageren i skrivelserne af 24/9og 20/12 2006 samt 29/1 2007 til nævnet redegjort for sin opfattelse af de enkelte klagepunkter.

Vedrørende erstatningens størrelse m.m. har klageren i skrivelse af 20/12 2006 anført:

"Indklagede har ved det som bilag ... vedhæftede brev af 8. november 2006 til Klager nu (delvist) anerkendt at dække råd- og svampeskaderne på ejendommens stråtag.

Indklagede har desuden ved brev af 1. december 2006 ... med tilbud af 21. november 2006 fra Tække- og Tømrerfirmaet E. J. & Søn ... oplyst, at man agter at lægge det af Indklagede fremlagte tilbud til grund for erstatningsudmålingen.

Under sagen omkring taget og i forbindelse med Indklagedes skriftlige afslag på dækning af skaderne, har indklagede henvist til netop Tække- og Tømrerfirmaet E. J. & Søn ... Indklagede har derved indirekte taget Tække- og Tømrerfirmaet E. J. & Søn til indtægt for Indklagedes argumentation om, at taget skulle være lagt korrekt, hvilket Indklagede som bekendt i dag har erkendt ikke er tilfældet.
...
Til støtte for den af Klager nedlagte **påstand 1** gøres det af Klager supplerende gældende,

at det som bilag ... fremlagte tilbud er ensidigt indhentet af indklagede,

at det synes åbenbart, at Klager ikke skal acceptere et tilbud fra en tækkemand, der tidligere er taget til indtægt for, at det stærkt beskadigede tag skulle være lagt korrekt,

at det som bilag ... fremlagte tilbud i øvrigt forekommer upræcist og med mange forbehold, og

at det af Klager fremlagte tilbud ... derfor bør danne baggrund for erstatningsudmålingen,

at Ejendommens stråtag i det store hele er lagt i 2002/2003 ...,

at Indklagedes egen sagkyndige, taksator M.J., T. Rådgivende Ingeniører ApS, er af den opfattelse, at der ikke med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5 skal ske aldersnedskrivning/fradrag i erstatningssummen som følge af slid og ælde ...,

at indklagede ingenlunde har dokumenteret, at der foreligger en kvalificeret værdiforringelse (smh.m. Ankenævnskendelse 66.620), men tværtimod selv har *modbevist* det,

at Klager ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten ... med rette kunne forvente, at tagets restlevetid var meget lang og i hvert fald over 20-25 år, smh.m. Ankenævnskendelse 61.078, og endelig

at Indklagede på den baggrund skal acceptere at være uberettiget til at foretage aldersnedskrivning."

Videre har klageren i skrivelse af 29/1 2007 anført:

"Spørgsmålet omkring aldersnedskrivning:
For så vidt angår Indklages påstand om aldersnedskrivning gøres det af Klager *principalt* gældende, at Indklagede ikke har ført det fornødne bevis for selskabets ret at foretage aldersnedskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes § 5.

Indklagede har tværtimod dokumenteret, at tagets alder ikke berettiger til en aldersnedskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes § 5, ...

Det bemærkes i den forbindelse, at det følger af almindelige juridiske principper samt utallige Ankenævnskendelser, at det er selskabet, som har bevisbyrden for, at der kan ske aldersnedskrivning efter 30 % -reglen, jf. f.eks. Ankenævnskendelse 66.318 og 64.676.

Det bemærkes i den forbindelse, at Indklagede eller Indklagedes rådgivere, herunder byggetekniske eksperter, har haft ubegrænset adgang til den i sagen omhandlede ejendom, herunder stråtaget, og at Klager således beredvilligt har stillet op - også med ganske kort varsel - hver gang Indklagede eller dennes rådgivere har ønsket en besigtigelse af ejendommen.

Dette har afstedkommet, at repræsentanter fra T. Rådgivende Ingeniører ApS, der har udarbejdet rapporten omkring stråtaget ..., bl.a. har besigtiget ejendommen ca. 6-8 gange.

Indklagede har således haft alle muligheder for at fremskaffe dokumentation for sine påstande om aldersnedskrivning, men dette til trods har indklagede alene kunne indhente taksatorrapporter, der taler imod en aldersnedskrivning.

Det foreliggende bevismateriale ... må tillægges så stor bevismæssig betydning, ikke mindst henset til, at dette kommer fra Indklagedes egne rådgivere, at Indklagedes billeder, der fremlægges fuldstændig ude af kontekst og uden sagkyndig opbakning af nogen art, ikke kan tillægges nævneværdig bevismæssig betydning.

Det bemærkes i den forbindelse, at Indklagede ikke har tilstillet Klager de tegninger og billeder, som indklagede angiveligt har fremlagt i sagen som bilag ... Allerede derfor bør bilaget afvises.

Subsidiært gøres det af Klager gældende, at det er taget set som helhed, der skal være forringet med mere end 30 % for, at Indklagede i henhold til forsikringsbetingelsernes § 5 rettelig kan foretage aldersnedskrivning. Da stråtaget imidlertid ingenlunde som helhed kan betragtes for værdiforringet med mere end 30 %, er Indklagede uberettiget til at foretage aldersnedskrivning.

Endelig gøres det *mere subsidiært* gældende, at der alene kan ske aldersnedskrivning for så vidt angår et mindre areal på nordsiden, og at der ved en evt. aldersnedskrivning skal tages højde for en meget længere normallevetid end den af Indklagede anførte. Der henvises - igen - til de af Indklagede selv indhentede taksatorrapporter fra henholdsvis T. Rådgivende Ingeniører ApS ... og Hussvamp Laboratoriet ApS ..., hvoraf det fremgår, *at* 'der regnes med op til [50] års levetid for tagflader, der vender mod [nord]' ..., og *at* 'stråtage har en forventet normallevetid på 30-50 år på nordsider' ...

Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke er noget som helst belæg for, at tagets nordside skulle være 30 år gammelt, som hævdet af Indklagede. Indklagedes rådgivere mener derimod, at taget på nordsiden er under 10 år gammelt, ... Indklagedes påstande om tagets alder er således fuldstændig udokumenterede.

Såfremt der på baggrund af ovenstående tages udgangspunkt i, at taget på nordsiden er under 10 år gammelt - lad os bare sige 9 år - vil en evt. værdiforringelse ligge i omegnen af 18 % (9/50), og dette er selvsagt ikke tilstrækkeligt til, at Indklagede kan kræve fradrag i erstatningssummen i medfør af forsikringsbetingelsernes § 5.

Spørgsmålet omkring erstatningsudmåling, fejlisolering, mv.:
Det skal af Klager fastholdes, at Klagers mistillid til Tække- og Tømrerfirmaet E. J. & Søn må anses for fuldt berettiget, og at det må synes helt åbenbart, at Klager ikke skal acceptere et tilbud fra denne tækkemand, der tidligere er taget til indtægt for, at det stærkt beskadigede tag skulle være lagt korrekt.

Klager har selv dokumenteret, at udgiften til tagets udskiftning andrager ca. kr. 266.000,00 ..., og i mangel af andet må det notorisk være dette tilbud, der skal danne grundlag for erstatningsudmålingen.

Det er i øvrigt allerede af Klager dokumenteret, at skaderne ved taget efter al sandsynlighed er opstået som følge af fejlisolering, ... Når Indklagede således tilbyder at lovliggøre en evt. brandisolering i forbindelse med udbedringen, 'hvis det viser sig, at denne ikke er udført korrekt', er der tale om et ubegrundet forbehold, som ikke kan accepteres af Klager.

Det kan i øvrigt oplyses, at det ikke er korrekt, når Indklagede skriver, at brandisoleringen ikke kan besigtiges. Tækkemand M.O. har forud for udarbejdelsen af den som bilag ... fremlagte erklæring af 27. april 2006 lavet destruktive indgreb mellem stråene, og således konstateret, at brandisoleringen ligger forkert ... Indklagedes taksator, H.T., T. Rådgivende Ingeniører ApS, har besigtiget stedet, hvor der er foretaget destruktivt indgreb, og kan bekræfte foranstående.

Indklagede bør efter Klagers opfattelse tilpligtes at erstatte den af Klager dokumenterede udgift til tagets udskiftning, ca. kr. 266.000,00, herunder uden forbehold at anerkende at være forpligtet til at dække en ny brandisolering i forbindelse med omlægningen af taget."

Selskabet har om i svarskrivelse af 10/1 2007 om denne påstand anført:

"Pkt. A) Udbedringsprisen på taget/hvem skal omtække taget
Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at dække skaderne på stråtaget og har anvist at udbedring skal ske ved en fuld omtækning af taget.

Med hensyn til en evt. brandisolering kan det først vurderes, når taget tages ned, hvorvidt der er brandisoleret under dele eller hele taget og hvorvidt en evt. brandisolering er sket korrekt. Selskabet har tilbudt klageren at lovliggøre en evt. brandisolering i forbindelse med udbedringen, hvis det viser sig, at denne ikke er udført korrekt. Alternativt har selskabet oplyst klageren, at hun kan vælge ikke at lade brandisolering udføre, da det jo erfaringsmæssigt har medført, at ventilationen i taget hindres med råd- og svampeskader til følge. Der henvises i det hele til selskabets brev af 8. november 2006.

Dansk Boligforsikring A/S går ud fra, at klagerne ikke har nogen indsigelser i forhold til den anviste udbedring, og de valg selskabet samtidig har givet klageren af hensyn til den fremtidige risiko for at opleve en tilsvarende skade.

Klager har i forbindelse med sagen indhentet et tilbud på omtækning af taget fra Tækkemester M. O., T.- og Ombyg (fremlagt af klager som bilag ...).

Tilbuddet har været forelagt selskabets taksator, der har vurderet, at prisen for omtækningen er for høj. På den baggrund har Dansk Boligforsikring A/S selv foranlediget indhentning af et alternativt tilbud på omtækning af taget fra Tækkefirmaet E. J. & Søn (fremlagt af klager som bilag ...). Dette tilbud, som er billigere end det af klager indhentede tilbud, er godkendt over for klager i brev af 1. december 2006 (fremlagt af klager som bilag ...).

Det er selskabets opfattelse, at det i bilag ... fremlagte tilbud skal danne grundlag for erstatningsopgørelsen. Dansk Boligforsikring A/S vil ikke modsætte sig, at en forsikringstager ønsker en bestemt håndværker til at udbedre en skade. Men hvor der er en forskel i prisen ved et sådant valg, må forsikringstageren selv bære en sådan omkostningsdifference.

Ejerskifteforsikringen er en skadesudbedringsforsikring, der skal erstatte en forsikringstagers udgifter til at udbedre en skade.

Hvor selskabet - som i dette tilfælde - kan vise, at skaden kan udbedres billigere, er det alene dette beløb, der skal erstattes.

Det forhold, at den pågældende tækkemand ikke mener at brandsikringen er ulovlig kan ikke medføre, at hans omtækning af taget ikke er forsvarlig eller håndværksmæssig korrekt. Hvorvidt der er brandsikret korrekt og hvorvidt dette er (medvirkende) årsag til råd-/svampeskaderne er i øjeblikket et skøn, da taget indvendig har loft til kip med gipsplader, hvorfor brandisoleringen ikke kan besigtiges. Det bemærkes at de tre forskellige taksatorer, der har besigtiget taget alle har haft en forskellig opfattelse om der er brandisoleret og hvordan denne i så fald er levet, men det skyldes jo netop at de arbejder på teorier, ikke på et faktum, som er synligt.

En egentlig konstatering af om der er brandsikret og om den i så fald er lovlig, kan som ovenfor anført alene ske ved et destruktivt indgreb. Da taget nu alligevel skal omtækkes, ville denne konstatering naturligt ske i forbindelse med omtækningen, hvor taget nedtages. Da Dansk Boligforsikring A/S allerede har afgivet dækningstilsagn for så vidt angår en evt. urigtig brandsikring, har selskabet svært ved at se, hvorfor et teoretisk skøn herom skulle være afgørende for om et omtækningsarbejde fra den pågældende tækkemand er håndværksmæssigt forsvarligt. Klageren har da heller ikke påvist, at den pågældende tækkemand ikke skulle være kvalificeret til at udføre omtækningen.

Med hensyn til de forbehold som tilbuddet fra E. J. indeholder, så er disse klager uvedkommende. Det er Dansk Boligforsikring A/S' opgave at vurdere om forbeholdene er rimelige og relevante og risikoen herved, da det jo i sidste ende er selska-

bet, der skal udbetale erstatning på baggrund af den endelige faktura. Med andre ord, hvis arbejdet viser sig at blive dyrere, vil erstatningen blive højere. Risikoen ved forbeholdene påhviler derfor Dansk Boligforsikring A/S - ikke klager.

Det fastholdes derfor, at det af E. J. udarbejdede tilbud skal danne grundlag for erstatningsopgørelsen. Hvis klager ønsker at benytte en anden tækkemand må klager selv afholde merudgiften herved.

Ad. B) Aldersnedskrivning
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der kan fradrages i erstatningssummen for så vidt angår omtækning af nordsiden af taget. Aldersnedskrivning gøres ikke gældende for så vidt angår resten af taget.

Det fremgår af rapporten fra Hussvamp Laboratoriet, at taget på denne side er ca. 8-9 år gammelt. Dog er en mindre stribe af taget (ca. 1 meter) langt ældre, formentlig mere end 30 år. Der henvises til de fremlagte billeder.

Klageren har i forbindelse med sagen oplyst, at hun ikke besigtigede ejendommens nordside, før hun købte huset, og at hun selv var overrasket over stråtagets alder og stand, da hun af sælgeren (og ejendomsmægleren) var blevet oplyst, at hele taget var omtækket i 2001 i forbindelse med renoveringen.

Et stråtag har en generel levetid på ca. 25-30 år. Taget på nordsiden er tydeligvis slidt og dårligt vedligeholdt, og det er derfor selskabets opfattelse, at der i forbindelse med en omtækning kan aldersnedskrives med 9/25 = 36 % på den del af taget som er 8-9 år gammelt, henset til at taget tydeligvis er slidt og dårligt vedligeholdt.

Med hensyn til den lille del, som er over 30 år gammelt, er det selskabets opfattelse, at denne del af taget er udtjent, og der kan fradrages i erstatningssummen med 80 %.

Da stråtage kan omtækkes delvist (i lige baner) og ofte bliver det, både efter stormskader og som almindelig vedligeholdelse, er det selskabets opfattelse, at der kan fradrages i erstatningssummen 'sektionsvis' sådan som opgjort. På den i sagen omhandlede ejendom er dele af nordsiden tækket på forskellige tidspunkter og resten af taget er omtækket separat (i 2001), formentlig i forbindelse med almindelig vedligeholdelse af taget.

Det er med andre ord selskabets opfattelse, at retten til at fradrage i erstatningssummen ikke skal ses over hele taget, altså således at 30 % -reglen ikke skal overholdes over den samlede udgift af udskiftning af hele taget, men at aldersnedskrivningen kan foretages separat i samme sektioner af taget, som taget kan opdeles i, i forhold til lægningstidspunktet, så længe 30 % -reglen overholdes for hver af de enkelte sektioner."

Videre har selskabet i skrivelse af 2/2 2007 anført:

"**Vedr. aldersnedskrivning**:
Det er ikke korrekt, når klager skriver i 4. afsnit på side 2 af sit indlæg, at 'Dette har afstedkommet, at repræsentanter fra T. Rådgivende Ingeniører ApS, der har udarbejdet rapporten omkring stråtaget ..., bla. har besigtiget ejendommen 6-8 gange'.

Som anført i selskabets tidligere indlæg besigtigede M.J. fra T. Aps stråtaget d. 30. juni 2006. Han tog under besigtigelsen prøver af stråtaget, der blev sendt til analyse hos Hussvamp Laboratoriet. Resultatet kom retur d. 4. juli og M.J.s besigtigelsesrapport fremkom d. 7. juli 2006.

Dansk Boligforsikring A/S har telefonisk kontaktet M.J., der har oplyst, at han alene besigtigede ejendommen 1 gang i forbindelse med stråtagssagen. Han har tjekket sin kalender, og kan bekræfte, at han ikke besigtigede ejendommen mere end den ene gang.

Det er korrekt, at H.T. fra T. ApS har foretaget flere besigtigelser på klagers ejendom, alle efter aftale med klager. Dette har dog været i forbindelse med de andre ca. 25 forhold, som klager har anmeldt under sin ejerskifteforsikring, og som selskabet har behandlet. Disse andre forhold er ikke genstand for nærværende klage.

Det er derfor i bedste fald misvisende og i værste fald manipulerende, når klager i forbindelse med denne sag, der alene vedrører stråtaget skriver, at T. ApS har besigtiget ejendommen 6-8 gange.

Nævnet skal oplyses, at klagerens skadesag er den største skadesag, selskabet har haft i 2005/06. Den har omhandlet mange skadeforhold (mere end 25), og den har involveret regres mod den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, mod to tidligere ejere (mor og søn) samt mod den ejendomsmægler, som formidlede handlen til klager. Den har desuden krævet dispensationsansøgning til kommunen, fordi en tilbygning på ejendommen slet ikke er lovligt opført, og det har været tvivlsomt, om den lovligt kan opføres/udbedres.

Det er klager helt klar over, idet hun også selv har rettet krav mod både de tidligere ejere og ejendomsmægleren. Desuden har hun lavet ansøgningen til kommunen med hensyn til problemerne om at lovliggøre de ulovlige bygningsindretninger.

Sagen er omfattende og kompliceret og - trods selskabets forsøg på at finde en tilfredsstillende udgang med vores forsikringstager - ender den nu i en retssag.

Indtil videre, er det dog Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet vedrørende stråtaget ikke bliver inddraget i denne retssag, selvom vi dog endnu ikke har fået klagers svar herpå.

Sagen vedrørende stråtaget kan og bør derfor stå alene, da der er meget lidt uenighed om denne del, og da Ankenævnet for Forsikring - i hvert fald ind til videre - synes at kunne afgøre denne separate del.

Dansk Boligforsikring A/S har stor forståelse for klagers frustration over den situation hun er havnet i ved købet af ejendommen, men henstiller dog samtidig til, at sagen i Nævnet oplyses så klart og så korrekt som muligt."

Vedrørende kravet om dækning af advokatomkostninger har klageren i skrivelse af 29/12 2006 anført:

"Indklagede har afvist ... at dække klagers advokatomkostninger med henvisning til skadesagens kompleksitet, herunder at der har været mange forskellige skadeforhold, og at visse af forholdene har krævet ansøgning til kommunen om dispensation.

Sagen er imidlertid den, at Klager ved nærværende klagesag alene har krævet advokatomkostninger til den del af sagen, der specifikt vedrører taget.

Denne del af forsikringssagen er blevet behandlet uafhængigt af de øvrige forhold, idet forholdene omkring taget blev konstateret flere måneder efter de øvrige skader. Således blev skaderne på stråtaget da også anmeldt over for Indklagede separat ved brev af 28. april 2006 ..., ligesom alle de 3 sagkyndige erklæringer, der er udarbejdet i sagen omhandlende taget, alene vedrører taget og ingen af de øvrige forhold ...

Det bemærkes i den forbindelse ligeledes, at det da også af den fremlagte time-/sagsudskrift fra P. advokatfirma ... direkte fremgår, at der er oprettet en selvstændig sag vedrørende 'mangler ved stråtag'.

Det forekommer således ejendommeligt, at Indklagede i spørgsmålet omkring advokatomkostninger begynder at drage de øvrige skadesforhold ind i sagen. Endnu mere savner det imidlertid mening, at indklagede nævner dispensationer hos kommunen ..., idet noget sådan slet ikke har været på tale i sagen omkring taget.

Forinden sagens indbringelse for Ankenævnet har Indklagede henholdsvis ved brev af 11. juli 2006 ... og brev af 31. august 2006 ... med flere forskellige begrundelser afvist at dække stråtaget, og det er baggrunden for, at nærværende sag er nødvendiggjort.

Klager har på den baggrund den 12. september 2006 ... oplyst Indklagede, at man agtede at indbringe sagen for Ankenævnet. Dette brev har Indklagede end ikke besvaret.

I forbindelse med afvisningen den 11. juli 2006 ... har Indklagede i øvrigt opfordret Klager til at indbringe sagen for Topdanmark Forsikring, hvor Klager er husforsikret, idet 'Deres stråtag er dækket under Deres husforsikring' (jf. side 2). Klager har på den baggrund haft en del korrespondance med Topdanmark Forsikring, lige som det selvsagt har været forbundet med omkostninger og besvær for Klager, også at skulle gennemgå Ejendommen med taksatorer fra Topdanmark Forsikring.
...

Til støtte for den af Klager nedlagte **påstand 3** gøres det af Klager supplerende gældende,

at forholdene omkring taget har været oplyst ved 3 forskellige, meget overskuelige og letforståelige rapporter, der alle entydigt kommer frem til det samme resultat, ...

at det på den baggrund burde være - og formentlig også har været - indlysende for Indklagede, at skaderne på Ejendommens stråtag var dækningsberettiget,

at Indklagede inden sagens indbringelse for Ankenævnet har haft 3 (tre!) chancer til at anerkende dækningsforpligtelsen,

at Indklagede har vidst, at også Indklagedes henvisning til Topdanmark Forsikring medførte yderligere omkostninger - og skuffelser - for Klager,

at Indklagede med de mange uberettigede og usaglige afvisninger bevidst har forsøgt at trænere sagen og/eller trætte Klager,

at Indklagede først ved sagens overdragelse til Ankenævnet har anerkendt sin forpligtelse til at betale erstatning,

at Indklagedes useriøse og inkompetente sagsbehandling har nødvendiggjort advokatbistand, jf. Ankenævnskendelse 64.748,

at det retssikkerhedsmæssigt vil være særdeles betænkeligt, hvis Ankenævnet sender et signal til forsikringsselskaber som Indklagede om, at forsikringsgivere 'gratis' kan spekulere i at vente med at acceptere helt åbenbare forsikringsbegivenheder, til sagerne indbringes for Ankenævnet, og endelig

at Indklagede således bør tilpligtes at betale Klager de adækvate og kausale sagsomkostninger."

Videre har hun i skrivelse af 29/1 2007 til nævnet anført:

"For så vidt angår Klagers krav om dækning af advokatomkostninger gøres det supplerende gældende, at det kan lægges til grund, at Indklagede - på trods af 3 uafhængige rapporter (heraf 2, som indklagede *selv* har indhentet!) - 3 (tre) gange har afvist at dække det i sagen omhandlede stråtag.

Indklagede anerkendte først forsikringsdækningen, da sagen blev indbragt for Ankenævnet, og det uden at Klager i sagen for Ankenævnet fremkom med nye faktuelle oplysninger eller nye anbringender af nogen art. Indklagedes pludselige anerkendelse af forsikringsdækningen skete med andre ord alene på baggrund af den blotte kendsgerning, at Klager gik videre med sagen til Ankenævnet, og dette forhold dokumenterer med al ønskelig tydelighed, at Indklagede var i ond tro og blot spekulerede i, at forsikringstager ikke ville indbringe sagen for Nævnet. Den således af Indklagede udviste handlemåde må klart anses for en tilsidesættelse af god forsikringsskik.

Klager har utvivlsomt dokumenteret, at det var nødvendigt med advokatbistand, og at der er medgået min. 14 timer og 43 minutter til Klagers behandling af sagen frem til og med tidspunktet for sagens indbringelse for Ankenævnet. Som bilag ... vedhæftes i øvrigt time-/sagsudskrift, hvoraf det dokumenteres, at der pr. dags dato de facto er medgået 29 timer og 44 minutter til sagens behandling, svarende til et salær stort kr. 47.573,33 ekskl. moms.

Det bemærkes i den forbindelse, at sagen af Klager er blevet varetaget med professionel omhu helt fra begyndelsen, og at Klager stedse har argumenteret juridisk og sagligt for sine påstande. Klagers håndtering af sagen burde have lettet Indklagedes arbejde betydeligt og forhindret 3 - helt åbenbart forkerte - afslag, indklagede har med en professionel modspiller haft alle muligheder for at undgå nærværende sag ved Ankenævnet.

Det afvises selvsagt, at Klager blot skulle have 'argumenteret for sin egen sag på linie med andre forsikringstagere', som Indklagede hævder.

Det antages i øvrigt fast i praksis, at forsikringstagere med f.eks. byggeteknisk sagkundskab er berettiget til at få honoreret eget arbejde, jf. f.eks. Ankenævnskendelse 54.275 (forudsætningsvis) samt 53.145 og 65.746. Ligeledes er det fast antaget, at forsikringstagere, som - frem for at lade andre om det - selv vælger at foretage rengøring efter brandskader eller oversvømmelser, kan blive kompenseret for de timer, der må anslås at være medgået hertil, jf. f.eks. Ankenævnskendelse 60.785.

Ovenstående praksis bygger bl.a. på et synspunkt om, at forsikringstageren - som hovedregel - skal stilles som om, at skaden ikke var indtruffet, og at man anerkender værdien af eget arbejde. Men praksis på området bygger også på et synspunkt om, at forsikringsselskabet ikke skal have uberettiget vinding af, at en forsikringstager selv vælger at udføre et givent stykke - nødvendigt - arbejde.

På baggrund af ovenstående er der efter Klagers opfattelse ingen saglig begrundelse for, hvorfor en advokat ikke også skulle kunne føre sin egen sag, herunder få kompenseret medgået tidsforbrug, frem for at overlade sagen til andre.

Klagers ret til erstatning følger da også allerede af et helt almindeligt erstatningsretligt synspunkt; Klager har brugt et meget stort antal timer på at varetage en sag, der af Indklagede kunne være undgået. Timerne kunne Klager som professionel i stedet have brugt på en anden sag, som notorisk havde udløst honorar. Klager har dermed lidt et påregneligt og dokumenterbart tab, som Indklagede bør tilpligtes at erstatte.

Det synes i øvrigt at savne fuldstændig mening, når Indklagede hævder, at Klager havde bedt en (anden) advokat om at rådgive sig, dersom Klager 'reelt havde brug for rådgivning fra en advokat'. Klager har selv været ansat i forsikringsafdelingen på Danmarks største ...kontor, og er ved at skrive en bog om ejerskifteforsikringer. Det ville således synes fuldstændig meningsløst, dersom Klager havde videregivet sagen til en (anden) advokat."

Klageren har vedlagt timeopgørelse for sagen.

Det bemærkes endvidere, at klageren fra skrivelse af 27/2 2007 har antaget advokat i andet advokatfirma til varetagelse af sagen.

Selskabet har i af 10/1 2007 til klagepunktet anført:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager ikke har krav på godtgørelse af advokatomkostninger i forbindelse med denne sag.
>
> Skaden blev anmeldt i slutningen af april 2006. Taget blev besigtiget af M.J., T. ApS d. 30. juni 2006. Rapporten fra Hussvamp Laboratoriet med prøveresultaterne fra besigtigelsen fremkom d. 4. juli 2006 og besigtigelsesrapporten kunne derefter udfærdiges (d. 7. juli 2006). Selskabet afgjorde sagen ved brev af 11. juli 2006. Ved brev af 6. august 2006 påklagede klager afgørelsen. Genbehandlingen skete i brev af 31. august 2006. Klage blev indbragt til Ankenævnet for Forsikring d. 24. september 2006. Sagen blev på den baggrund vurderet på ny og ved brev af 8. november 2006 meddeltes klager, at skaden blev dækket.
>
> Det er naturligvis ikke selskabets opfattelse, at det har været 'indlysende' at skaden skulle dækkes, at afvisningerne har været 'usaglige' eller at selskabet bevidst har 'forsøgt at trænere sagen og/eller trætte klager' og at sagsbehandlingen har været 'useriøs' og 'inkompetent' sådan som klager fremhæver.
>
> Dansk Boligforsikring A/S vil efter sædvanlig intern skadesbehandlingspraksis og almindelig forsikringspraksis lade skader besigtige, hvorefter der vil blive truffet afgørelse i en sag. Hvor en klager er utilfreds med afgørelsen, vil den blive genbehandlet på baggrund af klagers indsigelser og evt. yderligere undersøgelser.
>
> Sagsbehandlingstiden har i denne sag ikke været urimeligt lang, men dertil skal siges, at selskabet ikke har gjort noget ekstra for, at fremskynde afgørelsen af spørgsmålet om stråtaget. Det skyldes dels at der ikke er nogen håndterlige gener ved skadeforholdet (såsom vandindtrængen), der har gjort ejendommen svær eller ubehagelig at bebo. Men det skyldes også, at klageren og selskabet på anmeldelsestidspunktet og i tiden efter havde en meget god dialog og klageren flere gange gav udtryk for, at føle sig særligt godt behandlet. Da klageren samtidig havde over 25 andre skadeforhold under behandling hos selskabet, har selskabet forsøgt at behandle forholdene som en helhed.
>
> I løbet af 2006 har klageren dog udvist stadig større skuffelse, dels i forhold til forsikringssagen, men også mere generelt i forhold til de skuffede forventninger hun har haft til sit køb af ejendommen, hvor hun bl.a. føler sig vildledt af både sælger og ejendomsmægler. Det har Dansk Boligforsikring A/S stor forståelse for, men det betyder omvendt ikke at selskabets sagsbehandling har været kritisabel.

Ankenævnet for Forsikring er et forbrugerorgan, der sikrer, at forsikringstagere, der - efter sædvanlig afgørelse og genbehandling af en forsikringssag - kan få deres sag prøvet og vurderet om afgørelsen er rigtig. Ankenævnet har i flere sager udtalt, at det ikke er nødvendigt at lade sig repræsentere ved advokat, så længe muligheden for at få en afgørelse prøvet i Nævnet foreligger.

Dansk Boligforsikring A/S' sagsbehandling i klagers sag har ikke været en af karakter, der har nødvendiggjort antagelse af rådgivning fra en advokat.

Desuden er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klageren ikke har modtaget rådgivning fra advokat og ej heller har haft udgifter i den forbindelse.

Klageren er selv advokat af profession. Det forhold at hun har skrevet breve på brev papiret fra det firma, hun selv er medejer af betyder ikke, at hun har ladet sig repræsentere af advokat og/eller har haft udgifter til advokatbistand.

Det er helt sædvanligt, at en person vil underskrive med sin jobtitel i forskellige sammenhænge for at oplyse modtageren hvad afsenderens professionelle baggrund er. Det ser vi i forsikringsbranchen både fra folk med byggeteknisk viden, folk ansat ved politiet eller folk med juridisk baggrund. Det gøres som regel for at gøre opmærksom på, at man har et relevant kendskab til det forhold man anmelder, og dermed maske også for at 'lægge pres på' forsikringsselskabet. I andre sammenhænge (breve til offentlige instanser eller andet) vil andre jobtitler være relevante.

Når klageren i denne sag har underskrevet med sin jobtitel og på sit firmas brevpapir skal det ses i det lys og er ikke et udtryk for at have haft advokatrepræsentation eller udgifter til advokat.

Opgørelsen af timeforbruget efterfølgende synes derfor som lidt af en efterrationalisering.

Til det kan Dansk Boligforsikring A/S alene bemærke, at havde klageren reelt haft brug for rådgivning fra en advokat havde hun bedt en (anden) advokat om at rådgive sig. I samme tråd kan selskabet alene betvivle, at klageren - som medejer af advokatfirmaet P. - ville have modtaget en faktura, som skulle betales ud af klagerens egen nettoindtægt, havde hun ikke haft denne ejerskifteforsikringssag verserende i Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet er derfor også af den opfattelse, at klageren ikke har modtaget rådgivning fra en advokat, idet hun alene har argumenteret for sin egen sag på linie med andre forsikringstagere.

For at bruge klagerens eget ordvalg og i samme tråd som det andet sidste 'at' i Det Supplerende Klageskrift, ville det være 'yderst betænkeligt', hvis Ankenævnet for Forsikring ville tilkende klageren omkostninger til advokat, når klageren ikke har gjort andet end andre forsikringstagere, der selv fører sager mod forsikringsselskaber, nemlig at argumentere for sin sag, om end med den forskel at andre forbrugere ikke har adgang til advokatbrevpapir til brug herfor!"

Om klagepunktet omhandlende udbetaling af renter har klageren i skrivelse af 29/1 2007 anført:

> "Erstatningen til Klager skal afregnes med tillæg af renter fra 14 dage efter den 28. april 2006, hvor Klager tilstillede Indklagede det som bilag ... fremlagte brev med dokumentation for skaden i form af rapport fra tækkemand M.O., jf. forsikringsaftalelovens § 24.
>
> Det bemærkes i den forbindelse, at Indklagede ikke har opfyldt sin forpligtelse til i henhold til forsikringsaftalelovens § 25 at vejlede Klager om retten til at kræve acontobetaling. Dette betyder, at Klager kan kræve at blive stillet som om Klager *havde* fremsat krav om acontobetaling."

Hertil har selskabet i skrivelse af 2/2 2007 anført:

> "Det bestrides at FAL § 25 finder anvendelse i denne sag.
>
> En skade skal udbedres førend erstatning forfalder under en ejerskifteforsikring. Ankenævnet for Forsikring har i flere sager udtalt, at hvor en klager ikke udbedrer en dækningsberettiget skade, bortfalder kravet på erstatning under ejerskifteforsikringen. Dermed følger også, at det er rimeligt meningsløst at tale om acontoudbetaling på en omkostning, som ikke er afholdt."

Herefter har selskabet ved skrivelse af 16/2 2007 anført:

> "I ovennævnte sager har Dansk Boligforsikring A/S konstateret, at der i forbindelse salget af ejendommen blev udarbejdet et tillæg til tilstandsrapporten, ... som Dansk Boligforsikring A/S antager, at klageren E.P. var bekendt med ved indgåelsen af forsikringsaftalen.
>
> Dansk Boligforsikring A/S er først senere blevet bekendt med tillægget, som Dansk Boligforsikring A/S vurderer, indeholder væsentlige oplysninger, som ville have indebåret en helt anden risikovurdering hos Dansk Boligforsikring A/S.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har således over for klageren taget forbehold for, at der ikke er nogen forsikringsdækning allerede på grund af, at Dansk Boligforsikring A/S ikke er bundet af forsikringsaftalen jf. FAL §§ 4 og 7.
> ...
> Der vil formentlig blive anlagt en retssag, hvor Dansk Boligforsikring A/S vil afvise dækning jf. ovenfor, og hvor retten vil træffe afgørelse, om hvorvidt dækningen skal afvises allerede på grund af, at forsikringsaftalen helt eller delvist ikke er bindende."

Af tillægget til tilstandsrapporten er der under afsnittet "Bygningernes lovlighed" spurgt til, hvorvidt der er indrettet beboelsesrum, bade- eller toiletrum i dele af bygningen, der ikke tidligere har været anvendt til denne brug uden myndighedernes tilladelse. Hertil har klagerens sælger svaret bekræftende.

Klagerens advokat har om dette forhold i skrivelse af 27/2 2007 anført, at klageren på købstidspunktet intet kendskab havde til det omhandlende tillæg.

I skrivelse af 8/3 2007 bemærker selskabet, at der pågår en undersøgelse af, i hvilket omfang tillægget blev videregivet til mægleren og sælgeren, og således om der er bevismæssig grundlag for at statuere, at netop dette tillæg ikke blev videregivet til klageren.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere 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.
...
5.1.
Erstatningen bortfalder til udbetaling, når

- der er ført bevis for erstatningens anvendelse

- det offentliges eventuelle undersøgelse i anledning af skaden er afsluttet, og politirapporten er modtaget af Dansk Boligforsikring A/S

- de nødvendige dokumenter for eventuel udbetaling til fri rådighed for Dansk Boligforsikring A/S i hænde

- Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden for 5 år fra skadesdagen er ført bevis for, at erstatningen er anvendt som anført.

Nævnet udtaler:
Indledningsvis finder nævnet det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at selskabet slet ikke ville have antaget forsikringen, såfremt selskabet havde haft kendskab til sælgeroplysningen om, at der er indrettet beboelsesrum, bade- eller toiletrum i dele af bygningen, der ikke tidligere har været anvendt til dette brug uden myndighedernes tilladelse. Nævnet finder således, at selskabet ikke med henvisning til forsikringsaftalelovens §§ 4 og 7 kan afvise at yde forsikringsdækning for forholdet vedrørende stråtaget.

Herefter finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at beregne den eventuelt foreløbige erstatning på baggrund af det af selskabet indhentede tilbud. Nævnet finder dog, at selskabet ikke har godtgjort, at betingelserne for afskrivning er til stede, og bemærker i den forbindelse, at en opdeling af skaderne på taget efter nævnets opfattelse måtte forudsætte, at skaderne vedrørte forskellige bygningslitra, hvilket ikke er godtgjort.

Vedrørende dækning af advokatomkostninger bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter. Efter en gennemgang af sagens akter og henset til, at klageren i størstedelen af sagsforløbet selv har ført sagen, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale advokatomkostninger. Det bemærkes i den forbindelse, at nævnet efter sine vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Nævnet finder ikke noget grundlag til at pålægge selskabet at betale renter, idet erstatningsbeløbet først forfalder når der er foretaget udbedring af forholdet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende forsikringsaftalen for bindende og skal opgøre skaden uden værdiforringelsesfradrag.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand