784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 72.002:

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 over størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har til klagerne udbetalt i alt ca. 156.000 kr. Klagerne mener sig berettiget til yderligere ca. 215.000 kr.

Det fremgår af sagen, at klagerne i august 2004 købte den omhandlede ejendom, der er et sommerhus opført i 1936. Ejerskifteforsikringen, som blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 23/6 2004, trådte i kraft på overtagelsesdagen den 5/9 2004.

Efter overtagelsen anmeldte klagerne diverse skader til det indklagede selskab, hvis bygningskonsulenter efterfølgende besigtigede ejendommen flere gange. Ejendommen blev ligeledes besigtiget af Goritas A/S. Der blev tillige afholdt syns- og skønsforretning.

På baggrund af de fremkomne oplysninger tilbød selskabet klagerne en samlet erstatning på ca. 100.000 kr. efter fradrag for slid og ælde samt selvrisiko. Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Nævnet afsagde kendelse i sagen den 8/3 2007 (sag nr. 67.757). Af nævnsudtalelsen fremgår bl.a.:

"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 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 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.

Som følge af det anførte

bestemmes:

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 råd i underlagsbrædder omkring skorsten og underliggende bjælke/bjælkerem samt] vedrørende malerarbejde, der er nødvendiggjort af de foretagne dækningsberettigede reparationer.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge."

På baggrund af kendelsen udfærdigede advokaten, som repræsenterede klagerne i forbindelse med sagens behandling ved nævnet, opgørelse over klagernes krav vedrørende de enkelte forhold. Den manglende erstatning for skaden på de bærende bygningskonstruktioner og yderbeklædningen (forhold nr. 1) blev opgjort til i alt 169.242,66 kr. Den samlede erstatning for utæthederne i taget (forhold nr. 4) blev opgjort til 72.047,50 kr., hvoraf udbedring af råd i underlagsbrædder m.m. udgjorde 58.172,50 kr. Erstatningen for ind- og udvendigt malerarbejde (forhold nr. 7) blev opgjort til i alt 21.045,63 kr. I erstatningsopgørelsen medtog advokaten desuden ikke tidligere anmeldte følgeomkostninger på i alt 17.678,94 kr. Det samlede krav beløb sig til 371.264,73 kr.

Ved skrivelse af 8/5 2007 afviste selskabet at udbetale de af advokaten opgjorte erstatningsbeløb for forhold 1, 4 og 7, som selskabet derimod opgjorde til henholdsvis 18.436,01 kr., 35.875,00 kr. (hvoraf udbedring af råd i underlagsbrædder m.m. udgjorde 22.000 kr.) og 10.525 kr. Selskabet afviste desuden at dække de af advokaten anførte og ikke tidligere anmeldte følgeomkostninger. For så vidt angår sagens øvrige forhold var der enighed mellem parterne, og erstatningen blev således af selskabet opgjort til i alt 156.086,01 kr.

Klagerne var ikke tilfredse med størrelsen af den tilbudte erstatning, hvilket de meddelte selskabet ved e-mail af 15/5 2007. Ved skrivelse af 25/5 2007 fastholdt selskabet sin afgørelse, hvorefter sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

I klageskrivelse af 14/6 2007 hedder det:

> "Det er på basis af Ankenævnets kendelse vores opfattelse at DBF skal afregne ca. 371.000 til os; DBF har imidlertid en anden opfattelse, og har udbetalt 156.000. Der er altså 215.000 til forskel, og af denne anledning takker jeg for en uddybning af følgende:
>
> 1. **Svamp og råd i bærende konstruktion:** Vi læser Ankenævnets kendelse således, at der ikke kan gøres aldersnedskrivning på bærende konstruktion, og at den bærende konstruktion i øvrigt er dækket i sin helhed, desuagtet at yderbeklædning på en enkelt facade er undtaget for dækning (fordi den er anmærket ved tilstandsrapport). DBF mener at sydfacadens konstruktion er undtaget.
>
>   Herudover har vi i direkte sammenhæng med facadeudbedringer haft omkostninger til el/VVS m.m. (udendørs kontakter, vandhaner/rør m.m.), som DBF afviser at dække under henvisning til, at det er fremført sent. I lyset af at DBF allerede i 2005 bekræftede at

ville dække følgeomkostninger, og forud for arbejdets iværksættelse har haft gentagne lejligheder til at konstatere disse forhold, samt i modsætning til os er professionelle indenfor området, så må det være forventeligt at det indebærer en omkostning at afmontere el/vvs.

Er det muligt at få en bekræftelse på, at kendelsen skal forstås således, at når det gælder selve konstruktionen, så er der ingen undtagelser og nedskrivninger, og at det derfor er sagen uvedkommende, når DBF fremfører at de ikke har bekræftet dækning på den bagved liggende konstruktion på en enkelt facade?

Er det ligeledes muligt at få en bekræftelse på, at følgearbejder vedr. udbedring af facader/konstruktion, er omfattet af Nævnets kendelse?

2. **Omkostning til udbedring konstruktion/beklædning:** Vi har i hele sagsforløbet forstået skønsmandens vejledning og metode. Vi noterede os også de skønnede omkostninger. Vi har i udgangspunktet fået tilbud, som følger udbedrings-vej ledningen, dog viste det sig ganske umuligt at få dette udbedret til en pris svarende til det skønnede, hvorfor vi bad DBF om at indhente et matchende tilbud fra deres håndværkere. Trods gentagne anmodninger til DBF (som redegjort i brev af 6. juli vedlagt) kom intet tilbud frem, til trods for at DBF nu anfører, at deres egen besigtigelseskonsulent vurderede en omkostning lavere end skønsmandens, og det er således heller ikke korrekt når det i brev 25. maj, 2007 fra DBF anføres, at der ikke var indsendt tilbud til godkendelse.

   Herefter havde vi jo ikke anden mulighed end at vælge den billigste udbedring vi havde kunnet få frem. Det er i den forbindelse ikke korrekt når DBF i brev af 25. maj 2007 anfører, at en håndværker blev sendt til ejendommen primo maj for at afgive samlet tilbud, og ikke så sig i stand hertil fordi der allerede var håndværkere på stedet. DBF's håndværker/konsulent kom med henblik på at tage stilling til et fund i stuegulvet, og det samlede arbejde med udbedring indeni huset var iflg. aftale med DBF iværksat (jfr. brev fra vore advokater af 6. juli, 2006).

   I tillæg til de fremkomne tilbud, som baserede sig på skønsmandens rapport, kom nye fund, som DBF og DBF's repræsentant trods gentagne opfordringer ikke besigtigede (DBF bestrider at deres konsulent ikke har reageret, men om nødvendigt kan vi naturligvis dokumentere opkald med udskrift af telefon regninger fra vor telefon). Af praktiske årsager måtte nye fund naturligvis udbedres i takt med arbejdets løbende fremskridt. Det bemærkes, at der DBF ikke havde tilsyn med pladsen i de mere end 4 måneder arbejdet pågik.

   Der opstår nu den situation, at vi altså har fulgt vejledningen og metoden, men grundet DBF's manglende indhentning af tilbud, samt manglende tilsyn ved nye fund, er løbet ind i højere omkostninger end det **skønnede**. Jeg har til orientering talt med skønsmanden, som netop gør opmærksom på at det er skønnede beløb, og at han er opmærksom på, at den reelle omkostning p.t. ofte ligger højere, ligesom nye fund i sagens natur forøger prisen.

   Vi har bemærket, at Ankenævnet ikke har forholdt sig til omkostningen ved arbejdets udførelse, men til metoden.

   I lyset af ovenstående, vil Ankenævnet klargøre hvorvidt DBF skal erstatte de faktiske omkostninger til arbejdets udførelse, som altså er højere end det skønnede,

men ikke har kunnet gøres bedre af DBF, som i øvrigt ikke har haft løbende tilsyn af nye fund

3. **I relation til udbedring af tag** finder vi nævnets kendelse klar. Uenigheden mellem DBF og undertegnede, relaterer sig alene til den faktiske udbedringsomkostning af rådskader i underlagsbrædder/bjælkerem m.v., som ved aftagning af tagbeklædning viste sig at have væsentligt større omfang. Det gør sig gældende, at DBF ikke viste sig på byggepladsen i de 4 måneder arbejdet stod på fra primo maj til september, og da sagsbehandlerne i DBF ikke måtte have direkte kontakt til os om sagen - idet selskabet alene ønskede denne behandlet af advokater - og udførende håndværker E.C. ikke kunne få svar fra DBF heller, så måtte arbejdet udføres uden ophold.

   Udgifter til udbedring af råd i undertag m.m. har været kr. 58.172, som vi har anmodet DBF om at betale under henvisning til nævnets kendelse. DBF henviser til at de har forelagt dette for deres konsulent (som jo altså på opfordring ikke havde tid/mulighed for at besigtige byggepladsen da arbejdet blev udført) som mener at omkostningen skal være 22.000. På basis heraf vil DBF ikke udbetale mere end dette beløb.

   I lyset af ovenstående, vil Nævnet klargøre, hvorvidt denne forhandlingsmåde svarer til det af Nævnet påtænkte og hvorvidt Nævnet i øvrigt kan give retningslinier til parterne.

4. **Indvendigt malerarbejde:** Udbedring af kraftige råd og skimmelangreb mm. omfattede primært 3 rum beliggende i hver sin ende af huset. Rummenes samlede areal er ca. 35 m². Udbedring indebar, at tømrere i en uge fjernede trægulve, strøerne og inficerede isoleringsmaterialer, ligesom der blev fjernet en større mængde sandfyld med store støvmængder. Udbæring og udkørsel af materialer er kun mulig via gangarealer og via stuen (hvor den eneste dobbeltdør sidder) hvorfor direkte påvirkede arealer skønnes til ca. 75 m².

   Den samlede malerregning for de ca. 100 m² beboelse - som jo altså var nymalet da vi købte huset - blev på kr. 42.091. For at sikre en ukompliceret løsning har vi tilbudt DBF at dele omkostningen, hvilket er afvist under henvisning til, at deres konsulent nu efterfølgende vurderer, at omkostningen burde være 10.025.

   I lyset af ovenstående, vil Nævnet klargøre hvorvidt denne forhandlingsmåde svarer til den af Nævnet påtænkte, og hvorvidt Nævnet i øvrigt kan give retningslinier til parterne."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 24/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Ad. Svamp/råd i bærende konstruktion
Det er klagers opfattelse, at sydfacadens bærende konstruktion også er dækningsberettiget.

Dansk Boligforsikring A/S deler ikke klagers opfattelse. Det bemærkes i denne forbindelse, at Dansk Boligforsikring A/S på intet tidspunkt under sagens forløb har anerkendt, at hverken yderbeklædningen eller den bærende konstruktion på ejendommens sydlige facade som værende dækningsberettiget, idet denne ses at være anmærket i tilstandsrapporten som K2 med følgende note: 'Nedbrydning i bjælker mod syd'.

Selskabet har alene anerkendt dækning vedrørende yderbeklædning og den bærende konstruktion fsva. de 3 øvrige facader.

Det er selskabets opfattelse, at man ikke af Nævnets udtalelse i kendelsen afsagt den 8. marts 2007, side 26, kan udlede at selskabet skal indgå i at udbedre (imprægnere) den bærende konstruktion på ejendommens sydfacade som led i den skade som selskabet har anerkendt. Selskabet kan derfor ikke anerkende, at foretage en udbedring på den omtalte sydfacade som anført af klager.

Ad. Følgeomkostninger
Klager har anført, at de i direkte sammenhæng med udbedring af facaderne på ejendommen har afholdt omkostninger til el og vvs og det er klagers overbevisning, at selskabet skal anerkende dækning vedrørende disse følgeomkostninger helt eller delvist. Klager anfører endvidere, at selskabet i 2005 skulle have bekræftet over for dem, at disse følgeomkostninger var omfattet. Klager har i brev af 18. april 2007, opgjort udgifterne vedrørende følgeomkostningerne til kr. 17.678,94.

Dansk Boligforsikring A/S bestrider klagers opfattelse vedrørende dette. Til trods for sagens omfattende korrespondance, har klager ikke førend brevet dateret den 18. april 2007 - og efter sagens afslutning for Nævnet bragt spørgsmålet om følgeomkostninger op for Dansk Boligforsikring A/S. Dansk Boligforsikring A/S kan derfor i sagens natur ikke anerkende, at selskabet i 2005 skulle have accepteret at dække følgeomkostningerne. Klager bedes redegøre for, hvorledes Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at dække følgeomkostningerne.

Det forekommer endvidere selskabet naturligt, at såfremt klagerne ønskede at Nævnet skulle tage stilling til følgeomkostningerne var disse blevet inddraget i den tidligere klage.

Ad. Omkostning til udbedring af konstruktion/beklædning
I relation til dette punkt har selskabet følgende bemærkninger.

Dansk Boligforsikring A/S har opgjort erstatningen vedrørende udbedring af konstruktion/beklædning til samlet kr. 18.436,01 inklusiv moms, efter fratrækning af aldersnedskrivning med 60 % på yderbeklædningen. Der henvises i denne forbindelse til selskabets erstatningsopgørelse i brev af 8. maj 2007 som ses at være fremlagt som bilag for klager.

Dansk Boligforsikring A/S finder ikke klagers vurdering af omkostningerne korrekte, idet udbedringsomkostningerne vurderet ansat af skønsmanden og Dansk Boligforsikring A/S ses at være identiske. Der henvises til skønserklæringen af 21. februar 2006 - bilag ...

Det fremgår af skønserklæringen af 21. februar 2006, at skønsmanden har vurderet omkostningerne i henhold til udbedringsbeskrivelsen i rapporten fra Goritas som omhandler alle (4) facader. Skønserklæringen fremlægges som bilag ... Omkostningerne til udbedring af skaderne i henhold til Goritas rapporten har skønsmanden vurderet til at udgøre kr. 100.000 eksklusiv moms.

Selskabet har alene anerkendt dækning vedrørende de 3 facader som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Besigtigelseskonsulenten har i den forbindelse oplyst til selskabet, at udbedringsomkostningerne for 3 facader samt imprægnering af den bærende konstruktion i forlængelse af de 3 facader andrager kr. 75.000 eksklusiv moms.

Klager ikke har efterkommet selskabets talrige anmodninger om at indhente relevante tilbud i henhold til den udbedringsvejledning som klager blev anvist og som endvidere var i over-

ensstemmelse med skønsmandens. Selskabet har dermed ikke haft andet grundlag for at opgøre erstatningen, end i henhold til skønsmandens vurdering, idet der i mangel af relevante tilbud ikke var andet at udmåle erstatningen efter.

Det er korrekt, at Dansk Boligforsikring A/S på et tidligt tidspunkt i sagen ved brev af 12. august 2005, efter aftale med klager ville foranledige, at der blev indhentet tilbud fra tømrermester L.M. som også fungerer som besigtigelseskonsulent for Dansk Boligforsikring A/S. Klager blev 14 dage senere (26. august 2005) orienteret ved brev fra selskabet om, at tømrermester L.M. ikke ønskede at udarbejde tilbud på grund af mulige interessekonflikter. Selskabets breve af 12. og 26. august 2005 fremlægges som bilag …

Efterfølgende foranledigede advokat L.H. på vegne af Dansk Boligforsikring A/S kontakt til et tømrerfirma med henblik på, at dette firma skulle afgive tilbud på udbedring af de dækningsberettigede forhold. Som bilag … fremlægges kopi af L.H.'s brev til Tømrerfirmaet A.B.-J. ApS, dateret den 27. april 2006.

Som oplyst i selskabets brev af 25. maj 2006, blev Dansk Boligforsikring A/S orienteret om, at udbedringsarbejdet allerede var påbegyndt på klagers ejendom på tidspunktet, hvor den pågældende håndværker skulle afgive tilbud. Af oplagte grunde så den pågældende håndværker sig ikke i stand til at afgive tilbud, da klager allerede havde antaget håndværkere til udbedringsarbejdet, og udarbejdelse af tilbud ville være omsonst,

Klager ses ikke, at have været fremkommet med tilbud i relation til den bærende konstruktion / yderbeklædning i den mellemliggende periode til Dansk Boligforsikring A/S godkendelse inden udbedringsarbejdet blev iværksat.

Selskabet fastholder overfor Nævnet, at erstatningsudmålingen alene kan opgøres efter skønsmandens vurdering, idet klager ikke har foranlediget at der blev indhentet relevante tilbud til selskabets godkendelse. Selskabet har dermed ikke haft mulighed for at vurdere, hvorvidt et givent tilbud var i overensstemmelse med udbedringsvejledningen og udbedringsomkostningerne. Selskabet har derfor intet andet at ligge til grund for udmålingen af erstatningen, end henholdsvis skønsmandens og besigtigelseskonsulentens vurderinger.

Klager har anført, at udbedringsomkostningerne som er oplyst af skønsmanden alene er skønnede. Det er selskabets opfattelse, at såfremt klager havde indhentet relevante tilbud på tidspunktet hvor selskabet anviste udbedringsvejledningen ville det have været muligt for klager at have indhentet et tilbud svarende til udbedringsomkostningerne skønnet af skønsmanden. Den prisudvikling der har været i perioden mellem (skadestidspunktet) udbedringsvejledningen og tidspunktet, hvor klager indhentede tilbudet er ikke relevant i dette tilfælde.
…
Det er selskabets opfattelse, at erstatningen skal opgøres og fastsættes til det beløb som det efter priserne på skadetidspunktet vil koste at genoprette skaden.

Som et yderligere punkt, anfører klager endvidere, at selskabet ikke har haft tilsyn med ejendommen, herunder undladt at besigtige nye forhold da udbedringsarbejdet pågik. Det bemærkes i den forbindelse, at klager under den tidligere sag for Nævnet ikke fik medhold i, at der skulle foretages tilsyn af Goritas ved udbedringsarbejdet.

Det er selskabets opfattelse, at Dansk Boligforsikring A/S ikke har pligt til at føre tilsyn i udbedringsfasen. Såfremt der i forbindelse med udbedringsarbejdet viser sig nye forhold, er det op til forsikringstageren at foretage anmeldelse af sådanne forhold. Selskabet bestrider,

at Dansk Boligforsikring A/S eller selskabets eksterne besigtigelseskonsulenter ikke har reageret på klagers henvendelser.

Ad. Udbedring af tag
Dansk Boligforsikring A/S har noteret sig, at klager som udgangspunkt har accepteret selskabets udmåling af erstatningen vedrørende udbedring af tag, men er ikke enige i selskabets udmåling af rådskaderne i taget.

Dansk Boligforsikring A/S har følgende bemærkninger til dette forhold.

Selskabet har anvist klager udbedringsvejledning vedrørende forholdet i selskabets brev af 5. august 2005.

Dansk Boligforsikring A/S har opgjort erstatningen vedrørende udbedring af tag i henhold til Nævnets kendelse til kr. 13.875 inklusiv moms, efter fratrækning af aldersnedskrivning med 80 % samt fratrækning af selvrisiko. Der henvises i denne forbindelse til selskabets erstatningsopgørelse i brev af 8. maj 2007 som ses at være fremlagt som bilag for klager.

Af Nævnets kendelse fremgår det, at selskabet skulle genoptage behandlingen vedrørende rådskaderne i taget. Det bemærkes i denne forbindelse, at klager alene er fremkommet med tilbud i relation til tagpapbelægningen som Dansk Boligforsikring A/S har godkendt. Klager har ikke fremkommet med et tilbud vedrørende rådskaderne, men har alene angivet en overslagspris på kr. 20.000 (med forbehold for forhøjelse). Der henvises i denne forbindelse til klagers bilag 1 side 6, hvoraf dette fremgår.

Klager har den 18. april 2007 anført overfor selskabet, at klager har afholdt omkostninger svarende til kr. 58.172 inkl. moms i relation til rådskaderne.

Klager er gentagne gange blevet opfordret til at fremkomme med tilbud også i relation til dette forhold. Som konsekvens af de manglende tilbud har selskabet ikke haft andet valg end, at udmåle erstatningen på baggrund af udbedringsvejledningen, det af klageren anførte overslag samt besigtigelseskonsulenternes vurderinger omkring udbedringsomkostningerne.

Som anført i selskabets brev af 8. maj 2007, har besigtigelseskonsulenten vurderet, at udbedringsomkostningerne i relation til rådskaderne maksimalt udgør kr. 22.000, som selskabet har udbetalt til klager.

Selskabet bestrider i den forbindelse, at selskabet og besigtigelseskonsulenterne har siddet klagers henvendelser overhørigt eller har haft kendskab til nye forhold på klagers ejendom. Det bemærkes i denne forbindelse, at der ikke ses at være fremkommet yderligere skadeanmeldelser eller tilføjelser efter klager har iværksat udbedringen.

Ad. Indvendigt malerarbejde
Dansk Boligforsikring A/S er ved Nævnets kendelse blevet pålagt, at genoptage behandlingen vedrørende malerarbejde som er nødvendiggjort af de foretagne dækningsberettigede reparationer, i forbindelse med skimmelsvamp i gulvkonstruktion.

Klager har den 18. april 2007 anført overfor selskabet, at klager har afholdt omkostninger svarende til kr. 42.091 inkl. moms vedrørende indvendigt malerarbejde - og har anført at Dansk Boligforsikring A/S skulle afholde 50 % af disse omkostninger.

Selskabet har i brev af 8. maj 2007 opgjort erstatningen til kr. 10.525. Klager er ikke enig i denne opgørelse.

Det indvendige malerarbejde er blevet nødvendiggjort af udbedring af skimmelsvamp i 3 af sommerhusets rum. Klager har i indlægget for Nævnet ansat det direkte skadesramte areal til 35 m² - men har endvidere anført at den samlede malerregning relaterer sig til 100 m² beboelse som efter klagers vurdering er blevet berørt af udbedringsarbejdet.

Indledningsvis er det vores opfattelse, at selskabet alene kan pålægges omkostninger til indvendigt malerarbejde i de rum, hvor selskabet har anerkendt dækningsberettigede skader, hvilket klager har opgjort til 35 m².

Dansk Boligforsikring A/S besigtigelseskonsulent har opgjort erstatningen på baggrund af de berørte områder, og har i den forbindelse vurderet omkostningerne til kr. 10.525. Det er selskabets opfattelse, at den udmålte erstatning står mål med de berørte områder, hvorfor selskabet ikke kan pålægges yderligere omkostninger.

3. Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S kan ikke pålægges yderligere erstatning til klager.

Erstatningsbeløbene som er blevet afregnet til klager er sket i henhold til omkostningerne på skadestidspunktet samt i overensstemmelse med udbedringsvejledningerne. De faktiske udbedringsomkostninger som klager har afholdt er selskabet uvedkommende, idet klager gentagne gange kraftigt er blevet opfordret til at indhente relevante tilbud til Dansk Boligforsikring A/S godkendelse. Klager har dermed afskåret Dansk Boligforsikring A/S muligheden for, at vurdere hvorvidt der har været sammenhæng mellem de af klager afholdte omkostninger og de forhold som selskabet har anerkendt at dække. Klager har ikke godtgjort, at den opgjorte/udbetalte erstatning ikke svarer til de reelle udgifter forbundet med udbedringen af de dækningsberettigede forhold.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagerne i skrivelse af 9/8 2007 til nævnet bemærket:

"• **Ad svamp råd i bærende konstruktion:** intet nyt at tilføje
- **Ad følgeomkostninger:** DBF opfordrer til at få underbygget forventningen om at få dækket følgeomkostninger. I den forbindelse vedlægges kopi af brev fra DBF af 21. januar, hvoraf bl.a. fremgår
  - 'det skal understreges, at alle udgifter, der måtte være forbundet med en skadesudbedring under en tegnet ejerskifteforsikring vedr. forhold, der er meddelt dækningsberettiget jf. forsikringsbetingelserne, selvfølgelig afholdes af selskabet'
  - Det har ikke været naturligt at klage på et tidligere tidspunkt, idet der jo netop forelå en helt klar tilkendegivelse om dækning heraf, som først i forbindelse med sagens afslutning ikke honoreres af selskabet

- **Ad omkostning til udbedring konstruktion**
  - Bemærk venligst, at der går 9 måneder fra selskabet orienterer os om at deres egen byggesagkyndige ikke vil udbedre skaden, til selskabet beder en ny tømrer om at komme til stedet!
  - Grundet selskabets langsommelige betalinger af tidligere omkostninger anmodede vi i marts og april 2006 selskabet om at være rekvirenter på håndværkere. Dette afvi-

ses af selskabets advokat i telefon samtale 4. april (se vedl. brev af 18. april fra DLA, side 3)
- Selskabet informeres den 5. maj om, at vi ønsker at iværksætte arbejderne per 8. maj, og der var på det tidspunkt indsendt omfattende tilbudsmateriale fra håndværkere. Det er således ikke korrekt når anføres at 'klager ikke ses at have været fremkommet med tilbud ……. blev iværksat'. Selskabet blev derimod ved med at ville forhale iværksættelsen af arbejdet.
- Det er således også i direkte modstrid med virkeligheden, når selskabet nu anfører, at 'klager ikke har foranlediget at der blev indhentet relevante tilbud til selskabets godkendelse' ligesom selskabets sagsforhaling ikke på nogen måde kan ligge forsikringstager til last

- **Ad udbedring af tag**
  - Det skal kun anmærkes, at eftersom selskabet henviste opkald til deres konsulent, som ikke besvarede opkald efterfølgende, så var dialog umulig.
  - Eftersom tillægs-skaderne, der kun blev afdækket fordi vi som forsikringstagere valgte at tage den gamle tagpap af, hørte under allerede anmeldte skader gjordes ingen yderligere skadesanmeldelse
  - Selskabet valgte i udbedringsperioden at undlade eget tilsyn med udbedring, hvilket dog ikke giver selskabet ret til at påberåbe sig manglende indsigt."

Herefter har selskabet i skrivelse af 20/8 2007 til nævnet anført:

"Ad. Følgeomkostninger:
Klager har anført, at have afholdt omkostninger til bortskaffelse af affald samt afbrydelse og genmontering af henholdsvis vand og el.

Som anført af klager er det at korrekt, at Dansk Boligforsikring A/S i brev af 21. januar 2005 har orienteret klager omkring proceduren vedrørende følgeomkostninger i forbindelse med dækningsberettigede forhold. Det bemærkes i denne forbindelse at, det fremgår af selskabets brev, at klager skal godtgøre disse udgifter.
…
Fsva. forholdet omkring bortskaffelse af affald, fremgår det af den tidligere korrespondance mellem klager og selskabet, at Dansk Boligforsikring A/S allerede har afholdt omkostninger til bortfjernelse af affald. Da selskabet allerede har afholdt disse omkostninger - kan klager naturligvis ikke forvente at selskabet igen vil bekoste bortfjernelse af affald.

Fsva. udgifterne til afbrydelse og genmontering af henholdsvis vand og el, har klager henvist til bilag 4 (punktet VVS-arbejde S. Blik - kr. 44.946,25 inkl. moms) og bilag … (punktet EL øvrige arbejder - kr. 24.288,75 inkl. moms) til klagers brev af 18. april 2007 (fremlagt som bilag b for klager under denne sag).

Det er selskabets opfattelse, at klager ikke har godtgjort at de angivne bilagspunkter relaterer sig til de dækningsberettigede forhold som selskabet har anerkendt. Selskabet kan derfor ikke anerkende, at bære omkostningerne idet klager ikke har sandsynliggjort, at de opgivne beløb har været nødvendiggjort i forbindelse med de dækningsberettigede forhold. Det er selskabets opfattelse, at de indsendte faktura ikke er udspecificeret i et sådan omfang, at det på dette tidspunkt er muligt at verificerer det nødvendige omfang.

Ad. Omkostning til udbedring af konstruktion/beklædning
Klager er under hele processen gentagne gange blevet anmodet om at indhente tilbud i relation til udbedring af konstruktionen. Det bemærkes i denne forbindelse, at det er almindelig

praksis at forsikringsselskabet ikke kan agerer bygherre ved udbedring af dækningsberettigede skader. Derfor er det praksis, at det er forsikringstageren/klager selv der må varetage at indhente tilbud efter udbedringsanvisningen fra selskabet, hvorefter tilbudet skal godkendes inden igangsættelse af arbejdet. Selskabet har på et meget tidligt tidspunkt (5. august 2005) anvist klager udbedringsvejledning.

Det er korrekt, at klager har indsendt tilbud på diverse udbedringsarbejder herunder udbedring af konstruktion/beklædning. Det bemærkes dog i den forbindelse, at selskabet ikke har set sig i stand til at godkende tilbudet, idet tilbudet indeholdte langt flere punkter end det anviste og tilbudet var væsentligere dyre end det ansatte af skønsmanden og besigtigelseskonsulenten. Der henvises i denne forbindelse til advokat L.H.'s brev af 20. april 2006 som fremlægges som bilag ... Som en ekstra service og for at sætte gang i processen valgte selskabet at tage kontakt til en håndværker med henblik på udarbejdelse af tilbud. Som det er Nævnet bekendt, blev dette formålsløst, idet klager på dette tidspunkt allerede havde igangsat udbedringsarbejdet.

Ad. Udbedring af tag
Klager har anført, at have afholdt omkostninger til udbedring af rådskader i underlagsbrædder, bjælke og bjælkerem svarende til kr. 58.172 og henvist til uspecificerede faktura. Selskabet har udmålt erstatningen på baggrund af det angivne overslag samt besigtigelseskonsulentens vurderinger omkring udbedringsomkostningerne. Det er selskabets opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort at have afholdt omkostninger svarende til det angivne i relation til rådskaderne, hvorfor selskabet ikke kan lastes at have udmålt erstatningen som anført i selskabets brev af 8. maj 2007."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

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

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.
…
6. Følgeudgifter
6.1
l forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan genanvendes.

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede genstande må dog ikke finde sted, før Dansk Boligforsikring A/S har givet samtykke hertil.

6.2.

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige:

- rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.

- andre rimelige og nødvendige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder.

Istandsættes eller bygges ikke til samme anvendelse, betales kun erstatning for det tidsrum, der ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt. Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves yderligere bevisførelse, dels vedrørende udbedringsomkostningerne dels vedrørende selskabets påståede manglende reaktioner på klagernes henvendelse. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen