825/09

Den 24. august 2009 blev i sag nr. 74.567:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning samt selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med diverse anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at dække et af de anmeldte forhold med henvisning til, at de ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at selskabet har været berettiget til at reducere erstatningen for andre dækningsberettigende forhold på grund af værdiforringelse. Selskabet gør derudover gældende, at det er berettiget til at opkræve en selvrisiko pr. skade.

Nærværende tvist drejer sig om følgende forhold:

1. Gulvplanker på 1. sal samt kompensation for møbelopbevaring
2. Afskrivning på tag og isolering på kvist
3. Opkrævning af en eller flere selvrisici for skader på kvist
4. Afskrivning på tagplader på udestue

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at yde dækning til en anmeldt overligger over stuevindue mod syd.

Den forsikrede ejendom er opført i 1914med udestue opført i 1992. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/2 2007. Af tilstandsrapporten fremgik bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

Boligtype: Stuehus til nedlagt landbrug Typehus:
Ejendommen: Nedlagt landbrug

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Udnyttet tagetage m²	Brutto etageareal m²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1914	1	78	0	57	135	0
2	B	Beboelse-tilbygning	1948	1	24	0	0	24	0
3	C	Beboelse-tilbygning	1992	1	31	0	0	31	0
4	D	Fyringscentral	1948	1	24	0	0	0	0
5	E	Stald	1960	1	190	0	0	0	0
6	F	Lade	1914	1	162	0	0	0	0
7	G	Stald	1914	1	80	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af husefttersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.
…

	Ja	Nej
5. Er der afvigelser i forhold til BBR?	☒	☐

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).
Tagetagen er udnyttet til beboelse, hvilket ikke er anført på BBR-ejermeddelelsen.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	I træbeklædningen på kvisten mod syd, og hvor træbeklædningen er profilerede krydsfinerplader, er denne træbeklædning lettere nedbrudt forneden.

…

8. Tagkonstruktion			
8.5 Udvendigt træværk ved tag		K2	I sternen mod syd og på kvisten er flere bræd-der nedbrudte.

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombrydninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Hele tagetagen er indrettet til beboelse i 1970. Stue tilbygget i 1992.**"	☒	☐	☐

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

> "Køber er gjort opmærksom på og accepterer, at arealer i henhold til BBR-ejermeddelelsen ikke stemmer overens med de faktiske forhold. Der henvises til de angivne arealer i tilstandsrapporten.
> Køber accepterer endvidere, at stuen fra 1992 er opført uden anmeldelse til kommunen, og at stuen nu forsøges lovliggjort."

1. Gulvplanker på 1. sal samt kompensation for møbelopbevaring

Den 4/12 2007 anmeldte klageren til selskabet, at de originale gulve på 1. salen var ædt af orme og var rådne. Klageren havde konstateret det i forbindelse med en renovering, hvor gulvpladerne oven på de originale gulve var blevet fjernet. Det fremgik af skadeanmeldelsen til selskabet, at de gamle gulve ikke kunne bære nye plader.

Klageren har i efterfølgende brev til selskabet dateret den 29/1 2008 bl.a. gjort opmærksom på følgende:

> "Der er ingen steder nævnt, at der er 2 lag plader oven på de 'gamle' gulve som ved overtagelsen yderligere var dækket af væg til væg tæpper. Vi kunne ved køb og overtagelse besigtige de oprindelige gulve i et enkelt skunk rum, og her fejlede de ikke noget. Som tidligere omtalt konstaterede vi ved påbegyndt renovering at der er flere steder hvor gulvene er møre efter tidligere angreb af borebiller eller råd, og kan ifølge 2 af hinanden uafhængige tømrere, ikke anvendes til at lægge nye gulve på. Ydermere er der jo intet nævnt omkring fejl eller mangler på gulvene i tilstandsrapporten."

Forholdet blev den 6/3 2008 besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent L.M., og den 14/3 2008 fremsendte selskabet brev til klageren, hvor det bl.a. siges:

> "**Ad punkt 1 - ormædte brædder**
> De oplyser i Deres skadesanmeldelse, at de originale gulve er ormædte og rådne under gulvplader som tillige er fjernet i forbindelse med renovering. De gamle gulve kan ikke bære de nye plader på grund af de er ormædte og møre.

> Det ses ved besigtigelsen, at der i tidens løb er lagt 1 og nogle steder to lag plader og gulvbrædder oven på det oprindelige plankegulv. Plankerne - der er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1914 - er noget ormstukne, og ser ud som planker der er næsten 100 år gamle. Gulvene kan ikke bruges som 'færdige' gulve.
>
> Der har på loftet oprindeligt kun været et værelse i den ene ende af loftet, resten har været tørreloft eller brugt til anden opbevaring.
>
> Der er formentlig i forbindelse med indretningen af 1. salen udlagt plader - formentlig i flere omgange, hvilket vil forklare de forskellige lag.
>
> Plankerne og plader har tidligere fungeret som undergulv for tæpper og ville sagtens fortsat kunne have tjent hertil.
>
> På baggrund af besigtigelsen finder selskabet ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme med samme alder og karakter. Der var i øvrigt ikke nærliggende risiko for skade på ejendommen som følge af konstruktionen.
>
> Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.
> …
> Endelig kan jeg oplyse, at Ankenævnet for Forsikring i flere sager har udtalt, at såfremt et gulv fortsat kan tjene som undergulv er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg vedlægger til orientering kendelse nr. 69.342, hvor lignende forhold har været behandlet."

Klageren besvarede selskabets brev den 27/3 2008, hvori han fastholdt, at han på intet tidspunkt havde planlagt en totalrenovering af 1. salen, men alene at flytte vægge og blænde døre af. Klageren oplyste, at han for at konstatere og dokumentere det fulde omfang havde nedbrudt langt mere end planlagt.

Klageren gjorde endvidere gældende, at der ved fremtidig brug af gulvene ville være nærliggende risiko for skade, og at de konstaterede skader ville brede sig og medføre skade på det gulv, der lægges ovenpå. Klageren var af den opfattelse, at gulvet ikke kunne tjene som undergulv.

Klageren fremsendte nyt brev til selskabet dateret den 9/4 2008 hvor han bl.a. gjorde krav på dækning af leje af depotrum for opmagasinering af ting.

Selskabet anførte i skrivelse af den 30/4 2008 bl.a.:

"De oplyser indledningsvist, at De for at sandsynliggøre skaden måtte nedbryde mere end den allerede planlagte renovering krævede.

Oplysninger kan ifølge vores besigtigelseskonsulent ikke bekræftes, idet stort set hele 1.salen stod 'strippet' allerede ved vores konsulents første besøg. Alle skillevægge var blotlagt og De oplyste, at døre skulle flyttes.

Da nedbrydningen allerede var foretaget ved den 1. besigtigelse er det ikke muligt at vurdere, hvorvidt det var nødvendigt at foretage yderligere nedbrydning for at sandsynliggøre skaden, end det De allerede havde påtænkt.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der i forbindelse med 2. besigtigelse ikke var foretaget yderligere nedbrud af loftrummet end der var ved 1. besigtigelsen.

Ad punkt 1 - ormædte gulve
De oplyser i Deres brev, at gulvene ved fremtidig brug vil give nærliggende risiko for skade på ejendommen. De konstaterede skader vil brede sig og vil efter al sandsynlighed forårsage skade på det gulv der lægges ovenpå.

Til det spørgsmål kan jeg oplyse, at jeg fra selskabets konsulent har fået oplyst, at der er konstateret borebiller i de nederste gulve. Dette er ikke usædvanligt i en ejendom fra 1914. Man har igennem tiden formentlig som følge heraf pålagt yderligere to lag gulve, som har dannet - og fortsat kunne have dannet undergulv gulvtæppebelægning - såfremt de ikke var blevet fjernet i forbindelse med den påtænkte renovering.

Det er korrekt, at det er uhensigtsmæssigt, at der er forskellig gulvniveau på 1.salen, idet De ønsker at ændre ruminddelingen, men det er ikke usædvanligt at se på en ejendom fra 1914 hvor der oprindeligt har været tørloft og et par karleværelser, og er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg henviser på ny til kendelse omkring gulve, som var vedlagt min afgørelse af 14. marts 2008.

At man ovenpå de eksisterende gulve - og efter aftagelse af to lag plader - ikke kan pålægge nye gulve er omkostninger, som man må forvente at afholde, når man ønsker at udskifte gulvbelægningen til en anden type, og er derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. At gulvet i dag ikke kan tjene som undergulv skyldes, at De har aftaget de plader der var udlagt som gulv. Dette er forhold som De har foretaget og er derfor ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Såfremt det havde været af afgørende betydning for købet, at undergulvet på 1.salen var af en sådan beskaffenhed, at der kunne pålægges nye gulve oven på de eksisterende gulve, måtte De have taget et forbehold herfor i forbindelse med købet.

Deres kommentarer i brev af 27. marts 2008 giver mig derfor ikke anledning til at ændre min afgørelse af 14. marts 2008.
…
Ad flytteomkostninger
Endelig anmoder De i brev af 9. april 2008 om, at selskabet godtgør Dem omkostningerne til opmagasinering af Deres møbler. Dette opgør De til 249 kr. pr måned regnet fra den 15. november 2007.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at selskabet modtog Deres skadesanmeldelse den 4. december 2007, hvori De oplyste, at De i forbindelse med renovering af 1.salen havde op-

daget nogle skader, som De ønskede at anmelde. Rummet var allerede ved den første besigtigelse der blev foretaget den 25. januar 2008 fuldstændig 'strippet'.

Det er på den baggrund Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at valget om at opmagasinere indboet allerede var truffet forud for anmeldelsen, og derfor er en del af den allerede påtænkte renovering.

Ydermere er der i forsikringsbetingelserne alene mulighed for at få omkostninger til opmagasinering, såfremt ejendomme - i forbindelse med udbedringen af skaden som er dækket af forsikringen - bliver helt eller delvis uanvendelig.

Der skal i den forbindelse henvises til, at ejendommens grundplan er på 133 m^2 med hertil hørende udlænger, og alle de dækningsberettigede skader findes på 1. salen. Jeg finder det på den baggrund ikke godtgjort, at ejendommen er helt eller delvist uanvendelig som følge af udbedringen af skaden. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 6.2:
…
På baggrund af ovenstående kan jeg desværre ikke tilbyde at dække omkostningerne til opmagasinering af Deres indbo."

Derefter fulgte yderligere korrespondance mellem selskabet og klageren, hvorefter klageren den 2/9 2008 indbragte sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skulle erstatte gulvene. Klageren har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

"Overtager huset 1. oktober 2007 og skal i den forbindelse flytte et par vægge på 1 sal, samt have lagt et laminatgulv på i stedet for tæpper.
…
Gulvet er i flere højder og giver meget efter og knirker flere steder. Forholdet anmeldes og der brydes yderligere ned inden selskabets bygningskonsulent kommer for at se skadens omfang.
Vi kan nu konstatere at
1. Gulvplankerne er møre og ormædte under de forskellige lag plader der er udlagt.
…
Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
…
1. Dækning af gulve på 1 sal, da forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Kan ikke og ville ikke kunne tjene som undergulv til hverken plader, tæpper eller laminat gulv. Se tilbud 1 vedr. gulve i bilag …"

Selskabet har ved skrivelse af 23/9 2008 fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"For så vidt angår punkt 1 - ormstukne gulve - er det selskabets opfattelse, at disse har forventelig stand henset til ejendommens alder. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Klager har i forbindelse med en renovering aftaget mellem et og to lag plader, der var lagt ovenpå det oprindelige gulv. Disse plader var anvendt som underlag til tæppebelægning og kunne fortsat have haft denne funktion, hvis klager ikke havde fjernet dem. En ejerskifteforsikring dækker ikke de skader som en husejer selv påfører sin ejendom. Det faktum, at klager har ønsket en anden gulvbelægning og ruminddeling er heller ikke omfattet af ejerskifte-

forsikringen. Dette fremgår også af kendelse fra ANK 69.342. Det er naturligvis uhensigtsmæssigt for klager, at gulvniveauet ikke er ens. Dette er dog en udgift man som køber må tage i betragtning når man påtænker at ændre ruminddelingen på et tørreloft fra 1914.
…
Konklusion:
Det er selskabets opfattelse, at punkt 1 skal afvises, da klager selv har fjernet de plader der fungerede som undergulv og da det oprindelige gulv ikke har en stand der afviger fra hvad man sædvanligvis kan forvente af gulvbrædder fra 1914."

Klageren besvarede selskabets skrivelse den 7/10 2008 og anførte bl.a. til nævnet:

"1. *At gulvplankerne ser ud, som planker på en ejendom fra 1914 ser ud.* Dette kan jeg ikke give ham medhold i. Vi fraflyttede en ejendom fra 1911 og der var originale planker både i stueplan og på 1 sal, som ikke var hverken rådne eller ormestukket, og sagtens kunne bruges som undergulv, hvilket de også blev. Ydermere er der den væsentlige forskel i afgørelsen fra dansk boligforsikring, at den afgørelse fra ankenævnet som selskabet henholder sig til (sags nr. 69.342) er gulvkonstruktion benævnt i tilstandsrapporten med en K1, der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten på vores ejendom hvorfor jeg ikke mener denne afgørelse kan bruges som grundlag.

2. Der er noteret at vi vil fortage renovering af hele 1 salen. Vi vil til stadighed oplyse at vi ville flytte væggene for at inddele på anden vis, og dette var et arbejde som skulle have været fortaget i perioden 1.10.2007 til vores indflytning 1.11.2007 således at der var værelser på 1 sal. Dette kunne jo imidlertid ikke lade sig gøre da vi fandt flere skader, og det er også derfor at vores depotrum er lejet fra midten af november da vi jo måtte rydde hele 1 sal for at se omfanget af skaderne. Dette er imidlertid så blevet vendt fra dansk boligforsikrings side til at vi vil lave en renovering af hele 1 sal.

3. Hr L.M. oplyser at det er forsvarligt at lægge et nyt 22mm spånpladegulv ovenpå eksisterende planker. Dette er ifølge oplysninger fra vores rådgivere ikke efter reglerne, da det er min 170 cm. mellem bjælkerne og der må max være 60 cm. Såfremt den foreslåede løsning skal udføres skal der fortages forstærkning mellem bjælkerne."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser af 12/11 og 2/12 2008.

2. Afskrivning på tag og isolering på kvist

Klageren har ved skrivelse til selskabet den 4/12 2007 oplyst, at han ved henvendelse til teknisk forvaltning med henblik på at få rettet BBR havde fået oplyst, at der ikke var givet byggetilladelse til udnyttelse af 1. salen, og at kommunen ikke havde registreret, at der var en 1. sal på ejendommen.

Klageren anmeldte til selskabet, at der var lavet en ændring af spærkonstruktionen, samt at al indvendig forskalling af kvist og vægge var lavet af genbrugs- eller affaldsef-

fekter. Der manglede sålbænke eller vandnæser ved vinduer, og der var løse gummifuger ved vinduer på kvisten.

Selskabet besvarede klagerens anmeldelse den 23/1 2008 og anførte bl.a.:

> "Som vi tidligere har drøftet telefonisk fremgår det af bemærkningerne tilstandsrapporten, at tagetagen er unyttet til beboelse, hvilket ikke er anført i BBR-ejermeddelelsen. De har derfor ikke haft en berettiget forventning om, at byggeriet/inddragelsen af 1.salen har opfyldt et dagældende bygningsreglement på tidspunktet for inddragelsen.
>
> Det som ejerskifteforsikringen vil vurdere er således alene hvorvidt der i forbindelse med etableringen af denne kvist er sket en svækkelse af ejendommens oprindelige tagkonstruktion."

Klageren oplyste ved brev af 29/1 2008 bl.a. følgende til selskabet:

> "Jeg mener ikke det er korrekt som De skriver at vi ikke har haft en berettiget forventning om, at byggeriet/inddragelsen af 1 sal har opfyldt dagældende bygningsregulativ på tidspunktet for inddragelsen, tværtimod. Vi er på intet tidspunkt gjort opmærksom på evt. problemer eller manglede godkendelser omkring første sal. Vi køber et hus, som er beboet på 1 sal da vi er ude og se det, der er lavet tilstandsrapport omkring en udnyttet 1. sal. Der er heller ikke anført nogen steder at 1. sal måtte være ulovlig eller opført uden tilladelse. Vi er da netop i den tro, at når der intet nævnes omkring dette, så er alt i orden. Vi bliver oplyst om, at der er en udestue fra 1992 som er opført uden godkendelse, og den nu forsøges lovliggjort, hvilket vi særskilt har accepteret. I denne forbindelse bliver vi ligeledes oplyst at BBR ikke stemmer overens med de faktiske forhold, og det er tilstandsrapporten som er gældende. Dette henleder jo selvfølgelig vores opmærksomhed på, at det eneste problem som er her, er udestuen. Der nævnes intet omkring manglede godkendelser eller andet omkring 1 sal."

I forbindelse med selskabets besigtigelse på ejendommen den 6/3 2008 blev det konstateret, at 8 spær var skåret over ved etableringen af kvisten på 1. salen.

Ved samme besigtigelse blev det konstateret, at der i kvisten var isat plastikvinduer uden vandnæse eller sålbænk, og under vinduet var der afsluttet med en gummifuge, som slap den udvendige beklædning. Dette medførte en opfugtning af den indvendige del af facaden.

Ved besigtigelsen blev det anmeldt, at det regnede ind fra rygningen, og besigtigelseskonsulenten kunne konstatere, at der så godt som ingen overlæg var mellem rygning og kvisttaget. Konsulenten oplyste, at dette skulle sammenholdes med, at pladerne ikke lå

langt nok oppe, hvilket medførte, at der ikke skulle megen vind til, før der blev presset vand ind bagved.

Selskabet anerkendte ved brev af 14/3 2008 til klageren at erstatte omkostningerne til en udbedring / forstærkning af kvisten samt til etablering af sålbænke og fugning på kvisten. Selskabet anerkendte også omkostningerne til udbedring af rygningen på kvisttaget ved, at de øverste rækkeplader på kvisttaget skulle udskiftes med nogle, som er længere, hvorefter ny rygning skulle etableres samt dobbelt fugleklodser.

Klageren besvarede selskabet brev den 27/3 2008 og anførte bl.a.:

> "Jeg kan notere mig at Dansk boligforsikring anerkender skaden som dækningsberettiget. Ved gennemgang af løsningsforslaget med C.H.H. fra H. byg oplyser han at der ikke kan ydes garanti på den løsningsmodel der er forslået i Deres brev af d. 14.03.2008. Dette begrunder han med at tagkonstruktionen ikke opfylder kravene til denne type tag, og at taget ikke er udført korrekt. Der skal ifølge C.H.H. mindst være en hældning på 14 eller 15 gr. og denne konstruktion har kun en hældning på 10 gr. Dette er ifølge C.H.H. oplyst til Dansk Boligforsikring. Jeg mener dette er en fejlkonstruktion og der er ingen steder i tilstandsrapporten nævnt noget omkring fejlkonstruktion eller manglende tag hældning på kvistens tag. Jeg kan ikke acceptere en løsning som der ikke kan gives garanti på, men mener derimod at skaden bør være dækket af den udvidede dækning jfr. Punkt 16.1. og udføres med en løsning hvor tagets hældning bliver korrekt efter forskrifterne på denne type tag. Jeg vil kontakte H. byg med henblik på et komplet tilbud på udbedring som jeg forventer dækket af Dansk Boligforsikring."

Selskabet skrev den 30/4 2008 til klageren og anførte bl.a.:

> "Der er i forbindelse med sagen stillet spørgsmålstegn ved hvorvidt det er muligt at tætne rygningen på den af C.H. anviste metode, idet der ikke kan gives garanti for tætheden i konstruktionen. De har derfor nu fremsendt tilbud på udbedring af forholdet ved etablering af tagpap på taget. C.H. har givet tilbud på dette til 45.312,5 kr. inklusiv moms.
>
> Umiddelbart er det min opfattelse, at forholdet kan udbedres på den af C.H. anviste metode men henset til, at der er stillet spørgsmålstegn herved og med ønsket om at anvise en metode, som De som forsikringstager kan acceptere er jeg indstillet på, at der alternativt skiftes tagbelægning ud, sådan at der etableres tagpaptag på kvisten.
>
> Dette tilbud medfører udskiftning af tagkonstruktionen i stedet for en reparation. De opnår derved en forbedring og forlænget levetid på kvisttaget. Ejerskifteforsikringen dækker ikke den forbedring som opnås når noget gammelt udskiftes med noget nyt - se forsikringsbetingelsernes punkt 5.
>
> Henset til, at taget er lavet i starten af 70èrne og derfor er mere end 35 år gammelt er det min vurdering, at der kan aldersnedskrives med 45% på udgifterne til udskiftningen af tagbelægningen på kvisten.

> Dansk Boligforsikring A/S foretager derfor et fradrag for slid og ælde på tagkonstruktionen på 45%, således at selskabet afholder 55% af udgifterne til etablering af tagpaptag henover kvisten.
>
> Erstatningsopgørelsen bliver derfor 45.312,5 - 45% = 24.922 kr. inklusiv moms. Herfra trækkes selvrisiko på 5.000 kr. Der vil derfor mod fremsendelse af faktura på udbedring af forholdet blive udbetalt 19.992 kr."

Klageren meddelte selskabet, at han ikke kunne acceptere, at selskabet ville foretage fradrag for slid og ælde på tagkonstruktionen samt isolering, da klageren ikke havde haft til hensigt at skifte denne. Klageren oplyste, at han stadig helst så, at taget fortsat var eternit, og de eksisterende plader kunne genanvendes og lovliggøres med korrekt hældning og fæstning på tagryggen. Klageren var dog indstillet på at acceptere selskabets tilbud, hvis der ikke blev gjort fradrag for slid og ælde, hvilket selskabet afviste, og tvisten blev derefter indbragt for nævnet.

Klageren har i sit brev til nævnet bl.a. anført:

> "**Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**
> …
> 3. Fuld dækning til udbedring af forhold, da vi vælger en billigere løsning ved at lade et pladetag lægge frem for eternittag som vi købte ejendommen med.
> …
> Vi mener ikke det kan være rigtigt at vi skal betale for den aldersnedskrivning selskabet benytter på tag og isolering, da vi på intet tidspunkt har haft til hensigt at udskifte disse, ej heller haft mulighed for at tage disse udgifter med i vores overvejelser ved køb af ejendommen. Der er intet nævnt i tilstandsrapporten omkring disse forhold. Såfremt konstruktionen havde været korrekt ville vi ikke skulle pille hverken tag eller isolering ned, ej heller påføres en så betydelig økonomisk udgift, som vi ikke har haft mulighed for at tage stilling til ud fra den udfærdigede tilstandsrapport."

Selskabet gjorde i sit svar til nævnet bl.a. gældende:

> "Vedrørende - tag på kvist - ønsker klager dækning uden aldersnedskrivning idet der lægges pap i stedet for eternit. På klagers kvist er der et ca. 35 år gammelt eternittag lagt med ca. 10 graders hældning. Det fremgår af tilbud fra H. Byg af 26. Maj 2008, at såfremt taget skal nylægges med eternitplader, vil dette tage meget af loftshøjden inde i kvisten. H. Byg foreslår derfor en løsning med tagpap. Selskabet har oprindelig godkendt en reparation med oplægning af nye rygninger - se tilbud af 27. februar 2008 - til kr. 13.300 ex. moms, men da klager ikke er tryg ved denne løsning, accepterer selskabet en ændring af tagbelægningen. Denne løsning andrager kr. 36.250 ex. moms hvorfra selskabet fratrækket en aldersnedskrivning på 45% - altså en betydelig dyrere løsning for selskabet.
>
> Det fremgår af policebetingelserne, at selskabet kan foretage aldersnedskrivning når værdiforringelsen er større end 30%. Se forsikringsbetingelsernes punkt 5.3.

> Eternittaget på kvisten er ca. 35 år gammelt og den gennemsnitlige levetid for eternittage er ca. 45 år ifølge Dansk Eternit. Derudover kunne der ved besigtigelsen konstateres, at taget er gammelt og slidt og at en aldersnedskrivning på 50 % ville være rimelig.
>
> Det er derfor selskabets opfattelse, at en aldersnedskrivning på 45 % bestemt ikke er urimelig. Dette er gældende praksis og står klart i klagers forsikringsbetingelser.
>
> **Konklusion:**
> Selskabets ret til at foretage aldersnedskrivning bør opretholdes, idet denne rettighed er et gængs forsikringsretligt princip og fremgår klart af klagers forsikringsbetingelser."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser af 7/10, 12/11 og 2/12 2008.

3. Opkrævning af en eller flere selvrisici for skader på kvist

Klageren gjorde ved skrivelse af 27/3 2008 til selskabet gældende, at selskabet alene var berettiget til at opkræve selvrisiko på 5.000 kr. en gang for de anerkendte skader, da de alle var konstateret på kvisten.

Selskabet besvarede klagerens skrivelse den 30/4 2008 og oplyste med henvisning til forsikringsbetingelserne, at der trækkes en selvrisiko for hvert dækningsberettiget forhold. Selskabet oplyste, at der her var tale om selvstændige bygningsdele, hvorfor selskabet ifølge betingelserne var berettiget til at kræve selvrisiko for hvert enkelt forhold. Selskabet gjorde gældende, at det forhold, at de enkelte bygningsdele sidder på samme kvist og anmeldes samtidig, ikke er ensbetydende med, at der kun kan trækkes en selvrisiko. Selskabet henviste klageren til kendelse AK 71.128.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet kun er berettiget til at opkræve selvrisiko en gang for skaderne på kvisten, da kvisten er fejlkonstrueret.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at det er berettiget til at opkræve selvrisiko for hvert enkelt forhold. Selskabet har bl.a. i skrivelse til nævnet anført:

> "Der gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, dog maksimalt kr. 28.000 i forsikringsperioden.
> …
> utætte fuger og manglende drypnæser - har selskabet anerkendt at dække. Der er også godkendt et tilbud på udbedring af dette arbejde. Klager bestrider, at der skal trækkes selvrisiko på denne skade. Det er selskabets opfattelse, at vinduerne er en selvstændig byg-

ningsdel og at de utætte fuger og manglende sålbænke har givet en selvstændig dækningsberettiget skade - nemlig opfugtning af indvendig kvistbeklædning ved vindue. Det faktum, at bygningsdelene der har fået skader er placeret på den samme kvist og anmeldt samtidigt, medfører ikke, at der er tale om den samme skade. Selskabet er derfor berettiget til at beregne en selvrisiko per dækningsberettiget skade op til policens maksimum. ANK kendelse om dette. Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelserne …

Konklusion:
Klagers krav om, at der kun skal trækkes en enkelt selvrisiko bør afvises, idet der er tale om separate bygningsdele og separate skadeårsager."

4. Afskrivning på tagplader på udestue

Klageren anmeldte den 16/6 2008 til selskabet, at tagpladerne på udestuen fra 1992 var møre og revnede, og at der var konstateret vandindtrængen i udestuen. Selskabet besvarede klagerens anmeldelse den 1/10 2008 og anførte bl.a.:

"De oplyste i skadesanmeldelsen, at tagpladerne på udestuen fra 1992 er møre og revnet. De oplyste endvidere, at De her ¾ år efter Deres overtagelse af ejendommen kunne konstatere vandindtrængen i udestuen.

Dansk Boligforsikring AIS har sendt sagen til besigtigelse med henblik på at klarlægge karakteren og omfanget af det anmeldte forhold.

Det oplyses på baggrund af besigtigelsen, at tagbelægningen er eternitplader der ifølge pladenummeret er produceret i perioden 1990 -1993 - og er uden asbest (pladernes nummer er forelagt Dansk Eternit). Når pladerne - som her - ses med revner og afskalninger er pladernes levetid ifølge Dansk Eternit opbrugt som følge af almindelig slid og ælde. Der kan ved besigtigelsen konstateres ca. 18-20 revnede plader.

Dansk Boligforsikring A/S kan anerkende at dække omkostninger til udskiftning af tagpladerne på udestuen.

Henset til pladernes alder (ca. 15-18 år uden asbest) samt at pladernes levetid ifølge Dansk Eternit og besigtigelseskonsulenten vurderes at være opbrugt, som følge af almindeligt slid og ælde er Dansk Boligforsikring A/S berettiget til at foretage aldersnedskrivning med 80% på udgifterne til udskiftningen af pladerne på udestuen.

Dansk Boligforsikring A/S foretager derfor et fradrag for slid og ælde på tagkonstruktionen på 80%, således at selskabet afholder 20% af udgifterne til udskiftning af tagpladerne på udestuen."

Klageren besvarede selskabets skrivelse den 21/10 2008 og oplyste bl.a.:

"Jeg kan ikke acceptere fremsendte erstatningsopgørelse, idet jeg ikke mener jeg som almindelig forbruger kan se om hvorvidt en tagplade har 45 eller 15 års levetid. Ydermere er der jo heller ikke nævnt noget som helst omkring nedbrudte tage i tilstandsrapporten.

Jeg mener således at selskabet som minimum bør dække 66% af omkostningerne til udskiftning af tagpladerne. Såfremt De ikke er enig i dette, vil jeg også overdrage denne sag til eksisterende sag ved ankenævn for forsikring."

Selskabet besvarede klagerens brev den 30/10 2008, hvori det bl.a. hedder:

> "Som oplyst i mit brev af 1. oktober 2008 har jeg fra tagpladeproducenten Dansk Eternit - på baggrund af numrene i pladerne - fået oplyst, at pladerne er fra 1990-1993 og uden asbest, hvilket naturligvis vil påvirke pladernes levetid.
>
> Levetiden af pladerne og vurderingen jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5 vil altid blive foretaget ud fra et lignende/tilsvarende produkts levetid - og desværre ikke ud fra hvad man som forbruger har mulighed for at vurdere i forbindelse med købets indgåelse.
>
> Det er min opfattelse, at pladerne er udtjent som følge af almindeligt sild og ælde jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4 og dermed som udgangspunkt undtaget fra dækning. Jeg har dog accepteret at dække 20% af omkostningerne til udskiftningen af tagpladerne - henset til, at De oplever vandindtrængen forholdsvist kort tid efter Deres overtagelse af ejendommen.
>
> Jeg kan på baggrund af ovenstående desværre ikke tilbyde at dække yderligere omkostninger end allerede accepteret i brev af 1. oktober 2008."

Klageren indbragte den 9/11 2008 tvisten angående taget på udestuen for nævnet. Selskabet har i sit svar til nævnet af 18/11 2008 bl.a. anført:

> "Klager har anmeldt vandindtrængning gennem sit udestuetag. Ved besigtigelsen kan det konstateres, at pladerne fremstår som udtjente hvilket har medført den konstaterede vandindtrængning. En opringning til Cembrit (tidligere Dansk Eternit) bekræfter, at der er tale om asbestfrie plader som med det konstaterede udseende har udstået deres levetid.
>
> Udløb af levetid er som udgangspunkt ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, men da forholdet konstateres allerede ¾ år efter overtagelsen har selskabet tilbudt at erstatte forholdet med en aldersnedskrivning på 80 %. Denne aldersnedskrivning foretages i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 5.3 og de almindelige forsikringsretlige principper.
> …
> Det er praksis fra Ankenævnets side, at foretage en aldersnedskrivning på 80 %, når den pågældende bygningsdel i praksis har udstået sin levetid. Jeg henviser i den forbindelse til; kendelserne 70.294, 71.689 og 71.424.
>
> Som det fremgår af de vedlagte billeder samt besigtigelseskonsulentens rapport, fremstår de omtalte plader revnede og ødelagte i overfladen. Cembrit bekræftede telefonisk overfor besigtigelseskonsulenten, at asbestfrie plader med dette udseende har udstået deres levetid.
>
> Klager har i sin skrivelse af 9. november 2008 oplyst, at han har kontaktet Dansk Eternit, der ikke kender til pladenumrene. Selskabet har derfor igen kontaktet Cembrit, der fastholder at der er tale om asbestfrie plader, der er produceret i henholdsvis 1990 og 1993.
>
> Selskabet fastholder derfor at der er tale om asbestfrie plader fra henholdsvis 1990 og 1993. Pladerne er slidte og revnede og har efter udseendet at dømme ingen eller begrænset restlevetid. Dette stemmer overens med pladernes alder på 15-18 år og den viden man efterfølgende har fået om de asbestfrie pladers levetid.
>
> Selskabet fastholder derfor, at der kan aldersnedskrives med 80 % på tagpladerne."

Nævnet har gennemgået de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5.3
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.
…
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.

…
8. Selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko som aftalt på policens forside.

Den samlede selvrisiko udgør maksimalt kr. 28.000,- i forsikringsperioden.
…
16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt, at overliggeren over stuevinduet mod syd er en dækningsberettigende skade. Dette forhold udgår derfor af nævnets behandling af sagen.

Ad 1. Gulvplanker på 1. sal samt kompensation for møbelopbevaring
Nævnet finder at kunne lægge til grund, at der på tidspunktet for inddragelse af 1. salen i boligarealet ville være et krav om at sikre stabiliteten ved oplægning af ekstra strøer mellem loftsbjælkerne.

Nævnet er derfor enig med klageren i, at hverken det eksisterende gulv med plader eller oplægning af nye plader ville opfylde kravet til stabilitet, da der er for lang afstand mellem bjælkerne til, at dette krav kan opfyldes.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal bekoste udgiften til oplægning af ekstra strøer. Da forholdet er opdaget i forbindelse med en renovering, hvis oprindelige omfang ikke kan vurderes uden en nærmere bevisførelse - der ikke kan finde sted for nævnet - finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at dække yderligere omkostninger - ej heller til opmagasinering.

Ad 2. Afskrivning på tag og isolering på kvist
Det fremgår af tilstandsrapporten, at det ikke er anført på BBR-ejermeddelelsen, at tagetagen er udnyttet til beboelse.

Nævnet bemærker, at det ikke kan antages - som anført af selskabet - at klageren på baggrund af denne oplysning tillige måtte forvente, at 1. salen ikke opfyldte det dagældende bygningsreglement på tidspunktet for inddragelsen af 1. salen. Selskabet skal derfor anerkende, at også 1. salen er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % i forhold til nyværdien.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder alderen på eternittaget på kvisten, samt at selskabet har accepteret en dyrere løsning ved at tilbyde en udskiftning i stedet for en reparation, finder nævnet, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Ad 3. Opkrævning af en eller flere selvrisici for skader på kvist

Nævnet finder det ikke godtgjort, at skaderne på kvisten udspringer af samme skadeårsag. Henset hertil finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har anset de dækningsberettigede forhold som flere skader og derfor - i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser - har opkrævet flere gange selvrisiko.

Ad 4. Afskrivning på tagplader på udestue

Det fremgår af sagen, at selskabet har anerkendt, at der foreligger en skade på tagpladerne på udestuen, og har accepteret at udskifte tagpladerne med fradrag for slid og ælde på 80 %.

Henset hertil, og idet tagpladerne hidrører fra en produktion med en meget kortere levetid end tagplader produceret før og efter, finder nævnet, at selskabet skal betale 50 % af udgifterne til udskiftning af taget på udestuen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at 1. salen på klagerens ejendom er omfattet af ulovlighedsdækningen. Endvidere skal selskabet dække udgiften til oplægning af ekstra strøer til at sikre stabiliteten af gulvene på 1. sal. Endelig skal selskabet betale 50 % af udgifterne til udskiftning af taget på udestuen.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand