858/10

Den 30. december 2010 blev i sag nr. 77.880:

xxxxxxxxx xxxxx
xxxx xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt rådskade i spær. Endvidere klages der over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en rådskade i en bærende bjælke ved altan.

Selskabet har afvist at dække rådskaden i spær med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde. Selskabet har nedsat erstatningen for den bærende bjælke ved altanen med 70 % på grund af slid og ælde. Selskabet har i den forbindelse henvist til, at konstruktionen er udtjent efter 120 år.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1890, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/12 2009. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 18/6 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Markant ejendom. Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder er påkrævet.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

2. 77.880

A Beboelse

…

3. Yder- og indervægge

…

3.4 Altaner	K3	Nedbrydning i bærejern og smederækværk på altan mod syd. Note: Der må forventes reparation.

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/bygning	K3	Gammelt nedslidt/udtjent tegltag. Note Den teoretiske restlevetid er begrænset.
	K2	Begyndende tæring i metalplader over vindfang.
8.3 Skotrende/Inddækninger	K2	Opfugtning i gamle skotrender (set fra loftrum)
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Defekt tagnedløb på sydfacade. Note; Der er risiko for skader i beboelse.
8.8 Spær og lægter	K2	Opfugtning i gamle spær og lægter.
	K3	Nogle lægter er skadet (brækket).
8.10 Underetage/understrygning	K3	Partielt defekt understrygning.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Mgl. korrekt inddækning ved skorstenspibe.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger	K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
K0: Kosmetiske skader	
K1: Mindre alvorlige skader	UN: Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.
K2: Alvorlige skader"	

De omtvistede forhold blev anmeldt til selskabet i begyndelsen af 2010.

Ejendommen blev besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent. I e-mail af 3/2 2007 fra konsulenten til selskabets skadebehandler hedder det:

"Råd i rem/bjælker i etageadskillelsen:

Ved tidligere altan (altan er fjernet) - under dørparti, her ses råd-skade i dels rem (understøtning bjælkelag) dels i endetræ af bjælke.
Se billeder 11 - 14

Jern der har båret altan ses at være tæret. Se billede 12

<u>Konklusion</u>

Årsag til råd-skade er sandsynligt indtrængende fugt under/ved dørparti.

Bærejern er tæret, ved tæring sker der materialeudvidelse, dermed sker der uvægerligt skade i murværk - revner opstår. Fugt kan trænge ind.

3. 77.880

Tidligere overfladebehandlede man ikke jerndragere i murværk. Der er tale om en typisk skade der ses på mange ejendomme fra den tid.

Råd-skade er sandsynligt opstået som følge af tærede vanger.

I TR er der anmærket følgende:

Altan, nedbrydning i bærejern. K3 - note der må forventes reparation."

Ved brev af 3/2 2010 til klageren afviste selskabet begge skader. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved brev af 5/2 2010. Ved brev af 18/2 2010 til klageren fastholdt selskabet afslaget på at dække råd i spær. Selskabet gav derimod tilsagn om dækning af rådskaden ved altanen - dog med fradrag af 70 % på grund af slid og ælde.

Af tilbud af 22/2 2010, som klageren har indhentet fra håndværker, fremgår:

"Muret flunke rives ned og dobbelt spær med råd skiftes, flunke mures op igen.
Diverse tagspær med råd skiftes og repareres.
2 spær ved frontspids skiftes
Alle spær renses og smøres med protox.
Der monteres vinkler og gennemgående gevindstænger hvor det behøves.
Pris kr. 132.000,-

Vedr. råd i bærende bjælke under altan 1. sal vurderes det, at det kan laves oppefra ved at brække 1 m af gulvet langs ydervæggen forsigtigt op, skifte den rådne bjælke og ligge et nyt gulv igen.
Da det er svært at se omfanget, gives prisen som et overslag.
Pris kr. 82.000,-

Der er lavet en gennemgang med … fra Dansk boligforsikring 25/1-10 som kender omfanget hvor der ligeledes er taget billeder af skaderne.

Ovennævnte pris er ekskl. moms
Tilbuddet er gældende i 14 dage"

Klageren har indbragt sagen for nævnet den 23/2 2010. Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
Under renovering af [forsikringsstedet] blev der fundet 2 tilfælde af råd da hhv. tag og altan blev fjernet.
Vedr. taget er der i tilstandsrapporten en del forbehold, men omkring spær/lægter nævnes kun opfugtning. Vi budgetterede derfor med at udskifte taget og udlufte spær/lægter, da der iflg. Tilstandsrapporten ikke var forhold, der skulle belyses nærmere.

Vedr. altanen anerkender Dansk Boligforsikring, i klagebesvarelsen, vort relevante tab, men fratrækker 70 % som følge af aldersnedskrivning. Denne aldersnedskrivning anser jeg ikke som relevant, da 99 % af træet i huset er intakt og af samme aldersdatering. Jeg anser, at

rådet skyldes en skjult skade, der hidrører fra fugtindtrængning, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Erstatning i forhold til estimat (vedlægges) fra … ApS:
Spær/lægter: 132.000 kr. ekskl. Moms.
Bærende bjælke 82.000 kr. ekskl. moms."

Heroverfor har selskabet i brev af 25/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
…
Besigtigelseskonsulent … haste-besigtigede ejendommen, og der blev, af hensyn til klagers ønske om en hurtig afgørelse, alene udfærdiget en mail og fremsendt billeder til skadebehandleren, som fik uddybende oplysninger fra besigtigelseskonsulenten telefonisk.
…
Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vedr. råd i spær

Ved planlagt udskiftning af taget før indflytning opdagede klager, at en del af spærene var rådskadede og skulle udskiftes. Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække forholdet på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger.

Forholdet fremgår af billederne fremlagt som D1 - D13.

Klager har anført, at han var klar over at taget skulle skiftes (tagbelægning anmærket med en K3), men at han ikke forventede, at spærrerne skulle skiftes.

Udover K3-anmærkningen på tagbelægningen har den bygningssagkyndige angivet opfugtning af skotrender med en K2, defekt tagnedløb med en K3, opfugtning af spær og lægter med en K2, skadede lægter med K3 og defekt understrygning med K3. I alt er der anmærket 8 alvorlige skader på tagkonstruktionen.

Selskabet er enig i, at skjulte skader eller skader på skjulte bygningsdele tilstede på overtagelsestidspunktet, som ikke er anmærket, skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Der er imidlertid *ikke* tale om skader på skjulte bygningsdele.

Spærene og lægter er anmærket med en K2, dvs. en alvorlig skade som betyder at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Den bygningssagkyndige har alene i noten beskrevet skaden som *opfugtning.* Det skyldes formentlig, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af spær og lægter nedefra ikke kunne konstatere råd. Han har imidlertid - henset til tagets øvrige stand og alder - givet spær og lægter en K2 anmærkning - altså en alvorlig skade. Da klager fjerner tagbelægningen, kan man konstatere at på den side af spærrene, der vender op med tagbelægningen - der er anmærket med en K3 - har fugten udviklet sig til råd.
…
Klagers skuffelse går på, at han ikke i tilstandsrapporten er blevet oplyst om, at spærene var rådskadede. Det er korrekt, at den bygningssagkyndige ikke har brugt ordet '*råd'* men alene ordet '*opfugtning'.* Spær og lægter er imidlertid anmærket med en K2-anmærkning, hvorfor

klager ikke med rette har kunne forvente, at fugten blot kunne bortventileres, sådan som han anfører.

En K2 anmærkning er en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelen vil svigte indenfor overskuelig fremtid. Klager bør derfor ikke forvente at kunne lægge nye tegl ovenpå bygningsdele anmærket med en K2.

K2-anmærkningen kan ikke siges at være en klart forkert anmærkning. At ordet '*råd'* ikke nævnes, er alene en skuffet forventning, som ikke giver krav på erstatning i dansk ret. Klager har intet tab lidt ved ikke at få oplyst ordet '*råd'.* Med en K2-anmærkning er han blevet oplyst om, at der er en alvorlig skade, som kræver udbedring/udskiftning, hvis spærrenes funktion ikke skal svigte indenfor overskuelig fremtid. At udskiftningen rent praktisk og økonomisk gøres bedst samtidig med udskiftningen af tagbelægningen synes åbenbart.

Der er i denne konstruktion (se illustration ovenfor) ingen skjulte - og skaderamte - bygningsdele, som ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Tagbelægning, understrygning, lægter og spær er anmærket som alvorlige skader, og der er desuden anmærkninger på skotrender og tagnedløb, der også fører vand i konstruktionen.

Alle dele af konstruktionen er anmærket, hvorfor der ikke kan rejses krav om erstatning. Der er ingen skjulte skader, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen og klagers skuffelse over ikke at være blevet oplyst ordet '*råd',* kan ikke udløse nogen erstatning, da klager med karakteranmærkningerne er blevet advaret om, at alle bygningsdelene i tagkonstruktionen led af alvorlige skader og skulle udbedres.

Hvis ankenævnet skulle komme til, at Dansk Boligforsikring A/S skal erstatte de rådne spær gøres det gældende

- At der kan fradrages i erstatningssummen for de spær, der udskiftes, bla. det dobbelte flunkespær og de to spær ved frontspidsen (se det af klager indhentede tilbud på udbedring), idet disse efter 120 år og med den udsatte konstruktion (vand der ledes ned i murværket ved flunkemur og frontspids) er slidte. Ved udskiftning opnås en forlænget levetid, som kan fradrages ved erstatning under ejerskifteforsikringen.

Og/eller

- At der kan fradrages i erstatningssummen for den K2 anmærkning, som der var i tilstandsrapporten på spær og lægter, da der skal tages højde for udbedringsomkostningerne til udbedring af denne skade, som klager måtte påregne udgifter til udbedring af før købet af ejendommen. Der henvises bla. til AK 71.877 og AK75.438.

<u>Vedr. Råd i altanforankring</u>

Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at erstatte denne skade, men har fradraget i erstatningen med 70% pga. slid og ælde. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Klager er utilfreds med at der fradrages i erstatningen og henviser til, at andet træværk i ejendommen er intakt på trods af husets alder (120 år).

Forholdet er omfattet dækning, fordi der er tale om en skjult bygningsdel, som er rådskadet ved overtagelsen, men som ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Der er tale om råd i en

bjælke, som sidder indmuret i murværket under en dobbeltdør ved altanen på 1. sal. Forholdet fremgår af billederne D14 - D18.

Klager har som en del af påtænkte renovering nedtaget altanen, som vist nok ikke ønskes genopført. I tilstandsrapporten er bærejernet, som er fastgjort i bjælken, anmærket med en K3. Udbedring heraf er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Vores besigtigelseskonsulent har oplyst, at bærejernene i en sådan konstruktion fortsætter ind i etageadskillelsen, hvorfor det vil være ret omfattende at skifte de tærede bærejern. Udskiftningen af de tærede bærejern vil kræve indgreb i den bagvedliggende etageadskillelse og merudgiften ved at udskifte de rådskadede træ er derfor begrænset.

Af den grund blev forholdet oprindeligt afvist, men under genbehandlingen har selskabet anerkendt dækning (se selskabets brev dateret 18. februar 2010). På trods af, at det fortsat er vores opfattelse, at merudgiften ved udskiftning af det rådskadede træ er beskeden under hensyn til den udbedring klager selv skal afholde ved udbedring af de tærede bærejern har vi accepteret at opgøre erstatningen på baggrund af klagers eget tilbud på udbedring, for at imødekomme klagers ønske om at fortsætte renoveringen.

Uenigheden går derfor alene på, om der kan fradrages i erstatningen for slid og ælde.

Vurderingen af om der kan fradrages for slid og ælde er konkret. Hvor en bygningsdel bliver slidt som følge af dens oprindelige og sædvanlige konstruktion, kan der i henhold til forsikringsbetingelserne og fast praksis på området fradrages i erstatningen for dette slid.

Besigtigelseskonsulenten har oplyst, at konstruktionen er helt sædvanlig. Bærejernene sidder fast i bjælken. Bærejernene - som dengang ikke var korrosionsbeskyttede - tærer med tiden. Der kan opstå revner i murværket som følge af at jernene udvider sig. Generelt er murværk ikke tæt, men vil blive opfugtet i regnvejr. F.eks. ser man skader på vinduesoverliggere i ældre ejendomme og indbyggede remme og bindingsværk, som følge af fugt i ydermuren.

Her er der tale om en flad altankonstruktion, der i regnvejr kan samle vand og gøre vandbelastningen større. Vandindtrængen under dørtrin/ altandør kan også gennem tiden lede vand ned i konstruktionen. Der er tale om helt sædvanlige og tidstypiske konstruktioner, som blot med tiden bliver nedbrudt.

Det er selskabets opfattelse, at den bærende bjælke, ligesom bærejernene, er udtjente som følge af konstruktionens alder (120 år). Der kunne måske fradrages med helt op til 80 eller 90 % i henhold til Nævnets praksis, men selskabet har alene fradraget med 70 %.

Jeg skal henvise til AK72.515 hvor TrygVesta fik medhold i et fradrag på 70 % i rådskadet bindingsværk og AK66.769, hvor Nævnet fastslog, at der kunne fradrages med 75 % på udskiftning af rådskadet (indmurede) fodremme. Jeg kan desuden henvise til følgende praksis, hvor man har tilladt et fradrag på 80 % pga. at bygningsdelen var udtjent: **AK72.695, AK71.689, AK71.343 og AK71.136.**

Klagers oplysning om, at der er træværk andre steder på ejendommen, som ikke er skadet, har ingen betydning. Hver bygningsdel vurderes konkret og et fradrag for slid og ælde vurderes i forhold til den konkrete konstruktion og det aktuelle slid på skadestidspunktet. Hvor en forsikringstager opnår en forlænget levetid ved udskiftning af en skadet bygningsdel med en ny, kan der fradrages herfor i erstatningen.

3. Konklusion

Udgiften til reparation / udskiftning af spær kan ikke kræves erstattet af ejerskifteforsikringen henset til de anmærkninger der er givet i tilstandsrapporten på tagkonstruktionen. Spærrene er givet en K2 anmærkning, hvorfor klager ikke kan have haft nogen berettiget forventning om, at fugten blot kunne ventilere af. At klager ikke er blevet oplyst ordet 'råd' i noten omkring spærene udløser ikke krav på erstatning. Der er alene tale om en skuffet forventning - intet tab er lidt.

Men hensyn til den bærende bjælke under altandøren er det selskabets opfattelse, at denne pga. den helt sædvanlige konstruktion efter 120 år er udtjent. Selskabet er derfor berettiget til at fradrage med 70 % for slid og ælde ved udskiftning af bjælken.

Klagen bør derfor ikke tages til følge."

Hertil har klageren i brev af 15/4 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Vedr. Indledning**

…

Vedr. besigtigelseskonsulenten forstår jeg ikke, at han, som anført, skulle have hastebesigtiget huset. Efter adskillige forespørgsler og rykkere, hvor vi blev holdt hen med snak om, at han havde meget travlt, dukkede han op efter 3 uger. I mellemliggende tidsrum lå byggeriet stille med åbent tag. Det kostede, i en af de værste danske vintre i lang tid, naturligvis både på varmeregning og husleje, da vi bor midlertidig til leje andetsteds.

Vi havde oplevelsen, at det gik meget langsomt, og det var også opfattelsen hos håndværkerne (… ApS), der havde sammenligningsgrundlag fra andre forsikringssager.

Ydermere skulle der efterfølgende afsættes tid til, at Dansk Boligforsikring kunne have en tømrer ude for at sammenligne tilbuddet med det tilbud som … ApS havde afgivet.

Vores overordnede indtryk er, at Dansk Boligforsikring bevidst forhalede sagsbehandlingen i en meget kritisk fase af istandsættelsen.

Vedr. Råd i Spær

I rekapituleringen af deres opfattelse af sagen opremser Dansk Boligforsikring igen de forskellige bemærkninger vedr. lægter, tegltag, skotrender og understrygning. Alle forhold, vi ikke har indgivet skadeanmeldelse mod, og som derfor forekommer irrelevante.

I deres oprindelige sagsopfattelse anførte de, at summen af tilstanden af ovenstående elementer i tagkonstruktionen burde give anledning til for lægmand at konkludere, at der var råd i spærene.

I deres seneste sagsopfattelse af 25. marts 2010, giver de imidlertid udtryk for, at en K2 karakter, plus en uddybende note om opfugtning, i sig selv er symptom på skjult råd i spærene.

Denne fravigelse fra oprindelig argumentførelse understøtter min opfattelse af, at Dansk Boligforsikring målrettet og for enhver pris søger opnåelse af ansvarsfraskrivelse mod deres kunder, hvilket da også understøttes af deres status som mest kundefjendtlige danske forsikringsselskab målt på statistik omkring klager og tabte sager.

Faktum er, at der ikke eet sted i tilstandsrapporten nævnes råd, og altså heller ikke i forbindelse med spærene, som er de eneste elementer i tagkonstruktionen, jeg har skadesanmeldt.

Tilstandsrapporten angiver K2 for spærene, hvilket i en uddybende note udspecificeres som 'opfugtning'. Altså ikke råd, men opfugtning. Jeg tror, at alle fagfolk vil give mig ret i, at der er meget stor forskel på råd og opfugtning. Råd er uopretteligt, mens opfugtning er en status, der let kan ændres med udluftning. Hvis der havde været tvivl i den byggesagkyndiges sind vedrørende spærene ville den korrekte og ansvarsfraskrivende indikation have været UN: At spærenes tilstand burde undersøges nærmere for en udtømmende vurdering. Der er heller intet nævnt om spærene under 'Bemærkninger', hvor der ellers var mulighed for at angive bygningsdele, der ikke har været mulighed for at besigtige.

Vedr. den tegning, som Dansk Boligforsikring har fabrikeret og vedlagt, må jeg protestere mod den ledsagende håndskrevne tekst. Tegningen angives at illustrere forholdene og anmærkningerne i tilstandsrapporten og sætter lighedstegn mellem disse og citat: '*stedvise rådskader på visse spær op mod tagbelægning'* citat slut.

Det er netop, hvad tilstandsrapporten ikke gør. Den omtaler på intet tidspunkt råd på spær, hvorfor jeg beder om, at der ses bort fra denne tegning og tekst som subjektiv og vildledende.

Dansk Boligforsikring påstår, at man ikke vil kunne forvente at lægge tegl ovenpå en bygningsdel, der er anmærket med K2. Denne påstand er i min optik ikke korrekt, da der om en K2 udtrykkeligt står: 'Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele'. Altså må en K2 i denne forbindelse fortolkes, som det fremgår af den byggesagkyndiges note.

Noten, som er den byggesagkyndiges skøn og vurdering om spærene, der opsummeres i eet eneste umisforståeligt ord: Opfugtning.

Vedrørende den 1. påstand om subsidiær fradragelse i erstatningssummen qua opnåelse af forlænget levetid er jeg ikke enig, da de ikke-rådangrebne spær er i perfekt stand og kan holde i længere tid end nutidigt træ, der grundet stor efterspørgsel, produceres tidligere i deres levealder med reduceret styrke og levetid til følge.

Vedr. den 2. påstand om subsidiær fradragelse i erstatningssummen er jeg ikke enig, da der ikke er påregnelige omkostninger forbundet med udluftning.

Min påstand er, at læseren af tilstandsrapporten ikke får nogen som helst indikation af, at der skulle være en rådskade på dele af de skjulte spær, og at der derfor er tale om en skjult og uforventelig bygningsskade.

Skaden skal derfor erstattes 100 % af ejerskifteforsikringen.

Vedr. Råd i Altanforankring

Der er her tale om en enkelt bjælke, der er ramt af råd i en skjult skade, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, hvilket Dansk Boligforsikring anerkender.

Imidlertid anfører Dansk Boligforsikring, at der bør fradrages 70 % i erstatningen grundet slid og ælde.

Heri er jeg ikke enig, da råd ikke kan ligestilles med slid og ælde. Den eneste bjælke, der er blevet udskiftet, selvom hele gulvet har været åbnet, er omtalte bjælke udfor altandøren. De andre bjælker i gulvkonstruktionen er intakte i resten af huset og skal ikke erstattes. Tværtimod skal de understøtte et nyt gulv af sildebensparket og indgå i hele husets generelle istandsættelse, hvilket jo ikke ville ske, hvis de bærende bjælker var præget af 70 % slid og ælde. Igen gælder forholdet, at det ikke-rådangrebne træ (bjælker) er i perfekt stand og kan holde i længere tid end nutidigt træ, der grundet stor efterspørgsel, fældes tidligere i deres levealder med reduceret styrke og materialemæssig levetid til følge.
…
Min påstand er, at etageadskillelseskonstruktionen ikke er udtjent, da de øvrige støttebjælker ikke skal udskiftes. Det drejer sig om een individuel bjælke, der er ramt af en skjult rådskade - ikke ælde og slid.

Udskiftningen af denne bjælke giver ikke gulv- eller etageadskillelsesfunktionen en længere levetid.

Skaden skal derfor erstattes 100 % af ejerskifteforsikringen."

Efterfølgende er selskabet og klageren kommet med yderligere kommentarer i flere breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder diverse farvefotos.

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.
…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

10. 77.880

5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

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.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente, at tagbelægning og lægter skulle udskiftes, og at enkelte spær måske skulle forstærkes. Derimod finder nævnet, at klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten ikke havde grund til at forvente, at spær og bjælker skulle udskiftes. Efter nævnets opfattelse kan man ikke lægge til grund, at spær og bjælker er udtjent efter 120 år. Om dette er tilfældet, afhænger efter nævnets opfattelse helt af de individuelle forhold. De spær og den bjælke, der er angrebet af råd, er efter nævnets opfattelse elementer i konstruktionen, der er udsatte, idet de er anbragt på steder, hvor der først sker fugtgennemtrængning, hvis afdækningen ikke er optimalt vedligeholdt. Nævnet finder derfor, at sådanne spær generelt har en kortere levetid end andre, og nævnet finder derfor, at selskabet er berettiget til at foretage en afskrivning. Efter nævnets opfattelse kan afskrivningen dog ikke udgøre mere end 60 % både for spær og bjælke.

11. 77.880

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det kun er berettiget til at afskrive 60 % på udgiften til spær og bjælke.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen