875/11

Den 19. september 2011 blev i sag nr. 79.044:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en række anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene ikke opfylder forsikringens skadedefinition eller udgør ulovlige forhold. For så vidt angår det anmeldte forhold vedrørende ventilation i tagrummet, har selskabet anerkendt at yde dækning, men har afvist at yde fuld dækning til den af klageren foreslåede udbedringsmetode.

Klagen vedrører:

1. Forkert monteret emhættetræk
2. Udbedringsmetoden i forhold til ventilation i tagrummet
3. Sternbræt
4. Manglende teglstensbindere
5. Borebiller i spær og gangbro
6. Utætheder og råd i undertag på hovedhus
7. Manglende tagfod på garage
8. Redningsåbninger i vinduer på 1. sal
9. Ulovlig rem ved kvist
10. Vandskade i bryggers og toilet
11. Undertag på garage

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendoms beboelseshus er opført i 1922, mens garagen er fra 1983. Klageren overtog ejendommen den 15/8 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/6 2005.

Til tilstandsrapporten har sælgeren oplyst, at der ikke i hans ejertid siden marts 2001 har været utætheder i taget. Derudover fremgår, at skunkrum mod øst og vest samt tagrum ikke er besigtiget, da der ikke var adgang.

Efter at have oplevet vandindtrængen fra loftet anmeldte klageren ved skadeanmeldelse af 15/1 2010 diverse skader på tagkonstruktionen. Han anmeldte således, at der var skade på undertaget på beboelsen, manglende fodplader og fodblik, manglende tagstensbindere, utæthed omkring inddækningen af kvisten, ulovlig rem ved kvist, vandskade på loft og væg i bryggers og på toilet samt manglende ventilation i taget med råd i undertaget som følge. Derudover anmeldte klageren skade på undertaget på garagen og borebilleangreb i nogle gulvbrædder på loftet i garagen.

Selskabets bygningssagkyndige besigtigede de anmeldte forhold den 18/2 2010 og igen den 16/4 2010, da sneen var væk. Af besigtigelsesrapport dateret den 18/2 2010 fremgår bl.a.:

"Anmeldt: Diverse forhold vedr. tag / undertag
Vandindtrængning i gang og badeværelse.

Vedrørende hovedhus:
Taget er formodentlig oplagt i 1993. Det er røde vingetegl Dantegl/ Højslev tegl. Der ligger en del sne på taget. Der er aftaget et par rækker tegl langs kvisten, således at det er muligt at besigtige undertag og inddækning.

Der er sat en stor kvist på havesiden formodentlig også i 1993. Her anmelder de afslutning og inddækninger. Den udveksling der er lavet, er en hjemmelimet limtræsdrager. Jeg kan ikke se problemet i det. Der er 12-15 brædder, som er limet sammen og brugt som udveksling. Jeg ser ikke nogen skader på den.

Der har nok tidligere været et paptag eller lignende på ejendommen. Det gamle tag er så brugt som et fastundertag ved tagrenoveringen i 1993. Der er sat afstandslister på. Der hvor man har skåret ud til kvist og lavet skotrender har man lagt nogle baner Monarfol undertag ind. Det er sådan lidt 'hokus pokus' lappe-løsning man har lavet med lidt undertag her og der. Vi har ikke noget fodbræt til undertaget. Vi skal genbesigtige når der ikke er mere sne, det kan muligvis give et bedre syn af tagfod.

Der er ikke nogen tagfod. Monarfol undertaget går direkte i tagrenden. Skotrenden har et 'sjovt' forløb. Der er ikke nogle rigtige inddækninger på siden af kvisten.

Ifølge den byggesagkyndige (tilstandsrapporten) er loftsrum og skunkrum på begge sider ikke besigtiget grundet manglende tilgang. I sælger oplysningerne står der også, at der ingen adgang til hverken loftsrum eller skunke.

Nu er der to små lemme, hvor man kigge ud i loftsrummet.

Det vand, som de får ind, det er jeg overbevist om, stammer fra kvisten. For det første ved inddækningen langs flunken, og så fra kvistdør ud til et lille stykke altan på 20 cm. Man kan ikke åbne døren inde fra, da den er fuget fuldstændig til. Vandet er også først begyndt at komme ind omkring årsskiftet. Som udgangspunkt vil jeg se på inddækninger omkring kvisten det er dem som for mig at se er dårlige/manglende og skaber problemerne.

Så anmelder de, at der ikke er bindere nok i taget. Det kan vi ikke konstatere. Der skal vi se på sagen på et andet tidspunkt, når der er bedre vejrforhold.

Vedrørende garage:
Ft anmelder huller i undertaget på garagedelen samt borebiller. Borebiller, det er meget minimalt. Det drejer sig kun om nogle enkelte brædder, i gangbroen, helt uden betydning.

Der er nogle mindre revner i Monarfol undertaget i garagen. Loftsrummet i garagen bliver brugt til opbevaring, og det er formentligt derfor, at der er sket skader på undertaget. Revnerne er umiddelbart synligt, så det virker mærkeligt hvis de først opdages 4½ år efter overtagelsen.

Andet:
De anmelder på stedet at der ikke er flugtvejs vinduer på 1. salen. Det er rigtigt men det er ikke hverken usædvanligt eller ulovligt, da huset jo er fra 1922."

Af besigtigelsesrapport af 16/4 2010 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Der er det fornødne antal bindere, dvs. der mangler ikke bindere.

Så har vi undertaget på huset.

Spærkonstruktionen er fuldstændigt den oprindelige. Under teglbelægningen ligger det gamle trætag (spåner) med tjærepap. Lægtningen er ældre end teglen, så det er kun selve teglbelægningen der er fra 1993.

Den side som vender mod vejen, er der ikke nogen huller i, bortset fra en enkel rørgennemføring, som render op igennem. Der er bare lige skåret et hul. Det originale tag ligger på hele tagsiden mod vejen.

Der, hvor vi har problemerne, er på havesiden, hvor vi har kvisten. Den er sat på engang i 90'erne i forbindelse med, at man har lavet et nyt tag.

På haveside ligger også det gamle paptag under teglbelægningen, men der hvor man har skåret en del ud for at bygge kvisten på har man lavet en lidt ubehjælpsom løsning med noget skotrende, som er skåret ned i det gamle pap, og man har lagt noget Monarfol ind under for at forsøge at lukke af.

Monarfolen kører godt nok op under kvistbeklædningens sider/flunker, men vi har nogle sjove afslutninger / render, hvor man forsøger at lede vandet nedenunder eller ved siden af pappet, fordi man har skotrenden der.

Jeg er ikke så meget i tvivl om, at der også kommer vand ind nogen af de steder, og de har ret i, og det gør sig gældende for begge sider af kvisten.

De lægter og afstandslister, som der er der er ældre. Hvornår de er fra, kan jeg ikke svare på, men det kan godt være noget, som er lagt op i 60'erne eller 70'erne. Det er helt sikkert et tidligere tegltag, der har været der.

På et tidspunkt har man forlænget alle spærene, og man har lavet et udhæng på ejendommen.

Oprindeligt har der bare været en ganske almindelig gesims, hvor tegl eller pap er afsluttet. Ved den forlængelse, der er lavet, er monarfolen kørt op over lægterne. Det vil sige, at vi har en lunke bag lægterne, hvor vandet kan stå og samle sig.

Den lunke ligger lige på kanten af murværket og udhænget. Om det giver vand ind i huset tvivler jeg på - måske i begrænset omfang hvis vinden står på. Det er ikke nogen korrekt eller hensigtsmæssig tagfod, men det er ikke ualmindeligt at se en sådan løsning.

Vi ser også på limtræsdrageren. Jeg vil stadig fastholde, at det limtræ, som ligger der ikke har nogen skader, og at det har den fornødne styrke.

Ventilationen i loftrummet er i underkanten. Der er ikke nogen ventilationsåbninger i tagrummet. Der bliver måske ventileret en smule, hen over isoleringen.

Det er muligt at bore nogle ventiler i - en i hvert spærfelt. Det gøres udefra ved at tage en tegl af i 3. række fra rygningen, og så lime ventiler i. Det ville jeg vælge at gøre, selvom jeg ikke ser nogen skader som følge af manglende ventilation.

Konklusion:
Den tagside, som vender mod vejen er tæt og giver ingen problemer. Konstruktionen er gammel, og der er ingen problemer med lovligheden. Tagsiden mod haven er derimod ikke lavet rigtigt, og her ville jeg vælge at tage den side af, som ligger rundt om kvisten, det er den nemmeste måde at udbedre på.

Prisside kr. 45.000."

Af et mødereferat udfærdiget af en deltager ved besigtigelsen fremgår, at der ved gennemføringen af emhætten blot var udskåret, men ikke foretaget inddækning i forhold til undertaget.

På baggrund af besigtigelserne anerkendte selskabet ved brev af 7/6 2010 at dække omkostningerne til etablering af korrekt afslutning/inddækning omkring kvisten, hvilket ifølge bygningskonsulenten kunne ske ved at nedtage tegl omkring inddækning og etablere afslutning til undertag og kvistflunker. Endvidere anerkendte selskabet at yde dækning for etablering af tagfod og ventilation. En ventileret tagfod kunne ifølge selskabet etableres ved at demontere den nederste række tegl, så undertaget kom under lægten, mens forholdet vedrørende yderligere ventilation kunne udbedres ved at bore hul og pålime en ventil i hvert spærfelt. De øvrige forhold blev afvist med henvisning til, at der ikke var tale om skader eller ulovlige forhold i henhold til ejerskifteforsikringen.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, som selskabet i brev af 27/7 2010 fastholdt. Heraf fremgår bl.a.:

"Ad undertag stuehus:
Vi har konstateret nogle uheldige løsninger omkring kvisten i den ene tagflade, og disse forhold er dækket. I den modstående tagflade er der derimod ikke konstateret problemer. Det er det gamle tagpap tag der fungerer som undertag. Der er enkelte områder hvor dette undertag har ældre fugtskader, men da der ikke kunne konstateres nogen aktuel opfugtning, lægges til grund at disse skader stammer fra tiden før der blev udført en ny tagbelægning. Der er ikke tale om svækkelser af konstruktiv betydning, og Dansk Boligforsikring A/S dækker derfor ikke de gamle fugtskader.

Det er korrekt at besigtigelseskonsulenten anbefaler at ventilationen af taget forbedres. Dette kan ske ved at der monteres ventiler, som beskrevet i afgørelsen af 7. juni 2010. Desuden dækkes udgiften til reparation af tagfoden, hvilket også må forventes at ville forbedre ventilationsforholdene. Det fastholdes, at der ikke på besigtigelsestidspunktet kunne konstateres fugt i tagrummet, ligesom de fugtskader der ses på undertaget, ikke vurderes at have årsag i manglende ventilation. De fugtskader der ses er afgrænsede, hvilket tyder på, at der er tale om følger af tidligere utætheder.

Ad borebiller:
Det borebille angreb der er konstateret i gangbroen, er lokalt, og har ikke medført nogen skade af konstruktiv betydning på hverken gangbro eller på den øvrige tagkonstruktion. For at borebiller skal kunne udrette egentlige skader af betydning, skal der være tale om både langvarige, og meget massive angreb.

Ejerskifteforsikringen kan alene forholde sig til de skader som kan konstateres, og til forhold som ses at give nærliggende risiko for skade. Vi dækker ikke en teoretisk risiko for, at et borebille angreb, muligvis i fremtiden vil kunne blive mere omfattende, og måske i løbet af flere år, medføre svækkelser af betydning. Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring og ikke er vedligeholdelsesforsikring.

Ad tagfod garage:
Tagfoden ses at være udført uden fodblik, idet undertaget bare er ført til tagrenderne. Garagen er opført i 1983, og konstruktionen ses at være helt sædvanlig for byggeåret. Der er ikke

nogen krav om at konstruktionen skal udføres med fodblik. Der ses ikke at være sket skader, som følge af den anvendte konstruktion.

Endelig har jeg set på de følgeskader De omtaler. Der ses at være tale om nogle enkelte fugtskjolder på listeloftet i badeværelset. Det er min opfattelse, at de misfarvninger der er tale om er meget begrænsede, og ikke af et omfang der kræver udbedring, eller som kan begrunde, at der opgøres en erstatning."

Klageren har haft en dialog med den virksomhed, der stod for at udfærdige tilstandsrapporten. Det fremgår heraf, at klageren blev tilbudt en forligsmæssig løsning i forhold til undertaget på garagen samt redningsåbninger i vinduerne på 1. sal.

Af klageskemaet dateret den 14/9 2010 fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Tag/undertag på hus og garage utæt
Kvist ikke udført korrekt
Manglende ventilation i tagkonstruktion
Borebiller spær - hus/og gangbro garage
Tagfod på hus og garage ikke udført korrekt
Redningsåbninger i vinduer 1. sal
Teglstensbindere
Afslutninger og inddækninger.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ….
Tætte tage som er udført håndværksmæssig korrekt.
…
Firmaet som har lavet tilstandsrapporten har tilkendegivet at de vil dække undertag garage."

Af selskabets brev af 7/10 2010 til nævnet fremgår bl.a.:

"Da klager ikke nærmere har redegjort for hvad der klages over, eller i øvrigt begrundet klagen, forudsættes det at klagen alene vedrører de forhold for hvilke der ikke er opnået dækning.

Dansk Boligforsikring A/S har anmodet klager om at indhente tilbud til brug for erstatningsopgørelsen vedrørende de forhold som selskabet har dækket, men har endnu intet modtaget.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vedrørende undertag på hovedhus:
…
Ved besigtigelsen konstateres der problemer med konstruktionen af kvisten og tagfoden, og disse forhold har selskabet dækket. Derimod kunne der ikke ses skader på den modstående tagside, hvor det oprindelige tjærepaptag forsat er intakt, og fungerer som fast undertag. Det er nogle stedvise misfarvninger på de gamle spåner der fungerer som underlag for tjærepappen, men disse er uden konstruktiv betydning, og stammer med stor sandsynlighed fra før taget blev belagt med tegl.

Der er konstateret vandindtrængning fra inddækningerne omkring kvisten (dækket) men ingen generel fugt i konstruktionen. Besigtigelseskonsulenten anbefalede dog at der blev monteret ekstra ventiler til ventilation af tagrummet, da den gamle tagkonstruktion ikke har ventilationsmuligheder. Uanset at der er tale om den oprindelige konstruktion, og der ikke er sket skader som følge af ventilationsforholdene i tagkonstruktionen, har selskabet anerkendt at dække en forbedring af ventilationen, som anbefalet af besigtigelseskonsulenten.

Herefter må det lægges til grund at det alene er spørgsmålet om hvorvidt selskabet også kan tilpligtes at udskifte den ubeskadigede del af tjærepaptaget/undertaget som ankenævnet skal tage stilling til.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder at det gamle tjærepaptag fuldt ud fungerer som undertag, at der ikke er sket skader eller er nærliggende risiko for skade vedrørende denne bygningsdel, samt at forholdet i øvrigt er fuldt ud lovligt.

Vedrørende borebiller:
Besigtigelseskonsulenten har fået forevist borebiller i nogle gamle brædder som er oplagt som gangbro på loftet i garagen. Forholdet er helt uden praktisk betydning, og kan på ingen måde anses at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende redningsåbninger:
Det er konstateret at der i gavlene på 1. salen sidder sprosse vinduer (bondehusvinduer) som ikke opfylder nutidige krav til redningsåbninger. Vinduerne er nyere, men er monteret i de oprindelige vindueshuller, og er formentligt holdt i husets oprindelige stil. Da huset er fra 1922, er der ikke krav om, at nyere bygningsreglementers krav til redningsåbninger skal overholdes, og bygningen er på dette punkt fuldt ud lovlig.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder at forholdet ikke er dækningsberettigende.

Vedrørende bindere:
Ved besigtigelsen blev der stikprøvevist fjernet tegl, og det kunne konstateres, at der er monteret bindere i et omfang som skønnes, at svare til de generelle anvisninger i fx Murerfaget Byggeblad nr. 33.

Der er ikke påvist skader på tag eller tagbelægning, og klager har ikke sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold.

3. Konklusion
Klager har ikke sandsynliggjort, at der på den forsikrede ejendom skulle være skader, forhold der medfører nærliggende risiko for skade eller ulovlige forhold, udover hvad Dansk Boligforsikring A/S allerede har anerkendt at dække. Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klageren i brev modtaget den 20/10 2010 af nævnet bl.a. anført:

"På hovedhuset er der huller i undertaget på steder der ikke er i forbindelse med kvistinddækningen, som således ikke vil blive lavet hvis kun kvistinddækningen bliver lavet. Dermed vil det stadig regne ind! I forsikringens brev til jer fremgår det som om at undertaget kun består af det gamle trætag, som de benævner som et *tjærepaptag.* Dette er ikke korrekt. Dele af undertaget består også af en Monarfol plast banevare, som er hullet, revnet og krakeleret og i øvrigt ikke monteret efter gældende regler. Det hele er i øvrigt rigt dokumenteret med billeder. I er alle sammen mere end velkommen til at komme og se hvad det hele drejer sig om. Derefter vil i ikke være i tvivl om at jeg har ret.

…
Jeg klager også over at diverse dele af bygningen har taget skade af vandindtrængen, bla. lofts og vægbeklædning på toilet og i bryggers. Derudover den skjulte skade der angiveligt må være på isolering, etageadskillelse og andre skjulte forhold som jeg er sikker på der vil komme frem når man først begynder at skille huset ad for at reparere det. …

Desuden er der for lidt ventilation i tag rummet, det har forsikringen selv konstateret! Pga. den dårlige ventilation er der opstået råd i den del af undertaget der består af træ. Det er det forhold som forsikringen beskriver med *'stedvise misfarvninger som med stor sandsynlighed stammer fra før taget er blevet belagt med tegl'.* Det er en direkte fordrejning og bagatellisering af sandheden! Forholdet er rigeligt dokumenteret med billeder! …

Endvidere er der også borebiller i spærkonstruktionen, hvilket forsikringen har undladt at kommentere.

Vedrørende redningsåbninger, så har … som har lavet tilstandsrapporten tilkendegivet at dette forhold er ulovligt og skal dækkes. Jeg finder med stor undren det meget mærkeligt at Dansk Boligforsikring ikke mener det er ulovligt. Hvem laver sine egne love her??

Endvidere klager jeg over undertaget på garagen som er af Monarfol plast banevarer. Det er også så defekt at det skal udskiftes. Jeg har ikke vidst at det var i stykker før sagens start da jeg først der er begyndt at benytte dette loftsrum som opmagasinering. Endvidere kræver jeg også forhold her dækket af forsikringen, forhold omkring de bygningsdele der her har taget skade af vandindtrængen. Også forhold som jeg er sikker på dukker op når man først begynder at udskifte undertaget. (Isolering/etageadskillelse etc.).

Jeg vil for god ordens skyld lige forklare hvad det gamle ydertag, som delvis bliver brugt som undertag er lavet er. Det bliver omtalt som tjærepaptag. I virkeligheden er det små træklinker som er smurt med et produkt, formentlig tjære. Der er intet *pap.*

Endvidere klager jeg også over den hjemmelavede limtræsrem som hele kvisten hænger i. Den betragter de fagfolk som jeg har haft til at se på sagerne, som direkte livsfarlig.
…
Med hensyn til indhentning af tilbud så kan jeg ikke forstå hvorfor det er mig der skal gøre det. Jeg er jo ikke fagmand og vil let kunne komme galt afsted i dette ærinde, med efterfølgende sager til følge, for ikke at tale om yderligere udgifter for mig. Forsikringen har jo huset fuld af fagfolk som tilsyneladende virkelig ved hvad det drejer sig om. Så jeg kan ikke se hvorfor ikke det er dem som skal indhente tilbud. Det er jo dem som har et stykke arbejde at udføre. Jeg har jo købt mig en forsikring for 10 år som skal tage sig af sager som dette.

Jeg vil godt indhente div. tilbud, jeg vil blot kræve godtgørelse for den tid jeg bruger. Og jeg vil ikke holdes ansvarlig for fejl og mangler jeg måtte gøre i dette arbejde, da jeg ikke er fagmand på disse områder. De fejl og mangler der må opstå må forsikringsselskabet så være klar til at dække."

Selskabet har i brev af 2/11 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at det gamle tag (undertaget) ikke er belagt med tjærepap. Det er ikke korrekt. Taget består af tagspån som er belagt med tjærepap. Tjærepappen ses tydeligt på billeder fra området omkring kvisten, hvor der er lavet en form for samling mellem et monarfol undertag og det oprindelige tag. Billeder vedlægges.

Det er i øvrigt korrekt, at undertaget (det oprindelige tag) er forlænget med et Monarfol undertag langs tagfoden. Det ikke i sig selv en fejl at benytte et Monarfol undertag. Monarfol er meget almindeligt anvendt undertag, men naturligvis skal samlinger m.m. udføres korrekt. Konstruktionen af tagfoden på hovedhuset er udført uhensigtsmæssigt (med bagfald) hvorfor Dansk Boligforsikring A/S dækker en ændring af tagfoden, jf. afgørelse af 7. juni 2010 (se bilag …).

Klagers oplysninger om, at der skulle være huller og rådskader i undertaget på hovedhuset bestrides. Eventuelle skader på de gamle tagspån er i øvrigt helt uden praktisk betydning, da taget er belagt med tagpap. Det bestrides desuden, at der er konstaterbare fugtproblemer i loftrummet.

Det fremgår af klagers brev, at han desuden også ønsker at klage over selskabets afgørelse vedrørende limtræsdrageren. Denne afgørelse har ikke tidligere været påklaget overfor Dansk Boligforsikring A/S.

Der er ingen dokumentation for, at der skulle være problemer med limtræsremmen over kvisten. Remmen må antages at være oplagt i 1993, og der ses ingen skader i form af nedbøjninger eller brud, som kan underbygge, at den ikke skulle have den fornødne styrke.

Klager har ikke sandsynliggjort, et dækningsberettigende forhold og forholdet bør derfor afvises.

Med hensyn til klagers modvilje mod at indhente tilbud på udbedringsarbejderne, er det helt sædvanlig praksis, at forsikringstager indhenter tilbud fra lokale håndværkere til brug for erstatningsopgørelsen. Det må anses at være helt sædvanligt, at en husejer selv tager kontakt til relevante håndværkere og indhenter tilbud på nødvendigt reparationsarbejde.

Hvis håndværkerne har brug for yderligere oplysninger til brug for tilbudsgivningen, står selskabets byggeteknikere naturligvis til rådighed.

Der udbetales ikke godtgørelse for husejerens tidsforbrug vedrørende tilbudsindhentning."!

Ved brev af 15/11 2010 til nævnet har klageren føjet et nyt punkt til klagen, idet han anfører, at der mellem tegl og sternbræt er 5 cm, hvor det kan regne og blæse ind. Han er af den opfattelse, at sternbrættet skulle være skåret i smig.

Vedrørende forholdet med sternbrættet har selskabet i brev af 1/12 2010 til nævnet bemærket, at der ikke er oplysninger om skader på bygningen som følge af forholdet. Derudover anfører selskabet bl.a.:

"Klagers brev ses at vedrøre et nyt forhold, som ikke tidligere har været anmeldt til Dansk Boligforsikring A/S.

…

Jeg har forelagt det fremsendte for besigtigelseskonsulent, tømrermester …, som tidligere har besigtiget ejendommen. Denne oplyser, at han ikke har fået forevist forholdet, og som sådan heller ikke er bekendt med, om der er aktuelle skader. Han har ikke noget kendskab til stern-

brædderne alder, men vurderer ud fra billederne, at de sandsynligvis er opsat i 1993 samtidigt med, at der er lagt ny tagbelægning.

Tømrermesteren oplyser, at en afslutning med sternbrædder aldrig er tæt. Det vil altid være muligt for slagregn og fygesne at trænge ind mellem sternbrædder og tegl, men da der er udhæng på ejendommen, er der ingen risiko for, at der trænger vand ind i beboelsen. De meget begrænsede vandmængder, som vil kunne trænge ind, vil dryppe af mellem udhængsbrædderne. Udhænget ses at være velventileret, og der vurderes derfor ikke at være nogen risiko for skade.

Da klager ikke har sandsynliggjort nogen skader, og da brædderne formentligt er 17 år gamle, har selskabet ikke vurderet, at der var behov for at besigtige forholdet nærmere."

Klageren har til selskabet fremsendt et tilbud/overslag på udbedring af de af selskabet anerkendte forhold på i alt 72.620 kr. Vedrørende ventilation i tagrummet fremgår følgende:

"Efter besigtigelse af skaden har jeg hermed fornøjelsen at fremsende
Nedtagning af rygning, samt de to første rækker tagsten på hver side af hus
Skære ventilationsspalte i rygning i undertagpap og brædder
Der vil blive oplagt ventilationsgradbånd
Montering af de demonterede tagsten og rygninger

Pris i alt for materialer og arbejdsløn 16.660,00"

Ved brev af 16/2 2011 til klageren afviser selskabet den tilbudte udbedringsmetode og pris for ventilation i tagrummet, idet det ikke er i overensstemmelse med det af selskabet foreskrevne. Selskabet fastsætter erstatninger herfor til 8.000 kr. inklusiv moms. For de øvrige forhold har selskabet opgjort erstatningen i overensstemmelse med det fremsendte tilbud/overslag.

Klageren påpeger i mail af 1/3 2011 til selskabet, at der er alene er tale om et overslag fra tømreren, og at det ikke er muligt at følge den af selskabet foreskrevne metode, idet undertaget er råddent. Samtidig bemærker han, at trækket fra emhætten er forkert monteret, hvilket selskabets bygningskonsulent har erkendt. Prisen herfor udgør 1.750 kr. eksklusiv moms.

Selskabet har i brev af 10/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til priserne fra … Tømrerfirma, fremgår det intet sted, at der skulle være tale om overslag, og priserne ses i øvrigt at være fremsat uden forbehold. Dansk Boligforsikring kender ikke til hvilke aftaler der er indgået mellem klager og tømrerfirmaet, men da vores besigti-

gelseskonsulent, har oplyst at priserne vurderes at være realistiske i forhold til de konstaterede skader, fastholdes selskabets erstatningsopgørelse.

Dukker der i forbindelse med udbedringen nye forhold op, som ikke er medtaget i erstatningsopgørelsen, er selskabet naturligvis indstillet på at genbesigtige med henblik på eventuelt at regulere erstatningen.

For god ordens skyld præciseres, at der ikke er påvist utætheder i taget, udover i de områder, som Dansk Boligforsikring allerede har anerkendt at dække.

Ved besigtigelsen kunne der heller ikke konstateres følgeskader på hverken lofter eller isolering. Det bemærkes at selskabet anerkendte dækning ved afgørelsen af 7. juni 2010. At der ikke er udbedret endnu skyldes alene klagers forhold. Eventuelle skader som måtte opstå fordi klager ikke sørger for at udbedre de konstaterede utætheder, er under disse omstændigheder ikke meddækket. Det bemærkes i øvrigt at klager først anmelder utæthederne ca. 4½ år efter overtagelsen.

Vedrørende spørgsmålet om ventilation af loftrummet oplyser besigtigelseskonsulenten, at der findes flere forskellige typer ventiler, som er beregnet til montering i faste undertage. Bl.a. markedsfører … en ventil af typen DE-flex. Det er ikke noget problem at lime en sådan ventil i et tjærepap-undertag.

Klager har tidligere givet udtryk for et ønske om at afslutte sagen med en kontant godtgørelse til fuld og endelig afslutning af de anmeldte forhold, da klager har oplyst, at han selv vil kunne udføre en del af udbedringsarbejdet, og i øvrigt ønsker, at udskifte hele taget. Dansk Boligforsikring er åben overfor muligheden, men har gjort gældende, at en godtgørelse til fri rådighed altid vil blive opgjort til et mindre beløb end det erstatningsbeløb, som udbetales til dækning af faktisk afholdte udgifter."

Klageren har fremsendt kopi af mail til selskabet af 16/8 2011, hvor klageren anfører, at efter at tegl er afmonteret, står det klart, at hele undertaget, spær og overligger er defekt og skal udskiftes. Klageren har vedlagt billeddokumentation.

Selskabet har i brev af 26/8 2011 modtaget i nævnets sekretariat den 1/9 2011 oplyst, at deres håndværkertaksator ved besigtigelse den 22/8 2011 kunne konstatere, at hele taget var nedtaget på den side, hvor selskabet ikke havde anerkendt skade, og at der var oplagt undertag, ny isolering og nye lægter. Ud fra billedmaterialet finder selskabet det ikke godtgjort, at der er dækningsberettigede skader på taget ud over, hvad der er anerkendt. Af den medsendte mail-korrespondance fremgår, at selskabet den 17/8 2011 oplyste, at en genbesigtigelse umiddelbart skønnes nødvendig.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer 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 har gennemset de fremlagte fotos af huset.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det er almindelig praksis, at forsikringstageren selv indhenter tilbud på udbedringsarbejder, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at godtgøre klageren for dette.

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

<u>Emhættetræk</u>

Efter det oplyste er der ikke lavet inddækning omkring rørgennemføringen til emhætten i undertaget. Nævnet finder, at dette forhold udgør en skade, som selskabet skal dække. Nævnet finder, at erstatningen kan opgøres til 1.750 eksklusiv moms.

Ventilation i tagrummet

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kunne kritisere den af selskabet foreskrevne udbedringsmetode og opgørelse af erstatningen.

Sternbræt

Nævnet finder det ikke bevist, at forholdet udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække forholdet.

Teglstensbindere

Det er i besigtigelsesrapporten af 16/4 2010 anført, at der ikke mangler bindere. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort det modsatte, og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse på dette punkt.

Borebiller i spær og gangbro

Nævnet finder, at det ikke er sandsynliggjort, at det anmeldte angreb af borebiller udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet kan derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning herfor.

Utætheder og råd i hovedhusets undertag

Efter det oplyste er spærkonstruktionen den oprindelige, og undertaget består af det gamle trætag med tjærepap fra før, der blev lagt tegl (på nær ved kvist og tagfod). Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret nogen aktuel opfugtning i undertaget. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der i undertaget er utætheder ud over, hvad selskabet har anerkendt at dække. Nævnet vurderer ud fra de fremsendte fotos, at fugtskaderne på undertaget er af ældre dato og uden konstruktionsmæssig betydning. Forholdet udgør dermed ikke en skade eller nærliggende risiko for skade, idet det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Tagfod på garage

Nævnet lægger til grund, at tagfoden er udført uden fodblik, og at der ikke er konstateret nogle aktuelle skader på bygningen som følge heraf. Det er nævnets opfattelse, at konstruktionen af garagen, som er fra 1983, ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder. Da nævnet finder, at forholdet heller ikke udgør en nærliggende risiko for skade, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning herfor.

Redningsåbninger

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at de manglende redningsåbninger i vinduerne på 1. sal udgør et ulovligt forhold. Det ses endvidere, at forholdet som del af en forligsmæssig løsning er tilbudt dækket af den virksomhed, som stod for udfærdigelsen af tilstandsrapporten.

Rem ved kvist

Remmen er en hjemmelimet limtræsdrager, og nævnet lægger på baggrund af det oplyste i besigtigelsesrapport af 18/2 2010 til grund, at der ingen aktuelle skader er på remmen. Henset til, at kvisten formodentlig er opført i 1993, finder nævnet, at konstruktionen af remmen ikke udgør en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et ulovligt forhold.

Vandskade på toilet og bryggers

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold falder under forsikringens skadedefinition, og kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Undertag på garage

Der ses ikke at foreligge en tvist på dette punkt, idet den virksomhed, som stod for at udfærdige tilstandsrapporten, har tilkendegivet at ville dække forholdet.

Nævnet finder i øvrigt, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har opgjort erstatningen for kvist og tagfod på hovedhuset i henhold til de af klageren fremsendte tilbud/overslag fra tømreren.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal udbetale 1.750 kr. eksklusiv moms i erstatning for manglende inddækning ved træk fra emhætte med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

J. Hermann