888/12

Den 2. april 2012 blev i sag nr. 80.492:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over størrelsen af den tilbudte erstatning i forbindelse med udskiftning af husets tag. Hun klager endvidere over, at selskabet har afvist at yde erstatning for indvendig beklædning i huset samt over størrelsen af den udbetalte erstatning for klagerens eget arbejde.

Hvad angår selskabets erstatning for udskiftningen af ejendommens tegltag, fastholder selskabet, at det kan fradrage 70 % med henvisning til, at taget var 80 år gammelt på udskiftningstidspunktet. Klageren gør gældende, at selskabet alene er berettiget til at afskrive med 50 %.

Med hensyn til rådskader og indvendig beklædning har selskabet anført, at sælgerens husejerforsikringsselskab, Nykredit Forsikring, har anerkendt at dække rådskaderne og retableringen af husets indvendige beklædning bortset fra forhold, som klageren forud for konstateringen af rådskaderne havde planlagt at renovere. Klageren har hertil anført, at hun til fuld og endelig afgørelse har modtaget 112.500 kr. fra Nykredit Forsikring, og at dette beløb har vist sig at være utilstrækkeligt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1929, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/5 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/4 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
3. Yder- og indervægge		
...		
3.6 Indvendige vægge	K1	Fugtspor mod vest foroven ved skillevæg mellem de to nordlige stuer. Note: Er udtørret. Skyldes formentlig gammel læk i taget, som er udbedret.
...		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.1 Lofter/etageadskillelser	K2	Fugtspor i loft i entré over trappen. Note: Skyldes formentlig utætte hjørnefuger i brusenichen ovenover.
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Lidt nedfalden forskallingsmørtel (mørtel under rygningsstenene). Enkelte forvitrede teglsten i den vestlige tagflade syd for frontispicen.
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Inddækningen ind mod frontispicen viser tegn på utæthed. Note: Bør inspiceres og derefter udbedres.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Tærede rendejern og tagrender (utætte). I det nordøstlige hjørne er nedløbet skilt ad foroven. Note: Fører med tiden til opfugtning af ydermur.
8.8 Spær og læger	K2	Et stykke fodrem mod vest er nedbrudt af råd. Kan ses fra skunklemmen i midterværelset på 1. sal. Note: Bløde partier bør bortskæres før udbedring (forstærkning)."

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi startede med at ville se, hvor meget isolering der var i et loftrum, som de i energianmærkningen anbefalede at efterisolerer. Her konstaterede vi større rådskade i fodrem og taglægter og anmeldte den til Danske forsikring ved en fejl (gået fejl af navnet) men fik via telefonen oplyst, at vi skulle åbne op og konstatere skaden. Efterfølgende kontaktede de os nogle dage senere og oplyste, at vi ikke var dækket hos dem. Så anmeldte vi skaden til Dansk Boligforsikring, hvor vi er forsikrede. De oplyste ligeledes, at vi skulle 'åbne op', så besigtigelseskonsulenten kunne se skaden.

Vi gik straks i gang, og fandt den ene skade efter den anden. Der var råd i forskalling, loftbeklædning, våd isolering, flere rådne taglægter og remme. Vi fik at vide, at skaden også skulle anmeldes til sælgers husforsikring, hvilket vi gjorde. De sendte en tømrer til at kigge på sagen, som kom og besigtigede skaden. Han opfordrede os til at 'åbne så meget som muligt op', så skaden kunne besigtiges. Han kom 2 gange for at se på skaderne, og sælgers forsik-

ring (Nykredit) anerkendte skaden og dækker det råd, der dengang kunne konstateres. Omfanget blev dog større og større som vi åbnede op, og til sidst mærkede vi en stor modvilje. Bl.a. ville de ikke dække til noget af genetableringen til indvendig beklædning af hele 1. Salen, som nu var åbnet op. Der er konstateret skader i 14 spær, ca. 50 taglægter og fodremme 5 forskellige steder på 1. Salen. Et sted var lægterne rådnet over, men de fleste steder bøjede de kun og var temmelig bløde. Men det betød selvfølgelig, at der kom meget vand ind og isolering og træ var meget vådt og misfarvet.

De håndværkere der kom og så på opgaven, var ikke i tvivl om, at det eneste rigtige var at åbne det hele op, så det resterende sunde træ kunne tørre ud. Vi gik straks i gang.

Under forløbet kontaktede i Dansk Boligforsikring på telefon, som sendte deres besigtigelseskonsulent ud på endnu et besøg. På intet tidspunkt i dette forløb var der nogen der sagde til os, at vi selv skulle stå for betaling til genoprettelse af indvendig beklædning.

Da Dansk Boligforsikring ønskede at køre regres mod den bygningssagkyndige, der havde skrevet tilstandsrapporten, fik vi nu at vide, at vi ikke måtte udbedre noget, før der havde været syn og skøn. I ventetiden sørgede Dansk boligforsikring for afdækning af taget.

Da der havde været syn og skøn kom Dansk Boligforsikring et stykke tid efter med deres erstatningsopgørelse til os. (Vi fik opgørelsen 3. November, hvor årstiden gjorde, at vi ikke kunne lave tag. Så taget stod afdækket vinteren over.) Vi bad vores advokat svare, men han svarede ikke, trods vores mange rykkere. Vi var ikke tilfredse med erstatningen, og svarede selv nogle måneder senere. Dansk bolig forsikring mener ikke, at de skal give erstatning til indvendig beklædning, idet de dækker skaden taget udvendigt fra. De mener at Nykredit (sælgers forsikring) skal dække i det omfang de finder erstatningsberettiget. Nykredit vil gerne dække med 15.000 kr eks. moms til beklædning. Dette er langt fra nok, men Nykredit har ikke ønsket at dække mere, idet skaderne skyldes dårlig eller manglende vedligeholdelse af huset jf. syn og skønsrapporten. De dækkede dog de skader, som de lovede i starten af vores anmeldelse, men skrev i sidste melding til os, at det var ALT de dækkede. Det er endt med, at de har dækket for 90.000 kr, som skal dække udgifter til råd i etageadskillelsen, rep. af lofter i stue, køkken og alrum samt bryggers. Rep af råd i gulve og råd i div. fodremme, undtagen 1 rem, som var omtalt i tilstandsrapporten.

Vi var klar over, at der ville opstå flere 'overraskelser' når vi fjernede tagstenene, hvorfor vi valgte at bestille nye spær. Da stenene blev taget af, viste det sig også at være en god beslutning, idet alle spær var rådne de sidste 15-20 cm, samt nogle af dem havde flere rådområder.

Ang. erstatningen mener vi ikke, at de kan nedskrive erstatningen med 70 %, idet vi ud fra den tilstandsrapport vi købte huset efter forventede et sundt og tæt tag. I den første tilstandsrapport stod der, at taget skønnedes til at kunne leve 80 år endnu og at understrygning og overstrygning var intakt. Denne rapport var den vi fik udleveret, da vi besigtigede huset. Da vi bød på huset blev der udfærdiget en ny rapport, idet den første rapport netop var udløbet. I den nye rapport står der, at taget kan holde mange år endnu. Dansk Boligforsikring mener der er tale om skuffede forventninger hvilket de ikke giver erstatning for, men jeg har fundet en tidligere sag som I har givet kendelse på fra den 15.03.2010, hvor der bliver givet erstatning ud fra, hvad man mente man købte, altså hvad tilstandsrapporten beskrev.

Jeg vedlægger kendelsen.

Ud fra levetidstabeller skal et tegltag i god beliggenhed og med høj rejsning uden høje træer omkring nedskrives med 45-50 %, hvorfor vi har klaget over nedskrivningen.

Endvidere mener vi, at der skal ydes erstatning for indvendig beklædning på 1/3 af omkostningerne, idet der var mange områder hvor der var skade på isolering og forskalling, og det var nødvendigt at fjerne større områder, for at konstatere skaden."

I brev af 25/5 2011 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Umiddelbart efter indflytningen påbegyndte klager en indvendig renovering af tagetagen og opdagede i den forbindelse råd i lægter og forskallingsbrædder. Forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringen d. 27. maj 2010. Kopi af skadesanmeldelse fremlægges som **bilag ...**

Besigtigelse fandt sted d. 3. og 6. juni 2010. Besigtigelsesrapport med et lille udvalg af fotos fremlægges som **bilag ...**

Da taget tydeligvis var utæt på overtagelsestidspunktet, og der var rådskader i de underliggende konstruktioner, anerkendte vi dækning i brev af 29. juni 2010 **(bilag ...).** Vi havde allerede drøftet rådskadedækning under villaforsikringen med vores kunde. Kundens egen villaforsikring var tegnet uden rådskadedækning, men sælger havde rådskade dækning på sin villaforsikring hos Nykredit (nu Gjensidige). Trods ejerskifte accepterede Nykredit at dække rådskaderne.

...

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vedrørende fradrag for slid og ælde

Taget på vores kundes ejendom er et 81 årigt gammelt tegltag. Taget har oprindeligt været holdt tæt / vedligeholdt ved understrygning. På et tidspunkt, hvor tagetagen er blevet udnyttet til beboelse, har det ikke længere været muligt at vedligeholde ved understrygning - i den ene ende af tagetagen er der loft til kip (gipsbeklædning i hele tagrummet) - i den anden ende har der været adgang til lille tagrum, men lukkede skunke (en skunk med adgangslem). Muligheden for at understryge var herefter kun tilstede i det lille tagrum og den løbende vedligeholdelse blev foretaget udefra ved overstrygning - se billeder.

Den tidligere ejer har boet i ejendommen i 32 år (se bilag ... side 11), og vedligeholdelsen har ikke været god - særligt i de senere år (sælger er en ældre dame). Vores konsulent oplyser, at i takt med at lægterne under teglene er blevet skadede (fugt og råd), har tagstenene 'lagt sig ned' - hvorfor 'hullerne mellem tagstenene er blevet stadigt større, hvilket man har forsøgt at tætne udefra. Se billederne hvor man ser store 'klumper' mørtel, rufa kit osv. imellem tagstenene.

Som det fremgår af vores konsulents rapport, er taget ved vores kundes overtagelse udtjent. Alle håndværkere, som vores kunde har haft på ejendommen, har bekræftet dette, og alle har anbefalet en udskiftning.

Der henvises til skønsmandens rapport (bilag ...) hvor skønsmanden oplyser, at teglene har 'udtjent sig selv' (spørgsmål 1) og at tagets restlevetid er 0 år, hvorfor man ved at lægge nyt tag vil opnå en forøget levetid fra '0 år til 60-80 år'.

På den baggrund mener jeg, der kan fradrages i erstatningssummen med 80-90%, men vi har fradraget med 70%.

Vedrørende erstatning for rådskader og indvendig beklædning
Dansk Boligforsikring A/S har dækket skaderne ved taget (utætheder). Lige fra skaden blev anmeldt bad vi kunden om, at anmelde de underliggende rådskader til villaforsikringen. Villaforsikringen har anerkendt dækning af rådskaderne.

Vi har fra starten oplyst kunden, at taget kunne udbedres udefra og nedtagning af den indvendige beklædning ikke er nødvendig for 'vores del' af skaden (se bilag ... og ...).

Kunden anfører, at gipsbeklædning blev nedtaget for at blotlægge rådskader. Da rådskaderne er dækket af villaforsikringen, har henvist kunden til at søge dette afklaret med villaforsikringen. Det har kunden også gjort, dog fornemmer vi, at vores kunde har gentaget spørgsmålet omkring erstatning under ejerskifteforsikringen, hver gang, hun ikke fik det svar, hun ønskede fra villaforsikringen.

Villaforsikringen opgjorde oprindeligt rådskaderne, herunder erstatning til indvendig beklædning til kr. 61.250,- (oktober 2010 - bilag ...). Jeg har kontaktet konsulenten fra Nykredit, og jeg forstår, at der efterfølgende har været 'forhandlinger' mellem Nykredit og kunden omkring opgørelsen, hvor nye besigtigelser har fundet sted samt indhentelse af nye tømrertilbud. Dette resulterede i aftalen mellem Nykredit og vores kunde om en erstatning på kr. 112.500,- 'til fuld og endelig afgørelse' af skadesagen omkring råd og indvendig beklædning (se bilag ...).

Det er min opfattelse, at erstatning for indvendig beklædning ikke kan kræves dækket af Dansk Boligforsikring A/S, da et evt. tab herfor har sammenhæng med udbedring af rådskaderne - ikke udskiftning af taget.

Det er desuden min opfattelse, at vores kunde har indgået en aftale med Nykredit 'til fuld og endelig afgørelse' heraf, og at en sådan aftale forpligter hende - også overfor Dansk Boligforsikring A/S. Aftalen blev indgået i februar/marts 2011 - lige efter, at klager fremsætter krav mod Dansk Boligforsikring (bilag ...) om samme forhold. Der er ingen grund til at tro, at kunden ikke har fuldt overblik over sin skadesag, og det virker betænkeligt, hvis en forsikringstager kan indgå en aftale 'til fuld og endelig afgørelse' af et skadeforhold med villaforsikringen, for så fortsætte kravet overfor ejerskifteforsikringen.

Endelig er det min opfattelse, at klager ikke har lidt et tab - udover de kr. 112.500,- som Nykredit har udbetalt i erstatning for råd, herunder indvendig beklædning.

Hertil skal jeg understrege, at vores kunde opdagede rådskaderne i forbindelse med en indvendig renovering af 1. salen, hvor hun nedtog gipsplader. Se skadesanmeldelsen (bilag ...) og de interne bemærkninger i vores besigtigelsesrapport (bilag ...). Vi har desuden modtaget en række fotos fra vores kunde med datoer, der viser hendes renovering, og vi har derfra vurderet, at den indvendige renovering var meget langt fremskredent, før skaden blev anmeldt (se bilag ... - side to).

Vedrørende erstatningsopgørelsen i øvrigt
Vi har erstattet alle udgifter til afdækning af taget, mens skønsforretningen afventedes, og senere, vinteren over indtil udskiftning ønskedes påbegyndt.

Vi har erstattet følgeskader i stueetagen med et beløb svarende til skønsmandens opgørelse.

Vi har erstattet udskiftning af skotrende og nye tagrender, trods anmærkninger herfor i tilstandsrapporten med K2'er.

Vi har erstattet udskiftning af alle lægter, trods det overlap der er med erstatningsopgørelsen fra Nykredit, der også har erstattet udskiftning af lægter, hvor de var rådskadede.

Nykredit har medtaget erstatning for udskiftning af visse tegl, da de baserede deres erstatning på en udbedring indefra, uden samtidig udskiftning af taget, hvorfor der også er et 'overlap' her.

Vi har oplyst kunden, at hvis vi gennemfører regreskravet overfor den bygningssagkyndige, refunderer vi selvrisikoen.

Vi har været generøse i vores erstatningsopgørelse, og vores kunde har ikke påvist, at have lidt et tab udover den erstatning, hun modtager fra henholdsvis Nykredit og Dansk Boligforsikring A/S.

3. Konklusion

Vi har anerkendt at erstatte udgifterne til en udskiftning af taget, men med et fradrag i erstatningssummen på 70% pga. tagets alder og stand. Vores skadeskonsulents vurdering af taget er bekræftet af en uvildig skønsmand, udmeldt i en retssag mod den bygningssagkyndige, der lavede tilstandsrapport.

Rådskader dækkes af villaforsikringen. Evt. udskiftning af den indvendige beklædning er ikke nødvendig for udskiftning af taget, der foretages udefra. Erstatning for indvendig beklædning er derfor ikke en følgeskade af den skade, Dansk Boligforsikring A/S skal dække, men henhører under villaforsikringen. Den indgåede aftale til fuld og endelig afgørelse med villaforsikringen forpligter i øvrigt også klager i forhold til Dansk Boligforsikring A/S, og kravet kan ikke herefter forfølges mod os.

Vi har erstattet alle relevante tab, og klager har ikke godtgjort at have lidt yderligere tab, som kan henføres på ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor afvises."

Ved brev modtaget i nævnet den 21/6 2011 har klageren hertil bl.a. anført:

"Jeg vil gerne tilføje et par ord til sagen, da jeg ellers føler jeg kommer til at fremstå beregnende og grådig, og i øvrigt ikke har lidt nogen last i denne sag.

For det første var vi ikke i gang med renovering af 1. Salen, da vi konstaterede den 1. Skade, men overvejede at efterisolere et loftrum, hvor vi åbnede op i hjørnet, idet der sås en stor lunke i taget udenfor. Det var herefter vi anmeldte skaden. Som tidligere sagt, fik vi anmeldt det til det forkerte forsikringsselskab først, hvorfor vi hurtigt var i gang med nedrivningen af inderbeklædningen, idet de sagde det samme som Dansk Boligforsikring sagde senere, at vi skulle åbne op, så vi kunne konstatere skaden.

Vedrørende anmeldelsen til ejers forsikring (Gjensidige, dengang Nykredit) så var løsningen fra deres side, at man ville laske et nyt stykke lægte ved siden af det der var råddent - gjort indefra, men jo flere skader vi konstaterede, jo mere så håndværkerne grønne ud i ansigtet over den løsning, og nogle af dem der var her, var slet ikke interesseret i opgaven, da de ikke mente det var en holdbar og rigtig løsning, og de kunne ikke give en garanti for, at det ville holde sæsonen ud.- Derfor var reparation ej den løsning, vi ville benytte os af.

Under dette forløb hvor håndværkerne og besigtigelseskonsulenterne kom for at vurdere sagen, kom der mere og mere vand ind. Vi har brugt mange timer på optørring, forsøg på afdækning og flytte rundt på møbler for at undgå skader. Der er kommet en del skimmelsvamp på vægge i stueetagen i køkken, gang og stue, og der er kommet mørke pletter og skjolder på loftet. Vandet løb ned i gangen, hvor vi konstant havde gulvklude og tæpper liggende til opsugning. Vores 2-årige søn fik i samme tidsrum konstateret astma, og vi var bange for hvor slemt det stod til med svamp i huset. Vi konstaterede råd i etageadskillelsen ved bjælkelag og gulv samt råd i enkelte forskallingsbrædder i loftet i stueetagen. Der var råd i spærtræ, den bærende rem og flere lægter. Ved hver henvendelse til sælgers forsikring (Gjensidige) henviste de mig også til at anmelde det til ejerskifteforsikringen og omvendt. Til sidst var vi så fortvivlede over hvem der ville dække hvad og hvordan vi nu skulle gribe sagen an, at vi hyrede en bygningssagkyndig som kunne vejlede os. Da han havde hørt vores historie og set vores hus anbefalede han os vi tog kontakt til advokat. Dog ikke et råd som vi fik glæde af, da det ikke ligefrem fremmede sagen.

Vedr. aftalen med Gjensidige, så blev det gjort klart for mig både på brev og i telefonen, at de ikke ønskede at dække yderligere. De mente slet ikke de overhovedet burde dække noget, idet skaderne skyldes dårlig og manglende vedligeholdelse. De ville dog dække det de havde lovet fra starten. De havde taget håndværkeren af sagen af grunde jeg ikke kender til, og vi måtte derfor endnu engang indhente et tilbud fra en ny håndværker, der skulle give tilbud på opgaven. Herefter modtog jeg en mail, hvor der stod at det var ALT de dækkede. Vi lukkede sagen med at skrive at beløbet dækkede de **anmeldte og konstaterede** skader. (bilag ... vedlagt) Vi føler ikke vi har indgået nogen form for lukning, forlig eller andet. Vi havde blot brug for at få at vide hvad vi rent økonomisk havde at gøre godt med, før vi bestilte nogen til at komme og reparere det råd der var i huset. Samtidig er det ret svært at brokke sig over manglende erstatning til et forsikringsselskab, som jeg ikke engang er forsikret i. Jeg kan kun se, at Dansk boligforsikring burde være glad for, at Gjensidige har dækket så stor en del af skade på huset. (Jeg har betalt selvrisikoen hertil)

Hvem skal så erstatte den indvendige beklædning af 1. Salen? Gjensidige mente ikke det var dem, idet de så loftrummet stort set ryddet ved deres besigtigelse, men har tilbudt 15.000 kr.- til indvendig beklædning. Ejerskifteforsikringen mener heller ikke det er dem, da de mener de kan reparere skaden ude fra. Så ved jeg ikke hvad vi skulle have gjort. Hvis vi ikke havde åbnet op og set alle de rådskader der var, er jeg ikke sikker på at Ejerskifteforsikringen ville erkende, at taget havde det så dårligt, at det skulle skiftes. Hvis de alligevel havde, ville skaderne opdages, når det nye tag blev lagt, hvorfor der så skulle åbnes op og repareres råd, mens taget stod åbent. Isoleringen var våd og ødelagt flere steder og der var svamp og misfarvning flere stedet på træværk. - alt sammen noget, som Gjensidige ikke ville dække, da de kun dækker råd. En lidt omvendt løsning, og hvor Ejerskifteforsikringen kom til selv at skulle dække.
Måske er det os der har gjort det hele i en forkert rækkefølge, men Ejerskifteforsikringen skrev til os i den første skrivelse, at vi skulle åbne op og blotlægge skaden, og hvis det viste sig der var en skade, ville det ødelagte efterfølgende blive dækket. Det synes vi så ikke helt det gør. Vi havde ønsket vi delte beløbet i 3, så vi alle betalte en tredjedel, men nu ser det ud som om vi selv står for betalingen på over 85.000 undtagen 15.000.- kr fra Gjensidige.
Vi har intet krav stillet om dækning til prøver indsendt for svamp, maling og spartling, nødvendigt elarbejde og vvsarbejde i forbindelse med at blotlægge skaderne.

Det har været et rigtig hårdt og langt forløb. Vi har følt vi blev kastet frem og tilbage og vi havde meget svært ved gennemskue hvordan vi skulle gribe det hele an. Jeg føler nu vi bliver fanget i noget forsikringsmæssigt ordkløveri vedr. lukning af sagen med Gjensidige."

Ved brev af 30/6 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"**Planlagt renovering**
Det fastholdes, at klager havde planlagt en renovering af tagetagen. Dette blev oplyst til vores besigtigelseskonsulent (se bilag ...), ligesom det tydeligt fremgår af de af klager optagede billeder, at nedrivningen af al indmaden i tagetagen skete med en sådan hast og i et sådant omfang, at der næppe er tvivl om, at der var tale om en ønsket og planlagt renovering af bla. indvendige vægge og skillerum. Dette har Nykredit også vurderet i deres behandling af rådskaderne.

Det er korrekt, at man bliver rådgivet til at 'åbne op', for at et skjult forhold kan vurderes. Men der er naturligvis forskel på at 'åbne op' for at kunne sandsynliggøre et dækningsberettigende forhold (her utætheder og råd) og så på at rive al indmad i tagetagen ud. Vores kunder gør generelt kun det sidste, hvis de alligevel ikke har tænkt sig at beholde det nedrevne - ellers åbner de kun nok, til at besigtigelsen kan gennemføres.

Forholdet til Nykredit (nu Gjensidige)
En stor del af klagers indlæg handler om hendes forhandlinger med og skadesagen med Nykredit. Hvis klager har indsigelser mod disse, må hun *indgive en klage over Nykredit.*

Det er *ikke* korrekt, at Nykredit har henvist klager til Dansk Boligforsikring A/S, og at Dansk Boligforsikring A/S har henvist klager til Nykredit. Klager har ikke indgivet nogen dokumentation for denne påstand.

Tværtimod har vi meget klart - og helt fra starten - gjort vores kunde opmærksom på, at rådskaderne, herunder den indvendige beklædning skulle afklares med Nykredit, mens tagets tilstand var dækket af Dansk Boligforsikring A/S, og udbedring af taget kunne ske udefra. Se bla. bilag ... og .... I bilag ... har jeg netop talt med Nykredit og fået afkræftet kundens oplysninger om, at Nykredit skulle have oplyst noget sådant, og jeg har - igen - gjort det klart, at Nykredit og Dansk Boligforsikring A/S var helt enige om 'fordelingen' af skaderne - hvilket på ny blev oplyst.

Klager burde med den fremlagte dokumentation ikke være i tvivl om forholdet mellem Nykredit og Dansk Boligforsikring A/S, og det er da heller ikke vores indtryk, at hun reelt har været det gennem skadeforløbet.

Det først *efter* hun har indgået aftale med Nykredit eller samtidig med hun forhandler med Nykredit, at kravet om indvendig beklædning gen-fremsættes overfor Dansk Boligforsikring A/S - uden i øvrigt at oplyse, at hun forhandler med Nykredit om samme krav.

Vores kunde har været repræsenteret af advokat igennem størstedelen af forløbet, hvorfor enhver tvivl om dækningen burde have været afklaret. I øvrigt viser korrespondancen - både med vores kunde og med hendes advokat - at vi har gjort alt muligt, for at redegøre for både dækningen (herunder aldersnedskrivning), samt afklare/aftale skadeforløbet med kunden.

Vores kunde bør forfølge kravet omkring den indvendige beklædning med Nykredit / Gjensidige, da Dansk Boligforsikring A/S - i lyset af den skadebehandling, vi har foretaget - ikke kan pådrage os ansvar herfor."

Ved brev af 19/7 2011 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"Svar på skrivelse fra Dansk Boligforsikring af 30. juni 2011:

Planlagt renovering??

Vi havde købt huset kort forinden vi konstaterede den første skade. Det er helt korrekt, at der var dele af 1. salen vi ønskede at istandsætte, her iblandt et ældre badeværelse samt udskiftning af gavlvinduer og døre, som ikke kunne åbne og lukke. Endvidere en ny trappe, idet den eksisterende trappe er en smal og stejl lofttrappe. Jeg vedlægger et foto af loftrummet, hvor man kan se en fin hvidmalet gipsvæg med filt, - jeg ser ingen grund til at fjerne sådanne vægge i forbindelse med en istandsættelse. Grunden til at det gik så stærkt var bl.a. at da vi først var blevet overrasket over den ene store skade, og kort efter den næste og næste igen, var vi godt klar over, at taget ikke havde det så godt, som beskrevet i tilstandsrapporterne.

Vi kunne næsten godt regne ud hvad det ville byde på, når vi åbnede mere op, og for at få et klart overblik, og ikke nøjes med at få repareret et hjørne af huset først, for så kort efter at skulle anmelde en ny skade et andet sted, åbnede vi det hele op, så alle skaderne blev konstateret på en gang. Jeg vil her nævne, at vi fik vand ind i huset og ned i stueetagen, så vi var godt klar over, at der var flere skader at finde. De håndværkere der har været her i forbindelse med taget, har været helt enig i vores fremgangsmåde.

Vedrørende Nykredit:

Dansk Boligforsikring skriver, at hvis jeg er utilfreds med vurderingen fra Nykredit, skal jeg klage dertil. Jeg ser ingen mulighed eller grund til at klage til dem, idet jeg ikke er kunde hos dem. Nykredit har sagt stop for yderligere dækning med begrundelse af dårlig og manglende vedligeholdelse.

Dansk Boligforsikring er bekendt med mit erstatningskrav fra starten, da jeg sendte det til dem. Det var bl.a. her jeg blev henvist til at sende det til Nykredit, der så heller ikke ville dække. Det kan godt være, at Dansk Boligforsikring synes de har meldt helt klart ud, men vi havde meget svært ved at gennemskue situationen. Det var også derfor vi hyrede en advokat da denne blev anbefalet for os. Vores fornemmelse var, at vi blev holdt hen indtil Dansk Boligforsikring havde afholdt syn og skøn i forbindelse med deres regressag mod den Bygningssagkyndige.

Efter alle tilbud fra div. håndværkere var sendt ind, (efterspurgt af Dansk Boligforsikring) meldte de på et møde her på ejendommen, at de ikke dækkede for udskiftning af taglægter der ikke var råd i. De sendte også deres tømrer ud for at give et nyt tilbud på taget opført uden undertag. Alle de her meldinger gjorde det ikke mindre forvirrende for os. Det viste sig dog, at tømreren selvfølgelig ikke vil lave taget uden at skifte lægter eller uden undertag.

Vedr. erstatningskravet til indvendig beklædning, var der ingen af forsikringsselskaberne der ønskede at dække. Jeg delte regningen i 3 og har anmodet om at få 1/3 dækket hos Nykredit, 1/3 dækket af Dansk Boligforsikring og 1/3 betaler vi selv. Det var min umiddelbare logiske måde at løse en regning ingen ville betale."

Efter sagens indbringelse har klageren anmeldt yderligere rådskader til selskabet, bl.a. råd i en bundrem og råd i spær på kvist og valm. Selskabet har i brev til klageren af 3/10 2011 afvist at dække forholdene med henvisning til, at klageren har indgået forlig

med Nykredit Forsikring om rådskaderne, og at klageren ikke har godtgjort, at de anmeldte skader ikke var omfattet af forliget med Nykredit.

I brev til nævnet modtaget den 10/11 2011 har klageren om eget arbejde i forbindelse med skaden bl.a. anført:

> "Endvidere har vi i hele forløbet foretaget en masse selv, som vi ikke har krævet erstatning for. Erstatningen for indvendig beklædning af loftetagen er beregnet ud fra de steder, hvor vi måtte nedtage for at blotlægge skaderne. Ikke for hele 1. salen. Vi har selv stået for nedtagning og bortkørsel af affald. Vi har selv betalt for alt strøm og vvs, som måtte fjernes og nedtages, og genetableres. Vi har selv sørget for genetablering af lofter vedr. råd i fodrem, hvor loftet måtte fjernes 4 steder i underetagen. Vi har nu i 1½ år boet uden at kunne benytte 1. salen, hvor vi har måtte bo i en stue. Vi ønsker virkelig at få afsluttet sagen, men føler vi er blevet misforstået."

I brev af 16/11 2011 til nævnet har selskabet anført bl.a.:

> "Det er noget håbløst, at Dansk Boligforsikring A/S skal forsøge at redegøre for den aftale vores kunde har indgået med Nykredit/Gjensidige, og det mener jeg heller ikke er rimeligt. Det må være klager, som må godtgøre, at de efteranmeldte rådskader *ikke* er indeholdt i den aftale, der blev indgået med Nykredit, og at hun i det hele taget har lidt et tab.
>
> Jeg bemærker dog, at Nykredit/Gjensidige i den nyligt fremlagte korrespondance fastholder, - hvad de også telefonisk har oplyst os - at der blev lavet en 'til fuld og endelig aftale' med kunden, som gav kunden et kontantbeløb - højere end de konstaterede skader - til alle rådskader i tagkonstruktionen, og med frihed til at bruge pengene som kunden ønskede, hvilket gav hende frihed til at lave andet arbejde / udføre arbejde selv.
>
> Med hensyn til råd i bundremmen forekommer det usandsynligt, at disse skader ikke skulle være medtaget i Nykredits erstatningsopgørelse, da de blev fremvist under et møde, hvor både Dansk Boligforsikring A/S og Nykredit deltog allerede d. 22. september 2010 - altså længe inden klager indgik den endelige aftale med Nykredit. Jeg henviser i det hele til mit brev af 3. oktober 2011 - bilag ...
>
> Hvor 'heldigt' det har været for Dansk Boligforsikring A/S at der var rådskadedækning hos Nykredit skal jeg ikke udtale mig om, alene henvise til dobbeltforsikringsaftalen hvorefter en villaforsikring skal dække skader forud for ejerskifteforsikringen. Der har da heller ikke været uenighed mellem de to forsikringsselskaber om, hvem der skulle dække rådskaderne.
>
> Endelig skal jeg fremhæve, at klager ikke synes at have godtgjort at have lidt et tab. Jeg henviser til det tilbud, som hun nu har fremlagt, og som øjensynligt har dannet udgangspunkt for aftalen med Nykredit/Gjensidige. Tilbuddet forudsætter, at rådskaderne udbedres uden at taget skiftes, hvorfor der er medtaget arbejde til delvis afmontering af tagsten, afrensning af understrygning, udskiftning af ødelagte tagsten og opsætning af stillads. Alt dette arbejde har ikke været nødvendigt og er heller ikke blevet udført af klager, da hun samtidigt har skiftet tagbelægningen - hvilket ejerskifteforsikringen har erstattet (herunder stillads og helt nye tegl). Den faktura klager har fremsendt på råd i bundrem er på knap kr. 14.000,- (bilag ...) - den sparede udgift bare til opsætning af stillads skønnes højere."

I brev af 6/12 2011 til nævnet har klageren fremkommet med yderligere indsigelser.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 16/6 2010 fremgår om klagerens planlagte renovering forud for skadens opdagelse bl.a.:

"**Øvrige bemærkninger (kun til intern brug):**

FT siger, at de havde regnet med at bruge penge (100.000,-) til istandsættelse af 1. salen, men at de nu er nødt til at bruge pengene udvendigt i stedet for det indvendige."

I brev fra selskabet til klageren af 16/3 2011 hedder det om klagerens planlagte renovering endvidere bl.a.:

"**Erstatning til indvendig beklædning**
Jeg kan desværre ikke tilbyde erstatning til den indvendige beklædning.

Du har tidligere oplyst - både til vores besigtigelseskonsulent, til Nykredit og til mig (under besigtigelsen med Nykredit), at I havde planlagt en renovering af tagetagen. Bla. skulle tagrummet med loft til kip efterisoleres, hvorfor I tog gipsplader og isolering ned. Det var i forbindelse med dette arbejde, I opdagede rådskaderne. Du har senere oplyst, at I fjernede al indvendig beklædning i tagetagen for at undersøge, om der var yderligere rådskader.

Du har tidligt i forløbet fremsendt fotos fra arbejdet med den indvendige renovering. Fra optagelsesdatoen på disse fremgår det, hvor langt I var kommet i jeres nedrivning af tagetagen i forhold til skadesanmeldelsestidspunktet. Det synes fra billederne ret åbenbart, at jeres renoveringsplaner var langt fremskredne, før I anmeldte skaden."

Af syn og skønserklæring af 18/11 2010 i sagen mellem selskabet og den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 6**

I fortsættelse af besvarelsen af spørgsmål 4 og 5 bedes skønsmanden oplyse hvorvidt de af skønsmanden anviste udbedringer indebærer forbedringer i form af forlænget levetid, og i givet fald nærmere angive størrelsen (procentvist) af sådanne forbedringer.

Svar spørgsmål 6

Ja, ved at lægge nyt tag på og forbedre tagkonstruktionen, vil tagets levetid forøges fra nuværende 0 år til 60-80 år.

Udbedringen udgør en stor forbedring af ejendommen - procentvis forbedring mellem 60 og 80%."

Nævnet har gennemset fotos af skaderne.

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:
...
4.5
- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Afskrivning på tagreparationen:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne om tagets alder og det anførte i syn og skønserklæringen, ikke at kunne kritisere størrelsen af den af selskabet foretagne afskrivning på 70 %.

Rådskader, indvendig beklædning og klagerens eget arbejde

Nævnet må efter sin gennemgang af sagen lægge til grund, at udbedringsomkostningerne, herunder værdien af klagerens eget arbejde, sandsynligvis overstiger erstatningen på 112.500,00 kr., som klageren har modtaget fra Nykredit Forsikring, der var sælgeren af ejendommens husejerforsikringsselskab. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at det skyldes klagerens forsømmelse, at klageren ikke har formået at få en højere erstatning fra Nykredit Forsikring. Således bemærkes, at Nykredit Forsikring har påberåbt sig, at erstatningen er fastsat under hensyntagen til, at sælger har forsømt vedligeholdelse. Et sådant synspunkt kan ikke gøres gældende af det indklagede selskab i forhold til klageren. På denne baggrund

finder nævnet, at selskabet - for så vidt angår udbedringsomkostninger, der ligger ud over de 112.500,00 kr. - er uberettiget til at påberåbe sig den gengivne bestemmelse i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5 om forhold, der er dækket af anden forsikring.

Nævnet må lægge til grund, at klageren forud for, at hun opdagede skaderne, havde planlagt efterisolering af tagrummet med loft til kip. Nævnet finder dog, at der i øvrigt ikke er grundlag for at tilsidesætte klagerens forklaringer i sit brev af 10/11 2011 til nævnet om, hvilke renoveringsarbejder hun havde planlagt at iværksætte, inden skaderne blev konstateret.

Da det er ubestridt for nævnet, at de konstaterede rådskader, skaderne på den indvendige beklædning mv. er omfattet af dækningstilsagnet i ejerskifteforsikringen, finder nævnet, at selskabet skal opgøre og udbetale eventuel erstatning for rådskaderne, den indvendige beklædning og klagerens eget arbejde med fradrag af det fra Nykredit Forsikring udbetalte beløb og de renoveringsarbejder, klageren forud for skadernes konstatering havde planlagt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal opgøre og udbetale eventuel erstatning for rådskaderne, den indvendige beklædning og klagerens eget arbejde med fradrag af det fra Nykredit Forsikring udbetalte beløb og de renoveringsarbejder, klageren forud for skadernes konstatering havde planlagt.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Marianne Højgaard Pedersen
formand