Ankenævnet for Forsikring

Den 27. september 2017 blev i sag nr. 90097:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende manglende dampspærre i tagkonstruktion, nedbrud af stråtag og skimmelsvamp på gipsplader i det forsikrede sommerhus.

Selskabet har opgjort erstatningen til 332.103 kr. inklusiv moms og har herved bl.a. foretaget en afskrivning på 31,5 % for så vidt angår erstatningen for stråtaget.

Den forsikrede ejendom er opført i 1949. Sommerhuset blev renoveret i 2003, hvor også den nuværende stråtagsbelægning blev lagt. Huset har udnyttet tagetage med loft til kip. Klageren overtog ejendommen den 25/7 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/1 2009.

Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger til tagkonstruktionen.

Nævnet har ved kendelse af 17/6 2015 i sag nr. 87005 mellem klageren og selskabet givet klageren medhold i, at manglende dampspærre i tagkonstruktionen, nedbrud af stråtag og skimmelsvamp på gipsplader udgør en dækningsberettigende forsikringsbe-

givenhed. Nærværende sag angår således alene spørgsmålet om erstatningens størrelse.

Af nævnets kendelse af 17/6 2015 i sag nr. 87005 fremgår bl.a.:

> "Nævnet udtaler:
> Sommerhusets stråtag er lagt i ca. 2003 i forbindelse med en større renovering af huset og er, efter det oplyste, af god kvalitet med en forventet levetid på 30-60 år.
>
> Efter en gennemgang af sagen, herunder ingeniørrapport af 29/9 2014 og ingeniørens supplerende udtalelse af 27/2 2015, finder nævnet at måtte lægge til grund, at det konstaterede nedbrud af stråene i stråtaget og det moderate angreb af skimmelsvamp på den udvendige side af loftspladerne kan henføres til, at tagkonstruktionen er udført uden dampspærre, hvorved der opstår skadelig kondens i stråtagskonstruktionen, når varm luft trænger op fra de underliggende, opvarmede beboelsesrum.
>
> Sommerhuset er grundmuret, og hele klimaskærmen er isoleret. I mure er udført hulmursisolering, og i loftskonstruktionen med loft til kip er lagt isolering bag gipsplader. Ingeniøren har i rapport af 29/9 2014 anført, at huset lever op til det forventede krav til isoleringsgraden for enfamilieshuse i renoveringsåret. Der er gulvvarme i entré og badeværelse, samt 2 pejse og elvarme. Huset fremstår således som umiddelbart egnet til og indrettet med henblik på at kunne opvarmes i kolde perioder.
>
> Nævnet finder, at det er godtgjort, at det i et sådan hus må anses for en fejl, at den relativt nye loftskonstruktion er udført uden en dampspærre. Nævnet finder, at forholdet på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for, at der - som det det har vist sig at være tilfældet - ville udvikle sig en skade i tagkonstruktionen som følge af skadelig kondens ved en almindelig og forventelig brug af huset. Det, som selskabet i den forbindelse har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat.
>
> Nævnet finder på den baggrund, at den manglende dampspærre og følgeskaderne i form af nedbrud af stråtag og skimmelsvamp på gipsplader udgør en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed over ejerskifteforsikringen.
>
> Som følge heraf
>
> bestemmes:
>
> Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at manglende dampspærre i tagkonstruktionen, nedbrud af stråtag og skimmelvamp på gipsplader udgør en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opgøre klagerens erstatning."

Klagerens advokat har i klageskemaet med bilag af 16/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling …**
> …
> Idet der trods langvarig korrespondance imellem klager (klagers advokat) og klageansvarlig for indklagede fortsat ikke er opnået enighed vedrørende dækningsomfanget, er nærværende klage nødvendiggjort.
> …

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? …
Klager ønsker indklagedes opfyldelse af det i henhold til bilag 1 opgjorte krav, samlet stort kr. 438.463,50, med tillæg af tillægsudgifter, samlet opgjort til afholdte, kr. 35.494,35, skønsmæssigt kr. 39.000.
…
Bilag 1 – opgørelse af klagers krav:

Total entreprisesum, Underbilag 1:	Kr.	490.006,00 inkl. moms
Fradrag (ekstraarbejder, bestilt af bygherre hhv. aldersnedskrivning):		
Fradrag, hanebånd	Kr.	25.212,50 inkl. moms
Fradrag, stråtag	Kr.	26.330,00 inkl. moms
I alt	Kr.	51.542,50 inkl. moms
I alt før selvrisiko, samt tillægsudgifter nedenfor	**Kr.**	**438.463,50 inkl. moms.**

Tillægsudgifter:
Følgende udgifter, som klager har måtte afholde i anledning af den dækningsberettigede forsikringsbegivenhed, gøres i tillæg til ovenstående gældende som udgifter omfattet af indklagedes dækningspligt:

1. Rådgivning, byggeteknisk samt juridisk: Sagens forløb med indledningsvis afvisning af selve dækningspligten, samt opfølgende vedrørende selve erstatningsopgørelsen, har medført et behov for sagkyndig bistand for klagers vedkommende i form af byggeteknisk-/juridisk assistance. Der er afholdt kr. 16.875 inkl. moms til juridisk rådgiver samt kr. 12.044,35 inkl. moms til byggeteknisk rådgiver. Der forudsættes tillige afsat et beløb til fremadrettede udgifter til juridisk og byggeteknisk rådgivning/assistance. Skønsmæssigt ca. kr. 20.000.

2. Udgift til leje af presenning til afdækning af tag: Det langstrakte sagsforløb taget i betragtning, der i al væsentlighed beror på indklagedes manglende erkendelse vedrørende erstatningsopgørelsens omfang, har nødvendiggjort vinterforanstaltning i form af tagpresenning til afdækning af taget med henblik på eliminering af yderligere skade. Udgiften har været kr. 3.900 inkl. moms. Der forudsættes tillige afsat et beløb til kommende udgifter til afdækning for vinterhalvåret 2016/2017. Skønsmæssigt ca. kr. 4.000.

3. Udgift til … for prøvetagning af skimmelsvamp: Grundet indklagedes vedholdende afvisning af, at der har været konstateret sundhedsskadelige mængder af skimmelsvamp i ejendommen, har indhentelse af prøvetagning for konstatering af skimmelsvamp været gennemført, jf. Underbilag 2. Udgiften har været kr. 2.675 inkl. moms. Der forudsættes tillige afsat et beløb til eventuelle kommende udgifter til opfølgende prøvetagninger. Skønsmæssigt ca. kr. 4.000.

   I forhold til de af … foretagne undersøgelser, kræver forsikringstager dækning for udskiftning (alternativt til branddug) af de plader i køkkenafdelingen, der ifølge … analyse er inficeret med et for højt niveau af skimmel. Det er af …, at det er den manglende dampspærrer der er årsag til at der er kommet skimmel på brandpladerne, hvorfor forholdet skal anses for dækningsberettiget. Udgiften kan ikke foreløbigt værdiansættes, men denne vil senest i forbindelse med opstarten kunne værdiansættes.

4. Forsikrings-/finansielle udgifter vedrørende entreprisen: I forbindelse med gennemførelsen af entreprisen, vil der tilkomme udgifter i form af:
   a. Præmie, All Risk byggeforsikring, anslået kr. 6.000.
   b. Garantiprovision pengeinstitut for bygherregaranti, foreløbigt anslået: Kr. 5.000.

Samlede tillægsudgifter: Afholdte, kr. 35.494,35, skønsmæssigt anslåede kr. 39.000. Forbehold for dækning af skimmelramte brandplader, jf. pkt. 3.

Ad entreprisesum: Entreprisesummen fremgår af revideret tilbud nr. 7 fra tømrer …, der er sat på opgaven fra indklagedes side, jf. underbilag 1. Klager har ved advokat … gennemgående fastholdt, jf. bilag 2, at der ved beregningen af indklagedes dækningsforpligtelse, skal tages udgangspunkt i den samlede entreprisesum opgjort af …, hvorfra skal fradrages omkostninger til eventuelle ekstraarbejder bestilt specifikt af klager samt aldersfradrag på stråtaget.

Vedrørende aldersnedskrivningen på stråtaget, er der mellem klager og indklagede uenighed omkring den procentuelle opgørelse heraf, idet indklagede fastholder en aldersnedskrivning på 31,5 %, mens klager alene kan anerkende 19 %, der er opgjort fra klagers byggetekniske rådgiver.

Indklagede har senest opgjort skadeserstatningen til I alt kr. 332.103, samt afvist alle af klager opgjorte tillægsudgifter.

Ad tillægsudgifter: Klager gør gældende, at indklagede er pligtig at erstatte de tillægsomkostninger, der er tilknyttet den forestående entreprise henholdsvis nødvendiggjort grundet omstændigheder, der i det hele påhviler indklagede at bære risikoen for.

Der henvises til Ankenævnets tidligere afgørelser med indklagede som part:
Sag nr. 65.438 af den 15. august 2005
Sag nr. 65.945 af den 21. november 2005
Sag nr. 75.933 af den 18. januar 2010"

I brev af 14/12 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Til brug erstatningsopgørelsen er der indhentet et tilbud fra … Tømrer- og Snedkerfirma. Tilbud af 17/10 2015 fremlægges som bilag A. Erstatning vedrørende udskiftning af gipsplader og montering af dampspærre er iht. dette tilbud opgjort til kr. 195.275 inkl. moms.

Klager har tidligere indhentet tilbud på udskiftning af stråtag fra tækkemand … på i alt kr. 179.125 inkl. moms.

Klager var enig i, at stråtaget er mere end 30 % nedslidt, og opgjorde derfor sit krav som 68,5 % af udgiften, svarende til kr. 122.700 inkl. moms. (Tilbud af 2/8 2014 vedlagt samt klagers opgørelse fremlægges som bilag B)

Erstatningen blev derfor opgjort til i alt kr. 317.975,62.

Da klager har meddelt at han ikke længere kunne gøre brug af prisen var tækkemand …, er der indhentet et nyt tilbud fra … Tækkemand på i alt kr. 188.800 inkl. moms. Erstatningen vedrørende stråtaget er herefter opgjort med den af klager accepterede aldersnedskrivning til i alt kr. 129.328.

Derudover er der efter forslag fra klager afsat kr. 7.500 inkl. moms til flytning og opbevaring af indbo.

Erstatningen er derfor pr. 19. april 2016 opgjort til i alt kr. 332.103 inkl. moms.

Klager har efterfølgende selv kontaktet tømrermester …, idet klager ønskede at få udført diverse ombygninger i forbindelse skadeudbedringen. Der er derfor udarbejdet adskillige nye tilbud (det seneste er 7. reviderede udgave), som inkluderer diverse ekstraarbejder, som er forsikringssagen uvedkommende.

Klagers advokat har gennem en længere korrespondance ønsket, at erstatningsopgørelsen skulle ske iht. de af klager indhentede tilbud, men dog således at de ekstraarbejder, som klager har bestilt, så vidt muligt skulle trækkes ud.

Da udbedringsomkostningerne dog iht. klagers advokats beregninger væsentligt overstiger de reelle udbedringsomkostninger, har selskabet fastholdt at opgørelsen skulle ske iht. det oprindelige tilbud.

Tømrermesteren har overfor selskabets bekræftet at hans oprindelige pris jf. bilag A, indeholder alle nødvendige arbejder i forbindelse med udskiftningen af gipspladebeklædningen og montering af dampspærre, og selskabet har derfor fastholdt, at dette tilbud, sammen med tilbuddet vedrørende udskiftning af stråtag, kan danne udgangspunkt for erstatningsopgørelsen."

Klagerens advokat har i brev af 17/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Ved gennemgangen af indlægget fra indklagede, foranlediges man til at drage den konklusion, at det er tilbud af den 17. oktober 2015, som indklagede har indhentede hos … tømrer, der vil skulle lægges til grund ved forsikringsbegivenhedens opgørelse. Dette bestrides. Tilbuddet af den 17. oktober 2015 viste sig ufuldstændigt i forhold til de opgaver der vil skulle udføres under forsikringsbegivenheden.

Det er herefter opdateret tilbud af den 11. august 2016 (underbilag 1), der dækker de nødvendige arbejder, men indklagede har ikke ville forholde sig hertil, hvilket er baggrunden for nærværende klagesag.

De merudgifter der er anført i den 11. august 2016 (underbilag 1), som indklagede ifølge klager vil skulle dække (udover det dækningstilsagn som indklagede allerede har givet) kan blandt andet oplistes som følgende:

1. Brandsikring af tag: Branddug Sepatec: Kr. 28.875 ekskl. moms
Der er af … (underbilag 2) dokumenteret et for højt indhold af skimmelsvamp på de plader i køkkenet, der fungerer som brandsikring.

Tømreren … er anmodet om at lave destruktive indgreb fra ydersiden af taget for yderligere at kunne dokumentere tilstanden af brandplader, lægter m.m. Dette eftersendes når resultat foreligger, hvilket forventes indenfor 14 dage fra dato.

Måtte det vise sig nødvendigt at udskifte alle/en del af de nuværende brandplader vil det i følge tømreren også kunne vise sig nødvendigt at fjerne/udskifte de nuværende lægter.

Udgiften hertil vil i givet fald beløbe sig til betydeligt mere end den foreløbigt angivne udgift til branddug. Krav herfor forbeholdes.

2. Demontering af 6 spots i køkken samt genmontage. Kr. 2.100 ekskl. moms
Der er monteret spots i det skrå loft i køkkenet som det er nødvendigt at fjerne for at kunne demontere de indvendige gipsplader. Det er helt afgørende at disse spots demonteres inden der kan opsættes nye plader. Spots skal derefter genopsættes i de nye plader. (foto af køkken med spots vedlægges).

3. Ekstra afdækning / støvvægge m.m. Kr. 3.650 ekskl. moms
Da der arbejdes med gipsplader der er dokumenteret skimmelsvampebefængt, er det afgørende, at der etableres støvvægge så spredning af skimmel undgås i videst muligt omfang. (anbefaling fra … vedlægges)

4. Slutrengøring. Kr. 11.825 ekskl. moms
Efter tømrerarbejdet er udført, er det nødvendigt at få lavet en omfattende rengøring, da gipspladerne er inficeret med skimmelsvamp. … har anbefalet et firma til arbejdets udførelse, hvorfra der er indhentet tilbud af … tømrer (der vedlægges anbefaling fra …).

Uanset gentagne anmodninger, har indklagede ikke ville forholde sig til ovenstående nødvendige merudgifter, hvilket således ej heller ses tilfældet i det indlæg, som senest er afgivet af indklagede den 14. december 2016. Der er ikke tale om ekstraarbejder (som klager selv har bekræftet selvfølgelig at ville afholde), men derimod tilkomne udgifter til det oprindeligt den 17. oktober 2015 fremsendte tilbud.

I tillæg til de tilkomne merudgifter til selve tilbuddet, beror forskellen mellem indklagedes dækningstilsagn og klagers krav, på aldersnedskrivningen vedrørende stråtaget samt rådgivningsomkostninger:

5. Aldersnedskrivning af stråtag.
Klagers byggetekniske rådgiver, …, har efter klagers indledende dialog med indklagede, gjort klager opmærksom på, hvordan aldersnedskrivning skal opgøres. Klager kræver derfor, at der benyttes den af … benyttede udregningsmetode til bestemmelse af aldersnedskrivning, hvilket er 19 %, således at klager ikke skal bindes af det oprindeligt med indklagede angivne krav på 68,5 % (bilag B).

6. Rådgivningsomkostninger, i alt foreløbigt
Med henvisning til klagens bilag 1, fastholdes der henset til sagens kompleksitet krav på dækning af rådgivningsomkostninger, der foreløbigt er afholdt med kr. 30.375 inkl. moms til juridisk bistand samt kr. 6.875 inkl. moms til byggeteknisk assistance i perioden 17. juni 2015 og til dato. Fremtidige udgifter forudsættes tillige dækket."

Hertil har selskabet i brev af 13/2 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager gør nu som noget nyt gældende at selskabet skal dække en Sepatec branddug, i det man åbenbart antager, at der vil kunne findes skimmel på de eksisterende brandisolerende plader.

Brandisoleringen ligger naturligt ude i tagkonstruktionen og det er sandsynligt at der vil kunne findes skimmel i et eller andet omfang på læget, brandisolering m.m. som er i umiddelbar forbindelse med stråtaget.

Skimmelvækst i stråtaget, på lægter eller brandisoleringen vil være helt uden betydning for husets indeklima, og skimmel har heller ingen konstruktiv/nedbrydende virkning på lægter eller de brandisolerende plader.

Klager har tidligere ønsket at taget blev forbedret med en Sepatec branddug, men der har dog været enighed om, at der ville være tale om en forbedring, som ikke ville være dækket af forsikringen.

Det må fastholdes at en branddug vil være en forbedring, og at eventuel skimmel på de eksisterende plader, lægter m.m. ikke kan begrunde, forsikringsdækning af den ønskede Sepatec branddug. Det fastholdes, at alle nødvendige arbejdsopgaver er medtaget i det oprindelige tilbud fra … Tømrer- & Snedkerfirma.

Selskabet har tidligere accepteret, at eventuelle yderligere udgifter til ekstra skimmelsanering/rengøring vil kunne være dækket, hvis det i forbindelse med nedbrydningsarbejdet viser sig at der er tale om mere omfattende skimmel, end de tidligere udtagne prøver giver grund til at antage. Merudgifter der direkte eller indirekte følger af de bygningsændringer klager ønsker at gennemføre, vil dog ikke være meddækket.

Vedrørende aldersnedskrivningen har der tidligere været enighed om, at middel levetiden for et stråtag som klagers, ville være 30-35 år. Klager har på den baggrund gjort krav på dækning med 68,5 % af nyværdien. Erstatningen er opgjort iht. klagers oprindelige krav."

Klagerens advokat har i brev af 13/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Der fremlægges som bilag 4, opfølgende rapport fra … af den 18. januar 2017, hvoraf følger, at der på begge sider af gipspladen, som fungerer som brandsikring, er et forhøjet niveau af skimmelsvamp. Dette skal afrenses, men ifølge Teknologisk Institut, kan gipsplader, som tidligere anført, ikke skimmelsaneres - de skal udskiftes.

Dette har medført indhentelse af opdateret tilbud fra entreprenør … Tømrer- & Snedkerfirma, hvis tilbud af den 13. februar 2017, ligeledes vedlægges sagen som bilag 5.

Klagers byggetekniske rådgiver, …, har konkluderet følgende vedrørende udskiftningen af de skimmelbefængte plader:

> *'Brandsikringen er i dag udført med gipsplader. Ved renoveringen skal der udføres en tilsvarende brandsikring. Da gipspladerne er defekte på grund af fugtskade/skimmelvækst, skal de skiftes. En udskiftning er forholdsvis besværlig og omkostningskrævende.*
>
> *Et godt alternativ vil være montering af Sepatec branddug. Den monteres udefra af tækkemanden. Løsningen fordrer, at der isoleres mellem lægterne med 50 mm mineraluld. Branddugen lægges direkte på lægter og isolering.*
>
> *Det er min erfaring, at det er mere omkostningskrævende at udtage skimmel prøver og afvente resultater frem for at tage beslutningen at fjerne pladerne og anvende Sepatec for arbejdet igangsættes.'*

Merudgift for at få fjernet de brandplader som … har analyseret, og som … mener bør fjernes og erstattes af en Sepatec branddug, beløber sig til kr. 33.270,00 ekskl. moms, der herefter forudsættes afholdt af indklagede."

8. 90097

Af den medsendte bygningsbiologisk rapport af 18/1 2017 fremgår bl.a.:

"**Vedr. Laboratorieanalyse Mycometer-surface**

…

Prøve				Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		Myco værdi	Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter					26-450	
P1.	X		119	1. sal, soveværelse	Overside gipsplade (brandsikring) i tagkonstruktion		X	
P2.	X		144	Stueplan, køkken	Overside gipsplade (brandsikring) i tagkonstruktion		X	

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.

Bemærkning: Det registrerede niveau af skimmelsvampe på oversiden af gipspladerne (brandsikring), skal betragtes som mindre forhøjet."

Selskabet har i brev af 4/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fremsender en rapport fra …, som viser moderat vækst af skimmel på de eksisterende brandisoleringsplader. … anfører at niveauet kan betragtes som mindre forhøjet.

Som det tidligere er anført, findes brandisoleringspladerne ude i tagkonstruktionen og i øvrigt op af stråtaget, hvor der helt uundgåeligt vil findes skimmelsvampesporer. Det er helt naturligt, at der på overflader, som ikke rengøres, kan findes en ophobning af støv og snavs, som vil medføre, at der registreres et mindre forhøjet niveau af skimmel. Se også den fremsendte rapport, side 1.

Forholdet er uden praktisk betydning, og det tjener ikke noget formål at afrense eller udskifte overfladerne, da der med sikkerhed hurtigt igen vil samle sig skimmel i form af støv og snavs under stråtaget.

At der på brandisoleringspladerne er registeret et mindre forhøjet niveau af skimmelsvampe kan ikke begrunde klagers ønske om at få udskiftet pladerne til en Sepatec branddug. Skimmel har ingen betydning for pladerne og de vil forsat i fuldt omfang kunne anvendes som brandisolering i tagkonstruktionen."

Klagerens advokat har i mail af 26/4 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"I forlængelse af indklagedes bemærkninger af 4. april 2017, har klager en i forhold til de af indklagede angivne fakta væsentlig detalje at korrigere, forinden sagen forelægges Ankenævnet for afgørelse:

Følgende fremgår af indklagedes indlæg af 4. april 2017, 3. afsnit, som argument for, at der selvfølgeligt vil kunne registreres skimmelvækst:

'Som det tidligere er anført, findes brandisoleringspladerne ude i tagkonstruktionen **og i øvrigt op af stråtaget**, ...' (min fremhævning).

Dette er ikke korrekt. Som det ses af vedhæftede foto fra januar 2017 (taget fra stråtaget og ned mod brandpladerne), er der isolering mellem brandplader og stråtag. Så brandpladerne ligger ikke direkte op af stråene."

Hertil har selskabet i mail af 17/5 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet bestrider ikke den oplyste konstruktionsopbygning, som også fremgår af det af klager fremsendte billede. Det er dog ikke selskabets opfattelse, at det gør nogen forskel i forhold til spørgsmålet om ejendommens indeklima, jf. det tidligere anførte i sagen.

Det bemærkes for god ordens skyld, at brandisoleringspladen på det fremsendte billede fremstår ubeskadiget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af bygningsrapport af 6/8 2014 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Undersøgelse af stråtag**

…

Den undersøgte ejendom er et fritidshus med udnyttet tagetage, der ifølge BBR er opført i 1949. Ejendommen er ifølge oplysninger fra ejeren renoveret og ombygget senest i 2004. I den forbindelse blev tagfladen på ejendommen tækket med nyt stråtag.

De indvendige overflader er udført med gipsbeklædninger til kip. Følgende er konstateret/oplyst:

- Taget er i sin helhed nytækket i 2004 - det forudsættes derfor, at tækkevejledningen fra 1998 er fulgt.
- Taget er tækket med tagrør og bundet med ståltråd.
- Taghældningen er god - over 30 grader.
- På ejendommens nordlige og østlige side er der en del træer, der skaber læ og delvis skygge af tagfladerne - hvilket kan medføre forsinket udtørring af taget.
- Tagkonstruktionen er udført med indvendige beklædninger til kip, som nedsætter friskluftventilationen, se foto 7.
- I tagfladen er der ilagt ovenlys, der løbet hen over kippen.

Ifølge det oplyste har de nuværende ejere af ejendommen overtaget huset i august 2009.

Ifølge det oplyste registrerede ejeren kort efter overtagelsen af ejendommen begyndende nedbrydning af slidlaget på bagsiden af stråtaget.

Ejeren af ejendommen registrerede ifølge det oplyste begyndende nedbrydning af stråene umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen. Nedbrydningen har dog siden udviklet sig til det nuværende skadesbillede.

Levetiden - jf. 'Stråtage før og nu', udgivet af Raadvad-Centret 2003 - er 30-60 år for et veludført stråtag, der løbende bliver efterset og vedligeholdt. Levetiden er afhængig af taghældning, sted på taget og omgivelserne. På baggrund af besigtigelsen samt omgivelserne er det vor vurdering, at levetiden på et stråtag som det pågældende burde være 30-35 år på østsiden med skygge fra træer og noget mere på den mere fritliggende vestside.

Tagflader mod syd holder normalt kortere end nordsiden. Dette skyldes, at sydsiden i langt højere grad udsættes for solens UV-stråling.

Nordvendte flader udgør dog et mere 'venligt' miljø for svampeangreb/mikrobiel aktivitet som følge af en forventelig højere fugtighed og mere konstante temperaturforhold. Tagfladerne på den her undersøgte ejendom er dog øst/vestvendt."

I mail af 19/9 2014 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"**Konklusion:**
På baggrund af det ovenforstående vil jeg kræve at Dansk Boligforsikring betaler for:

1. Restlevetiden for stråtaget, dvs. 35 år minus 11 år = 24 år. Det svarer til 68,5% af tagets levetid. 68,5% af 179.125,- kr (tilbudspris for lægning af nyt stråtag) = **122.700,- kr.**

2. Renovering af huset mht. skimmelsvamp og manglende dampspærre."

Af ingeniørnotat af 29/9 2014 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Det bemærkes i øvrigt, at stråene er tynde. Tykkelsen svarer til vinterfældede jyske strå, som anses for at være den bedste kvalitet.
…
Som nævnt er de anvendte strå af højeste kvalitet. Ved almindelig vedligeholdelse er den forventede levetid ca. 40 år. (I håndbog for bygningssagkyndige er den forventede levetid for stråtage anført til 50 år)."

Af tømrertilbud af 17/10 2015 fremgår bl.a.:

"I fortsættelse af vores besigtigelse på ejendommen udvendigt fra, fremsendes hermed som aftalt tilbud på etablering af dampspærre i tagkonstruktion med 2 alternativer, 1 stk hvor der udbedres udefra og 1 stk hvor der udbedres indefra.

Der tages dog forbehold for prisen på den indvendige løsning da vi ikke havde adgang til boligen indvendig ved besigtigelse, så derfor er der anslået priser på dette alternativt.

Alternativt 1 (udbedring indvendig fra) ca. 110m2 væg / skunk på 1 sal :
Afdækning af gulve med gulvpap og massonitplader.
Etablering af støvvæg til underetage
Demontering af eksisterende gipsplader på væg og skunk
Demontering af forskallingsbrædder.
Demontering af isolering.
Demontering af lysninger i ovenlysvinduer.
Montering af ny isolering i vægge + skunk.
Montering af dampspærre plastik (tapet i samlinger)
Montere nye forskallingsbrædder
Montere 2 lag nye gipsplader.
Diverse afslutninger med fodpaneler - lister m.m.
Genmontage af lysninger i ovenlysvinduer.
Oprydning samt bortskaffelse af affald.

Samlet arbejdsløn for ovenstående tømrerarbejde :	kr.	81.620,00,-
Materialer: afdækning-isolering-dampspærre-forskalling-gipsplader - mm :	kr.	24.100,00,-
Anslået pris for bortskaffelse af affald :	kr.	6.200,00,-

Malerarbejde :

Spartling - filt - malerbehandling af nye gipsplader (110m2)	kr.	28.600,00,-
Malerbehandling af træværk (fodpaneler m.m)	kr.	7.600,00,-
Afsat til EL arbejde :	kr.	8.100,00,
Samlet pris for alternativt 1 løsning (indvendig fra) :	kr.	156.220,00,-
Moms 25 % :	kr.	39.055,00,-
Samlet pris inkl. moms :	kr.	195.275,00,-

Alternativt 2 (udbedring udefra) :

…

Samlet pris inkl. moms : kr. 114.212,50,-"

Af tømrertilbud af 13/2 2017 ("revideret 9. udgave") fremgår bl.a.:

"Løsning udført Indefra :

Afdækning af gulve med gulvpap og massonitplader.
Etablering af støvvæg til underetage
Demontering af eksisterende gipsplader på væg / skunk
Demontering af forskallingsbrædder.
Demontering af isolering.
Demontering af lysninger i ovenlysvinduer.
Montering af ny isolering samt forskalling i vægge + skunk (isoleringstykkelse svarende til eksisterende)
Montering af dampspærre (alm. dampspærre) tapet i samlinger.
Montering af 1 lag nye gipsplader.
Diverse afslutninger med fodpaneler - lister m.m
Genmontage af lysninger i ovenlysvinduer
Oprydning samt bortskaffelse af affald.

Tømrerarbejde :

Samlet pris for ovenstående tømrerarbejde :	kr.	81.620,00,-
Materialer: afdækning-isolering-dampspærre-forskalling-gipsplader-m.m	kr.	24.100,00,-
Anslået pris for bortskaffelse af affald :	kr.	6.200,00,-
Afsat til udbedring af utæt ovenlysvindue (forbehold for omfang) :	kr.	2.750,00,-

Tækkearbejde

I.h.t tilbud fra … Tækkemand (…) : Tækkearbejde udføres jf. tækkevejledning.

Afrivning af tag samt bortkørsel :	kr.	24.800,00,-
Nytækning af 150m2 tag :	kr.	97.500,00,-
Tillæg for tækning af indgangsparti :	kr.	4.000,00,-
Rygning med halm :	kr.	3.000,00,-
Nye rygtræer (ca. 37 sæt) :	kr.	6.375,00,-
Demontering samt genmontage af presseninger dagligt :	kr.	12.500,00,-
Tillæg for tækning omkring Velux vindue :	kr.	3.000,00,-
Tillæg for Sepatec branddug (lev. + montering) 150m2 :	kr.	28.875,00,-
Tillæg for kobberuld samt kobbernet over halmrygning :	kr.	6.000,00,-

(evt. lyngrygning i stedet for halmrygning vil koste i tillæg kr. 4000,- + moms)

Malerarbejde :
Sparling - filt - malerbehandling af nye gipsplader (110m2) : kr. 28.600,00,-
Malerbehandling af træværk (fodpaneler m.m) : kr. 7.600,00,-

EL Arbejde :
Afsat til EL arbejde (demontering samt genmontering af dåser
- lampesteder m.m) : kr. 8.100,00,-

Stillads (for tække arbejde) :
Følgende stilladsomkostninger er beregnet udfra at vi anvender vores eget bukkestillads opsat.
Samlet pris for stillads (opsætning + nedtagning - transport) : kr. 9.240,00,-

Diverse tillæg i forhold til vores gennemgang / besigtigelse på sidste møde på adressen d. 10/12 - 2015.

Ekstra EL Arbejde :
Demontering af spot i køkken samt genmontage. (denne del er med forbehold for lovlighed m.m indtil elektriker har besigtiget / adskilt)
Samlet anslået ekstra EL arbejde : kr. 2.100,00,-

Ekstra afdækning / støvvægge m.m :
Merudgifter til støvvæg i.h.t ønske om aflukning til eksisterende del af huset.
Afdækning af køkken m.m
Samlet ekstra udgifter for afskærm - afdækning - støvvæg : kr. 3.650,00,-

Løfte eksisterende hanebånd :
Demontere samt flytte ca. 12 stk hanebånd højere op.
(boltes fast i eksisterende spærhoved)
Samlet arbejdsløn for ovenstående : kr. 13.860,00,-
Diverse montagematerialer (gevindstænger - skiver - møtrik m.m) : kr. 810,00,-

(bemærk denne opgave er med forbehold indtil en evt. Ingeniør - beregning / beskrivelse er fastlagt)

Ingeniørberegninger:
Anslået pris for ovenstående Ingeniørberegning (løfte hanebånd) : kr. 5.500,00,-

Slutrengøring / skimmel sanering på træværk i nødvendigt omfang :
(denne opgave udføres af firma som er specialiseret i diise opgaver)
Slutrengøring af 1 sal i forbindelse med arbejde med skimmel.
Slutrengøring af underetage (køkken - all rum - gang)
(Stue er ikke medtaget da denne del er aflukket)
Samlet anslået pris for ovenstående slutrengøring : kr. 11.825,00.-

NB ovenstående slutrengøring er en overslagspris og med forbehold indtil et endeligt omfang kendes / kan fastslåes.

Udskiftning af lægter / fjerne brandbats / brandplader m.m :
Demontering af eksisterende lægter.

13. 90097

Fjerne eksisterende brand isoleringsbats
Fjerne eksisterende brandhæmmende plader under isobats.
Pålægning af nye T1 taglægter
Bortskaffelse af affald (brandbats + lægter)
Samlet pris for ovenstående ekstra arbejde : kr. 33.270,00,-

Samlet pris for ovenstående entreprise : kr. 425.275,00,-
Moms 25 % : kr. 106.318,75,-
Samlet pris inkl. moms : **kr. 531.593,75,-**

Der tages forbehold for at det kan blive nødvendigt at tage skimmelprøver og evt. afrensning efter adskillelse , som bør foretages af specialfirma med eksperitise herfor.

Der tages endvidere forbehold for råd og svamp i tagkonstruktion / spær og i så fald at dette vil medfører udskiftning vil dette være ekstra ydelser.

Garantistillelse / AB Forbruger :
Hvis bygherre ønsker Hovedentreprenør stiller sikkerhedsstillelse vil dette ligeledes gøre sig gældende hos bygherre så at bygherre ligeledes stiller sikkerhedsstillelse."

Af vejledningen "Levetidstabeller" af 2001, udarbejdet af Forsikring & Pension, fremgår bl.a.:

Tagbeklædning SfB 47

Stråtag SfB (47) – 7– Revideret

Alder (antal år)	Almindelig vedligehold/moderat miljø (pct.)	Mangelfuld vedligehold/udsat miljø (pct.)	**Eksempler på mangelfuld vedligehold:** Redebygning. Mangelfuld fastgørelse og renholdelse. Manglende bekæmpelse af mos og alger. **Eksempler på udsat miljø:** Geografisk placering. Vindpåvirkning og havgus. Uhensigtsmæssig konstruktion, eksempelvis for lille taghældning. Manglende mulighed for udtørring.
0	100	100	
5	92	88	
10	83	76	
15	75	64	
25	58	40	
35	42	20	
45	25	20	
55	20	20	
65	20	20	
75	20	20	
85	20	20	
95	20	20	
100	20	20	

14. 90097

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> "**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 har ved kendelse nr. 87005 af 17/6 2015 afgjort, at selskabet skal anerkende, at manglende dampspærre i tagkonstruktionen, nedbrud af stråtag og skimmelsvamp på gipsplader udgør en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Nærværende sag vedrører parternes uenighed om erstatningsopgørelsen.

Selskabet har opgjort erstatningen for indvendigt arbejde til 195.275 kr., jf. tømrertilbud af 17/10 2015. Selskabet har vedrørende stråtaget opgjort udbedringsudgiften til 188.800 kr. og har foretaget en aldersafskrivning med 31,5 %, således at erstatningen for stråtaget udgør 129.328 kr. Selskabet har herudover anerkendt at betale 7.500 kr. for flytning og opbevaring af indbo, Den samlede, tilbudte erstatning udgør herefter 332.103 kr. før fradrag af selvrisiko.

Klageren har anført, at der efter hans og hans byggerådgivers opfattelse alene kan ske en afskrivning på 19 % for så vidt angår stråtaget.

Klageren har herudover rejst krav om, at selskabet yderligere betale for etablering af branddug, de- og genmontering af 6 spots i køkken, ekstra afdækning/støvvægge under udbedringsarbejdet, slutrengøring, leje af presenning til afdækning af taget over vinteren, all risk forsikring og garantiprovision i forbindelse med entreprisen, prøvetagning vedr. skimmelsvamp på brandplader og udgifter til byggesagkyndig og juridisk rådgivning.

15. 90097

Afskrivning i erstatningen for stråtaget som følge af slid og ælde

Stråtaget er lagt i ca. 2003 og var således på skadetidspunktet i 2014 ca. 11 år gammelt. Selskabet har foretaget en afskrivning i den del af erstatningen, der vedrører stråtaget, med 31,5 % som følge af almindelig slid og ælde.

Det fremgår af punkt 5.3 i forsikringsbetingelserne, at 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.

Af bygningsrapport af 6/8 2014 fremgår, at levetiden for et veludført stråtag, jf. "Stråtage før og nu", udgivet af Raadvad-Centret i 2005, er 30-60 år. Taghældningen er over 30 grader og betegnes derfor i rapporten som "god". På baggrund af besigtigelsen og omgivelserne vurderes det i rapporten, at levetiden for pågældende stråtag burde være 30-35 år på østsiden med skygge fra træer og noget mere på den fritliggende vestside.

Af ingeniørnotat af 29/9 2014 fremgår, at stråenes tykkelse svarer til vinterfældede jyske strå, som anses for at være den bedste kvalitet. Ved almindelig vedligeholdelse er den forventede levetid ca. 40 år, og ingeniøren anfører, at i håndbog for bygningssagkyndige er den forventede levetid for stråtage anført til 50 år.

I vejledningen "Levetidstabeller" af 2001, udgivet af Forsikring & Pension, angives for så vidt angår stråtage, at ved almindelig vedligehold/moderat miljø er restlevetiden efter 10 år 83 % og efter 15 år 75 %. Ved mangelfuld vedligehold/udsat miljø er restlevetiden efter 10 år 76 % og efter 15 år 64 %.

Nævnet finder, at klageren ikke er bundet af sin tilkendegivelse i mail af 19/9 2014, hvor han ved sin oprindelige opgørelse af sit erstatningskrav mod selskabet tog udgangspunkt i, at der kunne ske afskrivning til 68,5 % for det 11 år gamle stråtag.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at selskabet ikke har godtgjort, at stråtaget på skadetidspunktet må anses for værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi.

Nævnet finder derfor, at selskabet er uberettiget til at foretage afskrivning i erstatningen for stråtaget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at stråtaget efter det oplyste er af god kvalitet, og der er god taghældning. Nævnet har også lagt vægt på levetidstabellerne i vejledningen fra Forsikring & Pension, idet nævnet bemærker, at nævnet ikke finder det godtgjort, at stråtaget har været udsat for mangelfuld vedligehold eller udsat miljø. Nævnet har endelig lagt vægt på, at selskabet ikke i forbindelse med sin opgørelse af afskrivningen har henvist til konkrete forhold ved tagbelægningen men alene henvist til den afskrivningsprocent, som klageren havde nævnt i sin mail af 19/9 2014 til selskabet, hvori han oprindeligt rejste kravet, som selskabet afviste, og som lå forud for det tidspunkt, hvor nævnet afgjorde, at kravet var dækningsberettiget. Mailen af 19/9 2014 er derfor ikke udtryk for et forlig eller en aftale mellem parterne.

Branddug

Det fremgår af punkt 5.2 i forsikringsbetingelserne, at 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.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for merudgifter til, at konstruktionen forbedres med etablering af branddug oven på lægter. Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at fastsætte erstatningen som sket med udgangspunkt i, at brandsikring tilgodeses ved gipsplader som i den nuværende konstruktion.

Nævnet finder, at den fremlagte bygningsbiologiske rapport af 18/1 2017, der alene viser moderate / mindre forhøjede niveauer af skimmelsvamp på overside af brandplader i tagkonstruktion, ikke indeholder oplysninger, der kan føre til andet resultat.

De- og genmontering af 6 spots i køkken

Der er i tømrertilbud af 17/10 2015, som selskabet har lagt til grund for sin erstatningsopgørelse, afsat 8.100 kr. eksklusiv moms til el-arbejde. Klageren har herudover krævet

dækning for udgifter på 2.100 kr. eksklusiv moms til de- og genmontering af spots i køkken, jf. tømrerens tilbud af 13/2 2017.

Selskabet har oplyst, at det har drøftet sagen med tømreren, og at tømreren har afsat ekstra, fordi han fik oplyst, at der var problemer med spotsene. Er det bare et spørgsmål om de- og genmontering, antager han, at det afsatte beløb til el vil kunne holde.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at han i anledning af spots i køkken har krav på yderligere erstatning end tilbudt af selskabet.

Ekstra afdækning / støvvægge samt slutrengøring

Klageren har krævet henholdsvis 3.650 kr. og 11.825 kr. eksklusiv moms med henvisning til, at der skal arbejdes med skimmelbefængte gipsplader, og det derfor er nødvendigt med etablering af støvvægge for at udgå spredning af skimmel samt en efterfølgende omfattende rengøring udført af et sagkyndigt firma.

Af tømrertilbud af 17/10 2015, som selskabet har lagt til grund ved sin erstatningsopgørelse, fremgår, at tilbuddet omfatter etablering af støvvæg til underetage og oprydning. Selskabet har anført, at en almindelig håndværkerrengøring må forudsættes at være med i tilbuddet.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at det er nødvendigt med sådanne ekstraudgifter til støvvægge og rengøring, som ikke allerede må anses for indeholdt i tilbuddet af 17/10 2015. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale yderligere.

Udgift til leje af presenning til afdækning af tag

Klageren har anført, at selskabets manglende anerkendelse af erstatningsopgørelsens omfang har nødvendiggjort en vinterforanstaltning i form af tagpresenning til afdækning af taget med henblik på eliminering af yderligere skade. Han har oplyst, at udgiften har været 3.900 kr. inklusiv moms, og at der skønsmæssigt må afsættes 4.000 kr. til kommende udgifter til afdækning for vinterhalvåret 2016/2017.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der som følge af forhold, som selskabet må hæfte for, har været nødvendige udgifter til afdækning af tag ved presenning.

Forsikringspræmie til all risk byggeforsikring og garantiprovision til pengeinstitut for bygherregaranti

Klageren har anslået udgifter på 6.000 kr. til forsikringspræmie til en all risk byggeforsikring og 5.000 kr. til garantiprovision til et pengeinstitut for at stille en bygherregaranti.

Nævnet finder, at der ikke er tale om udgifter, som klageren i medfør af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen kan kræve dækket af selskabet.

Udgift til prøvetagning af skimmelsvamp

Klageren har indhentet en skimmelanalyserapport af 18/1 2017, hvoraf det fremgår, at der er registreret et mindre forhøjet niveau af skimmelsvampe på oversiden af brandsikringspladerne/gipspladerne.

Nævnet finder, at rapporten ikke har bidraget til at afdække yderligere dækningsberettigende forhold, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale klagerens udgifter til rapporten.

Udgifter til byggeteknisk og juridisk rådgivning

Klagerens advokat har i bilag til klageskemaet af 16/11 2016 anført, at "sagens forløb med indledningsvis afvisning af selve dækningspligten, samt opfølgende vedrørende selve erstatningsopgørelsen, har medført et behov for sagkyndig bistand for klagers vedkommende i form af byggeteknisk-/juridisk assistance. Der er afholdt kr. 16.875 inkl. moms til juridisk rådgiver samt kr. 12.044,35 inkl. moms til byggeteknisk rådgiver. Der forudsættes tillige afsat et beløb til fremadrettede udgifter til juridisk og byggeteknisk rådgivning/assistance. Skønsmæssigt ca. kr. 20.000".

I brev af 17/1 2017 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.: "Rådgivningsomkostninger, i alt foreløbigt. Med henvisning til klagens bilag 1, fastholdes der henset til sagens kompleksitet krav på dækning af rådgivningsomkostninger, der foreløbigt er af-

holdt med kr. 30.375 inkl. moms til juridisk bistand samt kr. 6.875 inkl. moms til byggeteknisk assistance i perioden 17. juni 2015 og til dato. Fremtidige udgifter forudsættes tillige dækket".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det har været nødvendigt at afholde udgifter til byggeteknisk og juridisk rådgivning i perioden fra 17/6 2015 og frem, dvs. efter nævnets kendelse af 17/6 2015 i sag nr. 87005. Nævnet har blandt andet lagt vægt på nærværende klagesags udfald for så vidt angår de talrige tillægskrav, som klageren har rejst, og at det fremgår af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til byggeteknisk og juridisk rådgivning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at erstatningen for stråtaget skal opgøres uden afskrivning for slid og ælde.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings