Ankenævnet for Forsikring

Den 16. august 2017 blev i sag nr. 90594:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse for isolering af lysskakt og udskiftning af ovenlysvindue, samt over selskabets afvisning af at dække et anmeldt forhold vedrørende ventilator i badeværelse.

Selskabet har anerkendt at dække udbedring vedrørende isolering af lysskakt og udskiftning af ovenlysvindue og har gjort gældende, at der skal ske afskrivning med 80 %, på samtlige omkostninger, der er nødvendige for at udskifte vinduet. Selskabet har endvidere afvist, at forholdet vedrørende ventilatoren er dækningsberettigende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et rækkehus i 2 etager opført i 1943. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/10 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Bygning A - Tagrum kun besigtiget fra lem / åbning i lysskakt, på grund af adgangsforhold og lav højde.*	☒	☐	A
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? *Eventuelle yderligere punkterede termoglas er ikke altid konstaterbare ved en visuel besigtigelse, på grund af vejr-, lys- og temperaturforhold.*	☒	☐	A
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☐	☒	

…

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Lidt påbegyndende mos- og algedannelser, samt enkelte dampbuler på tagfladerne. Note: Tagpapdækningen er fra ca. 2004, jf. ejer og fremstod generelt i pæn stand. Der må påregnes en normal løbende vedligeholdelse.
	1.12 Isolering	K1	Lidt rodet isolering i tagrum.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Nyt tag ca. 2004, nyt badeværelse, 1. sal ca. 2006.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐

Klageren anmeldte den 29/1 2014, at der var fugt ved ovenlysvinduet i badeværelset på 1. sal, og den 28/7 2014 fremsendte klageren "Vurderings- og skadesrapport" af samme dato til selskabet. Af denne rapport fremgik følgende fem skader:

1. Manglende isolering i lysskakt i badeværelse
2. Manglende inddækning ved ovenlysvindue i badeværelse
3. Løse fuger og frostsprængt murværk på skorsten
4. Fejlmonterede spots i loft i badeværelse
5. Ventilator uden aftræk til fri luft i badeværelse

Det fremgår endvidere af rapporten:

Bemærkning:
Så frem at stade og skadet bygningsdele ikke står nævnt i tilstandsrapporten, så vurderes samtlige skader til at være dækket af ejerskifteforsikringen. – Men det er jo desværre op til forsikringsselskabet at vurdere.

I klageskema af 11/2 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Vi har tilbage i januar 2014 anmeldt 5 skader på vores ejerskifteforsikring. Tidligere ejer af huset har etableret bruseniche i toilettet (badeværelset), og der er derved opstået flere konstruktionsfejl.

Vores skader er gået fra at have været afvist, til at blive revurderet, godkendt som skade og til sidst at blive behandlet med en magt/form af forsikringsudveje, så udgiften bliver minimeret for Tryg.

> Vi har vedlagt al den korrespondance vi har haft med Tryg i gennem de sidste tre år. Alle bilagene er sammensat til fire forskellige filer.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
>
> - Tryg skal leve op til deres forpligtigelser som forsikringsselskab.
> - Erstatning for det, vi er berettiget til, i henhold til vores policer.
> - Retfærdighed.
> - En seriøs og velbegrundet erstatningsopgørelse."

For så vidt angår skade nr. 3 om skorstenen har nævnet vurderet, at denne ikke er omfattet af klagen til nævnet. Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten af 12/10 2012, at "skorstensafdækningen er revnet og der er nogle løse afskallede fuger på skorstenen". Det fremgår endvidere af klagerens brev af 16/10 2015 til selskabet, at "afvisningen er modtaget, da skorstenens tilstand står nævnt i tilstandsrapporten".

For så vidt angår skade nr. 4 om fejlmonterede spots har nævnet ligeledes vurderet, at skaden ikke er omfattet af klagen til nævnet. Nævnet har lagt vægt på, at selskabet i afgørelse af 21/9 2015 har givet dækningstilsagn.

Selskabet har i brev af 3/4 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Vores kunde klager over den erstatningsopgørelse, som er udarbejdet i forbindelse med et forhold anmeldt over den tegnede ejerskifteforsikring.
>
> Ejerskifteforsikringen var tegnet med ikrafttræden den 1. februar 2013. Forsikringen var tegnet med betingelser 1205, og på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12. oktober 2012.
>
> På forsikringen er der en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold, dog maksimalt 50.000 kr. i hele aftaleperioden, der er på 10 år.
>
> **Sagsfremstilling.**
> Den 29. januar 2014 anmeldte vores kunde, at der var fugt ved ovenlysvinduet, samt at der skulle være manglende isolering i lysskakten. Samme dag sendte vi vores startbrev til kunden.
>
> Den 15. februar 2014 modtog vi en mail fra kunden, sammen med billeder af fugt i lysskakten. Vi rettede telefonisk henvendelse til kunden den 19. maj 2014, og anmodede om en nærmere beskrivelse af forholdet fra kundens tømrer.
>
> Den 28. juli 2015 modtog vi en ny henvendelse fra vores kunde med kopi af en rapport fra vores kundes rådgiver.

På baggrund af disse oplysninger lod vi ejendommen besigtige af [firma1], der besigtigede ejendommen den 21. august 2015 sammen med vores kunde. Vi modtog rapport fra [firma1] den 30. august 2015.

Den 2[1]. september 2015 sendte vi et brev til kunden, og af dette brev fremgår det blandt andet, at vi ikke kunne tilbyde dækning til:

1. Isolering af lysskakten, da forholdet ikke afveg fra hvad der ville kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme fra 1943.

2. Manglende inddækning ved ovenlysvindue, idet det ikke havde medført en skade, og der efter mere end 70 år ikke forelå nærliggende risiko for skader

3. Løse fuger og frostsprængt murværk ved skorsten, da det ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

4. Ventilation uden aftræk, da der ikke var dokumenteret skader ved forholdet og der ikke vurderedes at være nærliggende risiko for skader.

Herefter modtog vi den 16. oktober 2015 en mail fra vores kunde, og med denne mail fulgte vores kundes kommentarer til vores vurderinger.

Vi besvarede henvendelsen den [6]. november 2015, hvor vi fastholdt de tidligere trufne afgørelser.

Den 7. december 2015 modtog vi en ny henvendelse fra vores kunde, og på den baggrund lod vi ejendommen genbesigtige, og denne besigtigelse fandt sted den 8. januar 2016.

Efter modtagelsen af vores taksators rapport skrev vi til kunden den 27. januar 2016, og i dette brev fastholdt vi afgørelsen vedrørende lysskakten.

Den 18. april 2016 modtog vores Kvalitetsafdeling en henvendelse fra vores kunde. Efter nogen intern drøftelser, herunder indhentelse af prisoverslag fra vores taksator aftaltes det, at skadeafdelingen anerkendte forholdet vedrørende lysskakten, og afdelingen sendte derfor en mail til kunden den 12. maj 201[6].

Af denne mail fremgik det blandt andet, at inddækning ved ovenlysvinduet kunne udføres for under 5.000 kr., samt at forekomsten af overfladeskimmel efter vores opfattelse ikke afveg fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor dette forhold blev afvist.

Vi tilbød i mailen dækning for:
- Isolering omkring lysskakt i tag rum
- Udskiftning af ovenlysvindue
- Inkl. Windowsmaster, da denne ikke kunne genanvendes
- Afvaskning af skimmel på gipsplader i lysskakt
- Maling af gipsplader udført som vådrumsmaling

Med hensyn til ovenlysvinduet skulle der foretages nedskrivning af erstatningen med 80 % i henhold til afskrivningstabellen.

Vi meddelte samtidig, at etablering af udluftning til det fri ikke var omfattet af forsikringen, samt at hvis der ikke blev foretaget en sådan etablering ville der være risiko for, at skimmelsvampen vil genopstå, men det vil ikke være omfattet af forsikringen.

Afslutningsvis anmodede vi kunden om at indhente tilbud på arbejdet.

Den 16. maj 2016 vendte vores kunde tilbage med sine kommentarer til vores vurdering af sagen, herunder ønskede vores kunde oplysninger om hvilke selskaber, der ville kunne udføre udbedringen.

Af kundens kommentarer fremgår det blandt andet, at vores kunde er af den opfattelse, at udbedringen kræver stillads, samt at der skulle være konstateret svamp i konstruktionen. Endvidere er kunden ikke enig i afskrivningen, samt udbedringsmetoden vedrørende skimmelsvampen.

Denne henvendelse besvarede vi den 31. maj 2016, hvor vi navngav to selskaber, som kunden kunne rette henvendelse til. Dagen efter modtog vi en ny mail fra vores kunde, hvori kunden anmoder om svar på de spørgsmål, som han stillede i sin tidligere mail.

Den 8. juni 2016 besvarede vi denne henvendelse og i denne besvarelse meddelte vi, at hvis håndværkeren var af den opfattelse, at der var krav om stillads, ville håndværkeren indregne det i tilbuddet. Endvidere fastholdt vi, at gipspladerne ikke havde taget en sådan skade, at de skulle udskiftes, samt at der i henhold til betingelserne skulle foretages afskrivning med den fastsatte procentsats.

Den [4]. juli 2016 modtog vi to tilbud fra vores kunde, sammen med kommentarer til tilbuddene, som kunden selv havde indhentet. I henhold til kommentarerne er der ikke indregnet el og malerarbejde i tilbuddene.

Vi anmodede håndværkerne kommentere på kundens indsigelser den 20. juli 2016, og den 15. august modtog vi svar fra firmaet [firma2]. Vi modtog ikke en reel tilbagemelding fra [firma3].

På baggrund af de nu foreliggende tilbud sendte vi den 1. september 2016 en mail til kunden, hvori vi anerkender en erstatning på i alt 7.500 kr. Herefter vendte vores kunde den 2[3]. november 2016 tilbage med en klage til vores direktion.

Denne henvendelse besvarer vi den 12. december 2016, hvor vi fastholdt afgørelsen, herunder afskrivningen i relation til ovenlysvinduet. Samtidig opfordrede vi kunden til at indhente et opdelt tilbud, hvis kunden fortsat ikke var enig i vores afgørelse.

Dagen efter modtog vi en mail fra vores kunde, og denne henvendelse besvarede vi den 28. december 2016. Samme dag modtog vi en ny mail fra vores kunde, hvori kunden fremsatte et krav om en erstatning på 25.000 kr.

Denne henvendelse besvarede vi samme dag, hvorefter kunden oplyste, at han ville gå til Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om et traditionelt opført rækkehus fra 1943, hvor der omkring 2006 er blevet indrettet et badeværelse på 1.salen.

Tilstandsrapport
Der er ikke i tilstandsrapporten oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

Købsaftale
Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurdering af sagen.
…
Vores vurdering
Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at en forsikrings formål er, at opgøre og udbetale den erstatning, som kunden er berettiget til i henhold til forsikringsbetingelserne.

Forsikringen er således ikke forpligtiget til at forestå selve udbedringen, eller indestå for de håndværkere, der skal udføre arbejdet med udbedringen af den eller de dækningsberettigende skader.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vi den 12. maj 2016 tilbød dækning for følgende udbedring:

- Isolering omkring lysskakt i loftsrummet.
- Udskiftning af ovenlyskuppel inklusiv windowsmaster da eksisterende ikke kan genanvendes ved udskiftning af kuppel og inddækning af tagpap.
- Afvaskning af skimmel på gipsplader i lysskakt.
- Maling af gipsplader i lysskakt udført med vådrumsmaling.

Vi opfordrede vores kunde til at indhente et tilbud på dette arbejde, og da vores kunde anmodede om oplysninger om eventuelle håndværkere foreslog vi to, som vores kunde kunne vælge mellem. Herefter modtog vi et ikke udspecificeret tilbud fra [firma2].

Af dette tilbud fremgår det blandt andet, at udbedringen kan foretages for en samlet pris på 38.500 kr., hvilket vi accepterede.

I denne accepterede pris indgår nogen udbedringsarbejde, som vi reelt ikke havde givet dækningstilsagn til, herunder udskiftning af uisoleret lysning, vi havde givet dækningstilsagn til etablering af isolering og ikke udskiftning af pladerne i lysningen. Endvidere er der i prisen inkluderet levering og isætning af ny loftslem, men denne kunne efter vores opfattelse have fastholdt sin placering men skulle efterisoleres.

Uagtet disse forskelle accepterede vi som nævnt tilbuddet og foretog beregning af erstatningen ud fra dette tilbud.

Idet der foreligger et fast tilbud på udbedringen af forholdet, som er indhentet af vores kunde, vil erstatningen fra forsikringen skulle tage udgangspunkt i dette tilbud. Den beregning, som vores kunde senere har fremsendt kan således ikke indgå i en vurdering af erstatningsberegningen, idet der foreligger et fast tilbud.

Med hensyn til stillads er det vores opfattelse, at hvis de håndværkere, der har afgivet tilbud til vores kunde på udførelsen af arbejdet, havde vurderet, at der var behov for et stillads, ville det have fremgået af tilbuddene. Da det ikke gør det, vil der ikke kunne kræves erstatning for opsætning af stillads.

Tilsvarende gælder for vores kundes ønske om byggestyring. Det er i relation til dette punkt ligeledes vores opfattelse, at der er tale om en forholdsvis simpel opgave, som ikke kræver mere byggestyring end det håndværkeren selv kan udføre.

Af det foreliggende fremgår det endvidere, at vores kunde ikke er enig i vores afskrivning på ovenlysvinduet.

At vi er berettiget til at foretage afskrivning fremgår af betingelsernes pkt. 7.3 og i pkt. 8.5 fremgår det, at afskrivningen for ovenlysvinduer af samme alder sættes til 80% af samtlige omkostninger, der er nødvendige for udskifte vinduet.

Den beregning af erstatningen, som vi tidligere har meddelt vores kunde byggede på vores taksators vurdering af fordelingen af omkostningerne på de enkelte poster.

Det er korrekt, at det tilbud, som vores kunde har indhentet, ikke er specificeret i relation til, hvad der vedrører selve udskiftningen af vinduet, og hvad der vedrører etablering af bedre isolering i selve lysskakten, men tilbuddet ligger på linje med det estimat, som vi tidligere har foretaget beregningen af erstatningen ud fra. Det er derfor nærliggende at antage, at der er tale om samme fordeling.

Ved vores brev af 12. december anmodede vi kunden fremsende et nyt udspecificeret tilbud, hvis kunden ikke var enig i vores opdeling. Et sådant ses ikke modtaget. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at efter de gældende bevisbyrderegler er det den, der rejser kravet, der skal dokumentere dets berettigelse.

At vores kunde ikke har dokumenteret, at opdelingen skulle være anderledes end det af os foreslåede, kan ikke komme os til last.

Herudover henledes nævnets opmærksomhed på, at vi i forbindelse med beregningen af erstatningen indtil videre alene har beregnet en selvrisiko, selvom der reelt er tale om to forskellige forhold, nemlig dels udskiftning af vinduet og etablering af isolering i lysskakten.

Endvidere skal jeg henlede nævnets opmærksomhed på det foranstående vedrørende forhold, som er med i tilbuddet, og som reelt ikke er en del af udbedringen af skaden.

Vedrørende etablering af en ny udsugning fra badeværelset er det vores opfattelse, at der ikke på udførelsestidspunktet af badeværelset, eller på nuværende tidspunkt var andre lovkrav end, at der kunne foretages udluftning, hvilket kan foretages via ovenlysvinduet.

I henhold til betingelserne for den tegnede forsikring vil erstatningen skulle beregnes ud fra, hvad det vil koste at udbedre forholdet med samme byggemåde og på samme sted.

Dette medfører, at der ikke kan kræves erstatning for etablering af yderligere udluftning af badeværelset, idet dette vil være en ændring af konstruktionen og opbygningen af badeværelset.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således vores opfattelse, at vi med den tilbudte erstatning har levet op til de retslige forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring."

Til dette har klageren fremsendt brev af 5/4 2017, hvor det bl.a. er anført:

> "Vi har læst Trygs svar og vi må i den forbindelse sige, at der er flere besvarelser der ikke stemmer overens med vores fremsendte bilag. Som tillæg til Trygs version af sagens forløb, så bedes I sideløbende med deres svar krydstjekke med vores fremsendte rapport (billeder), samt breve og mails.
>
> Vi er af den overbevisning, at vi ikke behøver at nævne de fejl, såsom forkerte datoer og responstid som Tryg nævner i deres brev. Vi forventer at nævnet tager sig tid til at gennemgå vores sag og mindst vores fremsendte bilag og derved sagens forløb.
>
> Iht. pkt. 2 på side 2, så nævner Tryg, at de ikke kan tilbyde dækning af manglende inddækning ved ovenlysvindue, idet det ikke havde medført en skade, og der efter mere end 70 år ikke forelå nærliggende risiko for skader. Nævnets opmærksomhed henledes på at der på et tidligere tidspunkt er lagt ny tagbelægning på ejendommen. Som det tydeligt fremgår af vores billeder i rapporten, så er de manglende inddækninger måske skyld i, at netop vores ovenlysvindue er blevet hurtigere nedbrudt af fugt efter slagregn, snetryk mv.
>
> Iht. 4 sidste afsnit på side 2, skriver Tryg, at etablering af udluftning til det fri ikke var omfattet af forsikringen samt at hvis der ikke blev foretaget en sådan etablering ville der være risiko for, at skimmelsvampen vil genopstå, men det vil ikke være omfattet af forsikringen.
>
> Nævnets opmærksomhed henledes på at Tryg nævner, at de ikke vil erstatte en udluftning, som skulle have været der, men hvis vi ikke får den installeret, vil der være risiko for at væksten vil komme igen. Altså – Tryg dækker ikke hvis der ikke er udluftning – og udluftningen vil Tryg ikke betale for – selvom Tryg jo siger den burde være der.
>
> Iht. afsnit 7 på side 3, så skal det nævnes at Tryg først tilbød os et forlig på 10.000 kr. (som det tydeligt fremgår af vores fremsendte bilag). Da vores vurdering af skaden løber op i meget højere beløb end 10.000 kr., så kunne vi ikke tage imod det tilbud. For at vi kunne komme videre med vores skade/ og de gener som vi har haft i lang tid, tilbød vi Tryg at lukke sagen for et beløb på 25.000 kr. – Desværre uden accept.
>
> Iht. 3. sidste afsnit på side 5 nævner Tryg, at de må foretage en afskrivning på 80 % af samtlige omkostninger, der er nødvendige for at udskifte vinduet. Det skal vel ikke komme os til last, at håndværkeren ikke har specificeret i sit tilbud, hvad der tilhører selve udskiftningen af vinduet, og hvad der tilhører andre arbejder (det er kun selve vinduet og dertilhørende stilladser – som kan/skal afskrives med 80 %).
>
> Iht. afsnit 1 på side 6, så henledes nævnets opmærksomhed på det meget tidlige estimat, som blev fastsat af taksator. Hvor bevisbyrden burde ligge, er op til nævnet at vurdere. Erstatningssummen var fastsat, så hvorfor misbruge flere håndværkertimer på at udarbejde tilbud, når beslutningen fra Tryg var taget? Se venligst vores spørgsmål til Tryg. Flere af vores spørgsmål er aldrig blevet besvaret.
>
> Iht. afsnit 2 på side 6, så bedes nævnet venligst se vores spørgsmål/svar via fremsendte bilag.
>
> Iht. afsnit 3 på side 6, Se venligst Trygs tidligere svar om selvrisikoen. (se bilag)
>
> Iht. afsnit 4 på side 6, så henledes nævnets opmærksomhed på, at vi ikke har krævet disse ekstra arbejder, men det var ene og alene håndværkerens vurdering at lysningsskak-

ten skulle nedtages, så konstruktionen kunne udføres med vådrumsgips og dampspærre. Loftlemmen, som er blevet nævnt flere gange er tillige håndværkerens vurdering, da inspektionslemmen (uisoleret skabslåge) i dag sidder i den uisolerede lysningsskakt. Håndværkeren nævnte ydermere, at det var et lovkrav at man skal kunne komme op på sit loft, derfor blev vi tilbudt en loftlem i stedet for en inspektionslem.

Iht. afsnit 5 på side 6, så henledes nævnets opmærksomhed på, at rummets funktion er ændret og derfor burde der også have været etableret som minimum et naturligt aftræk. På nuværende tidspunkt kan vi lufte ud igennem den uisolerede lysning og videre op igennem ovenlyskuplen, mens det regner ned i hovedet på os. Der opstår følgeskader ved denne adfærd. Se venligst billede i rapporten (se bilag)."

Af vurderings- og skadesrapport af 28/7 2015 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

Skade nr. 01: (manglende isolering i lysningsskakt)

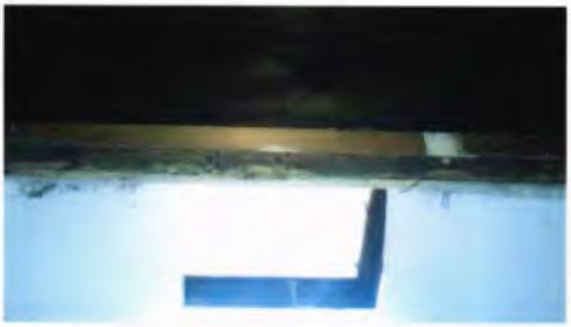
Nedenstående en synliggørelse af den kritiske konstruktion uden isolering og derved også den efterfølgende skade.

Billede 1:



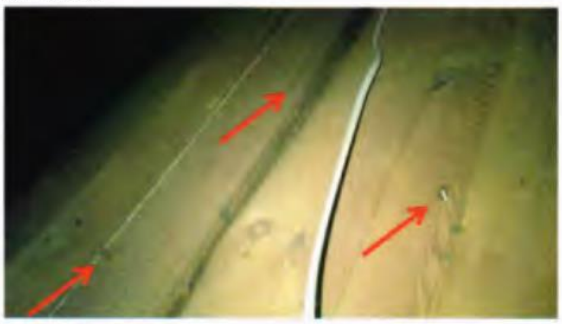
Som det kan ses på billedet, så fremstå lysning med vækst af en art. – (Dette resultat kan som regel skyldes manglende udluftning), men i netop dette tilfælde, så er der en alvorlig konstruktionsfejl i lysningen. (se billede 2)

Billede 2:



Billedet viser snit i lysning – her er det tydeligt, at der ikke er isolering i lysningskonstruktionen. – Det vil sige, at lysningen, som virker som aftrækskanal for den daglige udluftning ikke er isoleret. Det er et uisoleret areal på ca. 3,4 m2, som skal modstå kulde/varme-forskellen mellem udendørs temperatur og det varme bad. – Dette er en alvorlig konstruktionsfejl.

Billede 3:



Som det kan ses på billedet, så går gipsskruerne igennem brædder. (Skruer fastholder den ene 6 mm gipsplade i lysning, så det er et tydeligt tegn på, at der ingen isolering er i konstruktionen)

Billede 4:



Til højre på billedet fremgår gipsskruerne meget tydeligt igennem lysning. Når der nu ikke er isolering i konstruktionen, så er der formentlig heller ikke en dampspærre – dette skal undersøges nærmere.

Skade nr. 2: (ovenlys)

Billede 5:



Som billedet viser så tydeligt, så er karm til ovenlyskuppel en træramme uden en form for isolering. (På tagvinduet er der monteret motordrevet åbningsfunktion med timer).

Billede 6:



Træramme set oppe fra – En kritisk kuldebro, som klart skal udskiftes.
Se billede 7 for udvendig opbygning af tagpap.

Billede 7:



Som det igen tydelig fremgår af billedet, så er opkanten fra tagpaptaget ikke ført op til overkant karm. – dette er kritisk, da slagregn og snetryk kan blive presset op under inddækningen (siddende på kuplen).

Billede 8:



Billedet viser indvendig side af træramme i ovenlys. Da ingen havde forestillet sig dette, så er det først ved udarbejdelsen af denne rapport, at vi er bekendt med den manglende overflade eller den manglende behandling. – Det skal nævnes, at træramme/ovenlys sidder i top af skakt, ca. 3,5 m over gulv.

Billede 9:



Lysning set oppe fra – spring mellem lysning og træramme til ovenlyset.
Som det desværre fremgår af billedet, så er der vækst af en svampeart. (formentlig en hvid tømmersvamp).

Billede 10:



Indvendig side af kuplen.
Da ovenlyskuplen er større end selve lysningen, så har denne vækst ikke været synlig fra badeværelset.
Kritisk tegn på en alvorlig kuldebro og samtidig et fugtigt miljø.

...

Skade nr. 05 (Ventilator uden aftræk)

Billede 17:



Fugtstyret ventilator trækker fugten fra brusenichen og ind på badeværelsesloftet. Der er ingen aftræk til frisk luft. - kritisk konstruktion, da fugten bliver holdt i rummet. (se billede 18)

Billede 18:



Aftræk fra ventilatoren. – kritisk konstruktion.

Af rapport udfærdiget den 30/8 2015 af skadeskonsulent fremgår bl.a.:

"**Beskriv skaden/skaderne – og årsagen til skaden/skaderne**
Ved besigtigelsen blev anmeldt 5 forhold:

1) Manglende isolering omkring lysningsskakt i badeværelse
2) Manglende inddækning ved ovenlysvindue
3) ...
4) …
5) Ventilator uden aftræk til fri luft i badeværelse

1) Manglende isolering omkring lysningsskat i badeværelse

Der mangler isolering omkring lysningsskakt. Lysningsskakten er ikke isoleret, hvilket medfører, at der opstår kondens i skakten, når den varme luft inde i lysskakten, møder den kolde loft uden for lysskakten.

Dette er en byggeteknisk fejl og denne fejlkonstruktion medfører kondens og skimmel på indersiden af lysskakten.

Skadesdefinitionen er efter min opfattelse opfyldt: Forholdet var til stede ved overtagelsen, der er skade og nærliggende risiko for yderligere skade og forholdet er af væsentlig betydning for bygningens brugbarhed.

2) Manglende inddækning ved ovenlysvindue i badeværelse

Der mangler inddækning/afslutning ved træramme ved ovenlysvindue. Opkanten fra tagpaptaget er ikke ført op til overkant af karm. Herudover er der ikke isoleret i det pågældende område hvilket medfører en kuldebro.

Denne fejlkonstruktion medfører kondens og skimmel på indersiden af ovenlysvinduet.

Skadesdefinitionen er derfor efter min opfattelse opfyldt: Forholdet var til stede ved overtagelsen, der er skade og nærliggende risiko for yderligere skade og forholdet er af væsentlig betydning for bygningens brugbarhed.

…

5) Ventilator uden aftræk i badeværelse

I brusenichen er der monteret en fugtstyret ventilator som trækker fugten fra brusenichen ind på badeværelsesloftet/lysskakt. Den er ikke forbundet med et aftræk direkte til frisk luft.

Efter min vurdering er dette forhold ikke et anlæggende for ejerskifteforsikringen. Det begrunder jeg på følgende måde: 1) Der er etableret mekanisk ventilation 2) Der er monteret et oplukkeligt ovenlysvindue i badeværelset. De formelle krav er opfyldt Det forhold at ventilationssystemet flytter luften fra brusenichen til badeværelsesloftet / lysskakten er efter min vurdering ikke medvirkende til skaden.

Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom.

Ja, hvad angår forhold 1, 2 og 4 er bygningens brugbarhed og værdi nedsat nævneværdigt. Det er forhold som bør udbedres og som potentielt set kan være sundhedsfarlige.

…

Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne bedre i tilstandsrapporten? Begrund svaret.

Det er ikke til at vide hvordan lysskakten og ovenlysvinduet så ud da den byggesagkyndige besigtigede ejendommen. Jeg synes godt det kan undre lidt, at den byggesagkyndige har beskrevet tagpaptaget i sin tilstandsrapport under pkt. 1.1 (så tagpaptaget må han have set). Han har ikke har beskrevet ovenlysvinduet og lysskakten. Ovenlysvinduet og lysskakten fremstod ved min besigtigelse temmelig skaderamt af skimmel og fugt.

Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Kalkuler udbedringsomkostningerne inklusiv moms.

Forhold 1 Manglende isolering i lysningsskat i badeværelse

- Levering og montering af isolering omkring lysskakt
- Levering og montering af dampspærrer ved lysskakt
- Nedvaskning af lysskakt
- Maling af lysskakt

Forhold 2 Manglende inddækning ved ovenlysvindue i badeværelse

- Levering og montering af inddækning ved ovenlysvindue
- Montering af isolering ved ovenlysvindue

- Diverse reparationer / nedvaskning / behandling af træværk på ovenlysvindue
- Evt. udskiftning af ovenlysvindue

…

Tag stilling til en eventuel værdiforringelse – er den større end 30 %, hvis ja, opgør da værdiforringelsen og begrund svaret.

Såfremt det er nødvendigt at udskifte ovenlysvinduet, er det min vurdering, at man kan gøre afskrivning gældende på dette i størrelsesordenen 40 % afskrivning.

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt.
Forhold 1, 2 og 4 kan efter min opfattelse dækkes af ejerskifteforsikringen."

Selskabets taksator genbesøgte ejendommen den 8/1 2016 og udfærdigede rapport af samme dato hvoraf bl.a. fremgår:

"**Fugt/skimmel ved lysskakt i badeværelse.**

Der er tale om en ældre, traditionelt opført rækkehusbebyggelse i 2 etager. Der har ved opførelsen været toiletrum på 1. salen. På et tidspunkt er mindre del af tilstødende værelse inddraget i toiletrummet og der er indrettet bruseniche. Lysindfald i badeværelset sker gennem lysskakt til ovenlyskuppel i tagflade.

1. Manglende isolering i lysskakten.

Der har fra rækkehusets opførelse været lysindfald gennem lysskakt – lysskakten har oprindeligt været opbygget af 16 mm brædder og uisoleret mod tagrummet. På et tidspunkt er der påført indvendig med 6 mm gipsplader – derudover er der ikke foretaget ændringer i lysskakten. Der er i øvrigt ikke tegn på nævneværdige fugtdannelser på den udvendige side af lysskakten.

'Indeklimaet' i lysskakten er ændret efter tilføjelse af brusenichen, som giver en noget større fugtmæssig belastning. Den fugtige luft fra badning kondenserer inden den når ovenlyskuplen i tagfladen. Der ses en del skimmeldannelser på den indvendige side af lysskakten.

Se også forhold 5 – ventilator uden aftræk.

2. Manglende inddækning ved ovenlyskuppel i badeværelse.

Der er ganske givet tale om en meget gammel ovenlyskuppel – formentlig fra opførelsen i 1943. Det er derfor helt forventeligt, at der ikke er isoleret ved denne kuppel og trærammen omkring denne.

Tagfladen af tagpap vurderes umiddelbart at være 10-20 år gammelt – der ses at det 'nyeste' lag tagpap ikke er ført helt op under karmen, hvilket rummer en minimal risiko for slagregn/fygesne kan trænge ind. Henset til at ovenlyskuppelkarmen formentlig er mere end 70 år gammel synes de konstaterede, mindre opfugtninger ikke at rumme nærliggende risiko for forceret trænedbrydning.

Der ses ikke ved ovenlyskuppel inkl. ramme forhold, som er usædvanlige for 70-75 år gamle konstruktioner af samme type.

…

5. Ventilation/aftræk fra bruseniche/badeværelse.

Oprindeligt er udluftning fra toiletrummet sket gennem ovenlyskuplen i tagfladen. Ved indretning af brusenichen er der etableret mekanisk, fugtstyret aftræk gennem ventilator i brusenichen. Den fugtige luft fra brusenichen ledes til toiletrummet og skal derfra via lysskakt/ovenlyskuppel ledes til det fri.

På den gamle ovenlyskuppel er der monteret oplukkeligt system (Windowmaster) – åbnemekanisme kan fjernstyres og vinduet lukkes iflg. fstg. efter 20 minutter, hvilke skulle være rigeligt for udluftning efter badning i brusenichen.

Det er fstg.s holdning, at det ikke kan være rigtigt, at man skal lufte ud, når det regner. Ovenlyskuplen åbner ca. 15-20 cm og er hængslet i den ene side. Yderligere oplyser fstg., at ovenlyskuplen ikke åbner i frostvejr.

Umiddelbart er krav til ventilation opfyldt – gener i forbindelse med udluftning under regnvejr fra vindue i tagfladen synes umiddelbart påregneligt allerede inden indflytning.

Opsummering.

Fugtbelastningen i toiletrummet er naturligvis blevet forøget ved tilføjelse af bruseniche – der er dog både etableret mekanisk ventilation fra bruseniche til toiletrummet og videre herfra til det fri gennem oplukkeligt vindue – krav til ventilation vurderes at være opfyldt.

Det kan ikke forventes, at en lysskakt og en ramme på en ovenlyskuppel med en alder på 70-75 år er nævneværdigt isoleret. Der er ikke foretaget 'renovering' af lysskakten – at beklæde en skakt med 6 mm gips kan ikke betegnes som en 'renovering'. I udgangspunktet er der derfor tale om oprindelige konstruktioner fra 1943 og disse ses at fremstå tidstypiske."

Selskabets taksator udfærdigede endnu en rapport af 2/5 2016 hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Manglende isolering i lysskakten.**

Etablering af isolering omkring lysskakten kan (trods lidt trange forhold) udføres fra loftsrummet.

Stipuleret udgift til tømrers isolering af lysskakt ca. kr. 4.000,- incl. Moms.

Manglende dampspærre.

Lysskakten er oprindeligt udført med bræddebeklædning og har (formentlig været pudset) – på et tidspunkt er der monteret alm. gipsplade udenpå.

Jeg er lidt usikker på, om der tilbydes dækning eller ej – det nævnes af KVAL, at der bør kunne registreres en skade. Det kan ikke registreres, at der er sket en skade som følge af, at der ikke er anvendt vådrumsgips eller monteret dampspærre. Skaderne er overfladeskimmel på gipspladerne i lysninger og disse har formentlig været de samme, selv om der var anvendt vådrumsgips.

Stipuleret udgift til udskiftning af gips med vådrumsgips og etablering af dampspærre (incl. moms):

Stipuleret skadesudgift		
Fjernelse af gips i lysning - ca. 4 kvm	kr	2.000,00
Montering af dampspærre	kr	2.000,00
Montering af vådrumsgips - ca. 4 kvm	kr	4.000,00
Diverse lister	kr	2.000,00
Malerarbejde	kr	3.000,00
Samlet skadesudgift ex. SR	kr	13.000,00

Ovenlyskuppel.

Så vidt jeg forstår, påtænkes der tilbudt udskiftning af selve kuplen – såfremt dette sker, vil inddækninger skulle laves alligevel. Der er el-installation (Window-master) på den nuværende kuppel – kan næppe genanvendes på en ny kuppel.

Forholdet er ikke videresendt til Bygningsforsikring – 'hvide pletter' på karm/ramme er primært skimmelsvamp (måske en lille smule hvid tømmersvamp) – opfugtningen har på ingen måde svækket træets bærevne.

Stipuleret udgift til udskiftning af kuppel (inkl. isolering, inddækninger, Window-master):

Stipuleret skadesudgift		
Fjernelse af ovenlyskuppel	kr	3.000,00
Midlertidig afdækning	kr	2.000,00
Ny ovenlyskuppel - oplukkelig - incl. montering	kr	12.000,00
Inddækninger, tagpapreparationer	kr	6.000,00
Ekstra isolering omkring kuppel	kr	2.000,00
evt. ny Windowmaster incl. el-tilslutning	kr	7.500,00
Samlet skadesudgift ex. SR	kr	32.500,00

Der skal vurderes afskrivning på ovenlyskuppel.

Supplerende bemærkninger.

Jeg kan være i tvivl om, hvorvidt de ovennævnte dækninger vil løse det 'virkelige' problem. Jf. skitse (…) er det et væsentligt problem, at den fugtige luft fra badning ledes ud i selve rummet – det ville formentlig afhjælpe problemet i langt højere grad, hvis der blev etableret lodret aftræk gennem tagpaptagfladen direkte fra brusenichen (stipuleret udgift ca. kr. 8-10.000,-."

Selskabet har i mail af 12/5 2016 skrevet til klageren med afgørelse i sagen, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Skader på ejerskifteforsikringen:**

I realiteten er der flere forskellige skader i det du har anmeldt, men i 'sidste ende' vælger jeg at betragte det hele som en skade og deraf kun en selvrisiko. Dog er der delelementer af den anmeldte skade som ejerskifteforsikringen ikke dækker.
…
Hvad dækker vi så:

I forbindelse med ændret anvendelse fra toiletrum til baderum burde der i loftsrummet være foretaget isolering omkring loftsrummet og ovenlyskuppel udskiftet til en nyere type med større isoleringsevne. Derfor dækker vi følgende arbejder:
- Isolering omkring lysskakt i loftsrummet.
- Udskiftning af ovenlyskuppel inklusiv windowsmaster da eksisterende ikke kan genanvendes ved udskiftning af kuppel og inddækning af tagpap.
- Afvaskning af skimmel på gipsplader i lysskakt.
- Maling af gipsplader i lysskakt udført med vådrumsmaling.

Ovenlyskuppel er sammenlignelig med et tagvindue og der skal derfor foretages afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 7.4, 8.5 og 9 tabel F.

Fordi ovenlyskuppel er mere end 60 år gammel dækker forsikringen 20% af de samlede udgifter forbundet med udskiftning af kuplen.

Taksator har skønnet udbedringsomkostningerne og erstatningsopgørelsen ser derfor således ud:

Erstatningsopgørelse:

Isolering omkring lysskakt i tagrum		4.000,00 kr.
Afvaskning af gipsplader i lysskakt		2.000,00 kr.
Nedtagning af ovenlyskuppel	3.000,00 kr.	
Midlertidig af dækning	2.000,00 kr.	
Ny oplukkelig ovenlyskuppel inkl. montering	12.000,00 kr.	
Ekstra isolering omkring kuppel	2.000,00 kr.	
Ny Windowmaster inkl. eltilslutning	7.500,00 kr.	
Inddækninger, tagpapreparationer	6.000,00 kr.	32.500,00 kr.
- Egenbetaling 80% af 32.500,00 kr.		26.000,00 kr.
- Selvrisiko		5.000,00 kr.
Erstatning til udbetaling i alt, når faktura for arbejdet foreligger		7.500,00 kr.

Du kan starte arbejdet nu, og du sørger selv for kontakt til håndværker. Når arbejdet er udført, skal faktura stå i dit navn. Du godkender faktura med at maile den til os. Oplys samtidig, om erstatning en skal udbetales til dig eller håndværkeren. Vi beder dig skrive dit registrerings- og kontonummer, hvis det er dig, der skal have udbetalt erstatningen."

Klageren har i brev af 16/5 2016 svaret selskabets mail af 12/5 2016. Klageren har i brevet bl.a. anført:

"Bemærkning til ovenstående: Da vi ikke er enige i ovennævnte beregning af jeres skønnede erstatning, samt at der mangler flere priser på bl.a. malerarbejde, så har jeg udarbejdet et skema over hvad jeg mener der kan være korrekt. Når vi har modtaget tilbuddet

fra håndværkerfirmaet, skal vi modtage en ny erstatningsopgørelse. Som det fremgår af skemaet, så har jeg vurderet at arbejder ikke skal afskrives i henhold til jeres oplæg. Se 2-delt skema nedenfor.

Erstatningsopgørelse:	Bemærkning:	Skønnet udgifter uden afskivning:	
Isolering omkring lysskakt i tagrum		kr.	4.000
Afvaskning af gipsplader i lysskakt		kr.	2.000
Nedtagning af ovenlyskuppel		kr.	3.000
Midlertidig af dækning		kr.	2.000
Ny oplukkelig ovenlyskuppel inkl. montering		kr.	12.000
Ekstra isolering omkring kuppel		kr.	2.000
Ny Windowmaster inkl. eltilslutning		kr.	7.500
Inddækninger, tagpapreparationer	Dårligt udført arbejde er ikke pga. ovenlyskuplen	kr.	6.000
Maling af lysskakt	Følgeskader efter manglende isolering	kr.	5.000
Stillads/faldsikring til tag på begge sider ?	Der er ikke medregnet stillads i opgørelsen	kr.	15.000

Tekst udklip: Selv op ovennævnte udføres vil det ikke helt kunne undgås, at der kolde perioder af året dannes kondens og deraf skimmel på overflader i lysskakten. I det omfang der igen kommer kondens og skimmel er det ikke noget ejerskifteforsikringen dækker. Hvis du opdager synlig kondensfugt på ny ovenlyskuppel og på overflader i lysskakten er det en god ide af aftørre kondensfugten med det samme. Samtidigt bør du overveje at etablere udluftning fra brusenichen direkte til det fri, idet det kan mindske risikoen for, at fugtig luft fra badning giver kondens på ovenlyskuppel og lysskakt. - Etablering af udluftning til det fri er en forbedring af huset - i forhold som det var ved købet af huset - hvorfor forsikringen ikke kan hjælpe med dækning for udgifter til etablering af en sådan udluftning.		
Bemærkning: Da udluftningen skulle have været udført ved etableringen af badeværelset, så ser vi det ikke som en forbedring af huset, men et krav til rummets funktion - Som alle eksperter råder, så skal der være mekanisk aftræk fra et baderum med fugt. - Derfor ser vi dette som en del af skaden. - Vores indtastede pris er et skøn.	kr.	7.500
	kr.	66.000
Selvrisiko 5.000,00 kr.		

Af tilbud af 15/8 2016 fra tømrermester fremgår bl.a.:

"**Følgende priser kan tilbydes:**

Udskiftning af eksisterende elbetjent tagkuppel, til ny inkl. inddækning af denne med tagpap på det eksisterende tag. Udskiftning af uisoleret lysning til kuppel, til ny udført med isolering og opsat til maling. Levering og iskæring af ny isoleret loftlem, placeret i gang, i stedet for den eksisterende placering i lysningen på wc. Alt opsat som færdigt arbejde, dette kan vi tilbyde at udføre for: kr. 22.000,00

Malerbehandling af ny lysning samt nyt ovenlys, og EL tilslutning af den nye motor til tagkuppel, med genbrug al de eksisterende installationer, dette kan vi tilbyde at udføre for:

	kr. 8.800,00
Samlet	kr. 30.800,00
Moms 25 %	- 7.700,00
I alt	kr. 38.500,00

Gældende for tilbuddet er Dansk Byggeris standardforbehold.

Der tages forbehold for placering af ny loftlem i gang, grundet eks. spærs placering."

Forsikringsbetingelserne (nr. 1205) indeholder bl.a. følgende:

"**3. hvad dækker forsikringen**

3.1. Skader og fysiske forhold
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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvad dækker forsikringen ikke.

5.1 Forhold nævnt i rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter
'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1'

…

7. Hvorledes beregnes erstatningen.

…

7.2 Nyværdierstatning
Erstatningen bliver som udgangspunkt beregnet som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel nævnt i afsnit 7.3.

Nyværdierstatningen bliver fastsat til det beløb, som det efter priserne på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

7.3 Afskrivning
Er der tale om bygningsdele, der er nævnt i afsnit 8, bliver erstatningen dog beregnet i overensstemmelse med afskrivningstabellerne i afsnit 9

Det drejer sig om følgende bygningsdele:
- tagdækning og inddækning
- undertagkonstruktion
- vinduer og yderdøre
- vægkonstruktion
- gulvkonstruktion
- vandsystem

I afsnit 8 er angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt tilhørende afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning fx af naturskifer, bliver afskrivningstabel A anvendt, mens afskrivningstabel E bliver anvendt, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedringen af den beskadigede bygningsdel, fx udgifter til arbejdsløn, materialer, affaldshåndtering, stilladsleje og arbejdspladsindretning, som afskrivningen bliver foretaget på.
…
8.5 Vinduer og yderdøre

Bygningsdel	Tabel
…	
• tagvinduer, blødt træ, metalindækninger	F
…	

9.6 Tabel F

Alder til og med antal år								
18	24	30	36	42	48	54	60	ældre
100	**93**	**78**	**63**	**48**	**37**	**30**	**23**	**20**
Erstatning i procent								

Bemærk: Aftrækshætter, inddækninger og tagrender (plast) ældre end 60 år bliver ikke erstattet.

"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder fotos.

<u>Nævnet udtaler:</u>

Klagen vedrører spørgsmålet om opgørelsen af erstatningen for udgifterne til udbedring af den anerkendte skade på lysskakten/tagvinduet, herunder omfanget af afskrivning,

og spørgsmålet om afslag på erstatning for udgift til at føre aftræk fra eksisterende ventilator ud i det fri.

Klageren har blandt andet anført, at det af ham indhentede tilbud af 15/8 2016 fra tømmermester ikke er tilstrækkeligt specificeret, og at der burde have været inddraget flere poster, herunder f.eks. til maling af lysskakt og til stillads eller lignende sikkerhedsforanstaltninger. Klageren mener, at udbedring af skaden på lysskakten/ovenlysvinduet ikke kan udføres for det af selskabet accepterede tilbud. Klageren har i mail af 16/5 2016 til selskabet opgjort maling af lysskakt til 5.000 kr., stillads/faldsikring til 15.000 kr. og udtræk til ventilator til 7.500 kr. Klageren har anført, at der ikke bør ske afskrivning for hele skaden, men alene den del, der omhandler tagvinduet. Klageren har for så vidt angår ventilatoren anført, at opsætningen af denne er sket i strid med lovgivningen, idet der ikke er aftræk til det fri.

Selskabet har anerkendt skaden på lysskakten/ovenlysvinduet og har tilbudt erstatning i overensstemmelse med det af klageren indhentede tilbud på 38.500 kr., hvorefter selskabet har foretaget afskrivning på en del af tilbuddet – 80 % afskrivning af beløbet 32.500 kr. For så vidt angår udsugning fra badeværelset, har selskabet anført, at der på udførelsestidspunktet ikke var andre lovkrav, end at der kan foretages udluftning, hvilket selskabet mener kan ske via tagvinduet.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, som skal bevise kravets rigtighed og størrelsen af det.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skaden på lysskakten/tagvinduet ikke kan udbedres i overensstemmelse med det af ham indhentede tilbud.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet er berettiget til at vælge det billigste af flere tilbud, som klageren måtte fremlægge, hvis tilbuddet med rimelighed må antages at ville udbedre de skader, som selskabet har anerkendt at dække.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i brev af 12/12 2016 opfordrede klageren til eventuelt at indhente nyt og mere specificeret tilbud, hvilket klageren ikke har gjort. Nævnet har herunder lagt vægt på, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der mangler poster, herunder til maling og sikkerhedsforanstaltninger. Nævnet bemærker, at tilbuddet af 15/8 2016 indeholder udgifter til maling af lysskakten.

For så vidt angår erstatningsopgørelsen, er det nævnets opfattelse, at denne som udgangspunkt bør opgøres bygningsdel for bygningsdel, jf. også nævnets afgørelse i sag 88192.

Nævnet finder, at udgiften til inddækning mv. er en så integreret del af udskiftningen af tagvinduet, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning efter samme regel som for tagvinduet.

Nævnet finder, at der ikke kan ske afskrivning på den udgift, der er forbundet med udbedring/isolering af lysskakten. Nævnet finder, jf. selskabets opgørelse i mail af 12/5 2016, at selskabet ikke ses at have foretaget afskrivning vedrørende denne del af udbedringen, der er fastsat skønsmæssigt. Nævnet kan ikke kritisere denne skønsmæssige opdeling og derfor heller ikke kritisere den af selskabet foretagne afskrivning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at ventilatorens manglende aftræk ud i det fri er en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til at etablere et aftræk fra ventilatoren, som fører ud i det fri.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ventilatoren fører luften fra brusenichen ind til badeværelsesloftet/lysskakten, og at der i dette rum er mulighed for udluftning via et tagvindue, hvorfor denne konstruktion ikke i sig selv kan anses for at udgøre en nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

23. 90594

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels