Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. august 2018 blev i sag nr. 91156:

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 med udvidet dækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1957 og tilbygget i 1995. Det fremgår af sagen, at tagbelægning og undertag er fra opførelsen af tilbygningen.

Af tilstandsrapporten af 21/3 2016 fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
…
Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.
Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: 10 år eller længere
Inddækning: 10 år eller længere

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den det af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og an-

vendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.
Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.
…

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Teglene er trukket for langt tilbage ved vindskede i sydvestvendt gavl. Dette er ligeledes tilfældet i nordvestvendt gavl; blot i svagere grad. Note: Tilretning af teglene anbefales; evt. tilpasning ved vindskeden.

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring
Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Kommentar	*A*	Der vurderes at være tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen, idet der ikke ses følgeskader. Det oplyses at undertaget formentlig er diffusionsåbent."

I klageskema af 27/7 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag
…
Vi [klageren] og … anker hermed afgørelse truffet af Dansk Boligforsikring i forbindelse med skader på taget på ejendommen …
Historik:
Ejerskifteforsikring på [ejendom], træder i kraft 14/6-2016 i forbindelse ved overtagelse af ejendommen (15/6-2016). (Bilag 1)
I starten af august 2016 konstateres skader og konstruktionsfejl på taget som giver nærliggende risiko for yderligere skader. Dette meldes til både ejerskifteforsikring (Dansk Boligforsikring, DBF) og husforsikring (…). 17. august 2016 sender [husforsikringsselskab] deres afgørelse i sagen (Bilag 2). [Husforsikringsselskab] dækker udbedring af rådskade i skotrende mod sydvest på taget. [Husforsikringsselskab] meddeler samtidigt at der er 'forhold der ikke er omfattet bygningsforsikringen, og som kan medføre fremtidige skader, hvis ikke de rettes: Manglende fodblik, utilstrækkelig overlæg på undertaget, løsthængende undertag – skulle være strammet op, og direkte manglende afstand/luft mellem undertag og taglægte, tvivlsom ventilation af tagrum og på modsatte tagflade ligger enkelte rækker tegl ikke fast på taglægterne, men er lagt med forkert overlæg, og hviler ikke af med nakken på lægterne. Alle disse forhold – der ikke relaterer til rådskade – skal I få anmeldt til jeres Ejerskifteforsikring, så de kan behandle sagen. Konsekvens: Hvis ikke forholdene rettes, vil der blive tilskrevet forbehold i jeres police, så nogle skadetyper ikke vil blive dækket.'

26. september 2016 afgør Dansk Boligforsikring, at de ikke kan tilbyde at dække forholdet omkring taget. (bilag 3) De begrunder dette med, at husforsikringen har tilbudt at dække skaden i skotrenden mod sydvest. Vi mener (som også pointeret af taksator fra husforsikringen) at taget har andre konstruktionsfejl, som kan medføre fremtidige skader – nærliggende risiko for skader. Vi beskriver med vores egne ord de skader, vi oplever på taget i to notater (dateret 22/9-2016 (bilag 7) og 22/10-2016 (bilag 8)). Vi kan dog ikke få lydhørhed hos sagsbehandleren, … fra Dansk Boligforsikring.

Vi gør indsigelse mod afgørelsen fra 26/9-2016 ved en mail til [sagsbehandler 1] 04/10-2016 (bilag 9) og igen til [sagsbehandler 1] og klageafdelingen hos Dansk Boligforsikring den 25/10-2016 (bilag 10). Vi mener afgjort, at ejerskifteforsikringen burde dække de i notaterne nævnte forhold (Manglende fodblik hele vejen rundt om huset, utilstrækkelig overlæg på undertaget, løsthængende undertag, manglende luft mellem undertag og taglægte dvs. for små afstandslister, mangelfuld ventilation af tagrum, tegl der ikke ligger fast på lægterne pga. manglende bindere, sætningsskade i spær tagside vest, sætningsskade i stern tagside vest, risiko for udvikling af skimmelsvamp på loftet).

Dansk Boligforsikrings klageafdeling meddeler 28/11-2016, at de ikke vil gå ind i sagen, før vi beskriver, hvad vi ønsker dækket. Dette mener vi at ha meddelt (blandt andet ved vores to notater) flere gange uden held. Derfor sender vi sagen til vores advokat (…) og kontakter en byggesagkyndig (…) for at få dem til at formulere problemstillingen overfor Dansk Boligforsikring, da vi åbenbart ikke kan trænge igennem.

5/1-2017 afholdes møde på [ejendom] med to sagsbehandlere fra Dansk Boligforsikring (… og …), én sagsbehandler fra [husforsikringsselskab] (…), advokat (…) og byggesagkyndig (…). Dansk Boligforsikring besigtiger i forbindelse med dette møde igen skaderne på taget. Efter inddragelse af advokat og byggesagkyndig ændrer Dansk Boligforsikring nu deres afgørelse og sender 12. januar 2017 en ny afgørelse i sagen.

I afgørelsen pr 12/1-2017 skriver Dansk Boligforsikring blandt andet at forsikringen ikke vil dække tagsiden mod åen, da de ikke mener, at der på denne tagside er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade. Dette på trods af at denne del af taget er konstrueret på samme måde og på præcist samme tidspunkt som det øvrige tag. Det vil sige, at der også på denne tagside er manglende tagfod, for små afstandslister/klemlister, undertag der ikke er diffusionsåbent, men som hænger i buer etc. Derfor er vi uforstående overfor deres afgørelse. DETTE ER EN AF VORES ANKER I SAGEN.

Dansk Boligforsikring skriver desuden 12/1, at de ønsker en ingeniørberegning for at konstatere, om spærene i den oprindelige del af huset er underdimensionerede til de tunge teglsten. Efter flere mails og telefonopringninger frem og tilbage, blandt andet med byggesagkyndig (se byggesagkyndigs notat dateret 27/1-2017 i bilag 6) og advokat, trækker DBF dog dette krav, beregningerne aflyses og Dansk Boligforsikring beslutter at dække forholdet (ved en såkaldt laske-løsning).

Den 1/3-2917 ændrer Dansk Boligforsikring deres afgørelse fra 12/1-2017 (med tillæg til afgørelsen se bilag 5). Dansk Boligforsikring deler nu forholdet på taget op i tre skader, med hver en selvrisiko. Dog forventer Dansk Boligforsikring at skaderne skal udbedres samtidigt. Vi mener at skaderne har samme årsag og derfor skal behandles samlet. Hvis alternativt skaderne deles op separat, skal de også kunne repareres separat. DETTE ER VORES ANDEN ANKE I SAGEN.

Ved tillæg til afgørelsen (dateret 1/3-2017) har Dansk Boligforsikring nu ændret afgørelsen og dækker nu alligevel følgende forhold: underdimensionerede spær, undertag, afstandslister og tagbelægning.

Vi beslutter os for at indhente tilbud på udbedring af skaderne som opgjort af forsikringen. Vi sender derfor Dansk Boligforsikrings afgørelse til flere tømrerfirmaet. Forsikringsdelen af sagen er kompliceret, og i samråd med de fagfolk vi kontakter, beslutter vi at tilbuddene skal inkludere ud-

bedring af alle tre skader på en gang. Vi får to tilbud, som vi sender til Dansk Boligforsikring den 28/6-2017. Dansk Boligforsikring meddeler først telefonisk og senere (18/7-2017) pr mail at de ikke har tillid til de tømrermestre som vi har kontaktet og at de ønsker et kontroltilbud fra deres egne tømrer (bilag 12). Dette er status for sagen pt. (27/7-2017).
Det er en opslidende proces. Vi føler os ikke som kunder i forsikringsselskabet, men som modpart i en sag. Vi har indtrykket af at Dansk Boligforsikring kører udmattelsestaktik og forsøger at trække sagen ud og 'snakke sort' for at få os til at opgive. Det har vi ikke tænkt os. Derfor denne anke.
Vi er ærgerlige over at sagen trækker ud. Vi vil gerne bruge vores tid på noget andet og frygter at skaderne på vores hus har udviklet sig og fortsat udvikler sig mens sagen står på.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
1: Vi ønsker at Dansk Boligforsikring også dækker skader på tagsiden mod åen. Som nævnt ovenfor er der samme konstruktionsfejl på denne tagside som på det resterende tag, dog med undtagelse af at spær konstruktionen på tagsiden mod åen er kraftigere og bygget til teglsten fremfor eternittag.
2: Vi ønsker at Dansk Boligforsikring behandler sagen som én samlet skade og ikke tre enkeltstående sager, i det alle skaderne har samme årsag. Taget er en samlet konstruktion som er udarbejdet på samme tidspunkt."

Nævnet har modtaget klagerens mail af 31/8 2017. Klageren har i mail af 17/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Nedenstående er sidste forligstilbud fra DBF. Vi er fortsat ikke enige i følgende:
- At DBF ikke vil dække risiko for skader på tagsiden mod åen
- At DBF deler sagen op i 3 separate forhold
- At tagrenderne kan genbruges efter nedtagning
- At DBF kan trække sagen ud i lang tid og dermed øges aldersnedskrivningen."

Selskabet har i brev af 17/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 15. juni 2016. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 21. marts 2016 (**bilag B**).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år. **Bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelser af 16. august 2016, at der var nedbrud i forbindelse med en skotrende samt råd i spær, **bilag D**, at der var lægtet forkert i bunden af taget (tagfod) **bilag E**, og at undertaget ikke var lagt korrekt og muligvis ikke tilstrækkeligt ventileret, **bilag F**.

Dansk Boligforsikring har besigtiget af flere omgange, herunder også i forbindelse med en del andre anmeldte forhold. Efter drøftelse med kundens rådgiver blev det aftalt, at den bedste løsning ville være af afmontere hele tagbelægningen således, at man på en gang kunne udskifte underta-

get til et nyt (diffussionsåbent) og i samme ombæring forstærke på spærkonstruktionen og få lavet ny tagfod, **bilag G**.

Der er efterfølgende blevet indhentet et tilbud på udbedring, **bilag** H, som der er taget udgangspunkt i, ved den efterfølgende erstatningsopgørelse, **Bilag I**. Klager havde en del bemærkninger til opgørelsen, og selskabet har på den baggrund korrigeret erstatningsopgørelsen ved e-mail af 19. september 2017, bilag 3.

Klagen indeholder 4 punkter, som er med udgangspunkt i erstatningsopgørelsen af 19. september 2017. Af hensyn til overskueligheden, har besigtigelseskonsulenten udarbejdet et notat, som redegør for de forhold, der er relevante i forhold til den indgivne klage. Notatet fremlægges som **bilag K**.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Klager har bedt ankenævnet behandle følgende forhold:
a. At DBF ikke vil dække risiko for skader på tagsiden mod åen
b. At DBF deler sagen op i 3 separate forhold
c. At tagrenderne kan genbruges efter nedtagning
d. At DBF kan trække sagen ud i lang tid og dermed øges aldernedskrivningen.

Ad a.
Der er i sagens bilag K redegjort for, at der er tale om to forskellige bygninger. Der er en oprindelige bygning fra 1957 og en tilbygning fra 1995. Der er fundet skader på tagkonstruktionen på den oprindelige bygning, men ingen skader på tilbygningen.

Den væsentlige forskel på bygningerne er, at der i den oprindelige del stort set ikke er noget loftrum, og at der desuden på det meste af tagfladen er isoleret helt op til undertaget, så ventilation ikke er mulig.

På den nyere bygning er ventilationsforholdene i loftrummet heller ikke optimale, men her findes et loftrum, og man kan uden problemer forbedre ventilationen med ventiler monteret i undertaget.

Der er ikke konstateret forhold, som medfører nærliggende risiko for skade på tilbygningen, og da skaderne på husets oprindelige del udmærket kan udbedres uden at tagfladen mod åen berøres indgår denne del ikke i erstatningsopgørelsen.

Ad b.
Det fremgår af af bilag J, at der alene beregnes 1 selvrisko vedrørende udbedringen af den oprindelige tagkonstruktion, på trods af at der i tilbudet er medregnet arbejder med forstærkning af spær, udbedring af tagfod samt udskiftning af undertag. 3 forhold der principielt er uafhængige af hinanden, men som naturligt udbedres i samme arbejdsgang.

Udover arbejdet på det oprindelige hus, er der også en separat pris vedrørende etablering af udluftningsventiler i tagfladen mod øst. Dette arbejde tilbydes udført for kr. 18.750. Ved udbetaling af erstatning fradrages der her en selvstændig selvrisko på kr. 5.000.

Der regnes med andre ord kun med 2 separate skadeforhold.

Ad c.
Der er ikke fejl eller skader på tagrender og nedløb, og der er derfor i tilbudddet regnet med genopsætning af tagrender. Det fremgår ikke af klagen, hvorfor klager ikke kan acceptere, at tagrenderne genbruges. Klager opfordres til at redegøre nærmere for klagen.

Ad d.
Det er korrekt, at sagsbehandlingen har været langvarig, hvilket dels skyldes, at der har været flere forskellige forhold, og dels at det har været muligt at nå til enighed. Desuden er der gået en del tid med tilbudsindhentning.

Det er dog ikke selskabets opfattelse, at erstatningsopgørelsen ville have været anderledes, selvom det havde været muligt at foretage erstatningsopgørelse på dagen for klagers skadeanmeldelse i august 2016.

Der er enighed om, at tagbelægning og undertag er fra opføreslen af tilbygningen, som er sket iht. byggetilladelse af 11. april 1995. Det ses på de anvendte tegl, at de er produceret i 1995, og de må også antages at være blevet oplagt i 1995. Byggesagen er afsluttet d. 25. marts 2016.

Det må derfor lægges til grund, at taget har været mere end 20 år gammelt i august 2016.

Selskabet har oplyst, at arbejdet med udskiftning af undertaget afskrives iht. forsikringsbetingelsernes bilag A, tabel H. Det fremgår af denne tabel, at erstatningen beregnes med 78 % ved en alder på indtil 20 år. Fra 20 år og indtil 24 år udgør erstatningen 63 %.

Aldersnedskrivningsprocenten har derfor ikke ændret sig i den tid sagen har verseret.

3. Konklusion
Det er selskabets opfattelse, at klager ved erstatningsopgørelsen af 19. september 2017 har fået dækket alle relevante tab i overenstemmelse med forsikringsbetingelserne, hvorfor der ikke er grundlag for at meddele yderligere dækning."

Klageren har i mail af 5/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det noteres at Selskabet (Dansk Boligforsikring) har brugt over 160 dage på at svare på klagen (standard er 18 dage). Klagen er indsendt til Ankeklagenævnet for forsikring den 27/7-2017. Selskabets svar er modtaget 30/1-2018. Vi kan imens sagen pågår ikke udbedre skaderne og der er derfor risiko for at skaderne på vores tag udvikler sig. (se også klagepunkt d.)

Angående Selskabets bilag H til svar på klagen:
Der er indhentet tre tilbud på udbedring af skaderne på taget. Selskabet har selv indhentet ét tilbud, fra en af dem kendt tømrer (…), da Selskabet ikke var tilfreds med de to tilbud som vi selv havde indhentet fra uvildige tømrer (se bilag A, B og C). Selskabet har valgt at se bort fra de tilbud vi fik og beregnet skadesopgørelsen udelukkende på baggrund af tilbuddet fra [tømrer]. Der er lidt forskel på tilbuddene, [tømrer] har blandt andet ikke medtaget malerarbejde.

Vi kender intet til de to firmaer som vi fik tilbud fra, men valgte seriøse tømrer i lokalområdet – et stort og et mindre firma. Tilbuddene er baseret på Selskabets egen beskrivelse af skaderne i afgø-

relserne dateret 26/9 2016, 12/1 2017 og 1/3-2017 (se bilag D, E og F – OBS disse er afgørelser er også vedsendt i oprindelig klage – bilag 3, 4 og 5), samt besigtigelse af taget.

Ad a.
Selskabet skriver at der er tale om to bygninger. Dette er ikke korrekt. Det er samme hus, samme tag. Bygningen er konstrueret i flere omgange, men taget er lagt på hele huset samtidigt. Taget er konstrueret af de samme personer, med samme metoder, på samme tidspunkt for hele taget – alle tagflader. Forsikringssagen omhandler taget og ikke bygningen.

Selskabet har valgt at dække udbedring af fire ud af fem tagsider (se bilag G for plantegning).

Tagkontruktionen over oprindeligt hus, er udført som saksespær-konstruktion i 2X5" spærtømmer. Konstruktionen er beregnet til en klædning i eternit, og ikke til at bære lertegl, som huset i 1995-96 er blevet lagt med. En af sagerne gælder for, at denne spærkonstruktion skal forstærkes, for at kunne bære et tegltag. Dansk Boligforsikring har anerkendt dette forhold.

Ved forstærkning af saksespærkonstruktionen, skal der pålaskes spærtræ i 2X10" (se evt. tømrernes tilbud), for at være egnet til at bære tegl. Dette betyder at man bliver nødt til at hæve hele tagkonstruktion. Dette betyder at alle 5 tagsider, samt begge skotrender, skal hæves for at opnå ens højde på hele taget.

Ved købet af boligen blev vi informeret om at taget var diffusionsåbent (tilstandsrapporten oplyses at undertaget formegentligt er diffusionsåbent). Det viser sig at det er undertaget ikke, på nogen af tagfladerne. Hverken hvor der er isoleret op til, eller på siden mod åen, hvor der er loftsrum. Når der er loft til kip og isoleret op til undertaget, skal undertaget være diffusionsåbent. Hvis ikke undertaget skiftes på tagsiden mod åen vil det ikke være muligt at åbne op til kip over køkkenet.

Ad b.
Dette klagepunkt hænger sammen med punkt a.

Ad c.
[Tømrer] har informeret os om at man ikke rent praktisk kan nedtage tagrenderne uden at de beskadiges. Derfor vil de ikke kunne genbruges.

Ad d.
Selskabet skriver at det ikke er deres opfattelse 'at erstatningsopgørelsen ville have været anderledes selvom det havde været muligt at foretage erstatningsopgørelse på dagen for klagers skadesanmeldelse august 2016.'

Selskabets første afgørelse i sagen (dateret 26/9 2016) var en klar afvisning af at yde nogen som helst erstatning for skaderne på taget. Det er derfor ikke korrekt at erstatningsopgørelsen er den samme. Det var først da vi involverede en byggesagkyndig og vores advokat i sagen, at Selskabet genovervejede at yde dækning.

Selskabet vælger afskrivning på taget efter de dele af bygningen som det bedst kan svare sig for Selskabet og man kan få det indtryk at Selskabet også bruger aldersbestemmelsen (20 og 4 mdr.) til deres fordel."

Selskabet har i brev af 8/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er korrekt, at der er indhentet flere tilbud, men der er så vidt vides ikke uenighed om, at det af selskabet indhentede tilbud kan lægges til grund for erstatningsopgørelsen. Det bemærkes, at det manglende malerarbejde er blevet prissat og medtaget i opgørelsen jf. sagens bilag J.
>
> Ad a
> Der er enighed om konstruktionsopbygningen. Klager anfører, at det ikke vil være muligt at åbne til kip i køkkenet, hvis undertaget ikke udskiftes. Det er ikke en problemstilling selskabet tidligere er blevet præsenteret for, men klagers mulige ombygningsplaner vurderes heller ikke at skulle indgå i erstatningsopgørelsen. Ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i husets konstruktioner på overtagelsestidspunktet.
>
> Ad c
> Det må bero på en misforståelse når klager oplyser, at det ifølge tømreren ikke skulle være muligt at genanvende tagrender. Det er tømreren selv, der af egen drift har forudsat genbrug af tagrenderne i tilbuddet. Der ses i øvrigt ikke at være særlige konstruktive forhold, som skulle udelukke genbruget af tagrenderne."

Klageren har i brev af 26/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "… fra Dansk Boligforsikring skriver at Selskabet ikke er vidende om, at der er uenighed om at deres indhentede tilbud kan lægges til grund for erstatningsopgørelsen. Vi (Klager) mener at hele erstatningsopgørelsen er absurd og ikke har bund i virkeligheden. For eksempel er den eneste praktiske udbedring af skaderne at skifte hele taget fra inderst til yderst. Det giver i vores optik ikke mening at dele sagen op i flere sektioner, med hver sin selvrisiko. Desuden er det i praksis næsten umuligt (og meget mere bekosteligt) at genbruge eksempelvis tegl og tagrender, da de skal nedtages nænsomt og skader ikke kan undgås. (Se også ad c). Selskabets tømrer har (dog kun mundtligt) medgivet over for os at han nok ikke burde antage at tagrender kan genbruges. Ligeledes har han erkendt at han glemte at inkludere malerarbejdet på udvendigt træværk. Med hensyn til malerarbejde, mener vi at Selskabets estimerede pris på 7.500 kr ekskl. moms for alt udvendigt træværk på taget er urealistisk.
>
> Spærkonstruktionen på det oprindelige hus er konstrueret til let tagbeklædning. Denne spærkonstruktion skal forstærkes, for at kunne bære et tegltag. Dansk Boligforsikring har anerkendt dette forhold. Dette betyder at man bliver nødt til at hæve hele tagkonstruktion, fra 5" spær til 10" spær på den oprindelige spærkonstruktion. Den oprindelige spærkonstruktion løber sammen med tilbygning og nyere spærkonstruktion via 2 skotrender og en tagrygning i ens højde.
>
> Ergo: når tagkonstruktionen hæves på fire af husets tagsider, skal den sidste tagside (den mod åen) ligeledes hæves for at opnå ens tagrykning. Dette er blot én af mange grunde til at den 5. tagside også må medtages i sagen. Dette forhold har Dansk Boligforsikring ikke forholdt sig til.
>
> Tagets konstruktion er ikke ændret siden overtagelsestidspunktet. Det blev på overtagelsestidspunktet (i tilstandsrapporten) meddelt at undertaget var diffusionsåbent. Dette er ikke korrekt, undertag er af lukket karakter, og bidrager dermed ved stor sandsynlig for svampe og rådskader. (- Der er pt. fundet rådskader i spær ved skotrende vestlig-retning).

Husets værdi er væsentligt forringet, da flere forhold/skader ikke er noteret i tilstandsrapporten. Dette giver sig også til udtryk i at vores husforsikring ikke vil dække skader på taget, med mindre skaderne udbedres.

Ankenævnet er meget velkommen på besøg hos os på [ejendom]. Så kan I ved selvsyn bedømme taget. Vi er ikke jurister, blot praktikere. Og vi forstår os ikke på forsikringsverdenen, men er forundrede over at skulle kæmpe så lang tid og så meget for at få dækket væsentlige skader, som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. Det var ellers derfor vi tegnede en ejerskifteforsikring. Dansk Boligforsikring startede med helt at afvise at dække noget som helst i forbindelse med taget. At Selskabet nu vil dække dele af taget ligner et forsøg på kompromis, fremfor noget som har bund i virkeligheden."

Selskabet har i brev af 1/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Der gøres opmærksom på, at klager naturligvis kan benytte sig af det indhentede tilbud. [Tømrer] er en erfaren tømrer, der har drevet sin tømrervirksomhed i 20 år, og hvis klager har spørgsmål vedrørende den praktiske udførelse, er de velkomne til at kontakte ham.

Det er tømreren selv der har oplyst en pris på kr. 7.500 for malerarbejde.

Vedrørende klagers bemærkninger til forstærkningen af tagkonstruktionen, er klager tilsyneladende blevet fejlinformeret.

På et møde med klagers rådgiver, [byggesagkyndig], blev spørgsmålet om mulig underdimensionering drøftet. Som en praktisk løsning blev man på stedet enige om, at man, i forbindelse med det arbejde der alligevel skulle laves, for en mindre merudgift, kunne forstærke spærene med lasker på siden. Der var enighed om, at problemet på denne måde kunne løses, og at man så kunne spare udgiften til at få konstruktionen regnet efter af en statiker.

Tilbuddet fra [tømrer] indeholder derfor forstærkning af denne del af taget, iht. det aftalte. Der er ikke tale om, at tagkonstruktionen skal forhøjes med 125 mm, som klager anfører, og forstærkningen af taget har heller ikke nogen indflydelse på tagfladen mod åen, som ikke dækkes.

Klager opfordres til at drøfte spørgsmålet med deres egen rådgiver, som har godkendt løsningen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af rapport af 27/1 2017 udarbejdet af et byggesagkyndigt firma fremgår bl.a.:

"**Skader og fejl på tag**

…

Udbedring af undertag og isolering

Ejerskifteforsikringen (DBF) vælger at dække en partiel reparation af undertaget i husets tagflade mod vest (over terrassedøren mod garagen). DBF foreslår at der rulles en ny undertagsbane ud

parallel med skotrenden. Dette giver ikke nogen mening. Undertaget er fejlbehæftet mange (måske alle) steder på huset. En partiel reparation ét sted vil være en ringe lappeløsning.

Manglende fodblik ved huset
Det manglende fodblik dækkes pr. kulance. Dette er ganske fint, og ønsker man at se det manglende fodblik og den fejlagtige tagfod, så kan man jo blot ses hele vejen rundt om huset. Desuden ligger der en masse billededokumentation fra husejer, såvel fra [husforsikringsselskab], herunder en byggeteknisk redegørelse fra [husforsikringsselskab] Taksator …

Husejer indhenter tilbud på udskiftning og udbedring af tagfoden hele vejen rundt om huset.

For lille overlæg på undertag
– forholdet er afvist

Dette er konstateret på syd-østvendt tagflade over badeværelset ved hovedindgangen. Det vurderes dog sandsynligt at samme fejl er at finde flere andre steder på husets undertag.

Dette problem, er netop det der gør, at der trænger vand igennem (under)taget og ned i udhænget, og formodentlig det, der på husets sydøstlige sider – sammen med skotrenden – har givet alle de skader som der ses i dette område.

Husejer kan fortælle, at vandet kommer ud af udhængsbrædderne flere steder ved kraftig regn. Så vandet ledes ikke til tagfoden, men igennem undertaget.

Havde vandet blot løbet ud tæt ved sternen eller lignende, kunne jeg for så vidt godt være enig i bedømmelsen fra DBF med at der ikke ses skader, eller at der er nærliggende risiko herfor. Men i tillæg til det manglende overlæg, skal det fortælles, at der også er store lunke i netop dette område, (se billeder) og utæthederne ses et meget kritisk sted, lige over ydervæggen. Der er derfor en meget nærliggende risiko for både råd og svampeskader i udhængene, men der er også nærliggende risiko for skader på ydervæggene – herunder opfugtning af hulmursisolering, med risiko for følgeskader i form af indvendige fugt- og skimmelskader, samt frostsprængninger af murværk.

Forholdet bør, og kan 'nemt' rettes sammen med etableringen af en korrekt tagfod og fodblik, (forrige skade).

Afstandslister, (for små)
– forholdet er afvist

Det er korrekt, at det ikke var ulovligt i 1995 at lave disse små afstandslister. Men siden marts 1983 er der i officielle vejledninger og byggeblade (se eksempelvis MB nr 27 fra marts 1983) anbefalet afstandslister på 25 mm. I dag anbefales 34 mm afstandslister ved vingefaldstegl. De små afstandslister er i sig selv ikke en skade, men der ses jo netop aktuelle skader på tagstenene, i form af frostskader flere steder, idet der
1) er øget fugt i selve lægterne, (særligt i de nederste række), som påvirker stenene
2) mindre og ringe ventilation af tagfladen, hvilket igen giver en større opfugtning af tagstenene

Hertil kommer den **fejlagtige tagstens-montage**, som gør at tagstenene ligger forkert og ikke afvander ud over tagfoden i tagrenden. Der ses store forskelle på lægteafstandene, og flere tagsten er skåret ned, så de er uden nakke, som holder selve tagstenen på lægterækkerne.

Alt dette set i lyset af den meget lave taghældning, (tagkonstruktionen er ikke udført til tungt tag og tagsten), gør taget ekstra udsat med nærliggende risiko for skader, (nedbrydning af træværk, vandindtræng, opfugtning, frostskader mv.)

Manglende bindere
Der er konstateret flere områder med manglende bindere, bl.a. i tagfoden på indgangssiden, hvor hele anden række var uden bindere. Desuden ses at flere teglsten er udskiftet, hvilket også kunne tyde på manglende bindere. Vi kan ikke bevise det egentlige omfang af manglende bindere, da hele taget ikke er undersøgt i den detalje. Antallet af bindere på tagside mod garage er ikke vurderet af ejerskifteforsikringen. Husejer melder at de her har tilføjet enkelte bindere efter fjernelse af rådden tagfod.

Manglende ventilation af loftsrum og tagkonstruktion, (begge tagrum)
Vi, (parterne) er enige om, at der er tale om en fejlkonstruktion, og at der også er igangværende skader i form for høje fugtindhold i trækonstruktionerne, (spær), pga. mangelfuld ventilation.
Forsikringen mener dog, at etableringen af friskluftsventiler er hurtigt klaret, og ligger under selvrisikoen. Jeg påstår ikke, at prisen er meget højere, men om den er under 5.000 kr. tror jeg dog ikke.

Læg hertil de følgeskader der er kommet i tagkonstruktionerne efter denne skade. På mødet i starten af januar, kunne der konstateres mindre råd-/svampeangreb på spær. Og så har man endda kun set en brøkdel af det noget utilgængelige tagrum over den oprindelige del af huset, (loft til kip).

Hertil kommer min videre vurdering, at der er skimmelsvampe i undertaget.

Prøvetagning
Jeg vil anbefale, at der udtages skimmelprøver i begge tagrum, her primært på undertagsduge, for at konstatere omfang og art af skimmelsvampe på undertaget. Udgifterne hertil skal dog aftales nærmere med DBF, for ofte afvises vores undersøgelser og prøver, at så sætter man sine egne samarbejdspartnere på. Det jeg prøver at sige er, at parterne skal blive enige om en uvildig instans, så kan nøjes med én undersøgelse, (samt udgifterne dertil). Dette kunne eksempelvis være Teknologisk Institut.

[Byggesagkyndig] kan godt udtage skimmeltest og prøver, og vi får prøverne analyseret hos …

Andre skader/fejl, som ikke er med i mailen fra DBF
Store buler og lunker på undertaget
Ved åbning af tagfladen ses der flere områder med betydelige lunker i undertaget. Dette giver vandansamlinger ved tagfod, som tidligere redegjort for. Og så det faktum at undertaget hænger, giver mindre ventilationsmuligheder flere steder i loftsrummet. For at rette op på denne fejl kræves at der lægges nyt undertag.

Nedbøjning af tagflade
Det står nævnt, at man agter at undersøge, om tagkonstruktionen er underdimensioneret.
Det er fint at få lavet denne redegørelse, og det bør man få sat i gang. På samme måde som ovennævnte undersøgelser for skimmelsvamp, vil vi gerne have indflydelse på hvilken ingeniør man vælger at bruge, således at denne er uvildig.
…
Der ses dog en ret tydelig nedbøjning af taget, og taget er som nævnt ikke født med tungt tag, men et let tag i form af bølgeeternitplader.

Tagsten er lagt forkert, med forskudte lægteafstande, og for kort ud til tagrender og vindskeder mv.
I tilstandsrapporten står der noget nævnt vedr. for korte afstande til vindskeder; men der står intet om tagstenene som slutter for kort ned mod tagrenden. Husejers egne billeder viser fint dette forhold, og det er forståeligt hvorfor der er råd og svamp i området over terrassedøren.

Dette forhold skulle have været nævnt i tilstandsrapporten, da det nedbryder tagfod, stern mv. Forholdet er dog medtaget i skadesdækningen fra [husforsikringsselskab], læs dog konklusionen på næste side.

Utæt loftlem
Der er en utæt loftslem i bryggerset. Der ses meget tydelige tegn på opfugtning, (skimmel mv.) på siderne af loftslemmen. Dette forhold skulle uden tvivl have været nævnt i tilstandsrapporten, da det giver risiko for opfugtning af tagkonstruktionen.

Dækning for udskiftning af denne loftslem bør være dækket af ejerskifteforsikringen. Udgift ca. 7.000 – 9.000 kr. inkl. moms.

Erfaring og konklusion
…
Delvise udbedringer af dette tag giver ingen mening, og der er kun én rigtig løsning her, hvilket er en total udskiftning og forstærkning af eksisterende."

Af tilbud af 23/8 2017 fra en tømrer- og snedkermester virksomhed fremgår bl.a.:

"Vedr. [klagerens ejendom] – Tagarbejde iflg. modtaget tegning / oplæg
Arbejdet besigtiget d. 09.08.17
Som jeg har fået opmålt hus skulle der være ca. 110m2 tag på udbygning og en tagside af hovedhus. Tagside mod å / have er ca. 66m2

TILBUD
Arbejdet omfatter: – udbygning samt tagside på hovedhus mod udbygning – ca. 110m2 Opsætning af lovligt stillads langs facader – regnet med murbukke stillads samt stillads ved gavle
Demontering af tegl. Demontering af lægter, klemlister og undertag (arbejdet udføres partielt). Demontering af eks Velux ovenlys – 4 stk. enkelt samt 1 stk. tvilling Forstærkning og opretning af spær med spærtræ monteret på siden af eks spær. Udførsel af korrekt tagfod m/ventilation. Udførsel af nye rendejern til tagrende – eks tagrende og nedløb forventes genbrugt
Oplægning af undertag – her er regnet med Divoroll Top. Udføres efter anvisning fra producent
Udførsel af klemlister og lægtning (T1)

Reetablering af Velux ovenlys med nye inddækninger samt indvendige lysninger Udførsel af 2 x skotrende
Nye inddækninger af skorsten til brændeovn samt skorsten til gasfyr. Ny taghætte. Lægning af nye tagsten i stil med eks.
Udførsel af nye udhængslister samt hakkebrædder. (her er ikke medregnet maler) Nødvendig afdækning med godkendt presenning.
Bortskaffelse af affald (container)

Pris inkl. materialer……200.000,00kr ex moms
Tilbud indeholder ikke evt. vvs, murer, maler og el-arbejde ud over det i arbejdet omfatter beskrevne

Tagside mod å ca. 66m2
A: Levering samt montering af udluftningsventiler – 2 i hvert spærfag inkl. opstilling af murbukke stillads langs facade
Pris inkl. materialer……15.000kr ex moms

B: Udskiftning af tegl samt 1 stk. taghætte m.m.— arbejdet udføres som beskrevet ovenfor, men uden forstærkning af spær, da disse er konstateret OK.
Pris inkl. materialer ……99.000kr ex moms"

Af mail af 19/9 2017 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vedrørende maling af træværk er jeg enig i, at det skal med. [Tømrer] oplyser at der så skal afsættes ekstra 7.500 + moms. Det er ok.

Mht. tagrender har [tømrer] medtaget dette i tilbuddet. Jeg regner med genbrug af renderne, men nye rendejern. Det er med i prisen, så det er ok. Vil I gerne have udskiftet renderne kan I selvfølgelig få det, og selv betale merprisen.

Vedrørende erstatningsopgørelsen, kan jeg godt se, at opgørelsen ikke er til jeres fordel på nogen punkter. Aldersnedskrivningsprocenten mener jeg faktisk er ok, da de 78 % er indtil 20 år. Desuden er forholdene jo ikke udbedret, og forbedringsværdien må principielt skulle opgøres på det tidspunkt hvor det gamle rent faktisk erstattet med nyt. Noget er så, at jeg er enig i, at vi ikke bare kan slå 3 forskellige forhold sammen og så beregne en samlet aldersnedskrivning. Aldersnedskrivningen vedrørende undertaget skal naturligt beregnes udfra prisen på udskiftning af undertag, og ikke fx forstærkning af spær.

Skadebehandlerens problem har nok været, at priserne ikke er opdelt, så man kan lave en præcis nedskrivning. Arbejdet hænger jo også naturligt sammen.
Dog havde det været muligt at tage prisen vedrørende montering af udluftningsventiler ud.

Mit forslag vil være, at vi kun aldersnedskriver på halvdelen af de 200.000 ekskl. moms, så dækningen vedrørende udskiftning af undertag bliver 163.000 ekskl. moms. Dertil kommer malingen til kr. 7.500, dvs. i alt kr. 170.500 ekskl. moms, eller 213.125 inkl. moms. Selvrisikoen er kr. 5.000

Det andet forhold vedrørende udluftningsventiler tilbydes udført for kr. 18.750. Dette dækkes fuldt ud, men der er dog en selvrisiko på kr. 5000.

Samlet erstatning bliver 231.875, eller 221.875 efter fradrag af 2 x selvrisiko.

Der er en skotrende med i prisen, som dækkes af [husforsikringsselskab]. Beløbet fra [husforsikringsselskab] skal selvfølgelig fragå vores erstatning.

Endelig har vi talt om garagen, men jeg kan ikke rigtigt se, at forholdet har været undersøgt. Så vidt jeg kan se er det en muret garage, som nok kan opvarmes, men som dog ikke regnes som et opvarmet rum. Ifølge [sagsbehandler 2] er det ikke et forhold der er blevet brugt meget tid på ved besigtigelsen, og jeg kan heller ikke se, at der er en indgivet en skadeanmeldelse.

Hvis jeg skal sige noget om dette forhold, kunne jeg godt bruge noget mere information om garagens konstruktion og alder, samt billeder af væggen/damspærren, og de skader der er sket."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/8 2017 fremgår bl.a.:

"Huset er oprindeligt opført i 1957, med en tilbygning fra 1995.

På oprindelig del af huset har den nordvestvendte tagflade parallelloft, og den sydøstvendte er med et mindre loftrum (saksespær). Tagbelægning er gule fals tagsten. Der er brugt en 9 mm afstandsliste. Foto 272. Tagbelægningen er formodentlig fra 1995, oplagt i forbindelse med tilbygningen. Undertag er diffusionstæt banevare imprægneret med bitumen (formentligt et Icopal produkt).
…
Der er isoleret helt ud til undertag, dvs. ingen ventilation. Det ikke muligt at komme til at etablere ordentlig ventilation grundet loftkonstruktionen. Foto 184 - 192. Der er udført en tagfod hvor undertag går op over lægte og danner lunke hvor eventuel vand/fyge sne kan samle sig. Foto 155 - 160. Der er målt 5 - 6 cm overlap på undertagsbaner. Foto 195.

Der er konstateret nedbrud i et par spær. Tagkonstruktion er relativt spinkel. Oprindeligt konstrueret til et let tag (bølgeplader), som senere er udskiftet med en tungere tagbelægning (tegl). Der er ikke lavet beregninger men det er aftalt at der forstærkes på spær.

Villaforsikringen har dækket forhold (nedbrud) ved den ene skotrende.

På baggrund af ovenstående har jeg anbefalet at udskifte hele taget på denne del af huset.

Huset er tilbygget mod nordøst (mod åen). Her er der et normalt loftrum, med adgang via loftlem i stueplan. Undertag og tagbelægning er det samme som på oprindelig del. Forskellen på oprindelig og tilbygget del er først og fremmest, at der er adgang til stort set hele undertaget fra loftrum (foto 237), hvor der i oprindelig del, er meget begrænset adgang til loftrum/ undertag.

Der er også her brugt 9 mm afstandslister, men det er i sig selv ikke et problem da undertaget er en banevare, som hænger ned mellem spær, så vi har rigelig luft/vandpassage. …

Der er fundet bindere alle de steder der har været åbnede op. …

Ventilation af loftrum er i underkanten, men det kan løses ved isætning af duka ventiler jævnt fordelt i undertag (laves indefra loftrum). Omkostning under 5.000,- (bagatelgrænse) Der er ingen skader.

Der er ikke monteret fodblik, men der ses heller ikke skader/nedbrud som kan relatere til manglende fodblik

På baggrund af ovenstående er der ikke behov for at nedtage denne del af taget. Der er ingen skader, og da taget jo har ligget i mere end 20 år heller ikke nærliggende risiko for skade på denne del."

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.
…
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.

5.3
Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.
…
Bilag A
Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel i angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel i, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1957 og tilbygget i 1995. Det fremgår af sagen, at tagbelægning og undertag er fra opførelsen af tilbygningen.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække skader på tagsiden mod åen. Klageren har anført, at der er "samme konstruktionsfejl på denne tagside som det resterende tag, dog med undtagelse af at spær konstruktionen på tagsiden mod åren er kraftigere og bygget til teglsten fremfor eternittag". Klageren har desuden anført, at hele selskabets erstatningsopgørelse ikke har bund i virkeligheden, og at den eneste praktiske udbedring af skaderne er at skifte hele taget fra inderst til yderst. Klageren ønsker, at selskabet behandler sagen som én samlet skade, idet alle skader har samme årsag og at der således alene beregnes en gange selvrisiko. Derudover er klageren af den opfattelse, at tagrenderne ikke kan genbruges, at selskabets pris på 7.500 kr. for malerarbejde er urealistisk, samt at selskabet trækker sagen ud og dermed øger aldersnedskrivningen.

Selskabet har tilbudt at dække skader på tagkonstruktionen på den oprindelige bygning fra 1957. Selskabet har modtaget et tilbud på i alt 200.000 kr. eksklusive moms. Selskabet har foretaget aldersnedskrivning for undertaget med i alt 63 % på halvdelen af de 200.000 kr. eksklusive moms, jf. forsikringsbetingelsernes bilag A, tabel H. Selskabet har derudover tilbudt at dække etablering af udluftningsventiler i tagfladen mod øst med i alt 18.750 kr. inklusive moms samt

maling af træværk med i alt 7.500 kr. Selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedring af taget på tagsiden mod åen. Selskabet har anført, at "den væsentlige forskel på bygningerne er, at der i den oprindelige del stort set ikke er noget loftrum, og at der desuden på det meste af tagfladen er isoleret helt op til undertaget, så ventilation ikke er mulig. På den nyere bygning er ventilationsforholdene i loftsrummet heller ikke optimale, men her findes et loftrum, og man kan uden problemer forbedre ventilationen med ventiler monteret i undertaget". Selskabet har beregnet en selvrisiko vedrørende udbedringen af den oprindelige tagkonstruktion samt en selvrisiko vedrørende etablering af udluftningsventiler i tagfladen mod øst. Selskabet har anført, at der ikke er skader på tagrender og nedløb, og at der derfor i tilbuddet regnes med genopsætning af tagrender. For så vidt angår aldersnedskrivningen, har selskabet anført, at det må lægges til grund, at taget har været mere end 20 år gammelt på anmeldelsestidspunktet.

Tagsiden mod åen

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagsiden mod åen – ud over ventilation af loftrummet som selskabet har anerkendt at dække – der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning ud over det allerede anerkendte.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat, hvoraf det blandt andet fremgår, at "huset er tilbygget mod nordøst (mod åen). Her er der et normalt loftrum, med adgang via loftlem i stueplan. Undertag og tagbelægning er det samme som på oprindelig del. Forskellen på oprindelig og tilbygget del er først og fremmest, at der er adgang til stort set hele undertaget fra loftrum (foto 237), hvor der i oprindelig del, er meget begrænset adgang til loftrum/undertag. Der er også her brugt 9 mm afstandslister, men det er i sig selv ikke et problem da undertaget er en banevare, som hænger ned mellem spær, så vi har rigelig luft/vand-passage. … Der er fundet bindere alle de steder der har været åbnede op. … Ventilation af loftrum

er i underkanten, men det kan løses ved isætning af duka ventiler jævnt fordelt i undertag (laves indefra loftrum)".

Selvrisiko

Nævnet bemærker, at det følger af almindelig forsikringsretlig praksis, at forskellige forhold i relation til selvrisiko regnes som separate skader, hvis de har forskellige skadesårsager.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har været berettiget til at beregne 2 gange selvrisiko, idet der efter nævnets opfattelse er tale om skader vedrørende ventilation i ejendommens tagkonstruktion, der er blevet ombygget/etableret i 1995, og som har samme skadesårsag.

Genbrug af tagrender samt malerarbejde

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tagrenderne ikke kan nedtages, uden at de beskadiges. Nævnet finder herefter, at tagrenderne kan genbruges i overensstemmelse med tilbud af 23/8 2017.

For så vidt angår malerarbejdet finder nævnet ikke grundlag for at kritisere det af selskabet tilbudte beløb på i alt 7.500 kr.

Aldersnedskrivning

Nævnet lægger til grund, at den forsikrede ejendom fik nyt tag omkring 1995. Nævnet finder herefter, at taget var over 20 år gammelt på tidspunktet for anmeldelsen af skaden.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der foretages afskrivning i erstatningen for bygningsdele, der er omfattet af forsikringens afskrivningstabeller, og at "det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på".

19. 91156

Det følger af nævnets praksis i sagerne 88192, 90541, 91302 og 91080 at en eventuel afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel, både når forskellige bygningsdele er skadet, og når udbedringen af en beskadiget bygningsdel medfører, at andre og ubeskadigede bygningsdele skal fjernes og retableres. Det følger endvidere, at der ikke kan ske afskrivning, hvis udbedringen ikke vil medføre en levetidsforøgelse af den pågældende bygningsdel.

Nævnet finder, at selskabet skal foretage en specificering af udgifterne i materialerne og arbejdsløn på de forskellige bygningsdele.

Nævnet finder, at der for så vidt angår udgifter, der kan henføres til undertaget inklusive afstandslister, klemlister og tagfod, tagdækning inklusive tegl, lægter og hakkebrædder, inddækninger, skotrende og taghætte mv., kan foretages afskrivning i henhold til afskrivningstabellerne, idet der foretages en fuldstændig udskiftning, som giver en forlænget levetid af bygningsdelen.

Nævnet finder, at der ikke kan ske afskrivning for så vidt angår spær og udhængslister, da disse bygningsdele i tagkonstruktionen ikke er beskrevet i forsikringsbetingelsernes tabel 1 og dermed skal erstattes til nyværdi.

For så vidt angår ovenlys finder nævnet, at der ikke kan ske afskrivning, da der er tale om reetablering.

Nævnet finder, at der for så vidt angår tagrender og rendejern alene kan ske afskrivning i det omfang gammelt erstattes med nyt.

Nævnet finder efter oplysningerne om omfanget af de afskrivningsberettigede arbejder, at der kan ske afskrivning på udgifterne til stillads, afdækning med presenning, og affaldshåndtering.

På baggrund af ovenstående skal selskabet genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningen som anført.

20. 91156

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det alene er berettiget til at opkræve en gange selvrisiko. Selskabet skal endvidere anerkende, at afskrivning for udbedringsarbejdet skal ske bygningsdel for bygningsdel. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen og opgøre erstatningen som ovenfor anført.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings