Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2019 blev i sag nr. 92125:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

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.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt, at klagerens krav om dækning af advokatomkostninger med 25.000 kr. inkl. moms og "indvendigt arbejde" med 62.500 kr. er omfattet af forsikringsdækningen.

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/8 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/11 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

…

Bygnr.	**Bygn.**	**Anvendelse**	**Opført år**
1	**A**	*Beboelse*	*1968*

…

Registrering af bygningens tilstand

…

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3 Ved taghætterne er der revne i tagpap og tjære.
Note: Risiko for følgeskader ved nedbøjning i build up taget.

1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Sternkanten er med begyndende trænedbrydning. Enkelte sternbrædder er gået fra i fer og not."

I klageskema af 26/3 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Selskabet har anerkendt en tagkonstruktionen som skadet til dækning under ejerskifteforsikring. Der er indhentet 3 tilbud, hvoraf det billigste er medsendt som bilag. Parterne har drøftet udbedringens form og omfang. Der er en udførlig redegørelse for sagen i brev af 6. marts 2018 fra advokat … til klageansvarlig hos selskabet, hvortil der henvises. Efter brevets afsendelse har klager ansøgt og fået afslag på dispensation på fravigelse af krav i Bygningsreglement (bilag), hvorfor der skal isoleres i større omfang, end det er indeholdt i det indhentede tilbud. … Ligeledes har selskabet ikke erklæret sig indforstået med at dække genhusning og afledte omkostninger til opmagasinering af indbo, imens arbejdet pågår. Selskabet har ikke redegjort for et fradrag for en del af reparationen, der påstås omfattet af K3 i rapport efter Huseftersynsordningen. Selskabet har foretaget afskrivning på taget med henvisning til afskrivningstabel for tagpaptag. Det skadede tag har ikke skader ved tagpap, og det skadede tag er ikke beskrevet i en afskrivningstabel, hvorfor afskrivning ikke er mulig. Forsikringens nyværdidækning er i stedet gældende.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Selskabet skal erstatte og betale for udbedring af skaden i henhold til tilbud på kr. 596.340,00 med tillæg af udgifter til genhusning og anden afledt omkostning for klager ved udførelsen af afhjælpningsarbejdet, med tillæg af udgift til opfyldelse af krav i Bygningsreglementet mht krav til isolering, og uden fradrag for udbedring af registreret K3 eller afskrivning. … "

Af klagerens advokats brev af 6/3 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

"I korte træk sammenfatter jeg parternes synspunkter således:

Dækning:
Der er opnået enighed om dækningstilsagn for skade ved angreb af skimmelsvamp svarende omfangsmæssigt til hele tagfladen på ejendommen (bygning 1).

Erstatningsbeløb:
[Tømrermester] har afgivet et udbedringstilbud på kr. 596.340,00 inkl., moms, hvilket var det billigste af 3 indhentede tilbud. Heraf indregnes af Selskabet kr. 427.072,00 ekskl. moms, eller kr. 533.840,00 inkl. moms.

Herfra tilbyder Selskabet en beregnet erstatning på kr. 114.908,00. Beløbet fremkommer ved at fratrække beløb vedr. K3, foretage nedskrivning til 23 % og ved at fratrække selvrisiko.

Der er i forhold til tilbuddet forlods foretaget fradrag af et beløb på kr. 50.000,00 plus moms, der i tilbud er afsat til indvendigt arbejde. Dette anmoder jeg om en nærmere redegørelse for. Tilbudsgiver har vurderet, at arbejdet skulle udføres. Derfor anerkendes fradrag ikke.

Min klient anerkender heller ikke afskrivning og fradrag for K3.

Forsikringstagers krav:
Min klients krav omfatter derfor krav om betaling af kr. 596.340,00. Endvidere kræves der erstatning for genhusning i byggeperioden eller erklæring fra tilbudsgiver om, at boligen er til rådighed i hele arbejdsperioden. Endelig kræves der erstatning for isolering til gældende krav med yderligere 200 mm. Fradrag for selvrisiko anerkendes.

Afskrivning:
Den største beløbsmæssige afvigelse i tvisten vedrører afskrivning.

Reglerne giver Selskabet ret til at afskrive bygningsdele, der er skadede, forudsat bygningsdelen er indeholdt i afskrivningstabellen. Selskabet antager, at den skadede bygningsdel er tagpap og anvender derfor afskrivningstabel I for tagpap ved hældning under 10 grader.

Der er ikke faktiske forhold, der understøtter Selskabets vurdering. Rapport udarbejdet for Selskabet af OBH angiver ikke, at der er skader på tagpap. Selskabets antagelse beror dermed ikke på dokumenterede forhold.

Skaderne i taget kan henføres til andre forhold.

OBH anfører i sin rapport på side 5, at der er målt fugt i tagkrydsfineren og i den øverste del af spærene. Rapporten angiver på side 6, at årsagen til skaderne er utilstrækkelig ventilation i konstruktionen. Der redegøres for opbygningen efter det kolde tags princip og for den forkerte dampspærre sammenholdt med områder med nedsat ventilation. Hovedproblemet er den utilstrækkelige ventilation.

Tabel 1 har under overskriften 'Tagdækning og Inddækning' ikke bygningsdele, der svarer til den skadede bygningsdel. Det samme er tilfældet for de under overskriften 'Undertagkonstruktion' nævnte bygningsdele.

Efter reglerne kan der alene foretages afskrivning på bygningsdele, der er konkret anført i afskrivningstabellen. Afskrivning er derfor udelukket i den foreliggende skadesag.

Jeg bemærker i øvrigt, at tagpap er en bygningsdel, der kan udskiftes særskilt uden at foretage udskiftning i tagkonstruktionen i øvrigt, og henviser i den forbindelse til ankenævnsafgørelse AK 90.096. I den sag blev der sondret mellem den underliggende konstruktion og et lamelparketgulv, som slides for sig, og som kan udskiftes uafhængigt af den underliggende konstruktion. I sagen blev der alene anerkendt afskrivning på lamelparketgulvet, der var skadet. Jeg erindrer om, at tagpap ikke er skadet i den konkrete sag. Ankenævnskendelsen underbygger derfor i denne sammenhæng min opfattelse, at tagpap og tagkonstruktion er forskellige bygningsdele.

K3:
Der er ingen oplysninger om en konkret udbedring af skade/skader, der har været registreret i huseftersynsrapporten med K3. Fradrag er derfor ikke begrundet og kan ikke anerkendes.

Opfyldelse af BR krav til isolering:
Nutidig byggeri skal have isolering ud over 200 mm. Arbejdet med udskiftning af taget indebærer krav fra kommunen om opfyldelse af nutidige krav. Min klient skal derfor have dækket udgiften

hertil. Selskabet opfordres til at indhente pris hos [tømrermester] for dette eller til at anerkende kravets berettigelse.

Genhusning:
Min klient ønsker vished for, at genhusning ikke er påkrævet. Indtil dette er godtgjort, er min klients krav, at genhusning erstattes inkl. de dermed forbundne omkostninger.

…

Selskabet har i brev af 23/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til vores kunders klage af den 26. marts 2018.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde har den 26. april 2016 købt ejendommen … med overtagelse den 1. august 2016, dog med dispositionsret fra den 17. maj 2016. …

Det anmeldte forhold har været undersøgt ved et rådgivende ingeniørfirma to gange. Vi vedlægger rapporterne som **bilag F** og **bilag G.**

Vi har tilbudt vores kunde at dække en udbedring af det anmeldte forhold ud fra indhentet tilbud, vedlagt som **bilag H**, med fradrag i henhold til de af Justitsministeriets fastsatte levetidstabeller samt forhold nævnt i tilstandsrapporten. Der vil yderligere blive fratrukket policebestemt selvrisiko. Det tilbudte erstatningsbeløb er på denne baggrund opgjort til 114.908,00 kr. Vi vedlægger erstatningsopgørelsen som **bilag I.**
…

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Udbedring nødvendiggør ikke genhusning eller opmagasinering
Vores kunde henviser til, at forsikringen bør dække genhusning og afledte omkostninger til opmagasinering af indbo, mens udbedringsarbejdet pågår.

Vi henviser til, at udbedring foretages oppefra, hvilket er vurderet muligt af vores byggetekniske konsulent, og ligeledes er den udbedringsmetode, som der er beskrevet i det godkendte tilbud.

Det er herefter vores vurdering, at udbedringsarbejdet ikke medfører, at boligen bliver ubeboelig, hvorfor vores kunders ønsker herom ikke kan imødekommes.

Vi henviser til vilkårenes punkt 8 B og C, hvorefter forsikringen kan dække udgifterne til opmagasinering af indbo samt genhusning, hvis ejendommen må fraflyttes.

8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

***B** Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.*

***C** Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.*

Vi må således fastholde vores vurdering, hvorefter vi ikke kan tilbyde at dække udgifter til genhusning eller opmagasinering af indbo.

Forøgede byggeudgifter
Vi har anmodet J&P Ingeniørfirma om at foretage en rentabilitetsberegning i henhold til bygningsreglementet.

Vi vender tilbage, når vi har modtaget denne beregning.

Vi fastholder, at der skal foretages fradrag for udbedring af forhold nævnt i tilstandsrapporten

Der er noteret følgende omkring tagkonstruktionen i tilstandsrapporten:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Ved taghætterne er der revne i tagpap og tjære. Note: Risiko for følgekader ved nedbøjning i build up taget.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Sternkanten er med begyndende trænedbrydning. Enkelte sternbrædder er gået fra i fer og not.

Vi fastholder, at der i erstatningsopgørelsen skal ske fradrag for udgifter til udbedring af disse forhold og henviser til kendelse 84.392 fra Ankenævnet for Forsikring, hvori selskabet var berettiget til at foretage fradrag for udgifter til de pudsreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Vi har også vedrørende dette punkt kontaktet J&P Ingeniørfirma og anmodet dem om at prissætte, hvad det vil koste at udbedre de nævnte forhold.

Denne udgift vil blive fratrukket erstatningen, og vi vender tilbage, så snart vi har de endelige priser.

Vi fastholder, at der skal foretages afskrivning i henhold til levetidstabellerne
Det fremgår af den første rapport fra OBH Rådgivende Ingeniører, at vores kunde efter samtale med sælger af ejendommen, har oplyst, at konstruktionen er 30 år gammel.

Det fremgår af sagen, at der er tydelige tegn på skimmel på undersiden af krydsfinerpladerne.

Tagkonstruktionen er opbygget med tagpapbelægning ovenpå krydsfinerplader. Det er vores vurdering, at der er en sådan sammenhæng mellem belægningen og pladerne, at der skal anvendes afskrivningstabel I idet, der er tale om tagpap ved hældning under 10 grader. Vi gør gældende, at tagpappen er fastgjort til krydsfinerpladerne og er en så integreret del heraf, at der kan foretages afskrivning på pladerne. Pladerne er underlaget for tagpappen, da tagpap ikke kan 'svæve' frit.

Vi henviser til kendelse 90.886 fra Ankenævnet til illustration af ovenstående. I denne kendelse bemærker Nævnet, at spånplader er en så integreret del af vinylbelægningen i en gulvkonstruktion, at der også kan foretages afskrivning på disse.

Det er vores vurdering, at samme princip naturligt må gælde ved tagkonstruktionen i denne sag, og at der således grundet sammenhængen mellem tagpappet og underlaget, foretages afskrivning på krydsfineren.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på, jf. vilkårenes punkt 19.

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

Vi mener således fortsat, at erstatningen skal opgøres med fradrag på grundlag af afskrivningstabel I og ud fra, at konstruktionen er 30 år gammel – i alt 114.908,00 kr.

…

Forsikringen dækker som ovenfor nævnt ikke forhold beskrevet i tilstandsrapporten, og vi gør ydermere opmærksom på, at der er taget et policemæssige forbehold i forbindelse med indtegningen (policens side 2), hvorefter:

Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de huller og andre skader på ejendommens tagbelægning der fremgår af tilstandsrapportens side 8-10 under punkt 1 "Tagkonstruktion/-belægning/skorsten". Når der er skade på tagbelægningen, er der risiko for yderligere skade på andre bygningsdele. Det kan være spær og lægter, isolering og andre vigtige bygningsdele. Tagbelægningen er en vigtig del af ejendommens værn mod vejr og vind. Det er derfor vigtigt at den er intakt. Det betyder for dig, at forsikringen ikke dækker denne risiko."

Klagerens advokat har i brev af 9/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Genhusning/opmagasinering:**
Det fremgår af tilbud fra [tømrermester], at taget skal åbnes så meget, at bygningen skal totaloverdækkes til en pris af kr. 128.216,00 + moms.
…
Frida Forsikring kunne eventuelt afklare hos [tømrermester], hvilket omfang det indvendige arbejde har, og om entreprenøren skønner, at bygningen kan tjene som bolig, mens arbejdet pågår. Indtil dette måtte blive afklaret, finder klager, at dokumentationen i tilbud entydigt indikerer indvendige arbejder. Udbedringssummens størrelse må ligeledes betyde en forholdsvis længere periode til udførelse af arbejdet.

Klagers opfattelse må derfor lægges til grund, at der ikke er mulighed for at bebo ejendommen, mens arbejdet pågår.

Forøgede byggeudgifter:

… Kommune har allerede taget stilling til spørgsmålet. En rentabilitetsberegning må derfor forelægges kommunen, for derfra at indhente anden afgørelse end den nu gældende.
…
Det forekommer påfaldende, at selskabet vælger en anden rådgiver til at foretage beregningen, efter at der allerede er udarbejdet rapport på foranledning af selskabet hos OBH-Gruppen. Dette ønskes der en redegørelse for – hvorfor vælge et forholdsvis lille firma som ny rådgiver, i stedet for at fortsætte med den allerede benyttede og store aktør på markedet?

Fradrag for K3:
Klager havde udbedret forholdene med K3, idet gamle taghætter var fjernet og efterfølgende lagt tag med tagpap over. Hertil kommer, at OBH i sin rapport, side 12, i konklusionen nævner: 'Med baggrund i det målte fugttilskud samt skadebilledet generelt udelukkes både byggefugt samt utætheder i tagbelægningen som direkte skadeårsager.'

K3 forholdet ved taget og de konstaterede skader er således ikke sammenhængende. Endvidere var forholdet udbedret, hvorfor der også af den grund ikke skal foretages fradrag.

Også her undrer det, at der nu rettes kontakt til anden rådgiver.

Afskrivning efter levetidstabeller:
OBH rapporten indeholder, side 6f, vurdering og konklusion. Nederst på siden anføres det, at tagets ventilationsevne har været nedsat set i forhold til datidens krav. Der fortsættes på side 7 med beskrivelse af et for lille åbningsareal i udhænget samt lidt senere, at det med sikkerhed vurderes, at ventilationsevnen er mangelfuld.

Rapporten har ingen bemærkninger til tagpapkonstruktionen som sådan, men retter sig, som fremhævet her, til selve tagets konstruktion med utilstrækkelig ventilation. Tilbuddet fra [tømrermester] læses tilsvarende som ændring af tagets konstruktion ved blandt andet at nævne påføring og opbygning af kiler til fald, lægter og plader.

I klagen er det gjort gældende, at det skadede tag ikke er omfattet af levetidstabellerne.

Der bør i overensstemmelse med Ankenævnets praksis skelnes mellem 'slid-delen' i form af tagpapbelægningen med det direkte underlag, og konstruktionsdelen, der ikke forventes løbende vedligeholdt.

Skaderne i klagers tag beror ikke på slid, men på fejlkonstruktion. Udbedringen omfatter tilsvarende konstruktionsdelen og afledt deraf ny sliddel, som ikke vil kunne genbruges ved udbedring af fejlkonstruktionen."

Selskabet overdrog herefter sagen til sin advokat, der i brev af 12/7 2018 til nævnet bl.a. har redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"I. Sagsfremstilling
…
Tilstandsrapporten indeholdt endvidere på side 8 alvorlige og kritiske skadeanmærkninger til tagbelægning/rygning henholdsvis tagrender og tagnedløb,

…
Idet overtagelsesdagen blev fremrykket i forhold til det i købsaftalen aftalte, overtog klager ejendommen i foråret 2016 og anmeldte 6. juni 2016 (se herved **bilag F)** manglende ventilation i tagkonstruktionen.

Mail af 6.6.2016 fra indklagede til klager fremlægges som sagens **bilag G.**

Klager anmeldte samtidig råd- og svampeskade til sin husforsikring tegnet hos Tryg, der den 9. juni 2016 meddelte, at der ikke var dækning under husforsikringen.
Meddelelsen af den 9. juni 2016 fra Tryg fremlægges som **bilag H.**

Klager rekvirerede herefter tilbud på udbedring af anmeldt skade fra [andet tømrerfirma], der fremsendte tilbud af 16. juni 2016 på samlet kr. 334.462 inkl. moms (sagens **bilag J**).

Efterfølgende mailkorrespondance af 28. juni, 7. juli og 15. juli 2016 fremlægges som sagens **bilag K, L og M.**

Ved mail af den 11. oktober 2016, der fremlægges som sagens **bilag N**, anmodede indklagede OBH Ingeniørservice A/S om at udarbejde rapport med hensyn til ejendommens tagkonstruktion, herunder gennemføre en undersøgelse af eventuelt skimmelangreb i ejendommens tagkonstruktion.

Rapporten fra OBH Ingeniørservice A/S forelå den 8. november 2016. Rapporten fremlægges som sagens **bilag O.**

OBH konkluderede, som det fremgår af sagens bilag O, side 6, bl.a., at der var konstateret forhøjet fugtindhold i tagkonstruktionen, samt at der ikke var fornøden ventilation i tagkonstruktionen. Hovedkonklusionerne i OBH's rapport blev meddelt klager ved mail af den 18. november 2016, der fremlægges som sagens **bilag P,** og hvori indklagede meddelte, at man var enig i, at det af OBH's rapport kunne udledes, at:

- *'Der er et bidrag til opfugtning via tidligere utætheder ved taghætter,*
- *Der er et bidrag til opfugtning via en lidt nedsat ventilation*
- *Der er et bidrag til opfugtning via en ikke helt tæt dampspærre.'*

I fortsættelse heraf blev der indhentet tilbud på renovering af tagkonstruktionen fra [andet tømrerfirma], hvilket tilbud på kr. 548.158 ekskl. moms med tilhørende specifikation fremlægges som sagens **bilag Q.**

Ved mail af den 19. januar 2017, der fremlægges som sagens **bilag R**, meddelte indklagede, at man kunne acceptere en udbedring i overensstemmelse med tilbuddet fra [tømrermester], som var vedhæftet mailen af den 19. januar 2017 og lød på kr. 250.788,75 inkl. moms. Indklagede henviste samtidig til, at principperne for erstatningsopgørelsen tidligere var tilgået klager.

Efterfølgende mailkorrespondance i form af:

- mail af den 20. januar 2017 fra indklagede til klager,

- mail af den 20. januar 2017 fra indklagede til klager, hvori det anføres, at erstatningen beregnes til 23 % af udbedringsprisen, samt at der herudover sker fradrag for selvrisiko,
- mail af den 30. januar 2017 fra indklagede til klager, hvori beløbet til udbetaling beregnes til kr. 52.681,41

fremlægges som sagens **bilag S, T og U.**

Idet der fortsat ikke var enighed mellem sagens parter, rekvirerede indklagede i fortsættelse heraf fornyet undersøgelse hos OBH Ingeniørservice A/S i form af skimmelsvampeundersøgelse.

Rapporten af den 29. maj 2017 fremlægges som sagens **bilag V**, og af rapporten fremgår bl.a., at OBH ved fire åbninger i tagkrydsfinéren konstaterede vækst af skimmelsvampe og en massiv tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

I fortsættelse heraf anbefalede OBH (rapporten side 4, øverst) at fjerne tagkrydsfinéren oppefra med efterfølgende behandling af de bygningsdele, som bevaredes.

I fortsættelse heraf lod indklagede sin taksator, …, rekvirere tilbud. Mail af den 27. september 2017 med rekvireret tilbud, herunder opstilling over indkomne tilbudspriser, fremlægges som sagens **bilag X.**

Det fremgår heraf, at [tømrermester] fortsat var lavestbydende med kr. 596.340 inkl. moms.

…

Senest har indklagede ladet Ingeniørfirmaet J & P udarbejde rentabilitetsberegning. Rentabilitetsberegningen fremlægges som sagens **bilag Ø**, og heraf fremgår, at det ikke er rentabelt at efterisolere tagkonstruktionen.

Indklagede har endvidere rettet henvendelse til Ingeniørfirmaet J & P med henblik på at foretage en prissætning af de forhold med hensyn til tag og tagkonstruktion, som er anført i tilstandsrapporten, side 8, ud for position 1.1 og 1.6. Vurderingen fra Ingeniørfirmaet J & P af 8. maj 2018 fremlægges som sagens **bilag Å.**

II. Tag/tagkonstruktion
a. Metode til afhjælpning
Det følger af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag D, punkt 7, afsnittet 'Erstatningsopgørelse', at skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Der er gennemført licitation, hvor [tømrermester] er blevet lavestbydende med en tilbudssum stor kr. 596.340 inkl. moms, se herved sagens bilag X.

…

Med henblik på afklaring af hvorvidt den lokale bygningsmyndighed ved en reparation af tag og tagkonstruktion berettiget kan stille krav om, at nutidige krav til isolering efterleves, har indklagede ladet ingeniørfirma udfærdige rentabilitetsberegning.

Rentabilitetsberegningen er fremlagt som sagens bilag Ø og dokumenterer, at det ikke er rentabelt at efterisolere tagkonstruktionen.

Følgelig er det udokumenteret, at den lokale bygningsmyndighed berettiget kan stille krav om, at der ved en udbedring udføres efterisolering efter nugældende krav.

Det er af klager endvidere udokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation fra et sådant krav, hvorfor klager ligeledes med henvisning hertil ikke har dokumenteret, at udførelse af efterisolering efter nugældende krav er dækket under ejerskifteforsikringen.

b. Afhjælpningsmetode – pris – afskrivning
Som omtalt i forudgående afsnit er [tømrermester] lavestbydende med en samlet tilbudssum på kr. 596.340 inkl. moms.

…

Afskrivning
Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag D, punkt 7 'Erstatningsopgørelse', fremgår, at skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9 – 12.

Det fremgår endvidere af forsikringsbetingelserne, punkt 19 (side 5 og 6), at:

> *'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, her under udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.'*

Ankenævnet for Forsikring har senest i afgørelse af 22. november 2017 (AK 90.302), der vedlægges, anført, at det er nævnets opfattelse, at bestemmelsen ikke med den fornødne klarhed gør op med, hvorledes erstatningen skal opgøres, når udbedringen af en beskadiget bygningsdel medfører, at andre og ubeskadigede bygningsdele skal fjernes og retableres.

I den pågældende ankenævnssag fandt flertallet, at erstatningen, i et tilfælde hvor udbedringen af det beskadigede undertag medfører fjernelse af ubeskadigede bygningsdele, skal opgøres bygningsdel for bygningsdel, idet der skal ske en vurdering af, om udbedringsarbejdet vil medføre en levetidsforøgelse af de bygningsdele, som ikke er beskadiget.

Nævnets mindretal fandt i den pågældende afgørelse, at den bygningsdel, hvor den dækningsberettigede skade befinder sig, er den, der skal afskrives på ud fra den samlede udgift til at udbedre den beskadigede bygningsdel.

I nærværende sag fremgår det bl.a. af rapporten fremlagt som sagens bilag V fra OBH Ingeniørservice, at der er konstateret skade på tagkrydsfinéren, som er en del af tagpapbelægningen (idet tagpapbelægningen ikke kan svæve frit).

Den beskadigede bygningsdel er således tagpapbelægningen, og idet tagpaphældningen er under 10 grader, er det tabel I, der finder anvendelse.

Der synes mellem parterne at være enighed om, at bygningsdelen har en alder af 30 år – hvilket i øvrigt er vurderet af OBH i rapporten fremlagt som bilag O, side 4 – hvorfor der i overensstemmelse med tabel I sker afskrivning med 77 % af den samlede udbedringsudgift på kr. 533.840 inkl. moms svarende til et beløb til udbetaling på kr. 122.783,20 med fradrag af gældende selvrisiko stor kr. 5.000, samlet kr. 117.783,20, i øvrigt på de i forsikringsbetingelserne angivne vilkår.

Forhold anført i tilstandsrapporten
Som det fremgår af tilstandsrapporten, side 8, position 1.1 og 1.6, indeholdt tilstandsrapporten alvorlige og kritiske anmærkninger med hensyn til dele af tag og tagkonstruktion.

I overensstemmelse med gældende forsikringsvilkår er indklagede ikke pligtig at betale for disse dele, hvilket af Ingeniørfirmaet J & P samlet er prissat til kr. 38.125 inkl. moms, se herved sagens bilag O.

Beløbet stort kr. 38.125 inkl. moms skal fradrages i beløbet stort kr. 117.783,20, hvorved fremkommer et beløb på kr. 79.658,20, som herefter er det beløb, som i øvrigt på de i forsikringsvilkårene anførte vilkår kan godkendes til udbetaling, når der er sket udbedring.

c. Udgifter til genhusning – opmagasinering af indbo
Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 8, at indklagede i forbindelse med en skade, der er dækket, er pligtig at betale rimelige og nødvendige merudgifter ved ud- og indflytning og opmagasinering af indbo samt udgifter til genhusning, se herved punkt 8, litra B og C.

Indklagede bestrider fortsat, at klager har dokumenteret, at genhusning er nødvendig, ligesom indklagede fortsat bestrider, at det er nødvendigt at fraflytte indbo i forbindelse med en udbedring.
…
"

Klagerens advokat har i brev af 24/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Fradrag for K3**
Indklagede forholder sig ikke til klagers oplysninger om, at K3 tætning ved aftrækshætter allerede var udbedret. Nævnet kan derfor lægge dette til grund.

Udbedring af sternbrædder var ikke foretaget af klager. K3 forholdene og skaderne er ikke sammenhængende.

Der skal ikke foretages fradrag for udgifter til udbedring af K3, som allerede var udbedret. Eventuelle fradrag skal ikke ske efter afskrivning er beregnet, men før afskrivning.

Afskrivning efter levetidstabeller
Der er ikke tale om et tagpaptag, der er skadet som tag. Derimod er der tale om en fejlkonstruktion i selve tagets opbygning, hvilket ikke er undergivet en levetidsforringelse og er heller ikke omfattet af nogen levetidstabel. Udgifterne til udbedring af konstruktionen skal derfor erstattes fuldt ud. Det er fejlkonstruktionen, som har skadet taget.
…
Isolering

Energirammeberegningen kan ikke anerkendes. Den er som anført ovenfor sendt til kommunen for derfra at få afklaret, hvorvidt bygningsmyndigheden frafalder krav om isolering til nutidig standard, hvilket vil medføre yderligere omkostninger til udbedring af skaden.

I beregningen er indeholdt arbejdsopgaver, der skal udføres allerede til udbedring af skaden. Det drejer sig om fjernelse af tagpap og krydsfinerplader, bortkørsel, levering og montering af nye krydsfinerplader 22 mm og 2 lags tagpapbelægning samt en forhøjelse af sternkanten med 100 mm.

Merudgiften til isolering indeholder derfor ikke disse omkostninger. Omkostninger skulle som anført afholdes alligevel."

Selskabet har i brev af 11/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til fradrag for forhold anført i tilstandsrapporten ses klager ikke at have dokumenteret, at K3-tætningen ved aftrækshætter var udbedret af klager. Dokumentation bedes fremlagt."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 29/10 2018, hvori det bl.a. er anført:

"**Forøgede byggeudgifter:**
Jeg vedlægger kopi af klagers mail af 16-08-2018 samt svar af 05-09-2018 fra … Kommune. Svaret tolkes som et afslag på klagers forespørgsel."

Nævnet har modtaget salgsopstilling med foto af huset, købsaftale og klagerens og selskabets fotos af tagkonstruktionen. Nævnet har også modtaget andre bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 6/6 2016 fremgår bl.a.:

"Jeg havde i fredags en tømrermester ude, for at lægge to limtræsbjælker op i tagkonstruktionen, da et par bærende vægge skulle ned.

Da bjælkerne er lagt op konstaterer tømrermesteren manglende ventilation i tagkonstruktionen mellem isolering og underlag. Flere steder ligger isoleringen helt op imod og andre steder er der ikke lavet luft så der kan komme luft ind i konstruktionen.

Vi kan konstatere at der for ikke så lang tid siden er lavet nyt undertag og tagpap, hvor man har ligget 100mm glasuld ovenpå den oprindelige isolering Det er ikke udført korrekt, hvilket har været årsag til at underlag og spær har tendens til svamp og råd. (Se vedhæftet billeder)

Vores vurdering af skaden er, at man på nuværende tidspunkt kan redde konstruktionen ved at skifte underlaget, og lave de fornødne ændringer så taget kan blive rigtigt ventileret.
…
Huset var udbudt til 3.595.000 og handlet til 3.137.500. Afslaget i prisen var pga. sælger gerne ville hurtigt af med ejendommen, da den stod tom fordi det var et dødsbo."

13. 92125

Af selskabets mail 12/7 2018 til klageren fremgår bl.a.:

> "Foranlediget af din henvendelse kan det oplyse, at vores byggeteknikker ved sin besigtigelse den 17-6-2016 kunne ses få pletter af skimmel.
> …
> Det kunne ved besigtigelsen af husets tagkonstruktion ses, at ses, at den oprindelig tagkonstruktion har bestået af 150 mm tagbjælker med 100 mm isolering, tagbrædder/krydsfiner og tagpap. Denne tagkonstruktion er på et tidspunkt blevet udskiftet/suppleret ved at den oprindelig tagpap og tagbrædder/krydsfiner er fjernet, herpå er der lagt 100 mm regler på tværs af spærene. Mellem de nye forhøjede spær er der udlagt baner med 100 mm isolering. Reglerne er forsynet med kiler til opbygning af fald til tagnedløb, herpå tagkrydsfiner og tagpap.
>
> Den seneste oplagt isolering, 100 mm, ligger henover de oprindelige spær, og mellem de nye spær 'falder' isoleringen ned oven på den oprindelig isolering. Dette betyder at den oprindelige korrekte ventilation ved husets opførelse (BR66) ikke længere er tilstede på et lille område omkring midten af huset, hvor faldet på taget er lavest og hvor isolering må ligge helt op til underlaget.
>
> Der foreligger ingen oplysninger eller bilag, som dokumentere hvornår der er udført forhøjelse af spær og efterisolering, men ud fra tilstanden af tagpappen og ovenlyskuplerne vurdere vores byggeteknikker, at arbejdet er udført for mellem 20 og 25 år siden."

Af OBH-gruppens fugt- og skimmelrapport af 8/11 2016, som er vedlagt fotos af huset, fremgår bl.a.:

> "Tagkonstruktionen defineres som et såkaldt koldt tag, dvs. at en del af den bærende konstruktion udgør tagdækningsunderlaget og dermed følger udeluftens temperatursvingninger. Taget er ventileret fra udhæng til udhæng, og der registreres ingen brisehætter for ventilation gennem tagfladen.
> …
> Følgende er oplyst af relevans for undersøgelsen:
> - At ejendommen overtages 1. juni 2016.
> - At taget er påført (udv.) i 1988/1989 (oplyst af forsikringstager efter snak med sælger).
> - At der i tilstandsrapporten er anført en 'K3' under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning, hvor der står *'Ved taghætterne er der revne i tagpap og tjære'*. Forsikringstager havde på besigtigelsestidspunktet allerede fjernet den utætte taghætte og svejst hullet til med tagpap, se foto 3 og 4.
> - At de sorte pletter på tagkrydsfinerens underside opdages i forbindelse med en køkkenrenovering, hvor dele af tagkonstruktionen åbnes for placering af to limtræsdragere, se foto 5 og 6.
>
> **Formål**
> OBH rekvireres til at udføre mikrobiologisk undersøgelse af tagkonstruktionen, dels ved registrering og fugtmåling og dels ved prøveindsamling fra åbninger i tagkonstruktionen udført på dagen.
>
> OBH bedes samtidig vurdere årsagen til de sorte pletter på finerpladerne, herunder hvorvidt de måtte skyldes manglende ventilation, evt. tidligere byggefugt, utætheder i tagbelægningen eller noget ganske andet.

14. 92125

Registreringer og observationer
Ved de allerede udførte åbninger i loftet mod tagkonstruktionen saml ved yderligere tre åbninger i loftet konstateres, at underside af tagkrydsfineren generelt fremstår synligt angrebet af skimmelsvampe.

Ved tagets efterisolering i 1988/1989 er der sket udvendig påføring med 95 mm tværliggende rigler, hvorimellem der er placeret 50 mm glasuld. Forinden er hulrummet i den oprindelige spærkrop også udfyldt med 50 mm glasuld, således at tagkonstruktionen samlet set har 200 mm isoleringsmasse.

Ventilationsåbninger mellem udhængsbrædderne vurderes at være minimale, omend derfor de gennemgående 6 langsgående bræddesamlinger anslås at være et åbningsareal på 100 cm2 pr. meter tagfod, som eksempler se foto 20 og 21.

Ved de udførte åbninger i loftet indefra samt ved kig fra udhænget udefra konstateres, at isoleringsmassen generelt er udlagt pænt og jævnt, som eksempel se foto 11 og 16. Ved stikprøvevise kig fra udhænget konstateres samtidig en ventilationsspalte mellem skot/vindplade og underside af tagkrydsfiner på cirka 30-35 mm, se foto 22 og 23. I et enkelt spærfag var denne ventilationsspalte dog reduceret til blot cirka 5 mm, se foto 24. Netop dette spærfag er placeret langs køkken og spisekøkken og har via udsparinger som vist på foto 7 luftforbindelse til alle de vinkelret tilstødende spærfag (over køkken og værelser (mod syd)). Foruden ventilationsluftens begrænsninger ved retningsændring på 90 grader er ventilationsevnen af det 'luftfødende' spærfag altså samtidig væsentligt reduceret.
…
Vurdering og konklusion
Tagkonstruktionens fugtindhold betegnes som forhøjet. Med baggrund i det målte fugttilskud samt skadesbilledet generelt udelukkes både byggefugt fra opførelsestidspunktet samt utætheder i tagbelægningen som direkte skadesårsager. Fugtpåvirkning som følge af utætheder omkring tidligere placeret aftrækshætte fra køkken har tydeligvis forværret vækstforholdene i taghættens nærområdet. Der kan således inden for en radius af cirka en ½ meter registreres synlig skimmelsvampevækst bede i øvre og nedre halvdel af tagkonstruktionen, se foto 3.

Den konstaterede skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen betegnes som veletableret og tilskrives adskillige års gunstige vækstbetingelser. Laboratorieresultater fra de udtagne prøver – KA/TA1, KATA2, KA/TA3 og KA/TA4 – viser, er der er tale om vækst af de udendørs dominerende skimmelsvampeslægter, hvilket underbygger, at der ikke er tale om en gradvist opstået skade.

I tagkonstruktioner opbygget efter det kolde tags princip bliver den yderste del af konstruktionen kold om vinteren, hvorfor der altid er en vis risiko for kondens (og dermed skimmelsvampevækst). Jo større isoleringsmængde, desto større er kondensproblematikken. Datidens udførelse af dampspærre har desuden muliggjort, at en relativt stor andel fugt (både ved konvektion og diffusion) er vandret op i tagkonstruktionen, hvorefter ventilationsluften ikke har kunnet sikre effektiv fjernelse med fugtakkumulering til følge. Kombinationen af et velisoleret koldt tag og en relativt utæt dampspærre er derfor meget uheldig, idet der i store perioder at året skabes gunstige vækstbetingelser for skimmelsvampe. Når der tilmed er tale om områder med nedsat ventilationsevne, vil skimmelsvampeangrebene lokalt have mulighed for at udvikle sig yderligere.

I det omhandlede tilfælde vurderes tilstedeværelsen af skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen at være uundgåelig som følge af datidens byggeskik og konstruktionsprincipper i områder, hvor tagets ventilationsevne har været nedsat set i forhold til datidens krav. Jf. BR66 betegnes det visuelle skadesomfang dog som større en normalt. Jævnfør overslagsberegning vist på bilag 2 (se blå skrift), vurderes åbningsarealet i udhænget at være mindre end 1/500 af etagearealet. En grundigere registrering på stedet må dog anbefales, eftersom der blot er tale om et overslag på baggrund af stikprøvevise målinger af spaltebredder mellem udhængsbrædderne, se foto 20 og 21."

Af OBH-gruppens skimmelsvampeundersøgelse af 29/5 2017, som er vedlagt fotos af huset og plantegning, fremgår bl.a.:

"Den 11.05.2017 har OBH Rådgivende Ingeniører A/S foretaget en genbesigtigelse af ejendommen på ovennævnte adresse, jf. vor tidligere rapport i sagen dateret den 08.11.2016 og foto 1.
…
Formål
Formålet med besigtigelsen den 11.05.2017 var i henhold til aftale at udtage supplerende kontaktaftryk og tapeaftryk fra undersiden af tagkrydsfineren i de områder af tagkonstruktionen som ikke har været omfattet af vores indledende undersøgelse jf. rapporten dateret den 08.11.2016.
…
Konklusion
Ved laboratorieanalysen af prøverne fra undersiden af tagkrydsfineren i alle 4 åbninger blev der konstateret vækst af skimmelsvampe og en massiv tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.
…
Med baggrund i den tidligere og her udførte undersøgelser er det vores anbefaling at tagkrydsfineren fjernes oppefra, og at der efterfølgende udføres en behandling af de bygningsdele som bevares, og som beskrevet i vores tidligere rapport dateret den 08.11.2016.

Af præventive årsager anbefaler vi at ejeren efterfølgende opbygger tagkonstruktionen som en 'varm tagkonstruktion' dvs. med udvendig kileskåret mineraluld eller tilsvarende. Herved kan ventilationen af tagkonstruktionen udelades og problemer omkring 'døde zoner' kan elimineres."

Af tømrermesters tilbud af 14/9 2017 fremgår bl.a.:

"**Arbejdet omfatter: Nyt tag**
I henhold til de fremlagte tegninger og beskrivelser, tilbyder undertegnede for anførte pris at udføre følgende:

Opsætning af stillads samt byggeplads	49.515,00 kr. ekskl. moms
Nedbrydning og deponering af tag og isoleringer til eksisterende spær. 200 mm isolering, påføring og opbygning af kiler til fald, lægter og plader. Stem og underbeklædning udskiftes. Hævning af vindueskuppel. Oplægning af pap med stem kapsel som afslutning.	249.341,00 kr. ekskl. moms

Afsat til indvendig arbejde. 50.000,00 kr. ekskl. moms

Overstående er lavet som afsat pris, da det ikke er 100 % afklaret.

Totaloverdækning af bygningen 128.216,00 kr. ekskl. moms
Vi kan ikke lave det uden overdækning, vi skal have åbnet meget op og behandlet spærrerne.
…

Tilbudssum ekskl. Moms	477.072,00
Moms	119.268,00
Tilbudssum inkl. Moms	596.340,00

Ud over tilbudssummen betales særskilt udgiften til arbejdsgarantien nævnt i AB 92, § 6."

Af selskabets dækningstilsagn af 25/10 2017 fremgår blandt andet:

Arbejdet skal udføres udefra og ikke indvendigt fra, se OBH's rapport:
Med baggrund i den tidligere og her udførte undersøgelser et det vores anbefa1ing at tagkrydsfineren fjernes oppefra, og at der efterfølgende udføres en behandling af de bygningsdele som bevares, og som beskrevet i vores tidligere rapport dateret den 08.11.2016.

Skimmel afrenses i nødvendigt omfang i overensstemmelse med OBH's anvisning samt kvalitetssikres af OBH, se OBH's rapport:

"Ved laboratorieanalysen blev der konstateret en helt dominerende tilstedeværelse af *Cladosporium spp.* som ofte kan findes i mindre forekomster I ventilerede tagkonstruktioner. Vækstintensitet på prøverne fra undersiden af tagkrydsfineren er dog efter vores opfattelse højere end forventeligt i tilsvarende tagkonstruktioner med samme alder og opbygning."

Det betyder, at vækstintensiteten på undersiden af tagkrydsfineren skal nedbringes til det forventelige, så der vil fortsat være skimmel blot i almindeligt omfang efter afrensningen.

Vi har vedlagt vores *tidligere* dækningssvar, der fortsat gælder, uanset arealet der dækkes er blevet udvidet. Det betyder, at der sker de tidligere nævnte fradrag og der sker også afskrivning for reparationen af det udvidede areal.

Vi har beregnet et erstatningsbeløb, der umiddelbart ser sådan her ud:

Erstatningsopgørelse
[Tømrermesters] tilbud

49515	Stillads
249341	Nedbrydning etc.
128216	Overdækning
10000	K3 i tilstandsrapporten
417072	l alt
521340	lnkl moms
119908	Dækket 23 %
114908 -	Selvrisiko 5000 kr.

17. 92125

114908 Erstatning til rådighed

Vi skal ikke opfylde gældende isoleringskrav for at foretage en reparation af tag konstruktionen. Der er indlagt en pris på overdækning af huset og derfor kan huset benyttes, herunder toilettet/badeværelset.

…"

Af kommunens brev af 20/3 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"… Kommune har den 13-03-2018 modtaget jeres ansøgning om dispensation til isolering krav i forbindelse med renovering af ejendommen, på ovennævnte adresse.

Der er ansøgt om dispensation fra krav til energiforbrug i forbindelse med isolering af tagkonstruktionen, i forbindelse med udskiftning af hele tagkonstruktionen på huset.

Huset er med fladt tag hvor man har de originale spær på 150*80mm og ovenpå dem har man lavet en påføring med ekstra isolering, så der er 200mm i alt. Alt skal fjernes på nær de eksisterende spær hvor man så herefter vil lave en ny opbygning ovenpå. Der søges derfor en dispensation for kun, at udføre den nye opbygning med kun 200mm isolering, som ikke overholder u-værdi på 0,12.

Afgørelse
… Kommune giver hermed afslag på jeres ansøgning om dispensation.

Begrundelse
Det ansøgte er i strid med bestemmelser i byggeloven, som beskrevet nedenfor.

Byggelov – bygningsreglement, BR15
Det fremgår af BR15 kap. 7.4.2, stk. 1 og stk. 2, hvilke krav, der er til energiforbrug ved ombygning. Byggetekniske forhold kan indebære at bestemmelser i kap. 7.4.2 ikke er rentabel.

Formålet med bestemmelserne i bygningsreglementets kapitel 7.4.2 stk. i og 2 er, at sikre et tilfredsstillende energiforbrug for bygninger.

Det er kommunens skøn, at en dispensation til isoleringskravene vil være i strid med formålet i bygningsreglementet, om at sikre et tilfredsstillende energiforbrug for ejendommen."

Af J & P Ingeniørfirmas udaterede rentabilitetsberegning fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse:** -
Skadenummer: …
Matrikelnummer: …
Adresse: …
Rådgiver: …
Deltagere: -

I forlængelse af den anmeldte skade skal der udføres en rentabilitetsberegning ifb. med renovering af tagkonstruktionen.
…
For at kravet til en optimering af isolering iht. gældende bygningsreglement er, at en rentabilitetsberegning viser en værdi som større end 1,33

'Ombygning og andre forandringer' – kap. 7.4.2 er minimumskravet for U-værdi på 0,12 W/m2K for en tagkonstruktion. Iht. BR15 og BR18 (§275 & §279)

U-værdi på 0,12 W/m2K svarer til, at loftet isoleres med 300 mm isolering.

Rentabiliteten skal beregnes på følgende måde:

$$\frac{\text{Levetid x besparelse}}{\text{investering}} \geq 1{,}33$$

Levetiden er for et efterisoleret tagrum 40 år.

Besparelse på, at isolere fra 200 mm isolering til 300 mm isolering med en lambdaværdi på 37 mW/m K er 0,9091 m3/m2/år

Gaspris på 8,50 kr/m3

Samlet gulvareal 145 m2

Det betyder, at der er en årlig besparelse på 1.120,45 kr. ved at isolere med 300 mm i stedet for 200 mm.

Ekstra anlægsomkostninger ved at isolerer tagkonstruktionen med yderligere 100 mm isolering – ud fra at loftshøjde i boligen skal bevares.

- Fjernelse af tagpapbelægning og krydsfinersplader samt bortkørsel.
- Påføring af 45x95 spærtræ på de eksis. bjælkespær.
- Levering og lægning af ekstra isolering (100 mm ekstra).
- Levering og montering af nye krydsfinerplade (22 mm) og 2 lags tagpapbelægning, samt en forhøjning af stern-kanten med 100 mm.

Pris i alt 180.000,00 kr. incl. moms

Rentabilitet = (40 x 1.120,45)/180.000,0 = **0,24** – hvilket betyder, at det ikke er rentabelt at efterisoleret tagkonstruktionen."

Af J & P Ingeniørfirmas mail af 8/5 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

"Pkt. 1.1 – Reparation af inddækninger omkring taghætterne – i form af pålimning / påfuging af en ny inddækning omkring PVC taghætterne. Pris 5.500,00 excl. moms.

Pkt. 1.6 – Partiel reparation af sternen – ved udskiftning rådskadet sternbrædder og tilretning af sternbrædder som ikke er samlet korrekt – skønnet omkostninger ind. stillads – 25.000,00 excl. moms."

Af klagerens mail af 16/8 2018 til kommune fremgår bl.a.:

"Jeg har søgt dispensation for at udskifte tagkonstruktionen på [ejendommen] med kun 200mm isolering. Den er blevet afvist, og da det er en forsikringssag har mit forsikringsselskab lavet en beregning på det ikke er rentabelt.

Må jeg udføre det med 200mm isolering ud fra vedhæftet beregning over rentabilitet."

Af kommunes mail af 5/9 2018 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Vi skal henvise til bygningsreglementet § 274
'Ved ombygninger skal energibesparelser gennemføres i det omfang, de er rentable, og ikke medfører risiko for fugtskader. Energikravene ved ombygning kan enten overholdes ved at overholde kravene til alle berørte bygningsdele i § 279 eller ved at følge renoveringsklasserne for eksisterende bygninger i §§ 280-282. Renoveringsklasserne er en energiramme for eksisterende bygninger.'

Hvis ikke omfanget er rentabelt, og medføre risiko for fugtskader jf. §274, skal der ikke gennemføres energibesparelser."

Af police på ejerskifteforsikring af 17/5 2016 fremgår bl.a.:

"**For policen gælder disse forbehold/klausuler**
Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de huller og andre skader på ejendommens tagbelægning der fremgår af tilstandsrapportens side 8-10 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Når der er skade på tagbelægningen, er der risiko for yderligere skade på andre bygningsdele. Det kan være spær og lægter, isolering og andre vigtige bygningsdele. Tagbelægningen er en vigtig del af ejendommens værn mod vejr og vind. Det er derfor vigtigt at den er intakt. Det betyder for dig, at forsikringen ikke dækker denne risiko."

Af forsikringsbetingelserne E31 med udvidet dækning fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.
Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold under 5.000 kroner.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
7. Erstatningsopgørelse
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.

Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.
…
8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og Indflytning.
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:
…
B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.
…
19. Levetidstabeller
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af forsikringsbetingelsernes tabeller i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 7.

21. 92125

De bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne på side 9-12, kan du finde i tabel 1 på side 7-8. Det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem.

I tabel 1 er der i første kolonne angivet en række forskellige byggematerialer, l højre kolonne kan du se hvilken af de efterfølgende afskrivningstabeller (A-M) der finder anvendelse for den enkelte bygningsdel.

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 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

…

Tabel 1	
Bygningsdel/-materiale	*Afskrivningstabel*
Tagdækning og inddækning	
…	
- tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I

…

Tabel I	
Alder indtil:	*Erstatning:*
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)

…

Udvidet dækning

…

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Ankenævnet *for* Forsikring

22. 92125

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom med fladt tag, som er opført i 1968, pr. 1/8 2016. Klageren disponerede over ejendommen fra maj 2016 og anmeldte den 6/6 2016, at der manglede ventilation i tagkonstruktionen. Selskabet har anerkendt, at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret, og har i brev af 25/10 2017 anerkendt at yde erstatning på baggrund af et indhentet tilbud fra en tømrermester af 14/9 2017 på 596.340 kr. inkl. moms.

Tvisten for nævnet vedrører i hvilket omfang selskabet er berettiget til at foretage fradrag for blandt andet afskrivning i erstatningsopgørelsen i forhold til det indhentede tilbud.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt, at klagerens krav om dækning af advokatomkostninger med 25.000 kr. inkl. moms og "indvendigt arbejde" med 62.500 kr. er omfattet af forsikringsdækningen.

Om skaden fremgår det blandt andet af OBH-gruppens fugt- og skimmelrapport af 8/11 2016, at "At taget er påført (udv.) i 1988/1989 (oplyst af forsikringstager efter snak med sælger) … Ved de allerede udførte åbninger i loftet mod tagkonstruktionen samt ved yderligere tre åbninger i loftet konstateres, at underside af tagkrydsfineren generelt fremstår synligt angrebet af skimmelsvampe. Ved tagets efterisolering i 1988/1989 er der sket udvendig påføring med 95 mm tværliggende rigler, hvorimellem der er placeret 50 mm glasuld. Forinden er hulrummet i den oprindelige spærkrop også udfyldt med 50 mm glasuld, således at tagkonstruktionen samlet set har 200 mm isoleringsmasse. Ventilationsåbninger mellem udhængsbrædderne vurderes at være minimale, omend derfor de gennemgående 6 langsgående bræddesamlinger anslås at være et åbningsareal på 100 cm2 pr. meter tagfod … I det omhandlede tilfælde vurderes tilstedeværelsen af skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen at være uundgåelig som følge af datidens byggeskik og konstruktionsprincipper i områder, hvor tagets ventilationsevne har været nedsat set i forhold til datidens krav".

Af OBH-gruppens skimmelsvampeundersøgelse af 29/5 2017 fremgår det, at "Ved laboratorieanalysen af prøverne fra undersiden af tagkrydsfineren i alle 4 åbninger blev der konstateret vækst af skimmelsvampe og en massiv tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer … Med baggrund i den tidligere og her udførte undersøgelser er det vores anbefaling at tagkrydsfineren fjernes oppefra … Af præventive årsager anbefaler vi at ejeren efterfølgende opbygger tagkonstruktionen som en 'varm tagkonstruktion' dvs. med udvendig kileskåret mineraluld eller tilsvarende. Herved kan ventilationen af tagkonstruktionen udelades og problemer omkring 'døde zoner' kan elimineres."

Afskrivning

Selskabet har i sit dækningstilsagn af 25/10 2017 baseret erstatningsopgørelsen på tømrermesterens tilbud af 14/9 2017.

Selskabet har for så vidt angår udgifter til stillads, totaloverdækning og reparation af tagkonstruktionen, der i tilbuddet er opgjort til 533.840 kr. inkl. moms foretaget afskrivning med 77 % i henhold til afskrivningstabel I om tagpapbelægninger med under 10 graders hældning. Selskabet har over for nævnet blandt andet anført, "I nærværende sag fremgår det bl.a. af rapporten fremlagt som sagens bilag V …, at der er konstateret skade på tagkrydsfinéren, som er en del af tagpapbelægningen (idet tagpapbelægningen ikke kan svæve frit). Den beskadigede bygningsdel er således tagpapbelægningen, og idet tagpaphældningen er under 10 grader, er det tabel I, der finder anvendelse. Der synes mellem parterne at være enighed om, at bygningsdelen har en alder af 30 år … hvorfor der i overensstemmelse med tabel I sker afskrivning med 77 % af den samlede udbedringsudgift på kr. 533.840 inkl. moms svarende til et beløb til udbetaling på kr. 122.783,20 med fradrag af gældende selvrisiko stor kr. 5.000, samlet kr. 117.783,20."

Klageren har over for nævnet blandt andet bemærket, at "Der bør i overensstemmelse med Ankenævnets praksis skelnes mellem "sliddelen" i form af tagpapbelægningen med det direkte underlag, og konstruktionsdelen, der ikke forventes løbende vedligeholdt. Skaderne i klagers tag beror ikke på slid, men på fejlkonstruktion. Udbedringen omfatter tilsvarende konstrukti-

onsdelen og afledt deraf ny sliddel, som ikke vil kunne genbruges ved udbedring af fejlkonstruktionen", og "Der er ikke tale om et tagpaptag, der er skadet som tag. Derimod er der tale om en fejlkonstruktion i selve tagets opbygning, hvilket ikke er undergivet en levetidsforringelse og er heller ikke omfattet af nogen levetidstabel. Udgifterne til udbedring af konstruktionen skal derfor erstattes fuldt ud. Det er fejlkonstruktionen, som har skadet taget".

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".

Det følger af nævnets praksis i sagerne 88192, 90096, 90302, 90541 og 91144, at en eventuel afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel, når forskellige bygningsdele er skadet.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at tagpapdækningen ikke er en integreret del af den øvrige tagkonstruktion. Nævnet finder derfor, at selskabet alene er berettiget til at foretage afskrivning for så vidt angår den del af udbedringsudgiften, der kan henføres til udskiftningen af tagpaplaget og den forholdsmæssige andel af de eventuelle følgeudgifter, der ville være medgået til en udskiftning af tagpaplaget.

<u>Fradrag for skader nævnt i tilstandsrapporten</u>

Selskabet har over for nævnet anført, at der skal foretages fradrag i erstatningen for 2 forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Selskabet har anmodet et ingeniørfirma om at estimere prisen på en udbedring af de to forhold. Ingeniørfirmaet har anført, at forholdet vedrørende inddækning ved taghætter vil koste ca. 5.500 kr. inkl. moms, og at forholdet vedrørende reparation af sternen vil koste ca. 25.000 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at han havde fået repareret inddækningen forud for anmeldelsen af skaden.

Nævnet lægger til grund, at klageren ikke forud for skaden har fået udbedret forholdet vedrørende sternen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet selskabet alene er berettiget til at foretage et fradrag på 12.500 kr. i erstatningen for forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår selskabets dækningstilsagn af 25/10 2017, at der er foretaget et fradrag på 10.000 kr. med tillæg af moms for, "K3 i tilstandsrapporten". Nævnet finder, at klageren på baggrund af selskabets dækningstilsagn har haft en berettiget forventning om, at selskabet ikke ville foretage fradrag herudover som følge af forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Isolering/lovliggørelse

Klageren har anført, at taget i henhold til BR15 skal isoleres med isolering ud over de eksisterende 200 mm, og at merudgiften til yderligere isolering efter alt at dømme rentabel, da tagkonstruktionen i forbindelse med udbedringen af forsikringsskaden skal åbnes og repareres. Klageren kræver på denne baggrund, at selskabet dækker udgifterne hertil i henhold til lovliggørelsesdækningen, jf. pkt. 4F i forsikringsbetingelserne.

Klageren har blandt andet anført, at kommunens svar vedrørende muligheden for dispensation fra bygningsreglementet må "tolkes som et afslag på klagers forespørgsel".

Selskabet har indhentet en rentabilitetsanalyse, der konkluderer, at yderligere isolering ikke er rentabel. Selskabet har på denne baggrund afvist at dække lovliggørelsesomkostningerne.

Klageren har blandt andet bemærket, at "Energirammeberegningen kan ikke anerkendes. Den er som anført ovenfor sendt til kommunen for derfra at få afklaret, hvorvidt bygningsmyndigheden frafalder krav om isolering til nutidig standard, hvilket vil medføre yderligere omkostninger til udbedring af skaden. I beregningen er indeholdt arbejdsopgaver, der skal udføres allere-

de til udbedring af skaden. Det drejer sig om fjernelse af tagpap og krydsfinerplader, bortkørsel, levering og montering af nye krydsfinerplader 22 mm og 2 lags tagpapbelægning samt en forhøjelse af sternkanten med 100 mm. Merudgiften til isolering indeholder derfor ikke disse omkostninger. Omkostninger skulle som anført afholdes alligevel."

Kommunen har efterfølgende i brev af 5/9 2018 anført, at "Hvis ikke omfanget er rentabelt, og medfører risiko for fugtskader jf. §274, skal der ikke gennemføres energibesparelser".

Ifølge bygningsreglementets § 274 skal energibesparelser gennemføres ved ombygninger i det omfang, de er rentable og ikke medfører risiko for fugtskader.

Nævnet bemærker, at rentabilitetsanalysen ikke tager hensyn til den forsikringsdækkede reparation, der må antages at ville omfatte en betydelig af del af det arbejde, som rentabilitetsanalysen inddrager.

Nævnet finder, at der er en usikkerhed om forudsætningerne for beregningerne vedrørende isoleringsforholdene, herunder opgørelsen af merudgifterne forbundet med overholdelsen af kravene eller spørgsmålet om, hvorvidt delvis overholdelse af isoleringskravene eventuelt vil være rentabelt.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, at selskabet skal bekoste, at en energirådgiver, som parterne udpeger i fællesskab, udarbejder en ny rentabilitetsberegning, som kan danne grundlag for en fornyet dispensationsansøgning hos kommunen, hvis beregningen indikerer, at yderligere isolering er rentabel. Såfremt klageren herefter ikke kan opnå dispensation, skal selskabet yde forsikringsdækning for lovliggørelse af isoleringsforholdene.

<u>Genhusning</u>

Klageren har fremsat krav om, at selskabet dækker udgifter til genhusning eller dokumenterer, at genhusning ikke er påkrævet. Klageren har herved blandt andet anført, at "Det fremgår af

tilbud fra [tømrermester], at taget skal åbnes så meget, at bygningen skal totaloverdækkes … Frida Forsikring kunne eventuelt afklare hos [tømrermester], hvilket omfang det indvendige arbejde har, og om entreprenøren skønner, at bygningen kan tjene som bolig, mens arbejdet pågår. Indtil dette måtte blive afklaret, finder klager, at dokumentationen i tilbud entydigt indikerer indvendige arbejder. Udbedringssummens størrelse må ligeledes betyde en forholdsvis længere periode til udførelse af arbejdet".

Selskabet har over for nævnet herved blandt andet bemærket, "Vores kunde henviser til, at forsikringen bør dække genhusning og afledte omkostninger til opmagasinering af indbo, mens udbedringsarbejdet pågår. Vi henviser til, at udbedring foretages oppefra, hvilket er vurderet muligt af vores byggetekniske konsulent, og ligeledes er den udbedringsmetode, som der er beskrevet i det godkendte tilbud. Det er herefter vores vurdering, at udbedringsarbejdet ikke medfører, at boligen bliver ubeboelig, hvorfor vores kunders ønsker herom ikke kan imødekommes."

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales efter forsikringsbetingelserne rimelige og nødvendige merudgifter ved ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år og genhusning i indtil 1 år.

Nævnet bemærker, at det afgivne tilbud fra tømrermesteren af 14/9 2017 ikke indeholder en nærmere beskrivelse af udførelsen af entreprisen, og der foreligger ikke oplysninger i øvrigt, der belyser, om ejendommen under reparationen af taget er beboelig og i givet fald i hvilket omfang. Nævnet finder på denne baggrund, at klageren ikke har godtgjort, at han er berettiget til genhusningsomkostninger, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale sådanne omkostninger.

Nævnet bemærker, at måtte det vise sig, at ejendommen ikke kan bebos i forbindelse med udbedringen af skaden, bør klageren straks anmelde kravet på genhusningsomkostninger til selskabet.

28. 92125

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Qudos Insurance A/S (under konkurs) v/Frida Forsikring Agentur A/S skal anerkende, alene at være berettiget til at foretage afskrivning, for så vidt angår den del af udbedringsudgiften, der kan henføres til udskiftningen af tagpaplaget og den forholdsmæssige andel af de eventuelle følgeudgifter, der ville være medgået en sådan entreprise. Endvidere skal selskabet anerkende alene at være berettiget til at foretage et fradrag på 12.500 kr. i erstatningen for forhold nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet skal herudover bekoste, at en energirådgiver, som parterne udpeger i fællesskab, udarbejder en ny rentabilitetsberegning, som kan danne grundlag for en fornyet dispensationsansøgning hos kommunen, hvis beregningen indikerer, at yderligere isolering er rentabel. Såfremt klageren herefter ikke kan opnå dispensation, skal selskabet yde forsikringsdækning for lovliggørelse af isoleringsforholdene.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels