Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2019 blev i sag nr. 92313:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til reparation af tag/tagkonstruktionen, betondæk (etageadskillelse), træbjælke (etageadskillelse) og betongulv, samt at selskabet har foretaget aldersnedskrivning, for så vidt angår tagkonstruktionen på den nordlige del af baghuset.

Det forsikrede baghus er opført i 1898. Klageren overtog ejendommen den 15/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/9 2012. Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a., at udhuset har fået nyt tag i 2005.

I klageskema af 8/5 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Kort redegørelse for sagen
> Vi har et hus med et stort baghus som ifølge tilstandsrapporten har fået nyt tag, 8 år gammelt da vi overtager huset. Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten og ingen forbehold skrevet ind i Ejerskifteforsikringen vedr. baghuset. Det viser sig at hele taget, under det 'nye tag', er så nedbrudt at det skal skiftes og er nu understøttet af soldater for ikke at kollapse. Vi anmelder skaden til Ejerskifteforsikringen, (29/5-17) men de afviser pure. Vi klager. Der foretages en ny besigtigelse d. 8/8-17. Skaden anerkendes delvis (31/10-17) dog kun med udskiftning af 65m2 tag ud af i alt 165m2 tag og resten af skaden afvises. Vi klager igen. Den 20/11-17 tilbydes vi en erstatning på 47.000 kr. for 65m2 tag (pris for rep. af 65m2 er 162.000 kr.) plus vi tilbydes 10.000 kr. per kulance til rep. af resten af skaden. Vi klager atter. Den 19/3-18 tilbydes vi nu 87.000 kr. i erstatning for de 65m2 resten afvises fortsat. Vi klager igen. Den 25/4-18 får vi aktindsigt og kan her ses at

Dansk Boligforsikrings egne konsulenter, uafhængig af hinanden vurderer at der skal et nyt tag på baghuset og at tagets beskaffenhed retteligt burde være vurderet som K3. Vi konfronterer … (advokat for Dansk Boligforsikring) med dette. I en svarmail d. 7/5- 18 skriver … til os 'At begge teknikere vurderer, at det vil være nødvendigt at udskifte hele taget. Det har der været enighed om længe' (se bilag 15). Hvorfor har de så ikke anerkendt vores skadeanmeldelse som siger det samme. Altså er har jurist og advokat over for os, hele vejen gennem forløbet, givet os urigtige oplysninger om tagets sande tilstand. Det er uanstændigt. Vi klager derfor over selve afgørelsen og over den dårlige måde vi er blevet behandlet på. NB vi mener ikke aldersnedskrivning kan anvendes i denne sag da taget kun er 8 år gammelt. Vedhæftet er 'Klagesag mod Ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring' samt bilag og foto.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at Dansk Boligforsikring anerkende vores skadesanmeldelse til fulde og erstatter skaden til fulde. Det vil koste minimum 475.595 kr. (inkl moms) at skifte 165m2 tag og konstruktion og reparere etageadskillelse og betongulv."

I bilag vedlagt klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"Krav til erstatning
Vores krav overfor Dansk Boligforsikring er på 308.476 kr. + moms = 475.595 kr. Som kun lige dækker de faktiske udgifter i forbindelse med udskiftning af tag og konstruktion samt udbedring af skade i etageadskillelse og betongulv i henhold til skadeanmeldelse af 29. Maj 2017.

Skaden omfatter:
Tag og tagkonstruktion 165 m2
Loft og etage adskillelse ca. 30 m2
Revner i betongulv- opbrydning og renovering
Flytning og opmagasinering ting på loft og i stueetagen, opmagasinering af så som borde, stole, hyller, reoler, flyttekasser og andre effekter m.v.
Priser på reparation og øvrige omkostninger udgør inkl. moms

Tag og konstruktion	165m2 á 2.493 kr. *	=	411.345 kr.
Etageadskillelse/loft Tidligere fremsendt	30 m2 **	=	20.625 kr.
Udskiftning af knækket tværbjælker Tidligere fremsendt		=	14.125 kr.
Renovering af betongulv		=	15.000 kr.
Flytning og opmagasinering 3mdr.		=	14.500 kr.
Faktiske udgifter i alt.			**475.595 kr.**

* Kvadratmeterprisen på 1.994 kr. + moms = 2.493 kr. er godkendt og accepteret af Dansk Boligforsikring (mail af d-d-d-d) og ligger derfor til grund for udregning af dette krav.
** På mødet d. 8.8 2017 blev der mellem [selskabets chefkonsulent] og [tømrermester] aftalt 'dagspriser' for svendetimer og lærlingetimer, som danner grundlag for udregning i forbindelse med reparation af etageadskillelse og udskiftning af knækket bjælke."

Klageren har i brev af 30/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

3. 92313

"Vi har dags dato d. 29. Maj 2018 indsendt foto og videoer som dokumenterer skadens omfang, hvor alle tydeligt kan se hvor nedbrudt baghuset reelt er, som beskrevet i vores skadesanmeldelse d. 29. Maj 2017 og flere gange senere i et utal af mails til Dansk Boligforsikring – Ejerskifteforsikring. Også foto af skade i forhuset (revner i væg og gulv) som også tidligere er negligeret af Dansk Boligforsikring.

Vi vil her igen gøre Ankenævnet opmærksom på at Dansk Boligforsikring, samtidig med at man have givet os det første afslag på erstatning, har man også samtidigt i egne interne notater, fra 2 forskellige besigtigelser, selv vurderer at taget på baghuset skal skiftes og ud fra den betragtning at tag og konstruktion burde have været vurderet som en K3 i tilstandsrapporten og at samme tilstandsrapport er særdeles mangelfuld og derfor vil Dansk Boligforsikring gøre regres imod [rådgivende ingeniørvirksomhed], som har udfærdiget tilstandsrapporten.

Det er i strid med sandheden om de faktiske forhold når Dansk Boligforsikring, mod bedre vidende, fortæller os, dels at vi ikke er berettiget til erstatning ifølge forsikringsvilkårene og dels at det ikke er noget galt med taget og øvrige anmeldte skader vedrørende baghuset.

Denne handlemåde over for sine forsikringskunder og stik imod reglerne fra Erhvervs -og Vækstministeriets Bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder kapitel 2.
'§ 3. En finansiel virksomhed skal handle redeligt og loyalt over for sine kunder.
§ 4. En finansiel virksomhed må ikke anvende vildledende eller urigtige angivelser eller undlade væsentlige informationer, hvis dette er egnet til mærkbart at forvride kundernes økonomiske adfærd på markedet.'

Det er netop det Dansk Boligforsikring har gjort mod os, hvor man har anvendt vildledende og urigtige angivelser og undladt væsentlige informationer for bevidst at undgå at betale os en retmæssig erstatning på en skade som vi har ret til og som de reelt selv har anerkendt. Derfor gør vi vores krav gældende, fuldt ud, over for Dansk Boligforsikring for en erstatning som dækker de faktiske omkostninger for reparationen af den anmeldte skade, som vi ifølge vores forsikring er fuldt ud berettiget til. (se bilag 16A tidligere fremsendt).

Det paradoksale i denne sag er at Dansk Boligforsikring selv holdes skadesløse på trods af udbetaling af erstatningen til os fordi de kan gøre regres imod [rådgivende ingeniørvirksomhed], som de i øvrigt allerede har gjort.

Så det er kun ret og rimeligt at vi, som står med et nedbrudt tag mv. også holdes skadesløse i forhold til udbedringen af skaden når Dansk Boligforsikrings omkostninger dækkes af [rådgivende ingeniørvirksomhed] som i øvrigt også selv har en forsikring hos [andet forsikringsselskab] imod netop denne form for hændelser. Og derfor gør vi krav på vores erstatning.

Vi er af en forsikringsmand blevet gjort opmærksom på at de forskellige forsikringsselskaber skelner mellem om udbedring af en skade, kan betragtes som værende enten en reparation eller en forbedring.

Han gav et eksempel: Hvis man har et vindue hvor det nederste af karmen, bundstykke mv. er rådnet væk er der to muligheder.

Den ene mulighed er at skære det dårlige træ væk og skare nyt træ i bundstykke/karm. Så betragtes udbedringen af skaden, som værende en reparation og vil bliver betalt til den pris det koster at udføre dette arbejde. Den anden mulighed er at skifte hele vinduet, så betragtes udbedringen af skaden, som værende en forbedring og der vil blive fratrukket et beløb fra de faktiske omkostninger.

I vores tilfælde må udbedring af skaden klart defineres som værende en reparation.
Fordi vi afmonterer den eksisterende tagbelægning, som gemmes og efterfølgende skiftes det nedbrudte træ under tagbelægningen og til sidst genmonteres den eksisterende tagbelægning igen. Det er præcis det samme som, hvis det var et hus med tegltag, hvor alle tagsten først pilles ned og når de nedbrudte lægter og spær er skiftet, så bliver tagstenene igen lagt på. Helt samme princip som i eksemplet med vinduet, altså er vores skade en reparation og skal derfor dækkes fuldt ud til den pris reparationen faktisk koster.

Vedr. tilbudsprisen fra vores [tømrermester] er tilbuddet udregnet i henhold til vores forsikringsvilkår i Dansk Boligforsikring som i § 5.1 siger: 'Erstatningen beregnes som nyværdierstatning' og § 5.2 som siger 'Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparerer, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme bygge måde og på samme sted'.

Vores tilbudspris er ikke kun en 'monteringspris' af et tag. I prisen er indeholdt de forskellige reparationer, materiale samt bortskaffelse af det nedbrudt materiale, opsætning af stillads, nødvendigt murer rep. af mur, beton mv., rep. af zink inddækning og inddækning ved skorsten m.v. (se omtale i skadeanmeldelsen sendt til Dansk Boligforsikring og vores tilbudspris). Tilbudspris er godkendt af Dansk Boligforsikring som værende gældende priser og danner derfor grundlag for udarbejdelse af tilbudsprisen."

Selskabet har i brev af 18/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører tagkonstruktionen på et ældre baghus. Klager har anmeldt nedbrud og fejlkonstruktioner. Dansk Boligforsikring har dækket en fornyelse af tagkonstruktionen (undertaget) i den ene del af baghuset, men afvist at dække en ændring af tagkonstruktionen i den øvrige del af bygningen. Klagen vedrører såvel erstatningsopgørelse som dækningsomfang.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … d. 15. marts 2013. 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. 4. september 2012, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden 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 5 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 1. juni 2017, at der var konstateret nedbrud m.m. i bærende konstruktioner, **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S har dækket en udskiftning af taget på den nordligste del af bagbygningen (rum 2) med i alt kr. 92.000 efter nedskrivning for slid og ælde vedrørende undertaget. Selskabet har afvist dækning vedrørende tagkonstruktionen i den sydlige del af baghuset (rum 1). Korrespondance og besigtigelsesnotater er fremlagt af klager.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Baghuset antages at være opført i 1898. Der er tale om en sekundær bygning, der er opført med erhvervsmæssigt formål, og som i tidens løb har fungeret som værkstedsbygning for skiftende erhverv.

Der findes kun begrænsede oplysninger om bygningen i byggesagsarkivet, men det ses af tegninger fra 1914/15, at tagkonstruktionen er ændret efterfølgende opførelsen. Alderen på tagkonstruktionen kendes ikke præcist. Alderen er skønsmæssigt sat til mellem 60 og 70 år. **Bilag E** indeholder en beskrivelse af bygningen på baggrund af tilgængelige tegninger og luftfotos. Hele bygningen har omkring 2005 fået ny tagbelægning i form af et metalpladetag.

Ad rum 1
Rum 1 er den sydligste del af bygningen. I denne del er der ikke konstateret nævneværdigt nedbrud, men klager har anmeldt, at den bærende spærkonstruktion delvist er båret af nogle underdimensionerede lasker.

Laskerne vurderes udført for mange år siden (skønsmæssigt 60–70 år), og der er ingen tegn på, at taget skulle have sat sig i nyere tid. Klager anmelder først forholdet 4 år efter overtagelsen, og det må lægges til grund, at konstruktionen har været stabil i den tid klager har haft ejendommen.

Tagkonstruktionen består af tagbrædder med tagpap og et nyere metalpladetag. Samlet vægt ca. 10–15 kg pr. m2, dvs. at der er tale om et let tag (under 25 kg pr. m2).

Bygningen er uisoleret og fungerer som udhus. Det er ikke usædvanligt, at se alternative konstruktive (gør-det-selv) løsninger i en udhusbygning, og forholdet ses uden betydning for bygningens værdi og brugbarhed.

Henset til bygningens alder og funktion er det ikke selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det bemærkes, at man evt. kan vælge at udskifte laskerne med spærtræ, sat på siden af de bærende bjælker. Det vurderes at en sådan forstærkning kan udføres for ca. kr. 10.000, hvilket er begrundelsen for, at selskabet tidligere har tilbudt en kulancemæssig dækning med kr. 10.000, til fuld og endelig afgørelse af forholdet.

Ad rum 2
I denne del af tagkonstruktionen er der konstateret nedbrud/svækkelse i såvel bjælker som tagbrædder. Forholdet vurderes at have været tilstede på overtagelsestidspunktet i nogenlunde samme omfang. Der er ikke tegn på utætheder i stålpladetaget fra 2005.

Der er enighed om udbedringsmetoden, men det er klagers opfattelse, at der ikke skal aldersnedskrives på udbedringen.

Erstatningen er opgjort på baggrund af tilbud af 1/9 2017 fra [tømrermester], bilag 9. Det fremgår af tilbuddet, at der sker en nedbrydning af gammelt tag, loft og spær og efterfølgende opbygning en ny undertagskonstruktion med nye spær, tagbrædder og tagpap.

Samlet pris udgør kr. 162.000 inkl. moms.

Udgiften til nedbrydning og lægning af nye tagbrædder inkl. tagpap på 65 m2 tag udgør skønsmæssigt de kr. 100.000 af den samlede udgift, og det er selskabets opfattelse, at kunden opnår en ny, forbedret konstruktion, som kan aldersnedskrives jf. bilag A til forsikringsbetingelserne.

Taget har funktion af undertag, og nedskrives iht. tabel D (fast undertag af brædder med belægning, lukket tagdækning).

Alderen er skønnet til mellem 64 og 72 år, dvs. at erstatning beregnes som 30 % af kr. 100.000.

De øvrige poster, dvs. nedtagning og genoplægning af stålplader, samt udskiftning af bjælkespær dækkes fuldt ud. På dette grundlag er erstatningen opgjort til i alt kr. 92.000 inkl. moms.

Dansk Boligforsikring gør på baggrund af ovenstående gældende at,
- klager ikke har påvist at der skulle være nærliggende risiko vedrørende taget på den sydligste del af baghuset,
- der er grundlag for, at foretage fradrag i erstatningen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3, da der sker udskiftning af den gamle nedslidte undertagskonstruktion på den nordligste del af baghuset."

Af bilag vedlagt selskabets brev af 18/6 2018 fremgår bl.a.:

"Ovenfor ses luftfoto fra arealinfo hhv. 2004 og 2006. Ny tagbelægning er udført i den mellemliggende periode.

Tegning tv. er fra byggesag 1914.

Denne del benævnes rum 2. Her har vi dækket en udskiftning af tag/tagkonstruktion pga. omfattende nedbrud. Bjælkespær m.m. er formentligt oprindelige

I rum 1 er der ikke konstateret nedbrud i tagkonstruktionen. Det er i denne del tagbjælker ses pålasket med nogle brædder. Ud fra tegningsmaterialet vurderes det, at tagkonstruktionen kan være ændret af flere omgange.

Bagbygningen må antages at være opført i 1898. Bygningen har altid haft et erhvervsmæssigt formål. Der ligger bl.a. en byggesag fra 1914/15 hvor der søges om tilladelse til 2 skorstene til smedeesser.

Ovenfor ses tegning fra byggesagen 1914/15 som viser en anden tagkonstruktion, end husets nuværende. Den røde streg markerer den nuværende tagflade. Det er ikke muligt at sige hvor gammel tagkonstruktionen er. Formentligt 60–70 år bedømt på nedslidning, materialevalg og konstruktion."

7. 92313

Nævnet har fået forelagt klagerens breve af 6/7 2018, selskabets brev af 24/7 2018 og klagerens brev af 25/7 2018. Selskabet har i brev af 10/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Indledningsvist skal der gøres opmærksom på, at selskabet ikke har fået anmeldt skader på betongulve, eller fået forevist skader på betongulve i klagers ejendom. Som det fremgår af de fremlagte besigtigelsesnotater og korrespondancen i øvrigt, har det alene været skader på baghusets trækonstruktioner, der har været anmeldt.
>
> Klager bedes venligst bekræfte overfor Ankenævnet, at klagen alene vedrører selskabets afgørelser på de skadeanmeldte trækonstruktioner i baghuset.
>
> Vedrørende den omtalte skønserklæring, ses denne endnu ikke fremlagt som bilag i sagen.
>
> I det omfang klager ønsker, at Ankenævnet skal forholde sig til oplysninger, som fremgår af en skønserklæring udarbejdet i forbindelse med klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, må skønserklæringen fremlægges. Bliver skønserklæringen ikke fremlagt, kan oplysninger herfra ikke indgå i sagen."

Klageren har i brev af 14/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "**Vi er tilfredse med, at syns- og skønsmanden er enig med os i samtlige klagepunkter.**
> På enkelte punkter er vi ikke enig i synsmandens vurdering i forhold til forslag til udbedring af skaden og til erstatningsprisen i forbindelse med forbedringsandel (aldersnedskrivning). (Se udregning i bemærkninger til Skønserklæring).
>
> I denne sag er der taget udgangspunkt i vores Ejerskifteforsikring policenr. … hos Dansk Boligforsikring, som danner grundlag for vores klage mod [rådgivende ingeniørvirksomhed] hos Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige.
>
> Til sagen skal siges, at der er 4 professionelle håndværkere, vores egen tømrermester, en chefkonsulent og en konsulent fra Dansk Boligforsikring samt en uvildig syns og skønsmand udpeget af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, som alle 4, uafhængig af hinanden, i forhold til bagbygningens tag, har vurderet at tag og konstruktion på baghuset burde skiftes og have karakter K3 i en tilstandsrapport. Se bilag 13, 13A - notat fra Dansk boligforsikring.
>
> Den bygningssagkyndige fra [rådgivende ingeniørvirksomhed], som har lavet tilstandsrapporten, har ved gennemgang af forhuset været meget omhyggelig og noteret alt hvad der var at komme efter, punkter som Dansk Boligforsikring senere har indskrevet i policen som forbehold. Men der er ingen bemærkninger til baghuset set indefra.
>
> Noget kunne tyde på at han slet ikke har været inde i selve baghuset, men kun har set huset udefra, (det er også bemærket i noten fra Dansk Boligforsikring bilag 13A) – om det forholder sig sådan vides ikke.
>
> **Her følger bemærkninger til skønsynsmandens erklæring af 22. Juni 2018.**
> Til punkter hvor der ikke gives bemærkninger accepteres synsmandens vurdering.

Under Klagepunkt 1 - Tag og konstruktion
Generelt:
Her skal der stå at baghuset er 309 m2 i alt (grundareal på 209 m2 og 1. Sal på100 m2) og ikke kun 209 m2.

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:
Det har hele tiden været vores intention at genanvende tagpladerne.

Syns- og skønsmandens forslag til en billigere/alternativ løsning med banevare (plast folie eller armeret plastik) i loftet som erstatning det undertag/loft af træbrædder som eksisterer i huset i dag - Det kan ikke accepteres.

Fordi der Ifølge vores police hos Dansk Boligforsikring, som danner grundlag for vores klage står at: § 5.2- *Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparerer, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde samme sted.*

Vi fastholder derfor et krav om, at udbedringen af skade af undertag, udføres af træ/tagpap som beskrevet, hvorefter tagpladerne igen kan genanvendes og monteres.

Alternativt kan undertaget i stedet laves med 18 mm krydsfiner hvorpå der svejses underpap og samtidig sikre krydsfineren at der laves en skive i tagkonstruktionen. -Tagpladerne genmonteret (foreslået af Dansk Boligforsikring i notat om tilbud på udbedring af skaden).

Synsmandens pris på 265.000 kr. dækker således kun udgifterne til selve spærkonstruktionen, stillads og genmontering af stålpladerne og ikke et reelt undertag af træbrædder som eksisterer i huset i dag.

Prisen på et undertag af krydsfiner med påsvejset underpap, er af Dansk Boligforsikring sat til 100.000 kr. for 65m2 hvilket giver en kvm. pris på 1.538 kr. og med 165 m2 i alt bliver prisen for hele undertaget 253.846 kr.

En samlet pris for udbedring af tage/konstruktion plus undertag bliver på i alt 518.846 kr. I denne pris er også stillads samt bortskaffelse af tjærepap på træ (deponi). Denne pris på 518.846 kr. inkl. moms gør vi krav på.

Klagepunkt 2:
Etageadskillelse udført i støbt betondæk

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:
Synsmanden vurderer at det ikke er muligt at udbedre skaderne i betondækket og derfor vil en hel udskiftning være nødvendig. En udskiftning vurderes til at koste 80.000 kr. og synsmanden foreslår at der anvendes en forbedringsandel på 60 % hvilket svarer til en erstatning på 32.000 kr. Det kan vi ikke acceptere.

Fordi der Ifølge vores police hos Dansk Boligforsikring, som danner grundlag for vores klage står at: '*Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabellen, skal erstatningen for skaden på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.*'

I afskrivningstabellen for Gulvkonstruktion er betondæk *ikke* medtaget og derfor skal nyværdierstatning gælde og vi vil derfor gøre vores krav gældende på 80.000 kr.

Klagepunkt 2: Etageadskillelse udført med træbjælkelag

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:
Synsmanden vurderer at udbedring af skaderne i etageadskillelsen med træbjælkelaget kan udføres for 100.000 kr. hvor selve reparationsarbejdet i bjælkelaget udgør 70.000 kr. og gulvbelægningen de sidste 30.000 kr.

Synsmanden vurderer en forbedringsandel på 80% på selve gulvbelægningen fordi han skønner gulvbelægningen til at være fra ejendommens opførelse for over 100 år siden hvilket svarer til en erstatning på 6.000 kr. Det kan vi ikke acceptere.

Forklaring:
Gulvbrædderne kan ikke være de oprindelige fra ejendommens opførelse, fordi der er ændret væsentligt på tagtagkonstruktionen. Fra at være 3 separate tage er taget blevet ændret til et 'sammenhængende' tag. To af tagspidserne har ifølge tegningen fungeret som 2 tage over ét stort rum med åbning helt op til kip og uden etageadskillelse.

Dansk Boligforsikring anslår at ændringen er foretaget for 60-70 år siden og her stammer gulvbelægningen og etageadskillelsen også fra, da der ikke tidligere har været etageadskillelse i denne del af baghuset. (se skitse af tagkonstruktionen på side 4, skitsen er udarbejdet af Dansk Boligforsikring)

Endvidere er 1/3 af etageadskillelsen (gulvet) ikke gangbart pga. lav taghældning og man kan ikke stå oprejst og gulvet har kun fungeret som afsætningsloft og er derfor ikke blevet slidt af man har gået på det.

Ifølge vores police hos Dansk Boligforsikring, som danner grundlag for vores klage står at:

I afskrivningstabellen fra Dansk Boligforsikring ydes der en erstatning på 70-82 % for massive gulve som er mellem 60 og 75 år. Så en forbedringsandel vil være ca. 20% vil være acceptabel svarende til er erstatning på 24.000 kr. som vi vil gøre krav på. Samlet krav vedr. klagepunkt 2 er på 94.000 Kr.

Klagepunkt 3. Skade i betongulv
Det kunne registreres
Der står: '[Klager] har efterfølgende foretaget et destruktivt indgreb i betongulvet ved at slå hul i gulvet.' Dette er ikke korrekt.

Se forklaring under 'Klagers påstand 2.
'I forbindelse med at [Klager] er ved at gøre klar til syn- og skønforretningen, hvor der er anmeldt en del dybe revner og sætninger i betondækket, gik der hul i selve betondækket'.

Forklaring: Der var opsat flere scenepodier på betongulvet, som står på 4 ben hver og da jeg stod op på hjørnet på af en af podierne brød det lige gennem gulvet.

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:
Synsmanden vurderer det ikke muligt at udbedre de skaden, som forekommer i betongulvene i stueetagen i baghuset. Det er derfor nødvendig at fjerne hele gulvkonstruktionen og opbygge en ny terrændækskonstruktion afsluttet med nyt betongulv. Prisen skønnes til 250.000 kr.

Synsmanden vurderer at det bliver en forbedringsandel på 85% hvilket udløser en erstatning på 37.000 kr. Det kan vi ikke acceptere.

Fordi der Ifølge vores police hos Dansk Boligforsikring, som danner grundlag for vores klage står at: '*Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabellen, skal erstatningen for skaden på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.*'

I afskrivningstabellen for Gulvkonstruktion er betongulv ikke medtaget og derfor skal nyværdierstatning gælde og vi vil derfor gøre vores krav gældende på 250.000 kr.

Med denne omhyggelige vurdering fra den uvildige syns- og skønsmand og de øvrige professionelle håndværkere vil vi gøre et samlet krav på de faktiske omkostninger på reparation og udbedring af skaderne vedr. baghuset gældende på i alt 946.846 kr. inkl. moms (Kravet til skaden i forhuset vil blive fremsat når en afgørelse af vurderingen ligger klar).

Tag/ konstruktion 165m2	518.846 kr.
Betondæk (etageadskillelse)	80.000 kr.
Træbjælkelag (etageadskillelse)	94.000 kr.
Betongulv	250.000 kr.
Krav i alt	**946.846 kr.**

Ligelydende krav er sendt til [rådgivende ingeniørvirksomhed].

Vi har lovmæssigt krav på en erstatning fordi vi har tegnet en gyldig ejerskifteforsikring hvor der er opstået skade i forsikringsperioden. En tydelige skade som er påvist af flere forskellige professionelle håndværkere, billedmateriale, videomateriale samt er velargumenteret i en skønserklæring udført at en uvildig syns- og skønsmand.

Hvordan Dansk Boligforsikring og [rådgivende ingeniørvirksomhed] vil deles om udbetaling af erstatningen til os og efterfølgende gøre indbyrdes regres mod hinanden, er for så vidt sagen uvedkommende.

Vi har krav på en erstatning når vi har haft en skade.
…
På tegningen ved rum 1 ses de 2 tagspidser som har været over det åbne rum med åbent helt op til kip – og her har der ikke tidligere været et gulv eller etageadskillelsen. Gulvet og etageadskillelsen er er lagt samtidig med at taget er lavet om for ca. 60-70 år siden. (Skitse lavet af Dansk Boligforsikring)."

11. 92313

Klageren har i brev af 14/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "**Bemærkninger til svarbrev fra Dansk Boligforsikring af 10. Aug. 2018**
> Der tegner sig i denne sag efterhånden et ret klart billede af hvordan Dansk Boligforsikring A/S igen og igen forsøger at komme med påstande som ikke er korrekte, i et forsøg på at undgå at udbetale en erstatning som vi vitterlig har krav på og et forsøg på at trække sagen i langdrag.
>
> Skønsrapporten siger med alt tydelighed, at vi har ret i alle vore klagepunkter mod Dansk Boligforsikring – At baghuset skal have nyt tag, tagkonstruktion, etageadskillelse og betongulv. Selv deres egen chefkonsulent og en konsulent har påpeget at der bør komme et nyt tag på baghuset. Der er ingen rimelighed i at [medarbejder i selskabet] bevidst kommer med ukorrekte påstande og fortsat handler imod sin egne konsulenters vurdering for at undgå at betale en erstatning.
>
> Igen er det ikke korrekt når [medarbejder i selskabet] indledningsvis i sin kommentar skriver: *'At selskabet ikke har fået anmeldt skader på betongulv, eller fået forevist skader på betongulve i klagers ejendom'.*
>
> Skaden af betongulv ér anmeldt i vores skadesanmeldelse af 29. Maj 2017. Se bilag 1. - Skadeanmeldelse her står der i 3. afsnit - linje 12 til 14: 'at Gulvet/loft i etageadskillelse tydeligt er nedbrudte og begyndt at gynge op og ned - 'Der er store revner i betongulv med fugtoptrængning' og samtidig henvises til tilstandsrapporten at der ikke er bemærkninger til gulvkonstruktion og gulve.
>
> Skaden af betongulv ér besigtiget – Se bilag 13 – I [besigtigelseskonsulents] besigtigelsesnotat af 8. Juni 2017 skriver han i Punkt 3: Gulv/loft i etageadskillelse nedbrudt. Punkt 5: Revner i betondæk. *Afvist da der er tale om et gammelt værksted*…..
>
> Man afviser ikke en anmeldt skade på skrift hvis skaden ikke er anmeldt.
>
> Fakta er at skaden på betongulv ér anmeldt, men Dansk Boligforsikring har valgt at afvise skaden og det har vi klaget over flere gange og gjort opmærksom på i denne klage.
>
> Vi fremsender ligeledes skønserklæringen samt vore bemærkninger til Skønserklæringen.
>
> Vi fastholder alle vore klagepunkter indsendt i denne sag og gør vores krav gældende på de faktiske udgifter, som ifølge skønsrapporten udgør 946.846 kr. inkl. moms (som beskrevet dels i mail af 6. Juli 2018 til Ankenævnet med 'Bemærkninger til Dansk Boligforsikrings svar på vores klage.' og dels beskrevet i vore bemærkninger til Skønserklæringen).
>
> Vi har lovmæssigt krav på en erstatning fordi vi har tegnet en gyldig ejerskifteforsikring hvor der er opstået skade i forsikringsperioden. En tydelige skader som er påvist af flere forskellige professionelle fagpersoner, billedmateriale, videomateriale samt er understøttet i en velargumenteret skønserklæring udført at en uvildig syns- og skønsmand.
>
> Hvordan Dansk Boligforsikring og [rådgivende ingeniørfirma] vil deles om udbetaling af erstatningen til os og efterfølgende gøre indbyrdes regres mod hinanden, er for så vidt sagen uvedkommende. Vi har krav på en erstatning når vi har haft en skade."

Selskabet har i brev af 25/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan bekræftes, at klager i sit brev af 27. maj 2017 anfører, at der er opstået store revner i betongulv med fugt optrængning, samt at forholdet blev afvist ved besigtigelsen d. 8. juni 2017, da besigtigelseskonsulenten kunne konstatere, at der var tale om et meget gammelt betongulv udstøbt direkte på jord.

Det bemærkes at klager ikke har påklaget besigtigelseskonsulentens afgørelse overfor selskabet, hvorfor den efterfølgende korrespondance og genbesigtigelsen alene har vedrørt trækonstruktionerne.

På baggrund af klagers bemærkninger, må det lægges til grund, at den del af etageadskillelsen som er udført i beton, ikke er skadeanmeldt og heller ikke skal indgå i nærværende klagesag.

Skønsrapporten er opdelt i 3 dele:

1. Skader i tagkonstruktionen over udhus/skur – litra B
2. Skader i etageadskillelsen i udhus/skur – litra B
3. Skader i betongulv i udhus/skur – litra B

Ad 1.
Skønsmanden oplyser, at der er konstateret skader på spærkonstruktionen, som skyldes tidligere utætheder, og det vurderes ikke, at der er sket udvikling i forholdet i den tid klager har ejet ejendommen, da der forud for klagers køb, er blevet lagt et tæt metaltag på bygningen.

Skønsmanden oplyser dog, at der er flere steder, hvor spærtræet er så nedbrudt, at der vurderes at være nedsat styrke, med risiko for yderligere skade fx ved snetryk.

Skønsmanden oplyser, at det ikke er nødvendigt at udskifte alt træværk i tagkonstruktionen, men der er ikke i erklæringen foretaget en nærmere opdeling.

Skønsmandens vurdering ses at være i overensstemmelse med selskabets jf. beskrivelsen i bilag 13A. Der er enighed om, at der er kraftigt nedbrud i tagkonstruktionen i den del af baghuset, som har facade mod forhus, dvs. den del der betegnes rum 2. At spærtræets styrke her er nedsat understreges af, at der flere steder er opsat soldater under bjælkerne.

I den øvrige del at taget (rum 1) ses ikke tilsvarende nedbrud eller forstærkninger, og der vurderes derfor ikke at være behov for udskiftning af spærtræ. Skønsmanden ses ikke at have bemærkninger til de små trælasker, som er anvendt til forstærkning af taget i rum 1.

Med hensyn til erstatningsopgørelsen oplyser skønsmanden, at der ikke vurderes at være tale om en forbedring.

Dansk Boligforsikring har opgjort erstatningen iht. et konkret tilbud. Det er selskabets opfattelse, at der uanset skønsmandens vurdering, skal ske fradrag iht. bilag A til forsikringsbetingelserne. Da der skal ske udskiftning af det faste undertag med belægning, vil der for denne del ske et fradrag iht. bilag A, tabel D. Det bemærkes at bygningen er 120 år gammel, men undertaget er skønsmæssigt vurderet til en alder på 70 år.

Øvrige arbejder, dvs. nedtagning og genoplægning af metaltag samt udskiftning af bjælkespær dækkes 100 %.

Ad 2.
Skønsmandens bemærkninger vedrørende revner og skævheder i etagedæk af beton er ikke relevante for nærværende sag.

Vedrørende træbjælkelag og gulv oplyser skønsmanden at der stedvist forekommer mørhed og nedbrudt træ i bjælkelaget samt i gulvbrædderne. Forholdet vurderes at skyldes tidligere utætheder samt sædvanligt slid. Den samlede etageadskillelse (beton og træ) skulle ifølge skønsmanden have været anmærket med karakteren K2.

Dansk Boligforsikring har fortrinsvist konstateret mørhed i de brædder, som er beliggende i skunken, og som derfor kun har funktion som loftbrædder. Etageadskillelsen vurderes at kunne være den oprindelige fra opførelsen i 1898, og vurderes forsat med tilstrækkelig styrke. Det bemærkes i den forbindelse, at der er anbragt en stor mængde kasser, reoler m.m. på bjælkelaget og, at forholdet først anmeldes efter mere end 4 år.

Selskabet har ikke set svækkelser i etageadskillelsen, som vurderes at have medført nærliggende risiko for skade. Det er selskabets opfattelse at etageadskillelsen fremstår som det må forventes i en ældre værkstedsbygning. Eventuelle reparationer/forstærkninger af bjælker eller gulvbrædder kan ikke opfattes som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Der er ikke tegn på, at der i klagers ejertid er foretaget reparationer af etageadskillelsen.

Ad 3.
Skønsmanden oplyser, at der er tale om ældre betongulve med en del større og mindre revner og en del skævheder samt, at det er forventeligt, at der vil forekomme revner og skævheder i så gamle gulve. Forholdet skulle ifølge skønsmanden have været anmærket med karakteren K1.

Det er selskabets opfattelse, at vurderingen er i overensstemmelse med oplysningerne i besigtigelsesnotatet, bilag 13. Det er desuden selskabets opfattelse, at besigtigelseskonsulenten med rette har afvist forholdet, med henvisning til, at der var tale om forventelige skader på et gammelt betondæk udstøbt på jord. Forholdet kan ikke siges at nedsætte værdi eller brugbarhed nævneværdigt, set i forhold til andre tilsvarende gulve af samme alder.

Det bemærkes afslutningsvist, at selskabet kan tilslutte sig, at den bygningssagkyndige burde have anmærket konstruktionerne i udhus/skur – litra B, som beskrevet i skønserklæringen.

I forhold til ejerskifteforsikringens dækning skal det dog tages i betragtning, at der ikke er sket udvikling i skadeomfanget i den tid klager har ejet huset og at klager i sin ejertid har kunnet gøre brug af bygningerne i fuldt omfang.

Som nyt **bilag F**, vedlægges afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Som det fremgår, er det dette nævns opfattelse, at klager har udvist retsfortabende passivitet.

Dansk Boligforsikring kan tilslutte sig, at de forhold som anmeldes, må have været umiddelbart synlige for klager siden overtagelsen i februar 2013, og selskabet skal på den baggrund venligst

anmode Ankenævnet om, at der også i denne sag tages stilling til, om der foreligger passivitet fra klagers side, eller om de anmeldte forhold muligvis kan anses at have været forældede allerede før der blev indgivet skadeanmeldelse."

Klageren har i brev af 14/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning:

Tilstandsrapporten er et dokument/garanti for køber omhandlende husets tilstand ved køb af hus.

Som almindelig forbruger er man uden byggeteknisk viden, hvorimod den beskikkede bygningssagkyndige er professionel og trænet i at spotte nedbrud, fejl og svagheder m.v. i bygninger og konstruktioner og som efterfølgende indskrives i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er dermed forbrugerens/klagers dokument og garanti for husets reelle tilstand og at der er klare linjer mellem køber og sælger og også i forhold til ejerskifteforsikringen hvis en skade skulle opstå. På samme vis som ved bilkøb hvor forbrugeren kan få en FDM-attest om bilens rette tilstand vedr. fejl og mangler. Påtalt over for selskabet, 3. afsnit. Bilag 10

Klager køber ejendom 2013 med en tilstandsrapport uden bemærkninger til baghuset. Ejerskifteforsikring er gældende fra 2013 til 2018.
Skade konstateres og anmeldes til selskabet 2017.
Selskabet anerkender skade og udbetaler en del af det skadesanmeldte 2017.
Der opstår en tvist mellem klager og selskab om udførelse og omfang af den resterende reparation 2017.
Klage over selskabets afgørelse indsendes af klager til selskabet feb. 2018. Bilag 10
Klager indsender også en klage over udførelsen af tilstandsrapporten til Disciplinær- og klagenævnet 2018.
Klagen sendes efter afgørelse i selskabet videre til Ankenævnet for forsikringer 2018. Bilag 12
Korrespondance mellem klager og selskab er kontinuerlig siden skadesanmeldelsen blev indgivet i 2017. Selskabet erkender i mail 'korrespondancen har været lang' d. 26. marts 2018. Bilag C1

Erkendelse af lang korrespondance tilbageviser selskabets påstand om at der skulle være udøvet passivitet fra klagers side. Tidsforløb er beskrevet i bilag 10 og …

Klager har gentagende gange påklaget alle punkter i skadesanmeldelsen over for selskabet samt de forskellige nævn og instanser og gjort indsigelser gældende mod selskabets afgørelser.

Faktiske udgifter for reparation af skaden er opgjort til at 946.846 kr. Synsmandens rapport ligger til grund for opgørelse af de faktiske udgifter. Heri indgår også selskabets accept af reparationspris på 162.000 kr. for en del af tag og konstruktion (rum 2) Bilag 16 og som efterfølgende danner grundlag for udregningen i bemærkninger til syns- og skønsrapporten. Bilag 19

Selskabet har tilbudt klager 87.000 kr.

Selskabet interesse til sagen er kun økonomi, hvor målet for selskabet er, at udbetale en så lille erstatning som muligt, koste hvad det vil og alle midler tages i brug.

Klagers interesse og krav til selskabet er at få dækket de faktiske udgifter til gennemførelsen af reparationen som er påvist i skønsrapporten og i klagers skadesanmeldelse.

Syns- og skønsmandens har ingen interesse i sagen, han er uvildig. Han er udpeget af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som er en dømmende og udøvende instans hvorfor det må antages, at synsmandens vurdering og konklusion må vægte og ligge til grund for en fair og saglig stillingtagen i sagen.

Det skal bemærkes, at udbedringen af baghuset har stået stille siden 29. maj 2017 og forfalder mere og mere.
…
Bemærkninger til indledning
Det er selskabet og selskabets valg alene og at den efterfølgende korrespondance og genbesigtigelsen alene har vedrørt trækonstruktionerne. Det er ligeledes selskabets valg at skaden skulle deles i 2 dele. Rum 1 og rum 2.

Klagers brev er dateret 29. maj 2017. Klager har påklaget alle klagepunkter over for selskabet i henhold til indsendte skadesanmeldelse Bilag 10, 12. I samme skrivelse påklages negligering af klagers påklage (i tekst under 8. juni 2. afsnit samt i tekst under 8. aug, 5. afsnit). Klager har ved alle 4 besigtigelser påklaget alle skadespunkterne fra sin skadesanmeldelse over for konsulenterne som har besigtiget det anmeldte.

På baggrund af klagers flere påtale må det lægges til grund, at den del af etageadskillelsen som er udført i beton, er skadeanmeldt og dermed skal indgå i nærværende klagesag.

Ad 1 bemærkninger tag/konstruktion
Synsmandens vurdering og konklusion er truffet på baggrund af klagers skadesanmeldelse til selskabet, klagers anmeldelse til nævnet og ved en besigtigelse at bygningen.

Klagers påklag vedr. laskerne er klart beskrevet på side 2 i synsrapporten og er som sådan indeholdt i synsmandens samlede vurdering og konklusion af hele taget kaldet 'tagrummer' som inkluderer begge rum 1 og 2.

Synsmandens konklusion er at 'tagrummet over baghuset' burde være K3. Den samme konklusion, som selskabets egen konsulenter skriver i notat 13, 13 A. Men selskabets sagsbehandler … undlader, at videregive denne vigtige vurdering til klager og selskabet har derfor bevidst handlet imod sine egen konsulenters vurdering for at undgå at betale erstatning. Er påklaget af klager.

Skønsmanden oplyser, at der er konstateret skader på spærkonstruktionen og at der er flere steder, hvor spærtræet er så nedbrudt, at der vurderes at være nedsat styrke, med risiko for yderligere skade fx ved snetryk. Konklusionen gælder for hele taget både rum 1 og 2 og er karakter K3. Klager har netop påklaget nedsat styrke, svækkelse og trænedbrydning for rum 1.

Ved skønsmandens besigtigelse af rum 1, med de svækkede lasker, giver taget efter når man går over etageadskillelsen. Dels fordi selve gulvet giver efter og dels fordi loft og gulv er forbundet på de steder hvor loftet/taget er understøttet af soldater eller lægter og derfor giver efter hvilket udgør en nærliggende risiko for skade som skønsmanden beskriver.

Det samme gør sig gældende for rum 2 hvor betondækket også kan give sig.

Selskabet har afvist erstatning vedrørende rum 1 - Klager har påklaget dette.

Selskabets tilbud på reparation af tag/konstruktion vedrørende rum 2 pålydende 162.000 kr. er i overensstemmelse med skønsmandens vurdering af trænedbrydning og kan accepteres af klager såfremt reparationen udføres, som reparation, som skønsmanden påtaler. Dette er påtalt af klager overfor selskabet. Klager gør fortsat krav på udbedring af skaden også omfatter rum 1.

Skønsmanden oplyser, at det ikke er nødvendigt at udskifte alt træværk i tagkonstruktionen, hvilket understøtter skønsmandens vurdering om at udbedring af skaden er en reparationen og ikke en forbedring.

Med hensyn til omtalte lasker (rum 1) så har selskabet tilbudt klager 10.000 kr. per kulance til dækning af omkostninger til udbedring/forstærkning af disse – altså skaden er erkendt – Dette er bl.a. årsag til tvisten mellem klager og selskab. Klager har påklaget dette over for selskabet.

Med hensyn til erstatningsopgørelsen er klager helt enig med skønsmanden, som konkluderer at der ikke vurderes at være tale om en forbedring. Dette er påtalt over for selskabet.

Det er klagers opfattelse, at en uvildig synsmands vurdering og konklusion absolut må vægte højere end selskabets egen vurdering, som udelukkende bunder i en økonomisk interesse hvor selskabet afviser erstatning med urigtige oplysninger. Klager har påklaget dette over for selskab.

Ad 2 bemærkninger til etageadskillelse
Klager beklager at der desværre ikke var udarbejdet udbedringspris for klagepunkt 2 og 3 hvorfor skønsmandens vurdering til prissættelse tages til efterretning og gøres gælden overfor selskabet.

Skønsmanden konkluderer at den samlede etageadskillelse (beton og træ) skal anmærkes med karakteren K2, og derfor er skønsmandens bemærkninger vedrørende revner og skævheder i etagedæk af beton yderst relevante for nærværende sag. Også fordi klager har påklaget forholdet overfor selskabet, hvilket selskabet her forsøger at tilbagevise. Betondækket i rum 2 kan give sig.

Selskabet erkender her, overfor nævnet, at de alligevel har konstateret mørhed i træet i etageadskillelsen vedrørende rum 1. En skade som selskabet ellers har afvist overfor klager, men klager har påklaget.

Det fremgår klart af selskabets notat af besigtigelsen bilag 13 at konsulenten også har konstateret svækkelse vedr. træbjælkelaget som er sammenfaldende med skønsmandens vurdering.

Selskabets konsulent skriver: Til anmeldte forhold: 1. stærk nedbrydning af bærende bjælker/spær/loftsbeklædning. Han noterer: En del af loftet i stueplan, ser man loft der hænger. Man ser råd i en del spær. Man ser angreb af borebiller. Etagedækket mellem stue og 1ste sal er mange steder fjedrende.

Ved indsendelse af skadesanmeldelse var der desuden vedhæfter foto at knækket bærende bjælke.

Flere gange har selskabets sagsbehandler … undladt, at videregive denne vigtige vurdering til klager og selskabet har derfor bevidst handlet imod sine egen konsulenters vurdering for at undgå at betale erstatning. Det er derfor usandt når selskabet her skriver *'Selskabet har ikke set svækkelser i etageadskillelsen'* når bygnings tilstand reelt er som beskrevet af synsmanden og af selskabets egen konsulent.

Selskabet opfører sig yderst kritisabel overfor klager ved at givet afslag med en ikke sand begrundelse, når klager har påklaget skaden flere gange og der er belæg for skaden.

Ad 3. Bemærkninger til betongulv
Klager forholder sig skønsmandens vurdering som siger: 'Skønsmanden vurderer at det ikke er muligt at udbedre de skader, som forekommer i betongulvene i stueetagen i baghuset. Det er derfor nødvendigt at fjerne hele gulvkonstruktionen og opbygge en ny terrændækskonstruktion afsluttende med et nyt betongulv'.

Fjernelse af hele det gamle betongulv/terrændæk og støbning af et nyt betongulv/ terrændæk skønnes at kunne udføres for 250.000 kr. Skønsmanden vurderer en forbedrings del på 85% svarende til en erstatning 40.000 kr.

Klager fastholder dog sit krav over for selskabet som beskrevet i klagers bemærkninger til skønsrapporten fordi skaden er til daglig gene for klager da der er store revner og skævheder i gulvet samt en del frugtoptrængning flere steder og hul også beskrevet og afbilledet i rapporten.

Slutbemærkning
Vedrørende bilag F
Klagers sag ved Disciplinær- og Klagenævnet genoptages, idet klager i sagen har indsendt dokumenterer, der klart tilbagebeviser, at der skulle være udvist passivitet fra klagers side, bl.a. indgår den lange veldokumenterede korrespondance med selskabet her i sagen.

Forholdene vedrørende baghuset er som beskrevet af skønsmanden og beskrevet i klagers skadesanmeldelse og klagers tilgang til en tilstandsrapport er som beskrevet i indledning.

Det er nærmest uanstændigt at selskabet 'venligst anmoder' nævnet om 'de godt må ændre lidt i egne gældende regler' for at undgå at udbetale en erstatning i en sag hvor de samtidig har anerkendt, at der er skade og allerede har udbetalt en del af erstatningen, blot fordi der er opstået en selvforskyldt tvist mellem selskaber og klager.

En skade er og bliver først en skade når den konstateres og anmeldes til forsikringen. Og det kan ikke være anderledes. Klagers Ejerskifteforsikringen varer præcis i 5 år fra indgåelsesdato og dækning af skader er betinget af - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden. (§3.5)

Tilstandsrapporten vedrørende baghuset er uden bemærkninger
Klagers krav til erstatning er som forsat som fremstillet i bemærkninger til skønsrapporten."

Selskabet har i brev af 28/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ad etageadskillelse, beton

Det fastholdes, at det ingen steder fremgår af klagers skadeanmeldelse, at der skulle være skader på den del af etageadskillelsen, som er udført i beton.

Klager anfører, at det er selskabets valg, at korrespondancen og genbesigtigelsen alene har vedrørt trækonstruktionerne. Dette er åbenbart ikke korrekt. Selskabet vælger ikke hvilke skader, der skal anmeldes, behandles eller påklages. Det er forsikringstager, der beslutter, hvad der skal anmeldes.

Dansk Boligforsikring har ikke modtaget anmeldelse vedrørende etagedækket af beton, og vores besigtigelseskonsulenter har heller ikke ved besigtigelserne fået forevist skader på etagedækket. Selskabet har derfor ingen billeder eller faglige vurderinger af denne del af etageadskillelsen, og har derfor heller ingen mulighed for at kommentere på forholdet.

Det bemærkes, at ingen af de tilbud, som kunden har fået udarbejdet i anledning af de anmeldte forhold, inkluderer nogen for reparation eller udskiftning af beton i etageadskillelsen.

Da policen udløb d. 15. februar 2018 kan forholdet ikke længere anmeldes, og det må derfor fastholdes, at dette forhold ikke kan indgå i nærværende klagesag.

Ad passivitet
Som oplyst har Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, vurderet at der foreligger retsfortabende passivitet, idet det er lagt til grund, at klager må have været bekendt med de anmeldte forhold siden overtagelsen i 2013.

Det skal derfor understreges at ankenævnet alene anmodes om at forholde sig til, om klager også kan have udvist passivitet ved først at anmelde forholdet d. 1. juni 2017."

Klageren har i brev af 21/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Som forbruger bliver man i medierne, af ejendomsmæglere, forsikringsselskaber, diverse forbrugerråd, nævn og magasiner hele tiden informeret om hvor vigtigt det er, at man som huskøber, får lavet en tilstandsrapport ikke mindst får tegnet en Ejerskifteforsikring som vil dække evt. skader efterfølgende i tilfælde af at der opstår en skade ved huset.

Regelsættet for en ejerskifteforsikring er enkle både for udbyder og for forbruger.

Forbrugerrådet Tænk skriver på sin hjemmeside vedr. ejerskifteforsikring (artikel af 13. april 2018) Hvad dækker ejerskifteforsikringen? Skader, forsikringen typisk dækker, er for eksempel: Skader, som væsentligt nedsætter bygningens værdi. For eksempel brud, lækage, deformering, svækkelse og revnedannelse. **Så længe skaderne ikke står i tilstandsrapporten**, og de var til stede, inden boligen blev overtaget.

Forsikringsguiden skriver på sin hjemmeside vedr. Standard dækning af ejerskifteforsikring. Standarddækningens indhold er fastsat ved lov. En ejerskifteforsikring dækker som udgangspunkt skader, der allerede var tilstede på ejendommen ved overtagelsesdagen, **men som ikke blev opdaget ved huseftersynet og derfor ikke er nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.**

Ankenævnet *for* Forsikring

19. 92313

Dansk boligforsikring skriver på sin hjemmeside - At en ejerskifteforsikring dækker alvorlige skader og ulovlige el-og vvs-installationer på huse, **som ikke fremgår af tilstandsrapporten**. Forsikringen tegnes af køberen af et hus, og den løber i **mindst 5 år**.

Skjulte bygningsskader, konstruktionsfejl eller ulovlige installationer kan blive en dyr affære, når de først opdages efter hushandlens afslutning. **Med en ejerskifteforsikring er køber sikret mod eventuelle skader og ulovlige el- og vvs-installationer ved huset, som ikke er belyst i tilstandsrapporten** eller elinstallationsrapporten. **En gyldig tilstandsrapport** og elinstallationsrapport er eneste forudsætning for at kunne udnytte fordelene ved en ejerskifteforsikring, og dermed sikre sig mod de skader, som ikke er dokumenteret før hushandlen.

Tv-programmet Kontant har flere gange fokuseret på den ekstrem svære problematik der er for en forbruger for at få udbetalt en reel erstatning fra en ejerskifteforsikring.

Fakta:
I denne sag står klager med en helt reel skade som ér anerkendt af klagers ejerskifteforsikringen Dansk Boligforsikring. Erstatning for del af skadesanmeldelsen af 29. maj 2017 er udbetalt (vedr. forhuset) men i forløbet er der opstået en tvist mellem klager og ejerskifteforsikringen vedrørende omfang, udførelse af reparation af skaden og ikke mindst erstatningens størrelse vedr. baghuset og derfor er denne klage sendt til Ankenævnet for forsikringer med forventning om en fair afgørelse. Der er ingen bemærkninger indskrevet i tilstandsrapporten og ingen forbehold indskrevet i ejerskifteforsikringen.

Det er en skade som ikke er nævnt i den gyldige tilstandsrapport, jævnfør ovenstående.
Det er en skade som er anmeldt korrekt i forsikringstiden.
Det er en skade som er yderlig belyst og fastslået i en syns- og skønsrapport udført af en uvildig syns- og skønsmand udpeget af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige som giver klager medhold i alle klagepunkter. (bilag 19).
NB Ved købergennemgang var der ingen synlige tegn på brud, trænedbrydning eller begyndende trænedbrygning, som klager eller ejendomsmægler kunne konstatere på daværende tidspunkt. Der var ikke sat soldater op for at holde tag/konstruktion.
Taget har ifølge tilstandsrapporten en restlevetid på mere end 10 år, men der er konstateret trænedbrudt 3-4 år efter indflytning. Skaden er kategoriseret til at være K1, K2 og K3 ved alle besigtigelser foretaget af fagpersoner herunder Dansk Boligforsikrings egen konsulenter. (bilag 13, 13A).
Skaden var til stede da tilstandsrapporten blev udført (bilag 13.A, 19) igen skal det bemærkes at der ikke var konstateret brud, eller trænedbrydning eller behov for soldater ved indflytning for klager og ejendomsmægler.

Det er en skade hvor alle vilkår og beviser for en skade er tilstede og er påtalt overfor ejerskifteforsikringen flere gange i skadesanmeldelse, mange mails, besigtigelser, fotos og telefonsamtaler.

Klage må på det kraftigste fastholde at - **en skade kan først være en skade når skaden konstateres og anmeldes korrekt i forsikringstiden.**

Konklusion må for forbruger/klager være helt klar, at Dansk Boligforsikring skal erstatte skaden til klager med en erstatning som dækker de faktiske udgifter hverken mere eller mindre. (bilag 19).

Dansk boligforsikring opfordres til at udnytte den mulighed selskabet har for at gøre regres mod [rådgivende ingeniørvirksomhed] (den bygningssagkyndige) hvilket også er foreslået at Dansk Boligforsikrings egen konsulent (bilag 13A) og samtidig også er indskrevet i selskabets forsikringsbetingelserne. Dansk Boligforsikring holdes således skadesløs og klager/ forbruger modtager den erstatning han er berettiget til ifølge forsikringsvilkårene og syns- og skønsrapportens opgørelse over reparationen. Dette er påtalt overfor selskabet.

Hvordan opleves sagsbehandlingen fra klagers side.
Klager oplever i denne sag, at står som lægmand i forhold til at klage over en ejerskifteforsikring hvorimod at Dansk Boligforsikring er en gammel kending i Ankenævnet med mere end 750 klagesager på samvittigheden på 2 år, svarende til en klagesag om dagen.

Fra starten er denne klagesag sat op som en 'David mod Goliat scenarie' hvor klager stilles over for en garvet forsikringstaktiker, der kender og er villig til at bruge alle kneb for at unddrage sig at udbetale en erstatning, uanset om erstatningen er berettiget eller ej og uanset om selskabet påstande overfor klager er korrekte eller ej. Hertil kommer at selskabets administration tilsyneladende er uanfægtet af hvad indkaldte uvildige eksperter, fagfolk eller selskabets egen konsulenter vurderer og konkluderer skaden til at være, så vælger selskabets administration at afvise og kun følge sin egen mening. Det kommer tydeligvis til udtryk i denne sag og kan ses i klagers indsendte dokumentation og billedmateriale.

Det er for den almene forbruger og klager ikke betryggende for retssikkerheden, når en forbruger står med en hel reel skade, men skal gennem en langtrukken sag i og til sidst ende i et Ankenævn for at få tilkendt en berettiget udbetaling fra sit forsikringsselskab. Det virker til at Dansk Boligforsikring tilsyneladende kan komme afsted med tilsidesætte eksperters vurdering og sine egne konsulenters vurdering for at undgå en udbetaling.

Det er på ingen måde rimeligt over for forbrugeren, hvilket også har være omtalt at af ombudsmanden og i Tv-programmet - Kontant.

Det er jo ikke rimeligt at en man som forbruger får lavet en tilstandsrapport til 10.000 kr. og en Ejerskifteforsikring til 10.000 kr. og når der så opstår en skade kan man ikke få skaden dækket på trods af at der ikke er bemærkninger i tilstandsrapporten som ellers er grundlaget for ejerskifteforsikring.

I klagers indsendte dokumenter og bevismateriale og i selskabets egne notater og mails, kan det dokumenteres, at Dansk Boligforsikring tydeligvis, helt fra første besigtigelse, internt, er fuldt ud er klar over skaden og skadens omfang og at selskabet er tvunget til at udbetale en erstatning til klager. Men efterfølgende gøres alt for at tilbagevise skaden.

Det kan ikke være rigtigt - Det bør gå retfærdigt til.

Bemærkninger til Dansk Boligforsikrings sidste bemærkninger af 28. nov. 2018 indskrevet med blåt.
…
Klager har i sin skadesanmeldelse anmeldt skade på hele etageadskillelsen under ét, som omfatter både træværk og beton. Dette er påtalt overfor selskabet og er med i klagen.
…

Notat fra [selskabets chefkonsulent] beviser det modsatte.
Klager fik på forsørgelse til selskabet, tilsendt besigtigelsesnotat (Bilag 13 A) som klart viser at det er Dansk Boligforsikring som har valgt hvad der skulle omtales – Notatet siger bl.a. *Vedrører kun baghus/udhus. Deltager ved besigtigelsen; ft- ft`s tømrer og lm - Besigtiget d. 8/8-17. Baghus/udhus er i 2 etager* ***(st-1 sal) Den del af baghuset som omtales her, er den del som har facade mod forhus. Foto 2633*** Notatet omhandler derfor kun rum 2.

Resten af skadesanmeldelsen blev negligeret. Dette er påtalt overfor selskabet og i klagen.

Forsikringstager har besluttet og har anmeldt skade i hele baghuset, men selskabet har her besluttet kun at behandle og sende et notat som vedrører rum 2 i baghuset resten af skades anmeldelsen er negligeret. Hvilket klager har påtalt over for selskabet.
…
Dette er usandt - Klager har skadesanmeldt hele etageadskillelse under et og besigtigelseskonsulent … fik forevist skaden i hele etageadskillelsen herunder også den del som er af beton – han fik også forevist de store huller i betondækket (loftet på undersiden) hvor armeringsjernet er fritlagt. Dette kan bevidnes af klager og [tømrermester]. Resten af skadesanmeldelsen blev negligeret. Dette er påtalt overfor selskabet og i klagen.

[Besigtigelseskonsulent] skriver i sit notat (bilag 13) under Anmeldte forhold, punkt 3. – Gulv/loft i etageadskillelse nedbrudt, punkt 5.- Revner i betongulv (i stueetagen) hvilket beviser konsulenten har forholdt sig til hele etageadskillelsen og at skaden er anmeldt. Dette er påtalt over Dansk Boligforsikring.
…
Skaden er anmeldt d. 29. maj 2017 hvor skaden på etageadskillelsen også indgår. Klager har beklaget at der ikke tidligere var udarbejdet et budget for reparationen vedr. etageadskillelse i beton, men det kan ikke fratage Dansk Boligforsikring for erstatningspligt når der reelt er en skade som er anmeldt inden for tidsfristen.

Et budget for reparation er udarbejdet efter syns- og skønsmandens vurdering og tilsendt Dansk Boligforsikring.
…
Klager må fastholde - **at en skade først kan være en skade når skaden konstateres og anmeldes til forsikringsselskabet i forsikringsperioden i henhold til forsikringspolicen**.

Forsikringspolicen varer 5 år og udløber 15. februar 2018 – skaden blev anmeldt d. 29. maj 2017. Klager kan som lægmand i denne sag kun forholde sig til om en bjælke er buet eller hænger lidt, men hvad angår restlevetid, begyndende trænedbrydning eller yderlig/kommende svækkelse af f.eks. en tagkonstruktion kan kun afgøres professionelt af en beskikket bygningssagkyndig, som denne skriver i tilstandsrapporten og i klager tilstandsrapport er der ingen bemærkninger."

Klageren har i brev af 9/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"D. 28. nov. 2018 skriver Dansk Boligforsikring i sine bemærkninger til nævnet:
'Ad passivitet
Som oplyst har Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, vurderet at der foreligger retsfortabende passivitet, idet det er lagt til grund, at klager må have været bekendt med de anmeldte forhold siden overtagelsen i 2013.

Det skal derfor understreges at ankenævnet alene anmodes om at forholde sig til, om klager også kan have udvist passivitet ved først at anmelde forholdet d. 1. juni 2017.'

Klager har rettet henvendelse til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og fået følgende svar:

'Vedrørende din henvendelse af d.d. om sagen ved Ankenævnet for Forsikring fortsætter klagesagen ved klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige som hidtil, idet der er tale om en stillingtagen til den bygningssagkyndiges potentielle erstatningsansvar, som Ankenævnet for Forsikring ikke tager stilling til. Sagen fortsætter således som andre klagesager.'
…
Denne sag i Ankenævnet for forsikringer vedrører derfor kun en tvist imellem klager og dennes ejerskifteforsikring Dansk Boligforsikring, hvor klager har en gyldig tilstandsrapport uden bemærkninger og der er konstateret en reel skade i forsikringstiden. Skadeskadesanmeldelsen er indsendt korrekt og rettidigt i henhold til forsikringspolicen. (påtalt overfor selskabet flere gange og dokumenteret i klagers indsendte bilag).

Skaden er anerkendt af Dansk Boligforsikring og en del af skaden er allerede udbedret og erstattet. Tvisten omhandler resten af skade i baghuset herunder skadens omfang, udbedring/ reparation af skaden samt en prissættelse af erstatningens størrelse.
Der foreligger, i sagen, en uvildig syn- og skønsrapport fra 2018, som beskriver skadens omfang og omkostninger ved reparation af skaden. Syns- og skønsrapporten fastslår samtidig at udbedring af skaden er en reparation og ikke en forbedring, som selskabet påstår.
Klager har i bemærkninger til syns- og skønsrapporten kun gjort krav på at få erstattet de faktiske udgifter til udførelse af reparationen hvilket nævnet anmodes om at forholde sig til.

Klager må på det kraftigste tilbagevise Dansk Boligforsikrings 'påstand' om, at der skulle være udvist nogen form for passivitet. Som påtalt flere gange overfor selskabet og for Ankenævnet kan en skade først blive en skade, når den konstateres og anmeldes til forsikringen i forsikringstiden. (se venligst sagen akter).

Klager var ikke bekendt med de anmeldte forhold ved overtagelsen, hvor der heller ikke var opstillede soldater til at understøtte den kollapsede tagkonstruktion. (se venligst tidligere beskrivelse) hvilket kan bevidnes af klagers ejendomsmægler, som klager netop har talt med. Tillige var der ved overtagelsen en frisk tilstandsrapport uden bemærkninger.

Hvis ejerskifteforsikringen Dansk Boligforsikring er uenig med tilstandsrapportens udførelse kan selskabet til enhver tid gøre regres imod den beskikkede bygningssagkyndige, [rådgivende ingeniørvirksomhed] eller få sagen afklaret ved domstolene. (tidligere påtalt overfor selskabet)."

Selskabet har i brev af 15/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad etageadskillelse, beton
Klager har fastholdt, at den del af etageadskillelsen der består af beton, også skal betragtes som værende anmeldt til Dansk Forsikring i forsikringstiden. Dette bestrides.

Klager har fremsendt skadeanmeldelse (bilag D) og sammen med skadeanmeldelsen en nærmere beskrivelse af forholdene (klagers bilag 1). Endelig blev der vedhæftet billeder som fremsendes særskilt som nyt Bilag D – fotos til skadeanmeldelse.

Af bilag 1, fremgår det flere gange, at problemet med etageadskillelsen består i trænedbrydning, halvt gennemskårne bjælker og bærende bjælker, der er knækket. Der er ingen oplysninger eller beskrivelser af skade på etageadskillelse af beton.

Det er kun et sted ordet 'betongulv' forekommer, og det er i forbindelse med revner og fugtoptrængning, hvilket kun kan forekomme i det betondæk, som ligger på jorden.

Klager har heller ikke under nogen besigtigelser, fremvist skader på etageadskillelse af beton og heller ikke ved fremsendelsen af klage til Ankenævnet for Forsikring, er der anført krav vedrørende etageadskillelse af beton. Klager har alene gjort krav på dækning iht. bilag 16, som alene indeholder priser vedrørende reparationer på etageadskillelse bestående af træbjælkelag.

Klager anerkender da også, at der på intet tidspunkt er indhentet priser vedrørende reparation af etageadskillelse bestående af beton.

Under disse omstændigheder kan forholdet ikke anses at være konstateret eller anmeldt overfor Dansk Boligforsikring i forsikringstiden. Policen udløb pr. 15. februar 2018."

Klageren har i brev af 3/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager modtog d. 13. feb. 2019 følgende mail fra selskabet:
Hej [klager]
Vi har meddelt dækning til taget på en del af baghuset, og den opgjorte erstatning på i alt kr. 87.000 efter fradrag af selvrisiko har I ret til at få udbetalt, når vi modtager dokumentation for erstatnings anvendelse jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3.
Ankenævnssagen har ingen betydning for din ret til at modtage den allerede opgjorte erstatning.
Om I evt. har ret til yderligere erstatning, og I givet fald hvor meget, må afhænge af ankenævnets afgørelse.
Med venlig hilsen
Dansk Boligforsikring A/S
…
I denne mail indrømmer Dansk Boligforsikring nu blankt, over for både klager og ankenævnet, at klager hele tiden har haft og stadig har ret til og krav på erstatning af skaden. Og at selskabet er indstillet på at føje Ankenævnets afgørelse.

Mailen dokumenterer samtidig, at selskabet allerede fra start (Bilag 7 af 31. okt. 2017) havde anerkendt skaden og at skaden var anmeldt rettidigt i forsikringsperioden. Hvilket selskabet ihærdigt forsøger at tilbagevise senere.

Selskabet har med sin adfærd udvist et 'spil for galleriet', over for klager og ankenævn, når selskabet gennem snart 2 år, flere gange bevidst har forsøg at tilbagevise skaden (selv om selskabet allerede havde anerkendt skaden) blot for at undgå at udbetale en fair erstatning til klager. Bl.a. med forskellige påstande om at f.eks. at skaden ikke skulle være rettidig anmeldt. - Dette er påtalt over for selskabet og ankenævnet.

Det er en uanstændig opførsel, som ikke er i orden hverken over for klager eller ankenævnet, at selskabet på den måde spilder så mange menneskers tid med unødige argumenter, når selskabet fra start kunne have sat sig ned ved et bord og få snakket sagen igennem med klager og forhandles sig frem til en løsning for længe siden. Udbedring af skaden har således stået stille siden 29. maj 2017 og baghuset forfalder mere og mere.

Klagers indsendte klage til selskabet, af 14. feb. 2018 (Bilag 10) over selskabets behandling af sine kunder og modvilje til at udbetale en reel erstatning, er derfor fuldt og helt berettiget sammenholdt med klagers skadesanmeldelse som også var rettidig og retvisende.

Med denne indrømmelse fra selskabets side, er vi tilbage til der hvor vi startede, nemlig en tvist mellem klager og selskabet vedrørende skadens omfang, udførelse af reparationen og erstatningens størrelse. En tvist som klager forgæves har forsøgt at få en endelig afklaring på, men blev nødtvunget til, at gå til ankenævnet.

Klagers krav til sin ejerskifteforsikring Dansk Boligforsikring er kun at opnå en erstatning som dække de faktiske udgifter til reparationen af skaden, hverken mere eller mindre. Hvilket er påtalt over for selskabet gentagende gange.

Der er udarbejdet en reel og faglig vurdering af skadens omfang og omkostningsprisen for udbedring af skaden, som er til disposition for ankenævnet. (bilag 19). Priser på materialer og arbejdsløn er for længst anerkendt af selskabet.

Den uvildige Syns og skønsrapport, udarbejdet af Disciplinær- og klagenævnet, giver klager medhold i alle klagepunkter og beskriver skadens omfang. I bemærkninger til rapporten (bilag 19) gør klager, sammenholdt med skønsmandens vurdering, sine krav til erstatningens størrelse gældende, som er opgjort til 946.846 kr. inkl. moms.

Syns- og skønsrapporten fastslår samtidig klart, at der ér tale om **en reparation** for udbedring af skaden og **ikke en forbedring** og derfor kan aldersnedskrivning ikke anvendes, idet de eksisterende materialerne (herunder alle tagplader) og konstruktionstræ genbruges så meget det kan lade sig gøre.

I bilag 19 er også påvist at aldersnedskrivning vedr. beton i etageadskillelse og betongulv (terrændæk i stueetagen) ikke er indeholdt i forsikringspolicens egen nedskrivningstabel og derfor ikke kan finde anvendelse.

Dette synspunkt er Dansk Boligforsikring uenig i og påstår over for klager, at selskabet ikke er bundet af syns- og skønsrapporten.

Klager mener modsat, at selskabet netop er bundet op af syns- og skønsrapporten, da det er en rapport der er udarbejdet af en uvildig bygningssagkyndig udpeget af en offentlig myndighed og at rapporten samtidig indgår i en samlet skadesvurdering og vurdering af erstatningens størrelse i klagers bevisførelse.

Det må anses at være lovpligtigt, at en afgørelse fra Ankenævnet for forsikringer eller andre nævn også skal gælde for Dansk Boligforsikring og at selskabet nødvendigvis må følge ankenævnets afgørelse, som selskabet indledningsvis skriver at de vil gøre.

Klagers bemærkninger til Dansk boligforsikrings supplerende bemærkninger af 15. feb. 2019:
Da det er første gang at klager har indgivet en skadesanmeldelse til et forsikringsselskab har han ikke været bekendt med at ordet 'etageadskillelse' kunne gå hen og blive et fortolkningsspørgsmål. For klager er en etageadskillelse - en etageadskillelse - uanset hvilket materiale den er lavet af og tilfældigvis består etageadskillelsen i baghuset både af beton og af træ.

Klager fastholder derfor at skaden af betongulvet/loftet i etageadskillelsen er anmeldt i skadesanmeldelsen indeholdt i ordet 'etageadskillelse'. Klager fastholder at skaden er blevet forevist ved besigtigelse, hvilket kan bevidnes af klagers tømrer, som var til stede, men skaden blev samtidig negligeret af konsulenten, hvilket også kan bevidnes af klagers tømrer. Dette er påtalt overfor selskabet.

Skaden er anmeldt i skadesanmeldelsen af 29. maj 2017 (bilag 1) og i 'Klage til selskabet' af 14. feb. 2018 (bilag 10) og flere gange påtalt over for selskabet.

NB: datoen på bilag 10 er fejlagtig skrevet til 14. feb. 2017, men den rigtige dato er d. 14. feb. 2018 hvor klagen også er indsendt til selskabet. Selskabet har kvitteret for modtagelse d. 14. feb. 2018.

I skadesanmeldelsen (bilag 1) i 3. afsnit, er de 3 skadesområder beskrevet.

1) *Ligeledes er fundet stærkt nedbrydning i bærende tagbjælker/spær/loftsbeklædning og brædder i baghuset samt loft i stueetagen.* **(Her refereres til tag og tagkonstruktion af træ, samt træloft i en del af etageadskillelse)**
2) *Endvidere er gulvet/loft i etageadskillelse tydeligt nedbrudte og begyndt at gynge op og ned.* **(her refereres til hele etageadskillelsen som består af trækonstruktion og betondæk)**
3) *Desuden er der opstået store revner i betongulv med fugt optrængning.* **(her refereres til betongulv i stueetagen)**

Dette svarer uafhængig af hinanden til punkterne i Syns- og skønsrapporten.
Punkt 1: Tag og konstruktion
Punkt 2: Etageadskillelse af træ og beton
Punkt 3: Betongulv ved terræn i stueetagen

I 'Klage til selskabet' indsendt 14. feb. 2018 (bilag 10) står der på side 1 i 2. afsnit, linje 4 og 5
1)…. *at en del af trægulv/etageadskillelse også er nedbrudt*. **(her refereres til hele etageadskillelse inkl. betongulv)**
2)…. Hertil kommer at også betongulvet har store revner. *(se venligst skadeanmeldelsen af 29. maj 2017)* **(her refereres til betongulv i stueetagen samt beton i etageadskillelse med reference til skadesanmeldelsen)**

I afsnit 5., linje 4
3)…. *Samtidig er trægulv/etageadskillelse flere steder også nedbrudt herunder også store revner i betongulvet.* **(her refereres direkte til betongulvet i etageadskillelse)**

På side 3 i 3. afsnit står der i klagen til selskabet:
'Der opstår megen uenighed om omfang af skaden og udførelse af reparationen i Rum 1. – Forskellige dele af skade bliver af konsulenten blot bagatelliseret og andre dele betegnes som kun værende af kosmetiske art. (bl.a. tagbrædder som er smuldret væk Bilag)
Det nedbrudte gulv/etageadskillelse tages ikke alvorligt men negligeres ligeledes gør store revner i betongulvet.'
(her refereres direkte til betongulvet i etageadskillelse)

Det er beklageligt at der ikke tidligere var fremsendt et budget for udbedringen af betonskaderne, men det ændre ikke ved det faktum at der reelt er en anmeldt skade af betongulvet/loftet i etageadskillelsen, samt skade i betondækket (terrændæk i stueetagen), som beskrevet i bilag 19.

Forholdet skal derfor anses at være konstateret og anmeldt overfor Dansk Boligforsikring i forsikringstiden, hvilket er påtalt flere gange over for selskabet.

Til sagen har Dansk Boligforsikring indsendt 4 foto i bilag D, som viser 2 stk. foto af tagkonstruktion i baghus, som ikke vedkommer betonetageadskillelsen, og 2 stk. foto af skade i forhuset, som ikke vedkommer baghuset, en skade som er afsluttet og erstattet.

Selskabets omtale af 'halvt gennemskårne bjælker', som hører sammen med foto i bilag D og vedrører kun etageadskillelsen i forhuset hvor sagen er afsluttet og erstattet.

Foto indsendt af klager viser skade i betondæk i etageadskillelsen både loft og gulv - Foto serie nr. 4311-fra nr. 44 til 67.

Fakta til afgørelsen af sagen:
Klager har tegnet en ejerskifteforsikring mod skade. Der er opstået en skade i forsikringsperioden.
Selskabet har anerkendt skade, men er uenig med klager i skadens omfang, udførelse af reparationen og erstatningens størrelse.
Tilstandsrapporten er uden bemærkninger.
Selskabets tilbud på erstatning er 87.000 kr. inkl. moms for kun 65m2 tag/konstruktion (ikke accepteres af klager). Klagers krav til erstatning er opgjort til 946.846 kr. inkl. moms, sammenholdt med syns- og skønsrapporten. (bilag 19).

Tag/ konstruktion 165m2 inkl. undertag med tagpap	518.846 kr. (Tagløsning foreslået af selskab)
Betondæk (etageadskillelse)	80.000 kr.
Træbjælkelag (etageadskillelse)	94.000 kr.
Betongulv (terrændæk stueetage	250.000 kr.
Krav i alt	946.846 kr.

"

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

Af skadesanmeldelse af 27/5 2017 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med udskiftning af trappe og renovering af trappeopgang er der fundet stærkt nedbrydning af træet i flere bærende træbjælker i etageadskillelserne herunder gulv, væg- og loftsforskalling som nødvendigvis skal udskiftes og reetableres inden vi kan arbejde videre med renoveringen.

Det konstateres endvidere at en af de bærende bjælker i øverste etageadskillelsen dels er gennemskåret til under halv tykkelse og dels afkortet med ca. 35 cm så den ikke ligger an i murværket som den skal, men kun er forlænget med en lægte som støder indtil vægen. Bjælken skal reetableres for at kunne bære det overliggende gulv.

Ligeledes er fundet stærkt nedbrydning i bærende tagbjælker/spær/loftsbeklædning og brædder i baghuset samt loft i stueetagen. Samt synlige svækkelse i dele af tagkonstruktionen. P.t. er tagspærene understøttet med 'soldater' så taget ikke falder sammen.

Endvidere er gulvet/loft i etageadskillelse tydeligt nedbrudte og begyndt at gynge op og ned. Der er indtil videre konstateret at en af de bærende bjælker i etageadskillelse er knækket. Desuden er der opstået store revner i betongulv med fugt optrængning."

Af klage af 14/2 2018 fremgår bl.a.:

Efterfølgende viser det sig at hele tagkonstruktion/tag i baghuset, som er gemt under det 'nye tag', er meget nedbrudt og så medtaget at der flere steder nu er understøttet med soldater. Der er desuden også er en del fejlkonstruktion hvor der er overhængende fare for at konstruktionen falder sammen hvis der ikke gøres noget, samt at en del af trægulv/etageadskillelse også er nedbrudt. Hertil kommer at også betongulvet har store revner. (se venligst skadeanmeldelsen af 29. maj 2017).
…
I forbindelse med den videre renovering i 2017, af trappeopgangen i forhuset, konstaterer vi at der er en del trænedbrydning i to etageadskillelser samt tagkonstruktion og her bliver vi samtidig, af håndværkere, gjort opmærksom på, at hele tagkonstruktion/tag i baghuset er totalt trænedbrudt og står til udskiftning. Vi må straks understøtte med soldater for ikke at taget falde sammen. Samtidig er trægulv/ etageadskillelse flere steder også nedbrudt herunder også store revner i betongulvet.
…
Der opstår megen uenighed om omfang af skaden og udførelse af reparationen i Rum 1. – Forskellige dele af skade bliver af konsulenten blot bagatelliseret og andre dele betegnes som kun værende af kosmetisk art. (bl.a. tagbrædder som er smuldret væk Bilag). Det nedbrudte gulv/etageadskillelse tages ikke alvorligt men negligeres ligeledes gør store revner i betongulvet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/6 2017 fremgår bl.a.:

"1. Stærk nedbrydning af bærende bjælker/spær/loftsbeklædning.
2. Synlig svækkelse i dele af tagkonstruktionen.
3. Gulv/loft i etageadskillelse nedbrudt.
4. Puds der falder af på østvendt gavl.
5. Revner i betongulv. Afvist da der er tale om et gammelt værksted, og betonen er formentligt støbt direkte på jord, hvilket var normalt på opførelsestidspunktet.

Beskrivelse: Der er tale om et baghus som oprindeligt har været brugt som smedeforretning. I 1916 ansøges der om opstilling af to stk. skorstene i den eksisterende bygning. Bygningen viser ingen form for vedligeholdelse af nogen slags.

1. I en del af loftet i stueplan, ser man loft der hænger, foto 27 til 29 1.1 Man ser råd i en del af spær, foto 30 til 32 1.2 Man ser angreb af borebiller, foto 33
2. Man ser spær der bøjer, samt spær der 'knækker' foto 36, 37 2.1 Man ser en del råd i spær og gl. underbrædder, foto 38 til 42 2.2 Man ser på loftkonstruktionen mod kip, at mange af spærene er lasket med små lasker, foto 44 til 52, og man ser at de gamle søm er trukket ud.
3. Etagedækket mellem stue og 1ste sal er mange steder fjedrene, hvilket der ikke kan tages billeder af.
4. På 1ste salen, på den østvendte gavl ses der en del nedfalden puds/berapning, foto 43.

Svar på Notat fra skadesbehandler:
Årsag / Konklusion: Der er tale om et baghus som i hvert fald siden 1914/15 har været brugt som smedeværksted i en årrække. Senere har det stået tomt, og iflg. de sager der ligger på byggeweb, så har der også været tømrer/snedkerværksted.

Det eneste jeg har kunne konstatere udført på ejendommen i den tid den kan følges på weblager, er at der i 1914/15 er bygget til (se vedlagte beskrivelse 1914-15) og så er der iflg. TR pålagt nyt tag på bygningen i 2005 iflg. tidligere ejer …

Generelt er der tale om en ejendom som ikke er løbende vedligeholdt. Ejendommen vurderes opført som man gjorde for bygninger som ikke bruges til beboelse.
…
Vedr. pkt. 4. Nuværende ejer har haft ejendommen siden begyndelsen af 2013, og min umiddelbare vurdering er at FT heller ikke har udført vedligeholdelsesarbejder på denne del af ejendommen. Man ser på foto 54 til 56, at murværket her er med en stor del nedbrud, og det er på modsatte side at der er nedfalden puds, foto 43.

Har det konstruktiv betydning? **Ja for en stor del af forholdene.** Alderen på det skadet? **103 år. Mindst, da denne del ikke var en del af byggeansøgningen i 1914/15.** Er det en lovlig konstruktion? **Ja for alle**. Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet? Ja for alle Er der følgeskader? Har anmeldte forhold eller årsag været tilstede ved overtagelse? **Ja, men måske ikke med punkt 4.**

Tilstandsrapport: Nej, og dog er der under B, punkt 2.1 en K2 omkring pudsede overflader har områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner.

Min vurdering er at der er udført total mangelfuld gennemgang af ejendommen, og hvis det er noget vi skal ind i, så bør der føres regres mod den byggesagkyndige.

Udbedring:
Kan simpelthen ikke komme med en pris/overslag på det, da det rigtige formentlig er nedtagning af taget, hvis vi skal ind i det. Alternativt, så kan jeg lave pris, når man har overblik over hvad vi skal, hvis vi skal ind i forholdet.

29. 92313

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

"Baghus/udhus er i 2 etager (st-1 sal). Den del af baghuset som omtales her, er den del som har facade mod forhus. Foto 2633.

Baghus er opført ca. 1900 i mursten og med tagpaptag Baghus/udhus står rimelig oprindeligt, baghus/udhus har været anvendt til forskellige former for industri/håndværk i tidens løb.

Nuværende tagbelægning er stålplader, formodentlig oplagt 2005. Man har brugt den gl. tagpap-belægning som undertag for stålplader. (ganske normalt).

Den oprindelige tagkonstruktion, spær/tagbrædder er fuld synlig indefra.

Tagkonstruktionen fremstår på dagen med meget kraftig nedbrydning i spær og tagbrædder, flere spær er understøttet med stolper. Der er flere steder hvor bagsiden af tagpappen er fuldt synlig. (huller i bræddeunderlaget) Der kan på dagen ikke konstateres utætheder tagbelægningen.

Tagkonstruktion (spær/tagbrædder) på den del af baghuset/udhus er i så dårlig forfatning at de skal udskiftes.

Hvad stålplader er fastgjort i, kan jeg umiddelbart ikke se. Men ud fra underlaget så er det nok sparsomt hvor meget udtræks styrke der er.

Der er nærlæggende risiko for kollaps, det ses også ved de midlertidige stolper som er opsat. Foto. 2618-2619-2628

Udbedring; ståltagplader nedtages og lægges i depot for senere genoplægning. Tagpap-tagbrædder og spær nedtages (bortkøres).

Der oplægges nye spær, der udlægges 18 mm tagkrydsfiner hvor der svejses en underpap på og derefter genmonteres stålplader. Krydsfineren er også for at lave en skive i tagkonstruktionen. Der er ingen anmærkninger i TR. De her skader har også være synlig ved udarbejdelsen af til-standsrapporten i september 2012. Hele tagkonstruktionen på det resterende baghus/udhus mangler generelt også anmærkninger. Det virker som om man har glemt at der er 1 sal på bag-hus/udhus i forbindelsen med udfærdigelsen af tilstandsrapport. Der burde have været K3er på tagkonstruktion.

Økonomi, skøn ca. 100.000,- 120.000,-."

Af tilbud af 1/9 2017 fremgår bl.a.:

"Nyt tag på den nordlige del af baghus – ca. 65 m2.

Opsætning af stillads til tagarbejde på nord og vest side af baghus.
Nedtagning af stålplade-tag til genanvendelse.
Nedbrydning af gammel tag, loft og spær.
Opbygning af ny tagkonstruktion med 45 x 225 m/m bjælkespær, fast undertag som høvlet/pløjet 25 x 125 m/m brædder, tagpap som sømmes på, 25 x 45 m/m afstandslister, lægter.

Oplægning af ståltagplade fra eksisterende tag.
Rep. af murværk.
Pris incl. moms 162.000,00 kr.

Vedr. rep. af resten af tag på baghus.
Vi vil ikke påtage os at forstærke bjælkespærrene, før der er lavet beregninger på disse."

Af skønserklæring af 22/6 2018 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede byg-ningssagkyndige fremgår bl.a.:

"

Oversigt over klagepunkter:	1. Skader i tagkonstruktionen over udhus/skur – litra B. 2. Skader i etageadskillelsen i udhus/skur – litra B. 3. Skader i betongulv i udhus/skur – litra B.

...

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist denne sags klagepunkter. **Generelt:** Bygningen, som denne klagesag omhandler, er et ret stort baghus på 209 m², som hører til en byejendom fra 1898 jf. BBR. Baghuset har antageligvis tidligere være anvendt til en håndværksvirksomhed eller lignede virksomhed og indeholder derfor nogle ret store lokaler både i stueetagen samt på 1. salen.
Klagepunkt 1.	**Det kunne der registreres:** Tagkonstruktionen på baghuset er henholdsvis et sadeltag og et tag med ensidigt fald, opbygget af bjælkespær. Tagbelægningen er nyere stålplader. Underlaget for stålpladerne er den oprindelige tagbelægning, som har bestået

		af en bræddebeklædning, belagt med tagpap. Den tidligere tagbelægning med tagpap har tydeligvis været utæt i adskillige år, hvilket har forårsaget en del skader i den underliggende spærkonstruktion. I tagrummet ses disse skader i form af nedbrudt træ adskille steder, både i spærtræet samt i den træbeklædning, som har dannet underlag for den gamle tagpapbelægning.
Konklusion: Klagepunkt 1.	[repræsentant for bygningssagkyndig]	Det er syns- og skønsmandens klare opfattelse, at skader på besigtigelsesdagen for afholdes af syns- og skønsforretningen fremstod på samme vis i forbindelse med [redacted] gennemgang af ejendommen, for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det vurderes dog, at der ikke vil ske yderlig skade i trækonstruktionerne, fordi der ikke mere forekommer utætheder i tagbeklædning, da der for 7-8 år siden er oplagt nye stålplader.
Fejl og forsømmelser: Klagepunkt 1.	[Repræsentant for bygningssagkyndig]	[redacted] har i tilstandsrapporten ikke anført en skadebeskrivelse vedr. nedbrudt træ i spærkonstruktion i baghuset, hvilket der efter syns- skønsmandens opfattelse burde have været.
	[Repræsentant for bygningssagkyndig]	[redacted] burde under litra B kap 1.8 med karakter K3 have anført følgende: *"I tagrummet over baghuset ses der flere spær samt underligningsbrædder med nedbrudt træ som følge af tidligere utæthed i den tidligere tagbelægning.* *Note: Som spærtræet fremstår i tagrum, er der flere steder, hvor træet er så nedbrud, at det har nedsat styrke, og der er risiko for yderligere skade, hvis der kommer yderlig vægt på taget i form af sne eller lignende."*

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Klagepunkt 1.	Der er inden afholdelse af syns- og skønsforretningen indhentet tilbud af [klager] Tilbuddet indeholder total udskiftning af hele tagkonstruktionen inkl. bærende søjler og en del af etageadskillelsen. Herudover indeholder undertagsløsningen, at undertaget opbygges med høvlede og pløjede brædder med tagpap som underlag for stålpladerne. Tilbuddet lyder på i alt kr. 475.595,- inkl. moms. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at det er nødvendigt at demontere stålplader for at kunne udbedre skader på spærkonstruktionen, og at der skal opstilles stillads omkring baghuset. Herefter vil en udskiftning af dele af spærkonstruktionen, som er nedbrudt, kunne udføres. Det syns- og skønsmandens vurdering, at det ikke er nødvendigt at udskifte alt træværk i tagkonstruktionen. Det vurderes, at stålpladerne vil kunne anvendes, og en løsning med et undertag af banevare vil være tilstrækkeligt. Det er skønsmandens vurdering, at udbedring af skaderne i spærkonstruktionen over baghuset vil kunne udføres for kr. 265.000,- inkl. moms. Heraf udgør udgifter til stillads kr. 25.000,-
Forbedringer: Klagepunkt 1.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at udbedring af skaderne er en reparation, og at der derved ingen forbedring er i udbedring af skader i tagkonstruktionen over baghuset.

...

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Klagepunkt 2.	**Generelt:** En del af etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. salen er udført som et støbt betondæk. Den resterende del af etageadskillelsen i baghuset består af et traditionelt træbjælkelag med gulvbrædder. **Det kunne der registreres:** På 1. salen ser der en del revner i betongulvet, og gulvet forekommer generelt skævt. Tilsvarende ser der i stueetagen i loftet en del skader i pudslaget. Skaderne i loftet har medført, at der flere steder forekommer blotlagt armering. Gulvbrædderne til 1. sal danner loft i stueetagen. Som følge af de tidligere beskrevne utætheder i den gamle tagbelægning og pga. almindelig ælde forekommer der flere steder, hvor træbjælkerne i etageadskillelsen forekommer nedbrudte. Tilsvarende ses flere af de ældre gulvbrædder/ loftbrædder at forekomme møre og nedbrudte.
Konklusion: Klagepunkt 2.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at etageadskillelsen som kunne registreres i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, fremstod på samme vis i forbindelse med [redacted] gennemgang af ejendommen.
Fejl og forsømmelser: Klagepunkt 2.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de skader, som kunne registreres i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med to skadebeskrivelser i kap. 9 med en karakter K2 og følgende tekst:

[repræsentant for bygningssagkyndig]

	"I etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. sal forekommer et ældre betondæk, som på 1. salen fremstår med en del revner og skævheder. *Tilsvarende ses der på undersiden af betondækket en del afskalning, som har medført blotlagt armering.* *Note: Revnerne og skævhederne i etageadskillelsen vurderes at være af ældre dato og forårsaget af de tidligere utætheder, der har forekommet i tagbelægningen."* *"I det store rum med vognport i facaden er etageadskillelsen er traditionelt bjælkelag med trægulv på 1. sal.* *Undersiden af gulvbrædderne danner loft i stueetagen.* *Der forekommer stedvist mørhed og nedbrudt træ i bjælkelaget samt i gulvbrædderne i etageadskillelsen.* *Note: Skader i træbjælkelaget samt i gulvbrædderne vurderes at skyldes de tidligere beskrevne utætheder i den gamle tagbelægning og pga. almindelig ælde."*
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Klagepunkt 2.	Det vurderes ikke muligt at udbedre de skader, som forekommer i betondækket mellem stue og 1. sal. Derfor vil en hel udskiftning af betondækket være nødvendigt. Fjernelse af hele det gamle betondæk, og støbning af et nyt betondæk skønnes at kunne udføres for kr. 80.000,-. Det vurderes, at skaderne i træbjælkelaget vil kunne udbedres vha. reparation dog med lægning af nyt gulv på 1. salen.
Forbedringer: Klagepunkt 2.	Henset til at betongulv vurderes at være mere end 50 år gammelt og levetiden for et støbt betongulv skønnes til at være 80 år, er forbedringen ved udskiftning af hele etageadskillelsen 60%, hvilket svarer til en fordringsandel på kr. 48.000,-. Udbedring af skaderne i etageadskillelsen med træbjælkelaget vurderes at kunne udføres for kr. 100.000,-, hvor selve reparationsarbejdet i bjælkelaget udgør kr.

	70.000,- og gulvbelægning de sidste kr. 30.000,- Det vurderes, at reparationsarbejdet i bjælkelaget ikke er en forbedring, hvor i mod udskiftning gulvbrædderne er en forbedring. Henset at gulvbrædderne skønnes at være fra ejendommen opførelse og over 100 år gammel sætte forbedringsandelen til 80% hvorved forbedring ved udskiftning af trægulvene er kr. 24.000,-

...

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Klagepunkt 3.	**Generelt:** Gulvene i stueetagen i baghuset er ældre betongulve, støbt direkte ovenpå terrænet. Der forekommer ingen form for isolering eller kapillarbrydende lag under betongulvet. **Det kunne der registreres:** I de ældre betongulve, ser der en del revner i betongulvet, og gulvet forekommer generelt skævt.
[Klager]	[redacted] har efterfølgende foretaget et destruktiv indgreb i betongulvet ved at slå hul i gulvet. Hvor der er slået hul i gulvet, ses der et hulrum under betonen.
Konklusion: Klagepunkt 3.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at betongulvene i stueetagen, som kunne registreres i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, fremstod på samme vis i forbindelse med [redacted] gennemgang af ejendommen.
[repræsentant for bygningssagkyndig]	

Fejl og forsømmelser: Klagepunkt 3.	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at de skader, som kunne registreres i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med en skadebeskrivelser i kap. 7.1 med en karakter K1 og følgende tekst: *"I de ældre betongulve i stueetagen i baghuset forekommer der en del større og mindre revner. Herudover registreres der en del skævheder.* *Note: Betongulvene i baghuset er ældre betongulve, og det er forventeligt, at der vil forekomme revner og skævheder i så gamle gulve."*
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Klagepunkt 3.	Det vurderes ikke muligt at udbedre de skader, som forekommer i betongulvene i stueetagen i baghuset. Det er derfor nødvendigt at fjerne hele gulvkonstruktionen og opbygge en ny terrændækskonstruktion, afsluttet med nyt betongulv. Fjernelse af hele det gamle betongulv/ terrændæk og støbning af et nyt betongulv/ terrændæk skønnes at kunne udføres for kr. 250.000,-.
Forbedringer: Klagepunkt 3.	Henset til at betongulv vurderes at være mere end 50 år gammelt, og levetiden for et støbt betongulv skønnes til at være 60 år, er forbedring ved udskiftning af hele gulvet/ terrændækket 85%, hvilket svarer til en fordringsandel på kr. 210.000,-.

"

Af afgørelse af 10/9 2018 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

> "Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig.
> …
> **Begrundelse:**
> Tilstandsrapporten er dateret den 4. september 2012. Klager har overtaget huset den 15. marts 2013, og klagen er indgivet den 13. marts 2018. Skønsmanden konkluderer vedrørende alle de påklagede forhold, at disse i det væsentlige fremstår på samme vis, som ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i 2012. Klager må derfor være blevet opmærksom på forholdene i forbindelse med indflytningen eller umiddelbart herefter. Der er ikke oplyst omstændigheder, som kan begrunde, at klager først indgiver klagen efter 5 år. Som følge heraf finder nævnet, at klager har udvist en sådan passivitet, at han har fortabt sin ret til at klage over tilstandsrapporten. Nævnet afviser derfor klagen."

37. 92313

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.
…
7. Regres og anden forsikring
7.1
Såfremt Dansk Boligforsikring A/S dækker en skade, indtræder selskabet i samtlige sikredes rettigheder mod bygningssagkyndig, tidligere ejere/sælgere, bygherren, ansvarlig entreprenør, håndværkere, leverandører samt andre tredjemænd.
…
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 1 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.

38. 92313

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.

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

…

Undertagkonstruktion

-fast undertag af brædder/krydsfinér med belægning (lukket tagdækning) Tabel D

…

Gulvkonstruktion

-massive trægulve Tabel B

…

Tabel D:

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.
64 år	37 pct.
72 år	30 pct.
80 år	23 pct.
Mere end 80 år	20 pct.

Tabel B:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
45 år	94 pct.
60 år	82 pct.
75 år	70 pct.
90 år	58 pct.
105 år	46 pct.
120 år	37 pct.
135 år	30 pct.
150 år	23 pct.
Mere end 150 år	20 pct.

Sekretariatet har fået og gennemset videooptagelser. Nævnet har fået forelagt fotos.

Ankenævnet *for* Forsikring

39. 92313

Nævnet udtaler:

Det forsikrede baghus er opført i 1898 og har gennem tiden været anvendt til håndværksvirksomhed eller lignende virksomhed. Tagkonstruktionen på baghuset er et sadeltag og et tag med ensidigt fald opbygget af bjælkespær. Af tegninger fra 1914/1915 ses det, at tagkonstruktionen er ændret siden opførelsen. Hele bygningen har omkring 2005 fået ny tagbelægning i form af stålplader. Underlaget for stålpladerne er den oprindelige tagbelægning, som har bestået af en bræddebeklædning belagt med tagpap. Baghuset består af stue og 1. sal. En del af etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. salen er udført som et støbt betondæk, og den resterende del består af et traditionelt træbjælkelag med gulvbrædder.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udgifterne til reparation af tag/tagkonstruktionen, betondæk (etageadskillelse), træbjælker (etageadskillelse) og betongulv. Han er endvidere utilfreds med, at selskabet har foretaget aldersnedskrivning for så vidt angår erstatningen for tagkonstruktionen på den nordlige del af baghuset. Han kræver, at selskabet udbetaler erstatning med i alt 946.846 kr. inklusive moms.

Selskabet har anerkendt at dække en fornyelse af tagkonstruktionen i den nordlige del af baghuset med i alt 87.000 kr. efter selvrisiko og nedskrivning for slid og ælde vedrørende undertaget. Erstatningen er opgjort på baggrund af tilbud af 1/9 2017, hvor den samlede pris udgør 162.000 kr. inklusiv moms. Selskabet har anført, at "udgiften til nedbrydning og lægning af nye tagbrædder inkl. tagpap på 65 m2 tag udgør skønsmæssigt de kr. 100.000 af den samlede udgift, og det er selskabets opfattelse, at kunden opnår en ny, forbedret konstruktion, som kan aldersnedskrives, jf. bilag A til forsikringsbetingelserne. Taget har funktion af undertag, og nedskrives iht. tabel D (fast undertag af brædder med belægning, lukket tagdækning). Alderen er skønnet til mellem 64 og 72 år, dvs. at erstatning beregnes som 30 % af kr. 100.000. De øvrige poster, dvs. nedtagning og genoplægning af stålplader, samt udskiftning af bjælkespær dækkes fuldt ud".

40. 92313

Selskabet har afvist dækning vedrørende tagkonstruktionen i den sydlige del af baghuset. Selskabet har anført, at der ikke ses tilsvarende nedbrud eller forstærkninger, og der vurderes derfor ikke at være behov for udskiftning af spærtræ. Selskabet har bemærket, at "man evt. kan vælge at udskifte laskerne med spærtræ, sat på siden af de bærende bjælker. Det vurderes at en sådan forstærkning kan udføres for ca. kr. 10.000, hvilket er begrundelsen for, at selskabet tidligere har tilbudt en kulancemæssig dækning med kr. 10.000, til fuld og endelig afgørelse af forholdet".

Selskabet har anført, at den del af etageadskillelsen, som er udført i beton, ikke er skadeanmeldt, at dets besigtigelseskonsulenter heller ikke ved besigtigelserne har fået forevist skader på etagedækket, og at der heller ikke ved fremsendelsen af klagen til nævnet er anført krav vedrørende etageadskillelse af beton. Under disse omstændigheder finder selskabet, at forholdet ikke kan anses at være konstateret eller anmeldt overfor selskabet i forsikringstiden, da policen udløb pr. 15/2 2018. For så vidt angår træbjælkelag og gulv har selskabet afvist dækning under henvisning til, at selskabet ikke har set svækkelser i etageadskillelsen, som vurderes at have medført nærliggende risiko for skade, og at etageadskillelsen fremstår, som det må forventes i en ældre værkstedsbygning.

For så vidt angår betongulvet har selskabet afvist dækning under henvisning til, at forholdet ikke kan siges at nedsætte gulvets værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til andre tilsvarende gulve af samme alder.

Selskabet har derudover anmodet nævnet om at forholde sig til, om der er indtrådt forældelse, eller klageren kan have udvist retsfortabende passivitet ved først at anmelde forholdet den 1/6 2017.

Klageren har indklaget den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som har indhentet en skønserklæring den 22/6 2018.

41. 92313

Ved afgørelse af 10/9 2018 fandt Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at klageren havde udvist en sådan passivitet, at han havde fortabt sin ret til at klage over tilstandsrapporten.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har bevist, at klageren måtte eller burde have haft sådan kendskab til karakteren af de anmeldte forhold i baghuset mere end 3 år før skadeanmeldelsen den 27/5 2017, at der er indtrådt forældelse i henhold til den almindelige 3-årsfrist, jf. forældelseslovens § 2 og § 3. Nævnet finder heller ikke grundlag for at statuere, at klageren har udvist retsfortabende passivitet i forhold til sit krav mod selskabet.

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

Tagkonstruktionen

Skønsmanden ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har anført, at "det er nødvendigt at demontere stålplader for at kunne udbedre skader på spærkonstruktionen, og at der skal opstilles stillads omkring baghuset. Herefter vil en udskiftning af dele af spærkonstruktionen, som er nedbrudt, kunne udføres. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at det ikke er nødvendigt at udskifte alt træværk i tagkonstruktionen. Det vurderes, at stålpladerne vil kunne anvendes, og en løsning med et undertag af banevare vil være tilstrækkeligt. Det er skønsmandens vurdering, at udbedring af skaderne i spærkonstruktionen over baghuset vil kunne udføres for kr. 265.000,- inkl. moms. Heraf udgør udgifter til stillads kr. 25.000,-."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/6 2017 fremgår det, at "man ser spær der bøjer, samt spær der 'knækker' … Man ser en del råd i spær og gl. underbrædder … Man ser på loftskonstruktionen mod kip, at mange af spærene er lasket med små lasker … og man ser, at de gamle

søm er trukket ud. … Kan simpelthen ikke komme med en pris/overslag på det, da det rigtige formentlig er nedtagning af taget, hvis vi skal ind i det."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/8 2017 fremgår det, at "den del af baghuset som omtales her, er den del som har facade mod forhus." Nævnet lægger derfor til grund, at dette notat ikke vedrører tagkonstruktionen i den sydlige del ("rum 1"), hvor selskabet har afvist at yde forsikringsdækning ud over en kulanceerstatning på 10.000 kr., men alene den nordlige del ("rum 2"), hvor selskabet har anerkendt at dække i henhold til tømrertilbud af 1/9 2017 med fradrag for selvrisiko og afskrivning.

Nævnet finder med henvisning til skønserklæringen, besigtigelsesnotaterne og fotos, at klageren har bevist, at der er sådanne nedbrudsskader i tagkonstruktionen, at det er nødvendigt at nedtage hele det overliggende stålpladetag, udskifte det gamle tagpaptag og foretage udskiftninger og reparationer af spærkonstruktionen, men at det ikke er godtgjort, at det er nødvendigt at udskifte al træværk i tagkonstruktionen.

Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningen på grundlag af konkrete udbedringstilbud, der omfatter det nødvendige udbedringsarbejde. Nævnet finder det betænkeligt at lægge skønsmandens vurdering af udbedringsomkostningerne til grund, blandt andet idet klageren er berettiget til udbedring ved samme byggemåde som det eksisterende.

Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning så vidt angår udgifter til udskiftning af bræddeunderlag og tagpap, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel D, der finder anvendelse ved "fast undertag af brædder med belægning, lukket tagdækning". Nævnet finder, at bræddeunderlaget med tagpap fungerer som et undertag i den samlede tagkonstruktion, og at forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel derfor finder anvendelse, når denne konstruktion udskiftes fuldstændigt. Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at lægge til grund,

at tagkonstruktionen er mellem 64 og 72 år gammel, og at erstatningen derfor ifølge tabel D udgør 30 % for bræddeunderlag og tagpap.

Etageadskillelsen

Nævnets flertal udtaler:
Efter en gennemgang af sagen kan flertallet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække den del af etageadskillelsen, som er udført i beton, under henvisning til at forholdet ikke er anmeldt over for selskabet i forsikringstiden.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet ikke er anført i skadesanmeldelsen eller i den efterfølgende korrespondance med selskabet, og at selskabets besigtigelseskonsulenter heller ikke ved besigtigelserne har fået forevist skader på etagedækket. Der er også lagt vægt på, at udgifterne hertil heller ikke fremgår af klagerens erstatningsopgørelser, som er fremlagt over for selskabet eller over for nævnet ved fremsendelsen af klagen.

For så vidt angår den del af etageadskillelsen, der består af et traditionelt træbjælkelag med gulvbrædder, finder flertallet efter en gennemgang af sagen, at forholdet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har vurderet, at der som følge af utætheder i den gamle tagbelægning og pga. almindelig ælde er flere steder, hvor træbjælkerne i etageadskillelsen forekommer nedbrudte, og at flere af de ældre gulvbrædder/ loftbrædder ses at forekomme møre og nedbrudte. Hertil kommer, at skønsmanden finder, at forholdet skulle have været anmærket i tilstandsrapporten som en K2.

Skønsmanden har anført, at "udbedring af skaderne i etageadskillelsen med træbjælkelaget vurderes at kunne udføres for kr. 100.000,-, hvor selve reparationsarbejdet i bjælkelaget udgør

kr. 70.000,- og gulvbelægning de sidste kr. 30.000,- Det vurderes, at reparationsarbejdet i bjælkelaget ikke er en forbedring, hvor i mod udskiftning af gulvbrædderne er en forbedring. Henset at gulvbrædderne skønnes at være fra ejendommens opførelse og over 100 år gammel sættes forbedringsandelen til 80% hvorved forbedring ved udskiftning af trægulvene er kr. 24.000,-".

På baggrund heraf finder flertallet, at selskabet skal afholde klagerens udgifter til selve reparationsarbejdet i bjælkelaget med 70.000 kr. For så vidt angår udskiftning af gulvbrædderne, er selskabet er berettiget til at foretage afskrivning for alder, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel B, der finder anvendelse ved "massive trægulve". Det lægges på baggrund af skønsmandens vurdering til grund, at gulvbrædderne er fra ejendommens opførelse, og at erstatningen derfor ifølge tabel B udgør 37 %. Selskabet skal derfor afholde klagerens udgifter til udskiftning af gulve med 11.100 kr.

Det samlede erstatningsbeløb vedrørende "etageadskillelse – træbjælkelag" udgør herefter 81.100 kr.

Nævnets mindretal udtaler:
Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at dække den del af etageadskillelsen, som er udført i beton, under henvisning til at forholdet ikke er anmeldt til selskabet i forsikringstiden.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har anmeldt skader ved etageadskillelsen ved skadeanmeldelse af 27/5 2017, og at der er tale om et samlet skadekompleks, hvor skaderne i det væsentlige kan henføres til samme skadeårsag – markante utætheder og vandindtrængen i den tidligere tagbelægning. Der er også lagt vægt på, at der er tale om en forbrugerforsikring, hvor klageren ikke er repræsenteret ved advokat. Uanset at det ikke er fremgået utvetydigt af korrespondancen fra klageren, inden forsikringen udløb pr. 15/2 2018, at anmeldelsen omfatter beton-delen, finder mindretallet efter en samlet vurdering, at klageren med

rimelighed må indrømmes mulighed for at præcisere sin anmeldelse, sådan som han har gjort i korrespondancen til nævnet.

Skønsmanden ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har anført, at der "på 1. salen ses en del revner i betongulvet, og gulvet forekommer generelt skævt. Tilsvarende ses der i stueetagen i loftet en del skader i pudslaget. Skaderne i loftet har medført, at der flere steder forekommer blotlagt armering. … [der] forekommer flere steder, hvor træbjælkerne i etageadskillelsen forekommer nedbrudte. Tilsvarende ses flere af de ældre gulvbrædder/loftbrædder at forekomme møde og nedbrudte". Skønsmanden vurderer, at disse skader burde have været omtalt i tilstandsrapporten med K2. Han anfører videre, at "det vurderes ikke muligt at udbedre de skader, som forekommer i betondækket mellem stue og 1. sal. Derfor vil en hel udskiftning af betondækket være nødvendigt. … Det vurderes, at skaderne i træbjælkelaget vil kunne udbedres vha. reparation dog med lægning af nyt gulv på 1. salen".

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 8/6 2017 anført, at etagedækket mellem stue og 1. sal mange steder er fjedrende.

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at forholdet vedrørende etageadskillelsen – både hvor der er traditionelt træbjælkelag med gulvbrædder, og hvor der er betonkonstruktion – udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Der er blandt andet lagt vægt på skadebeskrivelserne og vurderingerne i skønserklæringen – herunder at skaderne burde have været omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K2, der udgør alvorlige skader.

Skønsmanden har anført, at "fjernelse af hele det gamle betondæk, og støbning af et nyt betondæk skønnes at kunne udføres for kr. 80.000,-".

Skønsmanden har videre anført, at "udbedring af skaderne i etageadskillelsen med træbjælkelaget vurderes at kunne udføres for kr. 100.000,-, hvor selve reparationsarbejdet i bjælkelaget udgør kr. 70.000,- og gulvbelægning de sidste kr. 30.000,- Det vurderes, at reparationsarbejdet i bjælkelaget ikke er en forbedring, hvor i mod udskiftning af gulvbrædderne er en forbedring. Henset at gulvbrædderne skønnes at være fra ejendommens opførelse og over 100 år gammel sættes forbedringsandelen til 80% hvorved forbedring ved udskiftning af trægulvene er kr. 24.000,-".

Mindretallet finder, at skønsmandens vurderinger af udgifterne til udbedring af skaderne kan lægges til grund for erstatningens størrelse.

Mindretallet finder herefter, at selskabet skal yde erstatning med 80.000 kr. for fjernelse og støbning af betondæk i etageadskillelsen. Selskabet skal også afholde klagerens udgifter til selve reparationsarbejdet i bjælkelaget med 70.000 kr. For så vidt angår udskiftning af gulvbrædderne finder mindretallet, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning for alder, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel B, der finder anvendelse ved "massive trægulve". Det lægges på baggrund af skønsmandens vurdering til grund, at gulvbrædderne er fra ejendommens opførelse, og at erstatningen derfor ifølge tabel B udgør 37 %. Selskabet skal derfor afholde klagerens udgifter til udskiftning af gulve med 11.100 kr.

Det samlede erstatningsbeløb vedrørende etageadskillelsen udgør herefter efter mindretallets opfattelse 161.100 kr.

Der træffes vedrørende spørgsmålet om etageadskillelsen afgørelse efter stemmeflertallet.

<u>Betongulvet i stueetagen</u>

Det fremgår af skønserklæringen af 22/6 2018, at gulvene i stueetagen er ældre betongulve støbt direkte oven på terrænet. Der forekommer ingen form for isolering eller kapillarbrydende

lag under betongulvet. Ved besigtigelsen sås der en del revner, og gulvet forekom generelt skævt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved betongulvet, der udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et gammelt betongulv, og at det af selskabets besigtigelsesnotat af 8/6 2017 fremgår, at revner i betongulv er afvist, da "der er tale om et gammelt værksted, og betonen er formentligt støbt direkte på jord, hvilket var normalt på opførelsestidspunktet".

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet, at forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med en karakter K1 og med følgende note "betongulvene i baghuset er ældre betongulve, og det er forventeligt, at der vil forekomme revner og skævheder i så gamle gulve".

Den omstændighed, at skønsmanden vurderer, at forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med en karakter K1, der betegner en mindre alvorlig skade, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, klageren er berettiget til dækning for nedtagning af hele stålpladetaget, udskiftning af det gamle tagpaptag og udskiftning og reparationer af spærkonstruktionen i nødvendigt omfang. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen

med henblik på at opgøre erstatningens størrelse for så vidt angår tagkonstruktionen. Selskabet skal endvidere anerkende, at forholdet vedrørende den del af etageadskillelsen, der består af et traditionelt træbjælkelag med gulvbrædder, udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal dække klagerens udgifter med i alt 81.100 kr.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels