Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 93847:

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 ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1930 – den 1/8 2017. I klageskema af 10/6 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Selskabet lovede at ville hjælpe med erstatning af træværk med råd under et utæt tag (mail fra 9/11-17). Jeg søger bekræftelse på at de vil dække udgiften 13/3-18 da tømrerarbejdet er påbegyndt. Sagsbehandleren misforstår/udskyder/taler udenom herefter. Da jeg klager over det sker det samme dog skriver denne flere juridiske bemærkninger og taler mere udenom. Klagesagsbehandleren går herefter … og hendes afløser svarer ikke.
>
> Sagen er kompliceret da der var mange huller i taget og tilbuddet fra tømreren som udførte arbejdet har fejlagtigt skrevet at det var taget i stuen som skulle skiftes helt (det var kun en bjælke i stuen). Tilbuddet fra tømreren som vi ikke har anvendt har beskrevet forholdene korrekt og har et godt overbliksbillede. Derudover påstår selskabet flere gange at jeg havde planlagt at renovere tagkonstruktionen, hvilket ikke passer. Renoveringen blev først aktuel da loftet var taget ned og omfanget af råd i bærende dele blev opdaget. Selskabets taksator var kun forbi en gang og jeg har ikke fået indsigt i dennes rapport.
> …
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> 26.587,75 kr., se udregningen under korrespondance klage mail af 24/1-19."

Selskabet har den 24/6 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**1. Indledning**
> Sagen vedrører et utæt tag og mulige følgeskader på tagbrædder og spærkonstruktion. Dansk Boligforsikring har dækket en ny tagpapbelægning på taget, og udbetalt i alt kr. 13.500 vedrørende indvendige skader. Klager har desuden modtaget dækning for rådskader hos husforsikringen. Kla-

ger mener dog at være berettiget til yderligere dækning, vedrørende tagkonstruktionen på en mellembygning. Dansk Boligforsikring har afvist, at der skulle være konstateret skader, som kan begrunde en yderligere dækning.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 7. marts 2012 [1/8 2017]. 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. 20. december 2016, 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 7. september 2017, at der var konstateret huller og revner i tagpapbelægningen, bilag D. Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 21. september 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Selskabet har ved e-mail af 9. november 2017 dækket en tætning af tagbelægningen på hele huset, samt de nødvendige indvendige reparationer. Erstatningen blev opgjort d. 14. marts 2018 på baggrund af tilbud indhentet af klager.

Desuden er der truffet aftale om en dækning med kr. 10.000 for klagers eget arbejde og endeligt har selskabet ved e-mail af 9. november 2018 kulancemæssigt udbetalt kr. 3.500 til indvendige forstærkninger af spærkonstruktionen i den lille mellembygning uanset, at besigtigelseskonsulenten ikke fik forevist skader her og uanset, at klager også har modtaget dækning vedrørende råd og svampeskader fra husforsikringen.

Korrespondancen i sagen er fremlagt af klager.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1930 og er tilbygget af flere omgange. Den mellembygning som klagen vedrører antages at være opført omkring 1976.

Ved selskabets besigtigelse, kunne klager vise to steder i mellembygningen, hvor der var konstateret utætheder. Klager har dog ikke overfor besigtigelseskonsulenten nævnt, at der skulle være sket skader på tagbrædder eller spærkonstruktion og der var heller ingen synlige nedbrud, eller tegn på svækkelser i tagkonstruktionen.

På besigtigelsestidspunktet var bygningen under kraftig renovering og alle vægbeklædninger og lofter var så det var muligt at se besigtige spær og tagbrædder nedefra.

Klager mener, at selskabet i e-mail af 9. november 2017 skulle have meddelt dækning vedrørende udskiftningen af tagkonstruktionen. Af denne e-mail fremgår at: 'Indvendigt gennemgås de eksisterende trækonstruktioner for skotrender og forstærkes i nødvendigt omfang, hvis disse forekommer nedbrudt, samt stedvis efterbehandling af træværk for skimmel/svamp'.

Selskabet har ikke hverken mundtligt eller skriftligt givet tilsagn om dækning af en udskiftning af tagkonstruktionen på den lille mellembygning, og den efterfølgende gennemgang af billedmaterialet (bilag F) har heller ikke afsløret skader, som kan begrunde en udskiftning.

Derimod ses det, at mellembygningen, der tidligere har indeholdt et bryggers og et badeværelse samt et gangareal, er blevet fuldstændigt strippet i forbindelse med klagers renovering, så det alene er de bare ydermure og den rå tagkonstruktion, der står tilbage. Selskabet har på den baggrund antaget, at tagudskiftningen er sket som et led i den planlagte renovering/ombygning.

Det bemærkes, at tagkonstruktionen også har været gennemgået af en taksator fra husforsikringen og, at denne heller ikke har fundet grundlag for at meddele dækning til udskiftning af spær eller tagbrædder. Husforsikringen har dækket diverse forstærkninger af spær, i alt opgjort til kr. 14.656,26, bilag G.

Det er herefter ikke Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klager har sandsynliggjort sit krav på yderligere dækning vedrørende en udskiftning af tagkonstruktionen."

Klageren har den 25/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har et par kommentarer til [selskabets indlæg]:
'Selskabet har ikke hverken mundtligt eller skriftligt givet tilsagn om dækning af en udskiftning af tagkonstruktionen på den lille mellembygning, og den efterfølgende gennemgang af billedmaterialet (bilag F) har heller ikke afsløret skader, som kan begrunde en udskiftning.'

Hvordan skal mailen fra november ellers tolkes? Alle mine forsøg på at få det bekræftet mislykkedes da sagsbehandleren i sine mails ikke kommenterede på det inden projektet var afsluttet selvom jeg prøvede at gøre opmærksom på det.

'Selskabet har på den baggrund antaget, at tagudskiftningen er sket som et led i den planlagte renovering/ombygning.'

Taget er genopbygget i samme stil som tidligere, hvorfor skulle jeg udskifte det hvis det var sundt og raskt?"

Selskabet har den 9/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har gennemgået klagers bemærkninger af 25. juli 2019. Klager har ikke fremlagt nyt i sagen, og det må som sådan konstateres, at klager fortsat ikke har sandsynliggjort, at det lille tag på mellembygningen var beskadiget i en grad, som nødvendige en udskiftning af hele tagkonstruktionen.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at klager havde igangsat en omfattende indvendig renovering af bygningen, og nye luftfotos af mellembygningen syntes desuden at vise, at der er sket en ændring af tagrendens konstruktion. Derudover har Dansk Boligforsikring dog ikke grundlag for at gætte på, hvad der har været klagers begrundelsen for at udskifte taget. Spørgsmålet vurderes dog heller ikke afgørende for sagen.

Når en udskiftning af taget ikke er blevet dækket, skyldes det alene, at selskabet ikke ved besigtigelsen fik forevist skader på bygningens tagkonstruktion, og at klager heller ikke efterfølgende har

fremsendt materiale, som kan sandsynliggøre, at der skulle have været behov for andet end nogle mindre reparationer."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, tilbud på udbedring fra tømrer 1 dateret den 23/12 2017, tilbud på udbedring fra tømrer 2 dateret den 23/1 2018, købsaftalen, tilstandsrapporten, skadeanmeldelsen, besigtigelsesnotat dateret den 4/10 2017, opgørelse fra husforsikringen, fotos af konstruktionerne, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækninger ved tagrender og ved gavl/tilbygning er ikke udført byggeteknisk korrekt. Note: Udførelsen vurderes at give risiko for fugtindtrængning. Der er ikke vedbesigtigelsen.

...

		Ja	Nej
2.	**Tage**		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? **For 5 år siden i køkkenet. Er udbedret.**	☒	☐
		Ja	Nej
2.2	Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?	☐	☒
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret? **Ved gavl mod øst og i lille gang mellem værelse og soveværelse.**	☒	☐

Af besigtigelsesnotat fra selskabets konsulent dateret den 4/10 2017 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Huller og revner i tagpap på fladt tag, vand drypper ned i stuen og har beskadiget isoleringen. Manglende stykke tagpap på skråt tag og revner.

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen er FT i gang med at fjerne alle indvendige overflader, loft og vægbeklædning. FT fortæller i den forbindelse, at man har opdaget en del utætheder ved husets tag og enkelte dage er der kommet vand ind, som det også fremgår af anmeldelsen. Huset er delvis bygget af træ, porebeton og mursten over tre gange sidst i 1942 se BILAG 2 & 3. Siden 1942 har tagbelægningen været tagpap.

På husets (Litra A) vestside kan man udefra se en manglende 'tagpapsplade' (3 rækker fra rygningen) og FT fortæller, at skotrenden og taget omkring skotrenden er utæt. På husets østside er der

også en utæthed omkring skotrenden, her er vandet også løbet ind i bygningen, nede i bryggers/vaskerum i området omkring døråbningen ind til køkken/stue se foto tagflader nr. 1 - 15

På tilbygningen (Litra B) fra 1976 er der ligeledes utætheder i build-up taget dels mod nord og inde på midten af tagfladen. FT har lagt en presenning ud på tagfladen for at stoppe vandindsivning, da FT fjerner denne viser han flere steder, hvor der er revnedannelser i selve tagpappen og fortæller, at de områder, som kan ses, også er der, hvor vandet indvendigt er komme ned især ude langs den nordlige kant, se foto build up tag nr. 1 - 12

Udhænget på build–up taget hænger lidt ved husets østlige hjørne, dette skyldes sikkert, at konstruktionen er lidt spinkelt udført, da det er tiltænkt som udhæng og ikke kan tåle for stor personlast, se foto tagudhæng nr. 1 - 6

Se også en oversigtstegning over hvor skaderne er observeret i BILAG 1

Ved gennemgang af tagrummet kan man se, at der flere steder er utætheder og opfugtning i træet primært i områderne omkring de to førnævnte skotrender. Men også mulig hvid tømrersvamp som kan se stedvis på træbrædderne i loftrummet se foto loftrum nr. 1 - 18. Der blev ikke fortaget fugtmålinger da der var tydelige tegn på vandindtrængning i disse områder.

Ved gennemgang af tilbygningen er der langs ydermuren mod nord brune pletter i den isolering som er lagt op imellem det bjælkelag som udgør en del af tagkonstruktionen se foto tilbygning nr. 1 – 6.

Konklusion:
Selve tagkonstruktionen på bygning A stammer fra 1942, det gør belægningen ikke, den tagbelægning som er brugt minder i sit udsende meget om Shingles tage, men til forskel for denne type tage er dette tag lavet med en tagpap som er sømmet fast og hvor overlapningen ligger mere løst og ikke er limet sammen som på Shingles systemet. Jeg kan ikke fastsætte årstal for denne type tagbelægning men vurderer det til plus 30 år.

Utætheden kan skyldes, at tagpappen ikke er limet tilstrækkeligt. Et andet problem er opbygning af skotrenderne her kommer der tilsyneladende vand ind ved to af de fire skotrender og man her igennem i årrække lappet på dem, og det holder ikke mere.

Inde på loftet er det tegn på skimmel, hvidtømrersvamp og muligvis råd.

Ift. tilbygning B så er det mærkeligt, at man ikke har set de revner som er i taget under udarbejdelse af TR. De er ret tydelige og er ikke kommet på et ½ år, efter min vurdering.

FT anmelder også et udhæng som hænger en smule. Dette kan skyldes at men har overbelastet det ved personlast. Opbygningen er der ikke spinkel men ikke usædvanlig. Forholdet medfører ikke skader.
…
Udbedring:
Ift. Bygning A så skal der udskiftes tagpap i to skotrender og ca. 10 m2 tagflade skal eftergås omkring de to skotrender og ved tagfoden mod tilbygningen. Anslået pris 20.000,00 kr. – 23.000,00 kr. ex. moms

Ift. indvendigt arbejde så kan der være tale om udskiftning eller forstærkning af eksisterende trækonstruktioner omkring skotrenderne samt efterbehandling ift. svamp og rådskader stedvis. Anslået pris 15.000,00 kr. – 18.000,00 kr. ex. moms

Bygning B – tilbygning skal tagfladen eftergås for revner og buler som skal lappes, isolering i loft i stuen udskiftes, de steder hvor der er fugt mod nordvendt ydermur. Anslået pris 18.500,00 kr. – 22.000,00 kr. ex. moms

Hvis man skal oprette udhænger skal det eksisterende hjørne åbnes op og man skal ind og genoprette det ved evt. at forstærke konstruktionen. Anslået pris 10.000,00 kr. – 13.000,00 kr. ex. moms

Der er ikke påregnet priser ift. indvendigt arbejder i stueplan da FT er i gang med dette i forvejen."

Af korrespondancen mellem parterne, før sagen blev indbragt for nævnet, fremgår bl.a.:

"[Selskabet]
Sendt: 9. november 2017 13:48
…
Jeg er skadebehandler på din sag og har nu haft mulighed for at drøfte den med konsulenten …, der har foretaget besigtigelse af de anmeldte forhold vedrørende utætheder i tag på hovedhuset (bygning A) og tilbygningen (bygning B).

Konsulenten oplyser, at de indvendige overfalder, lofter og vægbeklædninger er fjernet og i den forbindelse er der registeret utætheder ved ejendommens tage. Han har registeret følgende:

Bygning A:
Tagbelægningen består af tagpapplader, ligesom skotrender er udført i tagpap. Der er tale om ældre tagbelægning, sandsynligvis lagt i forbindelse med opførslen af tilbygningen litra B i 1976, som oplyst af sælger.

Ved besigtigelsen udvendigt kan der på husets sydvestvendt side registreres manglende tagpapplader og utætheder, ved skotrenden (se vedhæftet foto). Herudover er selve skotrenden med utætheder.

På husets nordøstside er der registeret utæthed i skotrenderne.

Ved besigtigelsen indvendigt af loftet ses der fugtaftegninger især ved skotrender samt tegn på skimmelsvamp.

Jeg kan tilbyde at dække forholdet under ejerskifteforsikringen.

Forholdet udbedres ved udskiftning af de to skotrender mod nordøst samt gennemgang/udskiftning af ca. 10 m2 tagflade/-plader mod sydvest herunder ved tagfod.

Indvendigt gennemgås de eksisterende trækonstruktioner for skotrender og forstærkes i nødvendigt omfang, hvis disse forekommer nedbrudt, samt stedvis efterbehandling af træværk for skimmel/svamp.

Da der foretages udskiftning af ældre tagpap vil der blive foretaget en nedskrivning i erstatningssummen for slid og ælde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3.. Nedskrivning sker i henhold til tabel H, der finder anvendelse her. Tabellerne medfølger dine forsikringsbetingelser som bilag A.

I henhold til tabel H er du berettiget til en erstatning på 23 % af den samlede udgift.

Det indvendige arbejde, i forbindelse med træværk, dækkes fuldt ud, da der ikke afskrives på følgeskader.

Til brug for erstatningsopgørelse bedes du fremsende et tilbud på arbejdet. Arbejdet bør ikke sættes i gang før erstatningen er opgjort. Ved udbetaling af erstatning vil der blive fratrukket selvrisiko på 5.000 kr.

Bygning B:
Taget her er udført som faldt tag med tagpapbelægning, opført i 1976. Der er registeret revner/utætheder i taget langs den nordlige kant og ind mod midten af tagfladen. Indvendigt ses isolering fugtpåvirket i samme område som utæthederne forekommer i tagpap, langs væggen mod nord samt midten af loftet. Jeg kan ligeledes tilbyde dækning for dette.

Forholdet kan udbedres ved at lægge ny tagpapbelægning på samt partielt udskifte skadet isoleringen. Også her vil der bliver foretaget afskrivning i erstatningssummen for etablering af ny tagpapbelægning, da det ældre tagpap erstattes med ny, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3. I dette tilfælde er det tabel I der finder anvendelse, da taget er med en hældning på under 10°. I henhold til tabel I er du berettiget til en erstatning på 20 % af udgiften.

Udskiftning af skadet isolering dækkes fuldt ud, da der ikke kan afskrives på dette.

Jeg skal anmode dig om at fremsende et tilbud på dette arbejde også, til brug for erstatningsopgørelse. Arbejdet bør heller ikke her sættes i gang før erstatningen er opgjort. Ved udbetaling af erstatning vil der blive fratrukket selvrisiko på 5.000 kr.
…
[Klageren]
4. januar 2018 kl. 08.30
…
Jeg har endelig fået et tilbud fra en tømrer på udbedring af de indvendige skader på træværket (se vedhæftet). Der er tale om udskiftning af et af spærene over tilbygningen og tagkonstruktionen under den lille tilbygning ved skotrenderne.

Jeg har haft besøg af taglægger og isolatør, men har kun fået omtrentlige priser fra dem, det har heller ikke været muligt at få et tidspunkt for hvornår de har tid til arbejdet til trods for at jeg ihærdigt har efterspurgt det.

Isolatøren mener at alt isoleringen i tilbygningens loft skal tages ned og inspiceres for svamp og han estimerer at 50% skal skiftes. Derudover skal der etableres vindspærrer og genetableres dampspærrer. Prisen for bortskaffelse, materialer og arbejdsløn vil være i nærheden af 20.000 kr.

Taglæggeren deler opgaven op i 2: fladt tag over tilbygningen og taget med høj rejsning. Fladt tag: Fjernelse af gammelt tagpap og lægning af nyt tilsvarende: 60.000 kr. Høj rejsning: Fjernelse af gammelt tagpap og lægning af nyt tilsvarende: 150.000 kr. Hans begrundelse for at dette er så meget dyrere, er at tagbelægningen (Shingles type K) stiller store krav til præcisionen for at give et pænt resultat og derfor kræver flere mandetimer. Derudover er skotrenderne byggeteknisk vanskelige at udføre. Pga skotrendernes bredde vil der være tale om at udskifte 40% af taget under ejerskifteforsikringen.

Jeg er dog ikke enig i tagenes alder. [Konsulenten] spurgte mig om jeg vidste hvornår de var blevet lagt, hvilket jeg ikke gjorde. Jeg har dog gennem min genbo spurgt den tidligere ejer som oplyser at taget med høj rejsning blev lagt i slutningen af 80'erne og at det flade tag også var blevet skiftet, dog er jeg ikke sikker på tidspunktet. Det stemmer også bedre overens med tilstandsrapporten hvor det høje tag ifølge et tabelopslag har en estimeret restlevetid på mere end ti år. Da tabelopslaget mener at gennemsnitslevetiden for et tag med høj rejsning er 40 år kan taget således højst være 30 år gammelt, hvilket passer med sidst i 80'erne. Ifølge tilstandsrapporten er det også kun det tag med kortest forventet levetid som er angivet. Det flade tag har en forventet levetid på 30 år, og kan således højst være 20 år gammelt.

Da jeg ikke har udsigt til at kunne få professionelle til at udføre arbejdet har jeg besluttet selv at gøre det. Jeg i gang med at læse vejledninger til lægning af tagpap og kender flere som har forstand på det så det bekymrer mig ikke.

Så hvad har du brug for at jeg gør herfra?
…
[Klageren]
13. marts 2018 kl. 12.44
…
Som du bad om telefonisk har jeg anmeldt skaderne på taget som skulle genopbygges til min husforsikring. De har været ude og besigtige skaderne og vil dække 12.887,25 inkl. moms til erstatning af bærende elementer.

Taget er nu i gang med at blive skiftet og jeg vil gerne snart have et overblik over hvorledes vi er dækket inden vi står med regninger for 200.000 kr.
…
[Selskabet]
14. marts 2018 kl. 11.31
Jeg skal hermed følge op på sagen, efter at have gennemgået tilbuddet med konsulenten. Tilbuddet du har fremsendt indeholder udskiftning af hele tagbelægningen på de 3 tagflader, bygning A og bygning B.

Forsikringen dækker alene reparationer af de utætheder, der er på taget, hvor dette er muligt. Jeg vil dog for at finde en mindelig løsning i denne sag tilbyde at opgøre en erstatning efter udskiftning af hele tagbelægning.

Der vil som tidligere nævnt blive foretaget aldersnedskrivning for slid og ælde, i henhold til tabel H, for sadeltaget på bygning A, og i henhold til tabel I for de 2 tagflader på bygning B.

Der har været lidt uenighed om hvornår tagbelægningerne er fra. Vi mener, at tagbelægningerne sandsynligvis er fra 1976, hvor tilbygningen blev opført. Du oplyser, at en nabo har forklaret at tagbelægningerne skulle være lagt engang i slut 80erne.

Jeg vil imødekomme dig her og sige at tagbelægningerne er 30 år.

Erstatningsopgørelse for tagbelægning, bygning A:
I henhold til tabel Her du berettiget til en erstatning på 37 %. Prisen på tagbelægning på bygning A er 87.837,50 kr. inkl. moms. 37 % af beløbet = 32.499,87 kr.

Jeg kan tilbyde at opgøre erstatningen for tagbelægning på bygning A med i alt 32.499,87 kr. Ved udbetaling af erstatning vil der blive fratrukket selvrisiko på 5.000 kr.

Erstatningsopgørelse for tagbelægning, bygning B:
I henhold til tabel I er du berettiget til 23%. Prisen på tagbelægning på bygning B, 2 tagflader, er på 68.312, 50 kr. inkl. moms. 23 % af beløbet = 15.711, 87 kr.

Jeg kan tilbyde at opgøre erstatningen med 15.711, 87 kr. Ved udbetaling af erstatning vil der blive fratrukket selvrisiko på 5.000 kr.

Med hensyn til arbejde i stuen, som fremgår af tilbuddet - udskiftning af bjælker, spær og rem samt ny loftskonstruktion - så kan jeg ikke tilbyde dækning til dette.

Jeg kan forstår, at du har fået dækket de nedbrud/rådskader, der måtte være, gennem din husforsikring. Vi har ved vores besigtigelse ikke registeret skader, der nødvendiggøre en komplet udskiftning. Herudover dækker vi aldrig de ting som er omfattet af en planlagt renovering, uanset at der måtte konstateres skader efterfølgende.

Når arbejdet er udført skal du blot fremsende en kopi af faktura samt kontooplysninger, hvortil du ønsker erstatningen udbetalt.
…
[Klageren]
14. marts 2018 kl. 13.15
…
Med hensyn til resten er jeg nødt til at præcisere:
Vi har ikke planlagt renovering af nogen tagkonstruktioner. Det tilbud jeg har fået er for udskiftning af en bjælke i stuen. Nedenunder nævnes udskiftning af tag, det er ikke stuens tag, men det ca. 20 kvm tag som er under skotrenderne hvor der er gjort skade på spær, tagbrædder og hvor der trængte vand ind gennem loftet inden vi fjernede det.

Husforsikringen vil kun dække spær og bjælken da de kun dækker bærende elementer. Derudover er der den svampeinficerede isolering i stuens 42 kvm loft. Det bedste jeg kunne komme på et tilbud lød på 20.000 kr., men det kan jeg godt klare selv.
…
[Selskabet]

15. marts 2018 kl. 14.15
…
Hvor meget af den pris i tilbuddet er det, der mangler? Jeg synes umiddelbart at det lige nu er svært at gennemskue.
…
[Klageren]
15. marts 2018 kl. 15.23
…
I forhold til det du skrev I ville dække i november mangler der erstatning af isolering af stuens loft og eventuel erstatning af tagbrædder under det høje tag (det har tømreren taget forbehold for i sit tilbud, men de ser sunde ud indefra så vi forventer ikke at der er mange der skal skiftes der).
…
[Selskabet]
15. marts 2018 kl. 15.44
…
Har du fået en pris på det. Den pris, der fremgår af tilbuddet er ikke lige på det.
…
[Klageren]
16. marts 2018 kl. 07.18
…
På hvilken af de to tænker du på?
Stuens isolering på 20.000 kr. var en omtrentlig pris fra et andet firma som vi mistede kontakten til. Erstatning af tagbrædder under det høje tag ved vi først når taglæggeren har set på dem. Jeg er selv ved at fjerne taget over dem, så vi bliver nok klogere på det i løbet af de næste par uger.
…
[Selskabet]
16. marts 2018 kl. 10.01
…
Med hensyn til isolering, så taler jeg lige med konsulenten … om det. Jeg synes måske at 20.000 kr. for at lægge isolering er ret højt.

I forhold til taglægterne, så må du gerne kontakte mig når i få blotlagt omfanget af det, så kan vi i fællesskab finde ud af hvor meget og hvad der skal gøres og en pris på det.

Skulle taglægterne være nedbrudte/rådne, skal du som tidligere anmelde det til din husforsikring også.
…
[Klageren]
22. maj 2018 kl. 08.36
…
Alt arbejdet er udført. Da jeg fjernede taget viste det sig at det kun var ca. 10 brædder som skulle skiftes, så det klarede jeg selv inden taglæggerne kom. Regningen vil ikke blive større af den grund. Jeg har endnu ikke modtaget en endelig faktura (og jeg har ikke travlt med at rykke for den), men jeg skriver så snart jeg får den.
…
[Klageren]
6. juni 2018 kl. 21.51
…

11. 93847

Jeg har i dag modtaget fakturaen, og jeg har vedhæftet tilbuddet som jeg sendte tidligere. I forhold til tilbuddet så er udgifter til reetablering af loft fjernet fra fakturaen (11.900 + moms) da jeg selv har bygget det. Derudover arbejder jeg på at få fjernet aftagning af shingles (15.700 + moms) fra fakturaen, da jeg selv har demonteret og fjernet det gamle tagpap.
…
[Klageren]
14. juni 2018 kl. 07.34
…
Hvad gør vi med alt det arbejde jeg selv har udført (fjernelse og bortskaffelse af tagpap, udskiftning af enkelte tagbrædder, reetablering af loft under nyt tag, nedtagning og bortskaffelse af isolering over loftet i stuen og genetablering af samme)?
…
[Klageren]
25. juni 2018 kl. 10.35
…
Jeg har modtaget erstatningen for tagpap og betalt fakturaen. Men jeg synes ikke jeg har fået svar for resten. Er I stadig i gang med at undersøge det?
…
[Selskabet]
10/7 2018 kl. 09.54
…
Jeg har sammen med en konsulent drøftet mulighed for at finde en mindelig løsning i din sag. Som udgangspunkt kan jeg ikke tilbyde noget for selve loftet og reetablering af denne, da du allerede var i gang med at renovere stue/tilbygningen ved vores besigtigelse af ejendommen. De konstruktioner man har påtænkt at udskifte og renovere i huset, er ikke noget man kan få dækning for, uanset at man finder en skade.

Jeg kan kompensere dig for isoleringen samt fjernelse af shingles og udskiftning af 10 tagbrædder.

Når der er tale om eget arbejde kan man ikke opnå samme timepris som håndværker og i forsikringsbranchen ligger timeprisen på 85 kr. Vi har vurderet et beløb svarende til denne timepris.

Jeg vil derfor gerne tilbyde dig samlet 10.000 kr. kontant i kompensation for fjernelse af shingles, udskiftning af 10 tagbrædder og isolering i tilbygningen, så vi kan afslutte sagen mindeligt.

Jeg vil overføre beløbet til det kontonummer, du tidligere har oplyst.
…
[Klageren]
11. juli 2018 kl. 13.54
…
Det lyder rimeligt mht. det arbejde jeg har udført.
Hvad med den bjælke og det mindre tag som er blevet skiftet af håndværkerne? Det var bestemt ikke noget jeg havde planlagt at renovere. På fakturaerne står det til 4.580 (bjælke), 36.040 (tag) og 5.660 (tagrende) kr. + moms. Fra min husforsikring har jeg modtaget 12.887,25 kr., så der mangler 44.962,75 kr.
…
[Selskabet]
28. august 2018 kl. 14.36

…
Jeg tror ikke jeg forstår, hvad der er/har været galt med det mindre tag.

Som sagen er anmeldt til os og drøftet med konsulenten, var der problemer med huller og revner i tagpap på fladt tag, hvor der dryppede vand i stuen samt manglende stykker tagpap på skråt tag og revner, med mulig svamp på brædder for tagpap.

Jeg kan ikke se, at det mindre tag har været anmeldt eller åbnet op for at vise skader og hvad skaderne er. Har du mulighed for at fremsende en beskrivelse af, hvad der har været skadet og billeder af det. Jeg kan umiddelbart ikke se at det fremgår af den tidligere sag.
…
[Klageren]
29. august 2018 kl. 14.06
…
Jeg synes ellers at [konsulenten] tog billeder af det da han var ude. Den første tømrer vi havde ude har billeder af både det lille tag (side 5-6) og bjælken som er skiftet (side 3-4), se det vedhæftede pdf dokument.

Problemet med det lille tag er at der er kommet vand ind som følge af skaderne på tag A, hvor tagbrædder og spær er blevet beskadiget og kan ses misfarvet.

Bjælken under det andet tag var rådden halvvejs igennem som følge af vandindtrængen, jeg tog et par billeder af den overskårne bjælke efter tømrerne havde skiftet den. Det kan godt være at vi først opdagede den efter at [konsulenten] var på besøg. Hele processen med at afklare problemets omfang i forhold til huller i taget og medfølgende råd har været en langstrakt og ubehagelig oplevelse der strakte sig over flere måneder.

Jeg går ud fra at begge dele kan dækkes under følgeskader som du skrev i din første mail tilbage i november?
…
[Selskabet]
9. november 2018 kl. 14.51
…
Vi kan ikke, ud fra sagen og de fotos vi har fra besigtigelsen, registrere, at der har været anmeldt eller anvist utætheder eller rådskader på det lille flade tag, over bryggers/mellemgang. Konsulenten kan huske, at der blev set på noget hvepsebo, i tagkonstruktionen i området, og udhænget som hænger lidt i det ene hjørne.

Der var ved besigtigelsen slet ikke fokus på råd/nedbrudskader her, der medfører at taget skulle udskiftes.

Vi kan godt se, på de af dig fremsendte fotos, at der er et par bjælker som er med råd, men det er svært at begrunde udskiftning af hele tagkonstruktionen. De nedbrudskader vi kan registrere kan udbedres ved laskning – forstærkning af bjælkerne.

Som nævnt, er rådskaderne her ikke noget vi blev gjort opmærksomme på eller så ved besigtigelsen, hvorfor det nu er svært at forholde sig til. Jeg vil på baggrund de af dig fremsendte fotos tilbyde dig kulancemæssigt og til fuld og endelig afgørelse yderligere 3.500 kr., for tagkonstruktio-

nerne på ejendommen, da vi under alle omstændigheder mener, at bjælkerne kan partielt repareres/laskes. Jeg ved ikke om du har opnået dækning for noget af dette gennem din husforsikring, uanset vil jeg udbetale de 3.500 kr. til dig."

Af tilbud fra tømrer 1 dateret 23/12 2017 fremgår bl.a.:

"**Lille mellembygning ca. 20m2.**
Aftagning af eksisterende tagpap, tagbrædder, tagrende samt spær. Opbygning af ny tagkonstruktion i stil med eksisterende, montering af plast tagrender samt stembrædder.

Tilbygning.
Udskiftning af 1 stk. 100*200mm spær på ca. 500cm.
Bortkørsel af affald i forbindelse med overstående arbejde.

Pris inkl. materialer 48.300,00 kr. ekskl. Moms"

Af tilbud fra tømrer 2 – som lå til grund for udbedringen – dateret den 23/1 2018 fremgår bl.a.:

"

Beskrivelse	Antal	Enhed	Salgspris	Beløb
Stuen: Udskiftning af bjælke til en ny i str. 100x200 mm Bortskaffelse af affald. Pris	1	stk	4.580,00	4.580,00
Demontering af gamle tagbrædder, forskallingsbrædder og spær. Bortskaffelse af affald. Ny rem. Levering og montering af nye spær i en flade, aftalt skråt. Beslag og skruer samt isolering. Montering af nye forskallingsbrædder str 25x100 mm dampspærre 0,20 mm, 2-lag vådrumsgips på loft. Presenninger af- og påmonteres. Pris	1	stk	36.040,00	36.040,00
...				
Tagarbejde: 2 stk. flade tage: Afrivning af eks. tagpap, pålægning af Base 500 PG samt påsvejsning af Top 500P på tagflade. Inddækning af stemkanter samt montering af Alutagfod m.m. Pris	1	stk	54.650,00	54.650,00
Skrå tage: Pålægning af Base 500PG samt sammensvejsning				
			Overført	95.270,00

af samme. Montering af Alu-tagfod samt påsvejsning af Top 500P som fodrem til shingles. Påsvejsning af Top 500P i 4 stk. indvendige skotrender m.m. Pris	1 stk	70.270,00	70.270,00
Forbehold: Bortkørsel af tagpap samt afrivning af Shingles er ikke medregnet. Der tages forbehold for vinterforanstaltninger, er ikke medregnet.			
		I alt DKK ekskl. moms	**165.540,00**
		25% moms	41.385,00
		I alt DKK inkl. moms	**206.925,00**

"

Af opgørelse fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"**Arbejdet omfatter**
Afstive spær med spær træ boltet fast på begge sider af spær inkl. bulldog beslag og gennemgående gevind stænger der er ikke medregnet nogen form for tagarbejde eller forskalling af loft eller isolering og gips

…

Rapport

Tekst	Antal	Enhedspris	Total
Tømrerarbejde	24 timer	370,00	8.880,00
Materialer	1	2.845,00	2.845,00

Subtotal: 11.725,00	Moms: 2.931,25	**Total: 14.656,25**

Selvrisiko:	-1.769,00
Afskrivning:	-0,00
Erstatningsbeløb:	12.887,25

"

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 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.

…

4. Undtagelser fra dækning

…

15. 93847

4.5 - Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1930 og udbygget flere gange – den 1/8 2017. Den 7/9 2017 anmeldte klageren, at der var huller og revner i tagpap på fladt tag, og at der manglede et stykke tagpap på skråt tag samt revner. Selskabet anerkendte tagbelægningen på det skrå tag, skotrender og tagbelægningen på det flade tag som dækket af forsikringen. Selskabet har desuden dækket isolering og tagbrædder, som klageren selv har skiftet.

Klageren kræver, at selskabet også afholder udgiften til udskiftning af den underliggende tagkonstruktion i en mellembygning med fladt tag. Klageren har anført, at selskabet har givet et dækningstilsagn, at konstruktionen var rådskadet som følge af utætheden, og at han ikke havde planlagt at udskifte tagkonstruktionen i forbindelse med renovering af ejendommen.

Selskabet har afvist klagerens krav med henvisning til, at han ikke har bevist, at han har krav på yderligere dækning vedrørende tagkonstruktionen. Selskabet har anført, at konsulenten ved besigtigelsen ikke fik forevist skader i de underliggende konstruktioner, og at klageren udbedrede forholdet uden at kontakte selskabet.

Af besigtigelsesrapport dateret den 4/10 2017 fremgår det, at "ift. Bygning A så skal der udskiftes tagpap i to skotrender og ca. 10 m2 tagflade skal eftergås omkring de to skotrender og ved tagfoden mod tilbygningen. Anslået pris 20.000,00 kr. – 23.000,00 kr. ex. Moms. Ift. indvendigt arbejde så kan der være tale om udskiftning eller forstærkning af eksisterende trækonstruktioner omkring skotrenderne samt efterbehandling ift. svamp og rådskader stedvis. Anslået pris 15.000,00 kr. – 18.000,00 kr. ex. Moms. Bygning B – tilbygning skal tagfladen eftergås for revner og buler som skal lappes, isolering i loft i stuen udskiftes, de steder hvor der er fugt mod nordvendt ydermur. Anslået pris 18.500,00 kr. – 22.000,00 kr. ex. Moms. Hvis man skal oprette udhænger skal det eksisterende hjørne åbnes op og man skal ind og genoprette det ved evt. at

forstærke konstruktionen. Anslået pris 10.000,00 kr. – 13.000,00 kr. ex. Moms. Der er ikke på-regnet priser ift. indvendigt arbejder i stueplan da FT er i gang med dette i forvejen".

Af selskabets mail dateret den 9/11 2017 fremgår det, at selskabet har givet dækningstilsagn for tagbelægningen på bygningen med skrå tagsider og skotrender, og at dækningstilsagnet omfatter, at "forholdet udbedres ved udskiftning af de to skotrender mod nordøst samt gen-nemgang/udskiftning af ca. 10 m2 tagflade/-plader mod sydvest herunder ved tagfod. Indven-digt gennemgås de eksisterende trækonstruktioner for skotrender og forstærkes i nødvendigt omfang, hvis disse forekommer nedbrudt, samt stedvis efterbehandling af træværk for skim-mel/svamp. Da der foretages udskiftning af ældre tagpap vil der blive foretaget en nedskrivning i erstatningssummen for slid og ælde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3.. Nedskrivning sker i henhold til tabel H, der finder anvendelse her. Tabellerne medfølger dine forsikringsbetingelser som bilag A. I henhold til tabel H er du berettiget til en erstatning på 23 % af den samlede ud-gift. Det indvendige arbejde, i forbindelse med træværk, dækkes fuldt ud, da der ikke afskrives på følgeskader". Det fremgår endvidere, at selskabet har givet dækningstilsagn for bygningen med fladt tag, hvor stuen er indeholdt, og at dækningstilsagnet omfatter, at "forholdet kan ud-bedres ved at lægge ny tagpapbelægning på samt partielt udskifte skadet isoleringen. Også her vil der bliver foretaget afskrivning i erstatningssummen for etablering af ny tagpapbelægning, da det ældre tagpap erstattes med ny, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3. I dette tilfælde er det tabel I der finder anvendelse, da taget er med en hældning på under 10°. I henhold til tabel I er du berettiget til en erstatning på 20 % af udgiften. Udskiftning af skadet isolering dækkes fuldt ud, da der ikke kan afskrives på dette".

Af selskabets mail til klageren dateret den 14/3 2018 fremgår det, at "erstatningsopgørelse for tagbelægning, bygning A: I henhold til tabel Her du berettiget til en erstatning på 37 %. Prisen på tagbelægning på bygning A er 87.837,50 kr. inkl. moms. 37 % af beløbet = 32.499,87 kr. Jeg kan tilbyde at opgøre erstatningen for tagbelægning på bygning A med i alt 32.499,87 kr. Ved udbetaling af erstatning vil der blive fratrukket selvrisiko på 5.000 kr. Erstatningsopgørelse for tagbelægning, bygning B: I henhold til tabel I er du berettiget til 23%. Prisen på tagbelægning på

bygning B, 2 tagflader, er på 68.312, 50 kr. inkl. moms. 23 % af beløbet = 15.711, 87 kr. Jeg kan tilbyde at opgøre erstatningen med 15.711, 87 kr. Ved udbetaling af erstatning vil der blive fratrukket selvrisiko på 5.000 kr. Med hensyn til arbejde i stuen, som fremgår af tilbuddet - udskiftning af bjælker, spær og rem samt ny loftskonstruktion - så kan jeg ikke tilbyde dækning til dette. Jeg kan forstår, at du har fået dækket de nedbrud/rådskader, der måtte være, gennem din husforsikring. Vi har ved vores besigtigelse ikke registeret skader, der nødvendiggøre en komplet udskiftning. Herudover dækker vi aldrig de ting som er omfattet af en planlagt renovering, uanset at der måtte konstateres skader efterfølgende".

Af opgørelse fra husforsikringen fremgår det, at "arbejdet omfatter afstive spær med spær træ boltet fast på begge sider af spær inkl. bulldog beslag og gennemgående gevind stænger der er ikke medregnet nogen form for tagarbejde eller forskalling af loft eller isolering og gips". Der er opgjort en erstatning på 14.656,25 kr. før fradrag af selvrisiko.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise størrelsen og rigtigheden af sit krav, herunder skadeomfanget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren udskiftede tagkonstruktionen, før selskabet havde mulighed for at besigtige forholdet og vurdere, om en udskiftning var nødvendig.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i korrespondancen med klageren tydeligt angav, at der var givet dækningstilsagn for tagbelægningen, den underliggende trækonstruktion omkring skotrender på de skrå tagsider og den opfugtede isolering på tilbygningen med stuen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klagerens husforsikring har dækket afstivning af spær, og at klageren ikke har redegjort for, hvilken del af tagkonstruktionen dette omfatter.

18. 93847

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder om dækningstilsagn – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels