

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2020 blev i sag nr. 94422:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Han overtog ejendommen den 15/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/9 2012.

Den 8/5 2018 klagede han til nævnet over, at selskabet alene ville dække udbedring af den nordlige del på 65 m2 af baghusets tagkonstruktion. Nævnet afsagde den 3/6 2019 kendelse herom i sag nr. 92313, hvor selskabet blev pålagt at dække udbedring af hele tagkonstruktionen på 165 m2. Selskabet var berettiget til, at afskrive udgiften til udskiftning af bræddeunderlag og tagpap, der fungerede som undertag, med 70 %. Endvidere skulle selskabet betale 81.100 kr. i forsikringsdækning vedrørende den del af baghusets etageadskillelse, som består af træbjælkelag med gulvbrædder.

Af nævnets udtalelse i kendelse 92313 fremgår blandt andet:

"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 selvrisko 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".

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.

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 selvrisko 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 udbedringsstilbud, der omfatter det nødvendige udbedringsar-

bejde. 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 beskikede bygningsagkyndige 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 skønsman-

dens 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 forbrugersforsikring, 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.

Betongulvet i stueetagen

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".

I klagen til nævnet/klagerens genoptagelsesansøgning af 7/11 2020 samt i vedhæftede bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager fik delvis medhold i sag nr. 92.313 – men der er fortsat stor uenighed om skadens omfang og prissættelse af erstatningens størrelse. Dansk Boligforsikring afviser alle forslag til forlig fra klager.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Skaden er ifølge afgørelse i ankenævnet opgjort til 713.746 kr. (omfattende tag/spærkonstruktion, etageadskillelse i træ/beton, flytning/opbevaring). Klager tilbyder at indgå et forlig på 492.354 kr.

...

Klager havde også forventet at få medhold i erstatning vedr. etageadskillelse i beton, fordi der faktisk er en nærliggende risiko for yderlig skade da etageadskillelsen i beton er meget nedbrudt, revnet og giver efter når man går på det og fordi at skaden vitterligt var anmeldt og påtalt over for selskabet hvilket kan nærlæses i indsendte materiale i sagen.

Klager var i sin skadesanmeldelse ikke bekendt med specifik forsikringsprog, så når klager skrev etageadskillelse, gælder det hele etageadskillelsen både af træ og af beton, altså hele etagen der adskiller stueetage og 1. sal i bygningen og hvilket var skrevet og påtalt for selskabet og forvist selskabets konsulenter.

Et mindretal i nævnet gav klager medhold og derfor vil klager nu være villig til at 'slå halv skade' med selskabet, såfremt ankenævnet vil genoptage afgørelsen, fordi der reelt eksisterer en skade, som er en stor uforudset omkostning, som klager står tilbage med selv om han rent faktisk er forsikret imod sådanne skader via sin ejerskifteforsikring.

...

Selskabet har udregnet en pris på undertaget, ud fra klagers tilbud på 162.000 kr. for reparation af tag og konstruktion. En tilbudspris som selskabet ligger til grund for erstatningsopgørelsen. Selskabets egen pris på undertaget på 65 m² er sat til 100.000 kr. Hvilket giver en kvm-pris på

Ankenævnet for Forsikring

8.

94422

1.538 kr. (100.000 kr. delt med 65 = 1.538 kr.). Herefter bliver prisen for 165 m² undertag á 1.538 kr. i alt på 253.846 kr. (indsat i byggeomkostninger).

Selskabets pris på et undertag virker derfor ekstremt højt og man kunne få den tanke, at jo højere prisen er sat, jo mere aldersnedskrivning kan der anvendes og dermed reducere erstatningen."

Selskabet har i brev af 3/12 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers anmodning om genoptagelse af sag 92.313, idet det ikke har været muligt for parterne at nå til enighed om erstatningsopgørelsen.

Dansk Boligforsikring A/S har efter modtagelsen af Ankenævnets kendelse i sag 92.313, tilbudt klager en genbesigtigelse med henblik på fornyet tilbudsindhentning. Klager har dog ønsket erstatningen opgjort iht. de allerede kendte tal.

...

Dansk Boligforsikring har tidligere modtaget et samlet tilbud vedrørende udskiftning af taget på i alt kr. 365.000 inkl. moms, fordelt med kr. 162.000 på den ene (tidligere dækkede halvdel) og 203.000 på den anden halvdel.

Dansk Boligforsikring har efter aldersnedskrivning af undertaget med 70 % dækket den ene del af taget med i alt kr. 92.000 før fradrag af selvrisiko. Dvs. en dækning på 56,8 % af den samlede udgift på kr. 162.000.

Da konstruktionen og alderen på resten af taget er den samme, har Dansk Boligforsikring opgjort erstatningen vedrørende hele taget som 56,8 % af kr. 365.000, svarende til kr. 207.320. Det er selskabets opfattelse, at denne opgørelse er fordelagtig for klager, da der ikke i nævneværdigt omfang er behov for reparation af rådskadede bjælker på den del af taget, som selskabet tidligere havde afvist at dække.

Det er selskabets opfattelse, at en samlet dækning af hele taget med kr. 207.320, er i overensstemmelse med Ankenævnets kendelse.

Ankenævnet har udover taget, også pålagt selskabet at dække den del af etageadskillelsen, der er udført som bjælkelag med i alt kr. 81.100.

Begge beløb er før fradrag af selvrisiko med kr. 5.000.

Den samlede dækning bliver derfor kr. 207.320 + kr. 81.100 = **kr. 288.420**. Ved udbetaling fradrages selvrisiko med kr. 10.000.

Klager har udover erstatning for udbedringen af de beskadigede bygningsdele, også ønsket erstatning vedrørende flytning og opbevaring af opmagasinerede genstande i udhuset.

Det er ikke selskabets opfattelse, at forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3 vedrørende udgifter til genhusning hjemler dækning for udgifter til opbevaring af ting, der er henlagt i et udhus. Bestemmelsen må være forbeholdt selve beboelsens anvendelighed.

Ved selskabets besigtigelse kunne det i øvrigt konstateres, at den pågældende bygning primært anvendes erhvervsmæssigt til opbevaring af klagers rekvisitter til brug for virksomheden ..., der har til huse på adressen.

Dansk Boligforsikring kan ikke tilbyde at dække klagers omkostninger til midlertidig opbevaring af de ting, klager har opbevaret i udhusbygningen.

Det bemærkes i øvrigt, at reparationen af taget ikke kræver opbevaring, og det kun er en mindre del af etageadskillelsen, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Det må antages, at det vil være muligt at rokere rundt i den ret store bygning, fx ved at udskifte hhv. etageadskillelse af beton og etageadskillelse af træ af to omgange således, at opbevaring uden for bygningen kan undgås."

Klageren har i brev af 12/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Urigtig påstand:

'Da konstruktionen og alderen på resten af taget er den samme...'

Fakta:

Det er dokumenteret i sagen, bilag B9, at der er tale om 2 forskellige tagflader med forskellige konstruktion.

Urigtig påstand:

'da der ikke i nævneværdigt omfang er behov for reparation af rådskadede bjælker på den del af taget...',

Fakta:

Det er dokumenteret i sagen, at der er behov for reparation af hele taget.

Urigtig påstand:

'Det er selskabets opfattelse, at denne opgørelse er fordelagtig for klager...'

Fakta

Der er tale om udbedring af en anerkendt skade hvor en reparation er absolut nødvendig og der er som sådan ikke noget 'fordelagtigt' i denne opgørelse.

Klager ønsker kun de faktiske omkostninger dækket af selskabet.

Urigtig påstand:

'at den pågældende bygning primært anvendes erhvervsmæssigt til opbevaring af klagers rekvisitter til brug for virksomheden '...', der har til huse på adressen.'

Fakta

Baghuset anvendes primært af klagers familie, venner og bekendte, som værksted/arbejdsrum, atelier samt opmagasinering af egne ting og desuden samlingssted for gadens beboerforening og egne begivenheder.

... er et lille [virksomhed] og tilknyttet adressen, da klager er ... Da der ikke er varme i baghuset, opbevarer ... sine enkle rekvisitter, kostumer og sceneudstyr (herunder elektronik) i et lejet lokale, som er opvarmet på en adresse i ... gennem 20 år.

Urigtig påstand:

'Det bemærkes i øvrigt, at reparationen af taget ikke kræver opbevaring'

Fakta

Det er absolut nødvendigt at foretage flytning og midlertidig opbevaring af klagers opmagasinerede ting i baghuset, da der er tale om en omfattende reparation af 165 m² tag samt udskiftning af etageadskillelse i både beton og træ, ligeledes på 165 m². Desuden er det fysisk umuligt at udskifte etageadskillelsen og tag m.v. hvis stedet er fyldt helt op med opmagasinerede ting.

Tingene kan heller ikke stå i etagen under etageadskillelsen når etageadskillelsen skal fjernes og derfor skal arbejdsområdet nødvendigvis tømmes under reparationen.

Hertil kommer at det også udgør en stor sikkerhedsrisiko for en håndværker hvis et arbejdsområde er fyldt op af opmagasinerede ting, som forhindrer fri adgang til udførelse af reparationen bl.a. med opsætning af stiger og rullestilladser m.v."

Selskabet har i brev af 2/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende opgørelsen af erstatningen, kan det oplyses, at Dansk Boligforsikring regner med en pris på ca. kr. 1.200 ekskl. moms pr. kvm til udskiftning af undertaget (tagbrædder med tagpap). Prisen er ifølge opslag i Molio prisdata (tidligere V&S prisdata) og er ekskl. en forholdsmæssig andel af stilladsudgiften.

Det fastholdes, at prisen for udskiftningen af undertaget på den tidligere dækkede del af taget (ca. 65 kvm) udgør i alt kr. 100.000 og at opgørelsen/aldersnedskrivningen er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Arbejdet med den anden del af taget er lidt billigere pr. kvm, hvilket bl.a. skyldes, at der ikke på denne del er behov for udskiftning af spærtræ i samme omfang. Det må derfor fastholdes, at den opgørelse selskabet har tilbudt klager, er til klagers fordel, da kvm prisen for udskiftning af undertaget vil være stort set den samme, og at denne del derfor reelt udgør en forholdsmæssigt større andel af den samlede pris.

Vedrørende klagers udgifter til opbevaring, har selskabets besigtigelseskonsulent tidligere forstået på klager, at det primært var effekter fra klagers firma, der blev oplagret i baghuset.

Klager oplyser dog nu, at baghuset primært anvendes af familie, venner og bekendte og af gaden beboerforening. Det bemærkes i den forbindelse, at det kun er klagerne der er sikret, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 1."

Til dette har klageren fremsendt brev af 27/1 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Klager bliver først i meddelelse af 9. jan. 2019, gjort opmærksom på at selskabet anvender Molio Prisdata* til at prissætte sine erstatninger over for klager.

*Molio Prisdata, udgivet af Byggecentrum, er en professionel prisbog/database, som bruges til overslagskalkulation af tilbud inden for bygge- og anlægsbranchen ... Molio Prisdata indeholder tillige priser på nedtagning, opsætning, levering, tilpasning, genanvendelse og meget mere inden for bygge og anlæg. Desuden er der skema med geografisk prisregulering ...

...

Når det er så enkelt for selskabet blot at slå op i Molio Prisdata og fastsætte en pris på en erstatningsdel, så er det påfaldende at selskabet gennem 3 år ikke har udvist vilje til at finde samtlige priser på udskiftning og reparation af skaden og en gang for alle fået afsluttet sagen.

På trods af en afgørelse her i ankenævnet, som selskabet selv har anerkendt, har selskabet fortsat ikke udvist vilje til at finde en afgørelse, selv om alle priserne er fuldt tilgængelige i selskabets eget system.

Det viser med al tydelighed, at hensigten kun må være at trække sagen unødigt i langdrag i et forsøg på at trykke prisen i bund.

...

Klager kan i Molio prisdata Fagdele 2019 ikke finde priser, som stemmer overens med selskabets prisansættelse på 1.200 kr. ekskl. moms pr. kvm for udskiftning af undertag.

Klager kan derimod se dokumentation for en gældende pris for udskiftning af undertag på 464.20 kr. ekskl. moms pr. kvm (nedtagning 73.20 kr., opsætning 391,00 kr.). Prisen er fundet i samarbejde med konsulent fra Molio og er samtidig i overensstemmelse med klagers forslagsforslag af 7. nov. 2019.

...

Ifølge Molio Prisdata 2019 er Kvm-priserne ekskl. moms klart beskrevet for nedtagning af 'Tagbeklædning af træ med tagpap, at nedtage partielt og lægge i depot for bortskaffelse' er prisen 73,20 kr.

Kilde: Molio 2019 – Renovering – fagdele - brutto, Tagoverflader - Side 375 (47) 10.40 – 01.

Opsætning af 'Undertag, at levere og oplægge' – Fast undertag af 18mm krydsfiner *pålagt Icopal Base 512/ PF 2300, klasse høj normal' (tagpap) er prisen 391,00 kr. (Bilag B10)

Kilde: Molio 2019-Renovering- fagdele-brutto, Tagoverflader - Side 380 (47) 12.50 – 05 *Fast underlag af 18mm krydsfiner indgår i selskabet erstatningstilbud til klager.

Pris for undertag på 65 m² ekskl. moms bliver som følger.

Nedtagning af undertag (træ og tagpap) 73,20 kr. x 65 m² = 4.758 kr. Opsætning af 18mm tagkrydsfiner med tagpap 391,00 kr. x 65 m² = 25.415 kr. Samlet pris for udskiftning af undertag 30.173 kr.

Geografisk prisregulering ... udgør 0.95. Resultat 0.95 x 30.173 kr. = 28.664 kr.

...

Prisen på 28.664 kr. er den reelle pris som kan aldersnedskrives med 70% hvilket giver et fradrag på 20.065 kr. og + moms bliver det 25.081 kr. som kan trækkes fra tilbudsprisen på 162.000 kr. og dermed udgør erstatningen 136.919 kr. for 65 m² tag efter aldersnedskrivning.

...

Det kan kun opfattes som mangel på respekt over for ankenævnets afgørelse, for klager og for almindelig sund fornuft, når selskabet ufortrødent fortsætter sin påstand om, at der ikke er for-

skel på tagene over rum 1 og rum 2. Samt fortsat at påstå, at den anerkendte og nødvendige reparation af skaden skulle være 'til klagers fordel', når det modsatte er dokumenteret i ankenævnets afgørelse og samtidig er anerkendt af selskabet selv.

Taget på 65 m² er fladt med en taghældning på ca. 25° og 'den anden del af taget' er et tag på 100 m² med høj rejsning og 3 taghældning på henholdsvis 45°, 25° og 10°, samme grundkonstruktion som et Københavner tag. (Bilag B9).

Udførelsen af et tag med høje rejsning, er i sig selv mere tidskrævende og dermed mere omkostningsfuldt at udføre, især konstruktionsmæssigt, i forhold til et fladt tag. De to kvm-priser kan derfor ikke sammenstilles hvilket er klart for enhver, både håndværker og ikke håndværkere.

...

Ligeledes er tilgængeligheden for udskiftning af tagfladen på 45° i dette tilfælde, mere vanskelig end tilgangen til det flade tag og kræver ekstra stillads, hvilket er med til at højne omkostningerne i forhold til reparationen af det flade tag. Materialeprisen på selve spærtræet er pr. m ret lave og kommer ikke til at berøre budgettet ret meget, men derimod er det håndteringen og opsætning, der tager tid og koster penge.

...

Selskabet erkender ... at baghuset alligevel ikke primært anvendes til opbevaring af rekvisitter, som selskabet hidtil har fremsat en påstand om, men at det er klagers egne ting som opbevares i baghuset, og ting som nødvendigvis må midlertidig opmagasineres andet sted under udførelse af reparationen.

...

For snarest at opnå et forlig med ankenævnets hjælp, er klagers erstatningskrav fremsat i Forslag til forlig af d. 7. nov. 2019, stadig gældende ***, Dvs. at klager er villig til at anvende samme kvm-pris for reparation af begge tagflader, på trods af at der er dokumenteret en prisforskel på udførelse af reparation/udskiftning af de respektive tagflader på henholdsvis 65m² og 100m² ifølge Molio Prisdata, som også er den samme prisberegning selskabet anvender.

*** Efter klagers adgang til Molio Prisdata justeres priserne i klagers forligsforslag af 7. nov. 2019 vedrørende taget efter aldersnedskrivning således:

65m² koster 136.919 kr.

1 kvm koster 136.919 kr. delt med 65 m²= 2.106,44 kr.

165m² koster: 165m² x 2.106,44 kr. = 347.563 kr."

Klagerens indlæg er vedlagt uddrag af Molio Prisdata 2019:

Ankenævnet for Forsikring

13.

94422

RENOVERING - FAGLEJE, BRUTTO

MOLIO PRISDATA®

(47) TAGE OVERFLADER

(47)10.23 Tagbeklædning af pvc-tagplader at nedtage partielt og lægge i depot for bortskaffelse

Vægt: 5 - 6,5 kg/m²

	m²	20	100	200
.01 Pris pr.	m²	101	85,30	79,90

(47)10.30 Taglægger at nedtage partielt og lægge i depot for bortskaffelse

Vægt: 1 kg/lbm

	lb.m	50	200	500
.01 38 x 56 mm	lb.m	11,80	10,20	9,40

(47)10.38 Tagpap at nedtage partielt og lægge i depot for bortskaffelse

Vægt: 5,0 kg/m²

	m²	20	100	200
.01 Pris pr. lag pr.	m²	49,70	41,80	39,10

(47)10.40 Tagbeklædning af træ med tagpap, at nedtage partielt og lægge i depot for bortskaffelse

Vægt:

Tagpap 8 kg/m²

Brædebeklædning 11 kg/m²

	m²	20	100	200
.01 Pris pr.	m²	87,20	73,20	68,50

(47)10.42 Tagbeklædning af træ med tagpap der indeholder asbest, at afdage, forsegle og deponere i container

Ekskl. leje af container.

	BMP	m²	20	100	200
.01 Pris pr.	25,20	m²	250	211	198

(47)10.50 Tagdækning af strå at nedtage partielt og bortskaffe

	m²	20	100	200
.01 Pris pr.	m²	99,00	75,90	68,90

(47) OVERFLADER

(47) TAGE OVERFLADER

RENOVERING - FAGLEJE, BRUTTO

MOLIO PRISDATA®

(47)12.50 Undertag til tegltag at levere og oplægge

Inkl. 25 x 50 mm trykimprægneret afstandsliste.

Duko anvendelsesklasse angivet.

Ventileret undertag	BMP	m²	20	100	200
.01 Armeret plastfolie, Monarfol Super, tykkelse 0,5 mm, middelhøj	45,30	m²	130	113	107
.02 Bitumenimprægneret polyesterfilt med asfalt på for- og bagside, som Ico-Board, tykkelse 1,5 mm, klasse middelhøj	63,10	m²	169	147	140
.03 Diffusionsåbent undertag med fugtabsorberende fleece-underside, som Divoroll Top, klasse middelhøj	30,30	m²	113	97,60	92,30
.04 Fast undertag af 18 mm krydsfiner pålagt Icopal Base 512 P / PF 2300, klasse høj normal	198	m²	447	391	372
.05 Fast undertag af 18 mm krydsfiner pålagt Protan undertag, klasse høj ekstra	234	m²	486	427	406
.06 Fast undertag af 18 mm krydsfiner pålagt 1 lag Base 450 / PF 3500 og 1 lag Base 400 P / PF 3500	337	m²	683	601	571

Uventileret undertag

.07 Fast undertag af 4,5 mm fibercement, Cembrit WeatherSafe, inkl. underlag af 21 x 95 mm brædder, mellemrum 405 mm og afstandslistes 34 x 50 mm, klasse middelhøj	169	m²	413	361	342
.08 Polyethylen, Tyvek Pro, klasse middelhøj	34,80	m²	118	102	96,50
.09 Hultonit træfiberplade, 3,2 mm, klasse middelhøj	55,40	m²	190	164	155
.10 Gipsplade, 9,5 mm, monteret i alu-skinne, inkl. fugning	154	m²	325	286	272
Tillæg	BMP	lb.m	5	20	50
.11 Afslutning ved tagfod med 18 mm vandfast plade, bredde 300 mm	55,20	lb.m	104	86,50	78,60
.12 Montering af tagfodselement	BMP	lb.m	10	50	100
	204	lb.m	251	228	220
.13 Undertagsgennemførelse, som Lindab type UG 125, inkl. 15 mm krydsfiner fastholdt til spær	BMP	stk.	1	5	10
	447	stk.	741	656	625
.14 Ventilationsstuds med låg til Monarfol undertag	BMP	stk.	5	20	50
	36,00	stk.	65,00	58,60	55,00

375

380

© MOLIO 2019

Ankenævnet for Forsikring

14.

94422

Af klagerens brev af 20/2 2020 til nævnet fremgår bl.a.:

"Denne påstand er ikke i overensstemmelse med sandheden, når selskabet her hævder, at der aktuelt vil anvendes tagbrædder i erstatningstilbuddet fra selskabet. Selskabet dokumenterer selv ... at selskabet i den konkrete sag anvender 18 mm krydsfiner med tagpap og at krydsfiner derfor indgår i prisen for den konkrete erstatningsopgørelse.

...

Selskabet dokumenterer igen, at klager og selskab er helt enige om, at det konkrete tilbud på 162.000 kr. inkl. moms er gældende ..., og derfor er det helt formålsløst at skulle indhente nye tilbud når parterne allerede er enig om grundlaget for en erstatningsopgørelse og samtidig kender alle priserne. Uenigheden udspringer bl.a. omkring værdien af aldersnedskrivning."

Af selskabets brev af 12/3 2020 til nævnet fremgår bl.a.:

"Der er enighed mellem parterne om at opgøre erstatningen iht. det af klager indhentede tilbud, og derfor er de i prisdatabase (Molio) oplyste priser ikke direkte anvendelige. Erstatningen er opgjort iht. priserne i det konkrete tilbud, og der er aldersnedskrevet, som oplyst i den tidligere sag (92313).

Dansk Boligforsikring fastholder, at det er rimeligt, at der ved opgørelsen af erstatningen på hele taget, jf. ankenævnets kendelse i sag 92313, anvendes samme nedskrivningsprocent, som tidligere blev anvendt på en del af taget, og som ankenævnet ikke har haft bemærkninger til.

Klager fremhæver, at selskabets besigtigelseskonsulent tidligere har foreslået genopbygningen opført med tagkrydsfiner fremfor tagbrædder, bl.a. af hensyn til at sikre en bedre skivevirkning.

Det fremgår dog af det konkrete tilbud, som har dannet grundlag for erstatningsopgørelsen, at undertaget forudsættes udført med 'høvlet/pløjet 25 x 125 m/m brædder'. Det er derfor korrekt, når Dansk Boligforsikring tidligere har anført, at det er prisen for tagbrædder, der skal anvendes her.

Klager har selv tidligere fremlagt det konkrete tilbud ... Tilbuddet genfremlægges herved, med fremhævning af den relevante tekst."

Klageren har i brev af 21/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"For nuværende er eneste 'knast' mellem klager og selskab, at finde en faktuel pris på selve undertaget i forhold til en evt. aldersnedskrivning af undertaget.

Såfremt aldersnedskrivningen kan anvendes, vedrører aldersnedskrivningen kun selve undertaget og udgør 70% af selve undertagets pris i henhold til selskabets tabeller (både for 65 m2 tag og hele taget på 165 m2).

...

Der er 2 forskellige priser på det samme undertag på 65 m2 udført med tagbrædder og tagpap:

Selskabets udokumenterede pris lyder på 100.000 kr. inkl. moms

Klagers dokumenterede pris ifølge Molio Prisdata lyder på 31.878 kr. inkl. moms

Ankenævnet for Forsikring

15.

94422

Selskabet hævder d. 2. jan. 2020, at prisen i henhold til Molio Prisdata for udskiftning af undtaget alene skulle koste 100.000 kr. inkl. moms for 65 m2, som svarer til en kvm pris på 1.200 kr. ekskl. moms.

Klager kan dags dato, ifølge Molio Prisdata, dokumentere en pris på 31.878 kr. inkl. moms for et undertag på 65m2 udført i træbrædder og tagpap (som svarer til en kvm pris på 392 kr. ekskl. moms).

Priserne i Molio Prisdata er pr. kvm. ekskl. moms:

Træbrædder 22mm x 120mm (at levere og opsætte)	202 kr.
Tagpap (at levere og oplægge)	211 kr.
Samlet kvm pris	413 kr.
65m2 undertag udført i tagbrædder og tagpap koster 413 kr. x 65 =	26.845 kr.
+25% Moms	33.556 kr.
Geografisk prisregulering ... udgør 0.95. Resultat 0.95 x 33.556 kr. =	31.878 kr.

(Bilag B11) Kilde: Molio Prisdata 19- Træbeklædning af træ at levere og opsætte (47) 15.10 – 06 -side 393 Kilde: Molio Prisdata 19-Tagpapdækning, at levere og oplægge (47) 16.22 – 05 -side 394 (Bilag B12) Materialepriser på tagkrydsfiner og tagbrædder fra ... Tømmerhandel

Det er dokumenteret at prisen i henhold til Molio Prisdate for et undertag udført med krydsfiner eller et undertag udført med tagbrædder, begge med tagpap, stort set er den sammen, derfor er der ingen grund til yderligere argumentation omkring dette punkt. Bilag B10 og B11

Undertagets pris er 32.000 kr. minus aldersnedskrives 70 % af 32.000 kr. =	22.400 kr.
for 65 m2. (pris på 31.878 kr. er rundet op til 32.000 kr. for nemheds skyld)	
Erstatning udgør efter fradrag af aldersnedskrivning 162.000 kr. – 22.400 kr. =	139.600 kr.
for 65 m2 hvilket giver en kvm-pris på 2.148 kr.	
Erstatning for 165 m2 efter fradrag af aldersnedskrivning bliver 165 x 2.148 kr. =	354.420 kr.
(Priserne er inkl. moms)	

...

Pris på reparation af tag/konstruktion 165 m2, efter aldersnedskrivning	354.420 kr.
Pris for etageadskillelse i træ	81.000 kr.
Pris for Flytning/opmagasinering	33.500 kr.
Samlet erstatning	468.920 kr.

*+Halv erstatning af etageadskillelse i beton	40.000 kr.
Samlet erstatning inkl. ½ erstatning for etageadskillelse i beton	508.920 kr.

*Klager er villig til at 'slå halv skade' med selskabet og dermed nedrunde erstatningen af betonadskillelse for at opnå et forlig og ankenævnet genoptager afgørelsen.

NB: I skrivelse d. 27. jan. 2020 dokumenter klager en pris på 37.716 kr. inkl. moms for udskiftning af undertag på 65 m2 udført i 18 mm krydsfiner med tagpap som selskabet foreskriver (denne pris er inkl. en pris på 5.948 kr. inkl. moms, for nedtagning som reelt ikke skal medregnet i prisen for selve undertaget)."

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

94422

Klagerens indlæg er vedlagt uddrag af Molio Prisdata for renovering 2019:

(4.) OVERFLADER

(47) TAGE OVERFLADER

RENOVERING - FAGDELE, BRUTTO
MOLIO PRISDATA*

(47)15.05 fortsat

Styrkeklasse C18.

Levetid: 60 - 80 år

Vedligehold: 0,5 - 1 %

Spær med undertag	BMP	lb.m	50	200	500
.10 45 x 45 mm	15,70	lb.m	80,00	70,00	64,70
.11 45 x 70 mm	17,50	lb.m	81,90	71,80	66,40
.12 50 x 50 mm	16,30	lb.m	80,50	70,50	65,20
	BMP	lb.m	20	100	200
.13 45 x 95 mm	23,80	lb.m	103	88,30	83,30
.14 50 x 100 mm	27,40	lb.m	107	91,90	86,70
Tillæg for lægteholderbeslag	BMP	lb.m	50	200	500
.15 Type T1 211629, 1,1 stk pr. lbm	12,00	lb.m	49,60	43,60	40,40
Rygningslægte, monteret i topplankebeslag.					
Inkl. beslag	BMP	lb.m	5	20	50
.16 50 x 125 mm	119	lb.m	199	179	169

(47)15.07 Afstandslister til tagbeklædning at levere og opsætte

25 x 50 mm trykimpregneret træ

Inkl. pr. 900 mm

	BMP	m²	20	100	200
.01 pr. 900 mm	7,00	m²	28,20	24,20	22,80

(47)15.10 Tagbeklædning af krydsfiner og træ at levere og oplægge

Ekskl. underlag

Levetid: 10 - 30 år

Vedligehold: 0,5 - 1 %

Krydsfiner type tag TG2 med fer og not	BMP	m²	20	100	200
.01 15 mm	108	m²	183	173	169
.02 18 mm	129	m²	219	194	185
.03 21 mm	159	m²	252	224	214
OSB-byggeplade type 3 TG2 med fer og not					
.04 18 mm	109	m²	197	174	166

Tagbrædder, rupløjede

.05 22 x 95 mm

.06 22 x 120 mm

.07 22 x 120 mm

	135	m²	217	203	198
	134	m²	215	202	197
	400	m²	507	468	453

(4.) OVERFLADER

(47) TAGE OVERFLADER

RENOVERING - FAGDELE, BRUTTO
MOLIO PRISDATA*

(47)16.15 Tagpapdækning udført som shingledækning at levere og oplægge på trætage

Shingledækning sømmes på træunderlag.

Ekskl. underpap.

Taghældning	BMP	m²	50	200	500
.01 Fra 30 til 45°	193	m²	477	417	387

(47)16.22 Tagpapdækning at levere og oplægge på krydsfiner/OSB-plader

Underpap påsømmes, overpap påklæbes.

Levetid: 30 - 40 år

Vedligehold: 2 - 4 %

Underpap PF 3500 SBS / Base 550 P.					
Overpap PF 5000 SBS / Top 500 P.					
Taghældning	BMP	m²	50	200	500
.01 Indtil 20°	263	m²	434	401	381
.02 Fra 21 til 26°	263	m²	455	418	397
.03 Fra 27 til 45°	263	m²	478	436	413

Underpap alene

.04 Indtil 20°

.05 Fra 21 til 26°

.06 Fra 27 til 45°

	135	m²	214	199	190
	135	m²	228	211	202
	135	m²	237	218	208

Overpap alene

.07 Indtil 20°

.08 Fra 21 til 26°

.09 Fra 27 til 45°

	128	m²	233	214	203
	128	m²	247	225	213
	128	m²	255	232	219

(47)16.23 Tagpap at levere og oplægge på eksisterende tagpapdækning på sømbart underlag af brædder, krydsfiner/OSB plader

Tagpapen sømmes fast og tætnes med selvklæbende overlæg.

Inkl. fejning af eksisterende tagpap og påsmøring af asfalgunder, som skal tørre helt, inden det nye tagpap lægges.

Udbedring af evt. dampbuler under anden position.

Levetid: 30 - 40 år

Vedligehold: 2 - 4 %

Etflags tagbelægning som Icopal Top Safe.					
Sort	BMP	m²	50	200	500
.01 Fra 20 til 26°	183	m²	320	292	277
.02 Fra 27 til 45°	183	m²	329	300	283

Lys grå

.03 Fra 20 til 26°

.04 Fra 27 til 45°

	238	m²	379	348	330
	238	m²	389	355	336

© MOLIO 2019

393

394

© MOLIO 2019

Selskabet har i brev 4/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers bemærkninger af 21. marts 2020.

Selskabet har i den anledning kontaktet den tømrer, som oprindeligt udarbejdede tilbuddet vedrørende taget. Tømreren meldte positivt tilbage om, at han stadig havde de kalkulationer, der lå til grund for tilbuddet, selv om det blev udarbejdet i 2017.

Efterfølgende har vi talt med tømreren flere gange, men han har hver gang meldt tilbage, at han på grund af travlhed i firmaet endnu ikke var nået videre med sagen. Det har derfor endnu ikke været muligt at få oplyst, hvilke beløb tømreren selv har afsat til de enkelte poster i tilbuddet.

I mangel af sikre prisoplysninger må det fastholdes, at den aldersnedskrivning selskabet oprindeligt har foretaget har været rimelig, og at den er baseret på en realistisk opdeling af tilbuddet.

Udgiften til nedtagning og genetablering af det faste undertag udgør utvivlsomt den største del af tilbudsprisen, og de beløb klager mener, at kunne regne sig frem til er ikke realistiske set i forhold til den samlede tilbudspris."

Ankenævnet for Forsikring

17.

94422

Klageren har herefter tilsendt nævnet brev af 5/5 2020.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget flyttefirmas tilbud fra juli 2019 på flytning og tre måneders opmagasinering af indbo for 33.500 kr. og tegning af baghusets tag (klagerens bilag B9). Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af tømrers tilbud af 1/9 2017 til klageren fremgår bl.a.:

"Nyt tag på den nordlige del af baghus

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 inkl. moms 162.000,00 kr."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.12 fremgår bl.a.:

" 3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt"

...

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.

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.

Ankenævnet for Forsikring

18.

94422

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).

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

...

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

...

Undertagkonstruktion

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

...

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.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et baghus opført i 1898. Ejendommens tagkonstruktion omfatter to tagflader på henholdsvis 65 m2 og 100 m2. Baghuset har en nyere tagbelægning af stålplader placeret over et ældre tagpaptag bestående af brædder belagt med tagpap. En del af etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. salen i baghuset er udført som et støbt betondæk, en anden del består af træbjælker med gulvbrædder. Efter at klageren i 2017 havde anmeldt skader i tagkonstruktionen, anerkendte selskabet at dække udskiftning af tagpaptaget under taget på 65 m2. Klageren indbragte dernæst sagen for nævnet i 2018 blandt andet med krav om, at selskabet skulle dække udbedring af hele tagkonstruktionen på 165 m2 og både etageadskillelsen af beton og af træbjælker.

Nævnet fandt i sag nr. 92.313, at klageren havde 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 var godtgjort, at det er nødvendigt at udskifte al træværk i tagkonstruktionen. Nævnet fandt herefter, at selskabet skulle genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningen på grundlag af konkrete udbedringstilbud, der omfatter det nødvendige udredningsarbejde.

Nævnet fandt tillige, at tagpaptaget fungerer som undertag i den samlede tagkonstruktion, at forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel for undertage derfor finder anvendelse, og at erstatningen udgør 30 % for tagpaptaget og bræddeunderlaget.

Nævnet fandt herudover, at selskabet skulle betale 81.100 kr. i forsikringsdækning vedrørende etageadskillelsen med træbjælker, men at selskabet ikke havde pligt til at yde forsikringsdækning vedrørende etageadskillelsen af betondæk, da dette forhold ikke var anmeldt inden for forsikringstiden.

Klageren ønsker, at selskabet – ud over ovennævnte beløb på 81.100 kr. – skal betale en erstatning på 354.420 kr. vedrørende tagkonstruktionen og 33.500 kr. til flytning og opmagasinerings af de ting, som befinder sig i baghuset. Klageren ønsker også, at nævnet skal genoptage spørgsmålet om forsikringsdækning af den del af etageadskillelsen, som er udført i beton. Klageren ønsker, at selskabet skal betale 40.000 kr. i "Halv erstatning af etageadskillelse i beton".

Tagkonstruktionen

Klageren har modtaget tilbud fra tømrer på 162.000 kr. for udbedring af tagkonstruktionen vedrørende taget på 65 m² kr. og 203.000 kr. for udbedring af tagkonstruktionen vedrørende taget på 100 m². Parterne er enige om at gå ud fra disse tilbud ved fastsættelse af erstatningen.

Ankenævnet for Forsikring

20.

94422

Da selskabet anerkendte at dække udbedring af tagkonstruktionen vedrørende taget på 65 m², opgjorde selskabet erstatningen til 92.000 kr. før fradrag af selvrisiko, idet selskabet anslog, at udgiften til udskiftning af tagpaptaget og bjælkeunderlaget udgjorde 100.000 kr. ud af tilbudssummen på 162.000 kr. Selskabet afskrev herefter beløbet 100.000 kr. med 70 % til 30.000 kr. og lagde resten af tilbudssummen på 62.000 sammen med dette beløb, hvorved erstatningen beløb sig til 92.000 kr.

Klageren har anført, at han har beregnet prisen for udskiftning af tagpaptaget ud fra Molio Prisdata, idet selskabet over for nævnet har henvist hertil som begrundelse for at fastsætte udgiften til 100.000 kr. Klageren har også anført, at han er villig til at anvende samme kvm-pris for reparation af begge tagflader.

Klageren har herefter anført, at udgiften til udskiftning af tagpaptaget skal opgøres således ifølge Molio Prisdata:

"Træbrædder 22mm x 120mm (at levere og opsætte)	202 kr.
Tagpap (at levere og oplægge)	211 kr.
<u>Samlet kvm pris</u>	<u>413 kr.</u>
65 m ² undertag udført i tagbrædder og tagpap koster 413 kr. x 65 =	26.845 kr.
+25 % Moms	33.556 kr.
Geografisk prisregulering ... udgør 0.95. Resultat 0.95 x 33.556 kr. =	31.878 kr.
Undertagets pris er 32.000 kr. minus aldersnedskrives 70 % af 32.000 kr. =	22.400 kr.
for 65 m ² (pris på 31.878 kr. er rundet op til 32.000 kr. for nemheds skyld)"	

Klageren har herefter beregnet erstatningen for tagkonstruktionen således:

"Erstatning udgør efter fradrag af aldersnedskrivning 162.000 kr. – 22.400 kr. =	139.600 kr.
for 65 m ² hvilket giver en kvm-pris på 2.148 kr.	
Erstatning for 165 m ² efter fradrag af aldersnedskrivning bliver 165 x 2.148 kr. =	354.420 kr.
(Priserne er inkl. moms)"	

Selskabet har anført, at "Dansk Boligforsikring har efter aldersnedskrivning af undertaget med 70 % dækket den ene del af taget med i alt kr. 92.000 før fradrag af selvrisiko. Dvs. en dækning på 56,8 % af den samlede udgift på kr. 162.000. Da konstruktionen og alderen på resten af taget er den samme, har Dansk Boligforsikring opgjort erstatningen vedrørende hele taget

Ankenævnet for Forsikring

21.

94422

som 56,8 % af kr. 365.000, svarende til kr. 207.320. Det er selskabets opfattelse, at denne opgørelse er fordelagtig for klager, da der ikke i nævneværdigt omfang er behov for reparation af rådskadede bjælker på den del af taget, som selskabet tidligere havde afvist at dække".

Nævnet bemærker, at det fremgår af sag nr. 92.313, at selskabet har oplyst, at "udgiften til nedbrydning og lægning af nye tagbrædder inkl. tagpap på 65 m² tag udgør skønsmæssigt ... kr. 100.000 af den samlede udgift". Herefter finder nævnet, at det må lægges til grund, at selskabet har fastsat udgiften til udskiftning af tagpaptaget skønsmæssigt, uanset at selskabet i brev af 2/1 2020 til nævnet har henvist til Molio Prisdata.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren har godtgjort, at selskabet har fastsat udgiften til udskiftning af tagpaptaget og det underliggende bræddelag for højt og nævnet finder efter en samlet vurdering skønsmæssigt, at udgiften kan fastsættes til 50.000 kr. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i tilbuddet på 162.000 kr. også indgår udgifter til at nedtage og genmontere tagbelægningen af stålplader og reparation og udskiftning af spær. Nævnet har også lagt vægt på, at den pris, som klageren har beregnet, forekommer lav.

Herefter og på baggrund af det, som parterne i øvrigt har anført, finder nævnet, at selskabet skal yde forsikringsdækning vedrørende tagkonstruktionen under taget på 65 m² med $(162.000 - 50.000 =) 112.000$ kr. + $(30 \% \text{ af } 50.000 =) 15.000$ kr., i alt 127.000 kr.

Selskabets erstatning udgør således $(127.000 / 162.000 =) 78,4 \%$ af tilbudssummen vedrørende tagkonstruktionen under taget på 65 m². Idet nævnet kan tilslutte sig, at selskabet kan fastsætte erstatningen for tagkonstruktionen under taget på 100 m² med samme procent, finder nævnet, at selskabet skal yde forsikringsdækning vedrørende denne del af tagkonstruktionen med 78,4 % af tilbudssummen på 203.000 kr., dvs. 159.152 kr.

Selskabet skal herefter yde en samlet forsikringsdækning vedrørende tagkonstruktionen på $127.000 + 159.152$ kr. = 286.152 kr., hvorfra skal trækkes selvrisiko.

Nævnet bemærker, at det også fremgår af afgørelsen i sag nr. 92.313, at selskabet skulle dække udgiften til reparation af etageadskillelsen af træbjælker med 81.000 kr. Fra dette beløb skal også trækkes selvrisiko.

Etageadskillelse af beton

Det følger af § 21 i nævnets vedtægter, at en sag kan genoptages, hvis særlige grunde taler herfor, herunder blandt andet i tilfælde af nye oplysninger, som – hvis de havde foreligget under nævnsbehandlingen – må antages at kunne have medført et andet udfald af sagen.

Det fremgår af afgørelsen i sag nr. 92.313, at nævnets flertal ikke kunne kritisere selskabets afvisning af at dække reparation af etageadskillelsen af beton, da anmeldelsen af dette forhold ikke blev fremsat inden for forsikringstiden.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at genoptage behandlingen af dette forhold, da der ikke er fremlagt sådanne nye oplysninger, at de må antages at ville have medført et andet udfald af sagen.

Flytning/opmagasinering

Klageren ønsker, at selskabet skal erstatte hans udgifter til flytning/opmagasinering af de ting, der opbevares i baghuset med 33.500 kr. Klageren har anført, at baghuset anvendes af hans "familie, venner og bekendte, som værksted/arbejdsrum, atelier samt opmagasinering af egne ting og desuden samlingssted for gadens beboerforening og egne begivenheder". Klageren har også anført, at det er "absolut nødvendigt at foretage flytning og midlertidig opbevaring af klagers opmagasinerede ting i baghuset, da der er tale om en omfattende reparation af 165 m² tag samt udskiftning af etageadskillelse i både beton og træ, ligeledes på 165 m². Desuden er det fysisk umuligt at udskifte etageadskillelsen og tag m.v. hvis stedet er fyldt helt op med opmagasinerede ting".

Ankenævnet for Forsikring

23.

94422

Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker udgifter opbevaring af ting henlagt i et udhus. Selskabet har også anført, at det må være muligt at rokere tingene rundt, mens arbejdet med etageadskillelsen bliver udført.

Ifølge punkt 3.6.3 i forsikringsbetingelserne dækker forsikringen rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til opbevaring af indbo.

Nævnet har lagt vægt på, at forsikringen alene dækker udgifter i forbindelse med egentlig genhusning og kun under forudsætning af, at et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Nævnet har lagt vægt på, at baghuset efter det oplyste ikke anvendes til beboelse, og at der ikke er oplysninger om, at reparationen medfører et genhusningsbehov for klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække klagerens udgifter til udbedring af baghusets tagkonstruktion med 286.152 kr. Selskabet er berettiget til fradrage selvrisko i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

94422

Klagegebyret tilbagebetales.


Peter Thønnings