

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. december 2020 blev i sag nr. 95358:

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 ejerskifteforsikring. Hun overtog fritidshuset – der er opført i 1968 – den 22/2 2020. I klageskema af 4/6 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Hændelsesforløb:

29/2 får vi brugsret til [sommerhuset], som er købt med overtagelse 1/6 2020. Samme weekend påbegynder vi oprydning og nedrivning af væg imellem køkken og stue, gipsloftplader (der er lagt ovenpå det fine gamle trælisteløfter, som vi ønsker at bevare), fjerner gl. møbler – herunder stor klædeskab i et af værelserne.

Bag skabet i værelset finder vi skimmelsvamp, hvilket er anmeldt og afvist af forsikringen – en afgørelse som vi har taget til efterretning.

Da vi fjerner væg imellem køkken og stue finder vi svamp i loftet og ender med at fjerne hele køkkenloftet for at se, om det kun er mindre område ved evt. utæthed eller det er det hele. Da vi kan se det er hele loftet, går vi i værelset for at se om der over svampen på vægen også er svamp i loftet, hvilket det viser sig – igen får vi fjernet det meste af loftet i de 2 sammenhængende værelser. Vi laver også hul i loftet i stuen hvor vi er i gang med at fjerne gipsplader og konstaterer der også her er svamp. Ja vi har nok fået fjernet for meget, men vi var i panik over hvad vi så og som ikke-fagkyndige, var vi ikke klar over hvornår vi skulle stoppe. Men vi har ikke ødelagt noget af det blivende, eller fjernet noget som ikke skulle fjernes alligevel ifm. udbedring af skaden, så omk. for forsikringsselskabet er ikke blevet større af den grund.

Vor oprindelige planer med huset var et beskedent budget, hvor vi kunne klare meget selv:

- Maling udvendig og indvendigt (udvendig maling er nu udført)
- Åbne op imellem køkken og stue

Ankenævnet for Forsikring

2.

95358

- Renovere køkken og bad
- Anlægge ny terrasse – denne del blev ændret efterfølgende, da vi kunne se at hoved- og terrassedør trængte til udskiftning, samt ønsket om vinduesparti i endegavl. Og af økonomiske årsager måtte terrassen vente.

1/3 anmelder vi skaden – bilag 7+8

4/3 får vi det første tilbud på udbedring af skaden fra [tømrer 1] bilag 1-2 (opdelt på over og undertag)

16/3 besigtiger [taksator] fra Dansk Boligforsikring huset. Til stede er også 2 repræsentanter fra [tømrer 1]. Der er igen tvivl om taget står til udskiftning og [taksator] har en dialog med [tømrer 1] om hvordan man løfter taget, så man kan sikre den manglende 5 cm udluftning i taget ifm genopbygningen. Vi spørger ind til, nu hvor der skal nyt tag og loft, om man kan løfte taget så meget, at loftbjælkerne kan blive synlige. Det kan være her, at [taksator] har fået den opfattelse, at vi havde egne planer om at renovere taget.

18/3 sender vi yderligere krav til forsikringen (bilag 9), da indkøbte møbler kan vi ikke levere til huset og dem vi har fået leveret må vi fjerne igen, da vi er bange for de bliver inficeret med svamp.

Krav:

Møbelopbevaring - har indkøbt møbler til levering i denne uge, som vi får kørt i depot hos ... fredag 1185,25 – krav afvist

Opbevaring efter 2 mdr. pr. mdr. 443,14 indtil vi kan flytte ind x 2 = 886,28 – krav afvist. Transport af møbler fra opbevaring til sommerhus ved indflytning (3x34) 1,5 time 50 km = 2.250,- - krav afvist

Bortskaffelse af byggematerialer, som ikke kan afleveres på genbrugsstationen pga. skimmel-svamp: 3419,- - dette krav er der ikke svaret på

Leje sommerhus i samme område i planlagt påskeferie 2 uger: 20.329,- - krav afvist

Leje sommerhus i samme område i planlagt sommerferie 3 uger: 27.953,- - krav afvist

Weekendleje andet sommerhus hver 2. weekend ud over egen ferie og udlejning (20 uger - 5 ugers ferie - 3 ugers udlejning) 2234,- x 6 uger = 13.404,- - krav afvist

Tabt lejeindtægt i perioden maj-september - planlagt at udleje op til skattefri grænse ca. 5 uger - 2 uger ligger i august september: $(40.000/5 * 3) = 24.000,-$ - krav afvist

1/4 rykker vi for svar – bilag 10

9/4 (bilag 16) får vi svar fra forsikringen, at de anerkender ansvar for skaden i taget, men ikke er enige i beløbet for udbedringen, afvisning på flere af vor krav samt deres ønske om yderligere kontroltilbud.

18/4 sender vi svar (bilag 12) med kontroltilbud (bilag 3)

22/4 svar fra forsikringen inkl. vort svar retursvar af 27/4 (bilag 13) her rejser vi også krav om at huset er ubeboeligt pga. skimmelsvamp, dette krav afvises

28/4 svar fra forsikringen og vort svar 29/4 (bilag 14)

1/5 svar fra forsikringen (bilag 15) + tilbud fra 3. kontroltilbud (bilag 4)

3/5 mail fra [tømrer 2] om det tilbud han har lavet til forsikringen (bilag 17), i efterfølgende telefonsamtale, siger han også at han har fået at vide, vi er enige om hvad der skal laves. Vi beder om at få et tilbud på at få lavet hele skaden, da vi ikke kan gennemskue hvad forsikringen har fjernet.

7/5 kontroltilbud fra [tømrer 2] på fuld udbedring af skaden (bilag 5)

10/5 sammenstilling af de nu 4 tilbud på udbedring af skaden (bilag 19)

...

Tvist:

- Alder på taget og den procent overtaget skal dækkes med
- Andel af udbedring af taget, som forhøjning af taget andrager som ikke skal reduceres pga. alder. Forsikringen siger ca. 10.000, vi tror ikke dette beløb holder, men har ikke indhentet kontroltilbud på dette
- Dækningsansvar for loft, isolering, dampspærre, vindskeder, el i loft, tagrender – forsikringen hævder vi selv havde planer for denne del af skaden med egen renovering, men de har ikke fremlagt bevis.
- Dækning af opbevaring af møbler og transport af disse
- Dækning af huset er ubeboeligt pga. skimmelsvamp – igen målinger er foretaget
- Dækning af genhusning indtil sagen er afsluttet (planlagt udlejning af primær bolig)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fuld dækning af omkostninger og tab"

Selskabet har den 2/7 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører manglende ventilation i sommerhusets tag. Selskabet har dækket en udskiftning af taget oppefra, hvor taget hæves så der i den forbindelse kan etableres ventilation. Klager ønsker dækning til loft, isolering, dampspærre, vindskeder, el i loft og tagrender og mener desuden at huset er ubeboeligt pga. skimmelsvamp.

Klager ønsker endvidere at selskabet skal dække udgifter til opbevaring af møbler, transport af møbler, bortskaffelse af byggematerialer, leje af sommerhus i påskeferie, leje af sommerhus i sommerferie, leje af sommerhus hver 2. weekend, tabt lejeindtægt og genhusning indtil sagen er afsluttet.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager har købt sommerhuset beliggende ... Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring A/S med ikrafttrædelse den 22. februar 2020. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, i alt 20.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A.

Den 2. marts 2020 anmelder klager skimmelsvampeangreb i tag/loft og enkelte vægge. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B.

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 16. marts 2020. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C mens relevante fotos fremlægges som bilag D og bilag E.

Den 3. april 2020 sender klager 2 tilbud til selskabet. Tilbuddene er fremlagt af klager (bilag 1 og 2).

Selskabet har dækket en udskiftning af taget ved e-mail af 9. april 2020, men på grund af store prisforskelle mellem klagers fremsendte tilbud og besigtigelseskonsulentens skøn, vil selskabet indhente et kontroltilbud til brug for erstatningsopgørelse. Mailen ses fremlagt af klager (bilag 11).

Den 18. april 2020 fremsender klager endnu et tilbud [fra tømrer 4] (bilag 3).

Selskabet modtager kontroltilbuddet den 1. maj 2020. Tilbuddet ses fremlagt af klager (bilag 4). Samme dag opgøres erstatningen på baggrund af tilbuddet.

Den 17. maj 2020 sender klager en klage til selskabets klageafdeling. Klageafdelingen kontakter klager den 8. juni 2020, idet der mangler et par bilag i klagen. Bl.a. henviser klager til et renoveringsprojekt, som er sendt til bank og mægler, som selskabet ikke har modtaget. Klager oplyser i den forbindelse, at sagen allerede er indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Korrespondancen mellem klager og klageafdelingen fremlægges som bilag F.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Udbedringsmetode:

Der er tale om et sommerhus opført i 1968. Ejendommens tagkonstruktion er oprindeligt opført med tagpaptag, som er lagt af på rupløjede brædder, som ligger af på bjælker fra gavl til gavl. På et ukendt tidspunkt, har man isoleret indvendigt og monteret trælisteloftet uden at tage højde for ventilationen. Trælistelofterne er efterfølgende blevet beklædt med gipsplader.

Ved besigtigelsen den 16. marts 2020, var det meste af loftet i de 2 sammenhængene værelser fjernet. I køkkenet var hele loftet fjernet og i stuen var ca. halvdelen af gipspladerne fjernet fra loftet og dele af trælisteloftet. Der henvises til bilag E.

På de rupløjede brædder, som er beklædt med tagpap, kunne konsulenten registrere misfarvninger og nogle steder råd, som følge af den manglende ventilation. På besigtigelsestidspunktet kunne der ikke måles aktuel forhøjet fugt, men der er ingen tvivl om, at konstruktionen pga. den manglende ventilation i perioder har været med forhøjet fugt.

På væggene mellem listeloftet/gipsloftet og de rupløjede brædder, kunne der ligeledes registreres misfarvninger, som følge af den manglende ventilation.

Der kunne ikke registreres skader eller tegn på skader på bjælkerne, isoleringen eller loftet under isoleringen.

Selskabet har dækket den manglende ventilation ud fra et kontroltilbud (klagers bilag 4), hvor arbejdet laves oppefra. I den forbindelse udskiftes tagpaptag/rupløjede tagbrædder og eksisterende bjælkespær afrenses.

Selskabet har desuden dækket udgifterne til udskiftning af den øverste del af vægbeklædningen ned til loftet. Tømreren som har udarbejdet kontroltilbuddet (klagers bilag 4), har noteret at en endelig opgørelse af den øverste del af vægbeklædningen først er muligt, når adskillelsen har fundet sted. Tømreren har derfor medtaget 42m² (ca. 1 meter ned fra loft) og dermed også mere af væggene end ned til loftet. Selvom 42 m² lyder af meget, da ventilationen kun er et problem over loftet, bemærkes det at selskabet alligevel har tilbudt at opføre erstatningen til 35.425 kr. inkl. moms på baggrund af tilbuddet for at fremme sagen.

Der har været tvivl om alderen på tagpaptaget og dermed også aldersnedskrivningen. Selskabet har besluttet, at lade tvivlen komme klager til gode, så erstatningen for tagpaptaget er 93 % beregnet ud fra at tagbelægningen er under 16 år, jf. bilag F. De resterende forhold såsom afrensning, etablering af ventilation og øverste del af vægge dækkes med 100 %.

Som selskabet forstår klagen, er klager utilfreds med, at dækningen ikke omfatter lofter, vægge, isolering, dampspærre, vindsceder, el i loft og tagrender.

Der er ikke registreret skader på lofterne under isoleringen, som følge af den manglende ventilation i tagkonstruktionen, idet lofterne ses uden tegn på fugtskader. Isoleringen var flere steder fjernet ved besigtigelsen i forbindelse med den igangværende renovering. De steder hvor isoleringen var tilbage kunne der ligeledes ikke konstateres skader.

Klager har desuden tidligere henvist til et renoveringsprojekt, som skulle være sendt til både bank og mægler. Selskabet har efterspurgt dette dokument, men har ikke modtaget det. Klager har uploadet dokumentet som bilag 18. Omkring det indvendige design på side 5 fremgår det, at renoveringsprojektet bl.a. omfatter 'loft åbent til kip med frit lagte bjælker'. Det bemærkes, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at man ikke kan få dækning for forhold, som omfattes af planlagt arbejde i ejendommen.

For så vidt angår væggene, har selskabet som oplyst ovenfor dækket en udskiftning af den øverste del af væggene og ca. 1 meter ned fra loft. Der er ikke konstateret skader på væggene længere nede, som følge af den manglende ventilation i tagkonstruktionen. Det bemærkes, at der er konstateret en kuldebro bag et klædeskab. Dette er en følge af sædvanlig byggeskik på opførelses-tidspunktet, og derfor ikke en skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1

På baggrund af ovenstående fastholdes det, at den konstaterede skade kan udbedres oppefra og at en udbedring af skaden ikke nødvendiggør nye lofter, nye vægge, ny dampspærre, vindsceder, el i loft og tagrender.

Skimmelsvamp:

Klager gør gældende, at sommerhuset er ubeboeligt pga. skimmelsvamp. Der er ikke foretaget undersøgelser som dokumenterer skimmelvækst. Det er dog ikke usædvanligt at der kan være skimmelsvamp i tagkonstruktioner. Selv i tagkonstruktioner som er ventileret, vil periodevis kondens aldrig helt kunne undgås, da der i løbet af et døgn kan være store temperaturforskelle fra dag til nat.

Da klager overtog sommerhuset, har skimmelsvampen befundet sig i en lukket konstruktion over gips og listeloft, hvor eksponeringen til beboelsesrummene ikke vil være stor. Efter store dele af loftet og isolering er taget ned af klager, er der sket en spredning til beboelsesrummene og det er derfor ikke længere muligt at vurdere, hvordan indeklimaet var ved overtagelsen af ejendommen.

På baggrund af ovenstående, er det selskabets opfattelse at det ikke er sandsynliggjort, at indeklimaet har været påvirket i et omfang der nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt, da klager overtog ejendommen og inden klager påbegyndte den indvendige renovering. Det bemærkes, at det i øvrigt heller ikke er ualmindeligt med skimmel i et ældre sommerhus.

Øvrige udgifter:

Klager ønsker dækning til opbevaring og transport af møbler. Da udbedringen kan laves oppefra, vil det ikke være nødvendigt at opmagasinere møbler i udbedringsperioden. Det bemærkes i øvrigt, at alle møbler var fjernet ved besigtigelsen kort tid efter overtagelsen i forbindelse med klagers egne indvendige renoveringsarbejder.

Klager ønsker desuden dækning til leje af sommerhus i påskeferie, sommerferie samt leje af sommerhus hver 2. weekend og genhusning indtil sagen er afsluttet. Da der er tale fritidshus, som ikke er den primære bolig, kan der ikke tilbydes genhusning eller leje af andre sommerhuse.

Endelig ønsker klager dækning for mistede lejeindtægter. Tab af lejeindtægter er i erstatnings-/forsikringsmæssig henseende et indirekte tab, som ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Der kan bl.a. henvises til kende nr. 79.104.

Klageren har den 17/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ud over vores allerede fremsendte dokumentation og beskrivelse af klagen kan vi yderlige tilføje.

Dansk Boligforsikring vil udbedre skaden udefra og vi har kontaktet den af Dansk Boligforsikrings valgte leverandør [tømmer 2]. Leverandøren mener at dette er en skimmelsvamprenovering og har frasagt sig ethvert ansvar vedr. udbedring af skimmelsvamp og kan hverken anbefale eller garantere denne form for udbedring. Nyt tilbud vedlagt som bilag 22.

Den anden leverandør kan ikke give tilbud på udbedring af skaden på denne vis. Leverandøren og påpeger at der er alt for stor usikkerhed i forhold til tagets tilstand, da det først kan konstateres når taget bliver lukket op.

Begge leverandører mener at Dansk Boligforsikring er i gang med en skimmelsvampesanerering og at der i den sammenhæng skal indkaldes en skimmelsvampeekspert for at få foretaget renoveringen.

Vi har indkaldt [tømrer 3] til besigtigelse af skaden og vedlægger erklæring og tilbud på skimmelsvamperenovering bilag 23. Hans tilbud bygger på, at loftbrædderne fjernes, da han ikke kan give garanti, hvis det ikke sker, da der er synlig skimmelsvamp på bjælker og isolering. Bemærk også hans bemærkning om ophold i huset og møbler.

Huset har allerede fritlagte bjælker og er åbent til kip, så vi er uforstående overfor henvisning til almindelige forsikringsretlige principper om, at man ikke kan få dækning for forhold, som omfattes af planlagt arbejde i ejendommen. Se foto bilag 24.

Mht. vores renoveringsprojekt omfattede på ingen måde et nyt loft, da vi har en fuldstændig fejlfri tilstandsrapport på dette område.

Vores planer mht. renovering kom aldrig i gang, da alt stoppede ved erkendelsen af, at loftet var fyldt med skimmelsvamp. Vi modtog nøglerne til huset d. 1. marts og vi indgav en skadesanmeldelse d. 2. marts.

Vi må endnu engang fastholde forsikringsselskabet forsinker sagen og giver urigtige svar og henvisninger; vi indsendt første tilbud d. 5. marts.

Lofterne er IKKE nedtaget i det omfang Dansk Boligsikring beskriver: vedlagt yderligere fotodokumentation bilag 24."

Selskabet har den 13/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår forekomsten af skimmelsvamp i den underliggende del af tagkonstruktion (isolering, trælisteloft og gipsplader, skal det endnu engang bemærkes, at der ikke er foretaget undersøgelser som dokumenterer skimmelvækst. Selskabet bestrider ikke, at der kan være skimmel, da det ikke er usædvanligt i en tagkonstruktion eller i øvrigt i et sommerhus. Der ses ikke skader eller tegn på skader (herunder fugtskader) på isolering, trælisteloft eller gipsplader. Der kan bl.a. henvises til bilag E side 9.

På denne baggrund, er det selskabet opfattelse at det ikke er sandsynliggjort, at der forekommer skader eller tegn på skader på isolering, trælisteloft eller gipsplader samt skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og som kan begrunde en udskiftning af lofter og isolering samt skimmelsanerering.

Med hensyn til om indeklimaet har været påvirket i et omfang der nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt, da klager overtog ejendommen, henvises til det tidligere fremsendte.

Afslutningsvist skal det bemærkes, at selskabet ikke er enig med klager om, at sommerhuset allerede har fritlagte bjælker. Som det fremgår af klagers bilag 24, er der åben til kip, men bjælkerne er beklædt med isolering, trælisteloft og gipsplader. Dog med undtagelse af de steder, hvor kla-

Ankenævnet for Forsikring

8.

95358

ger selv har fjernet gipsplader, trælisteloft og isolering i overensstemmelse med renoveringsprojektet, hvor der ønskes loft åbent til kip med fritlagte bjælker, jf. bilag 18."

Til dette har klageren den 18/8 2020 bl.a. anført:

"Vi fastholder vor krav om:

- Dækning af omkostninger til opbevaring af møbler, da det er dokumenteret at det ikke er forsvarligt at opbevare i huset
- Fuld skimmelsvampesanerung af huset iht tilbud
- Udbedring af skade på tag, loft og vægge samt forbehold for hvilke yderligere skader måtte dukke op i udbedringsforløbet.
- Genhusning i perioden, da det er dokumenteret det ikke er forsvarligt at opholde sig i huset.

Vi har måske fjernet for stort et område i værelser, stuer og køkken for at omfangsvurdere skaden.

Men vi er ikke fagfolk og mener, der er plads til spillerum her. Dansk Boligforsikring mener vi har villet lave helt nyt loft – hvorfor skulle vi dog det, når der var hel fejlfri tilstandsrapport på loft og tag? Og de har ikke fremlagt dokumentation for dette. Deres eneste argument går vi har skrevet til bank, at vi ville have fritlagt bjælker. Men der er allerede åbent til kip og fritlagte bjælker, hvilket vi har dokumenteret. Vi har ikke sagt fritlagte spær. Har medsendt begrebsforklaring så Dansk Boligforsikring kan forstå forskel imellem spær og bjælker. Samtidig er det skriv vi har lavet til banken EFTER vi er blevet opmærksom på skaden og fået indhentet de første tilbud. Så kan ikke bruges som dokumentation for om vi har haft andre planer før vi opdagede skaden. Men I er velkommen til at kontakte sælger mægler [bank] i [by], som vi har drøftet planer for huset med ifm købet.

Vi har også gjort Dansk Boligforsikring opmærksom på, at der i den loftbeklædning vi fjernede og i isoleringen var synlig svampeangreb. Vi har fra starten bedt om at få dækket bortskaffelse af dette, da det ikke kunne afleveres på lokal genbrugsstation. Her har vi måtte få hjælp fra venner til bortskaffelse, efter klager fra naboer og alt det farlige byggeaffald der flød på grunden. Vedhæftet er foto af nedtaget isoleringsmateriale, hvor det kan ses at det er sort af skimmelsvamp flere steder."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 21/9 2020 og den 22/9 2020. Nævnet har desuden fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesnotat dateret den 23/3 2020 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Det anmeldte forhold drejer sig om skimmel i taget.

Konstruktion/opbygning:

Taget er opbygget med et paptag lagt på rupløjede brædder, som ligger af på bjælker/åse, som ligger fra gavl til gavl. Imellem bjælkerne er der isolering og nedenunder er der loftbeklædning (listeloftet beklædt med gipsplader).

Beskrivelse:Inde:

FT er i gang med en renovering af ejendommen. FT har demonteret noget af loftet, de oplyser de skulle male vægge og ellers ikke det store. (Jeg tror også de vil have nye lofter. Den måde lofterne er nedtaget på ligner ikke ligefrem noget man har tænkt sig at bevare)

Der ses flere steder store aftegninger efter skimmel på de rupløjede brædder (soveværelse foto 2-11, stuen foto 12-15, køkken 57-58). Der kan ikke måles fugt på besigtigelsestidspunktet (foto 16 og 19). Der ses råd i nogle af de rupløjede brædder i køkkenet (foto 21). Der ses ikke mulighed for ventilation i konstruktionen, da det er lukkede rum over loftet i hele huset. Der ses lidt skimmel hvor sengen har stået i soveværelset på væggen (foto 10-11)

Ude:

Der ses i udhænget fugtaftegninger, som beskrevet i TR. Der ses at facadebeklædningen går helt til de rupløjede brædder, som tagpappen ligger på (foto 35-36) på både facaden og gavle (foto 32-37 og 47-55)

På taget ses der ikke monteret nogen former for ventilation (foto 38-46)

Konklusion:

Det er et tag som slet ikke har ventilation, om det er fordi loftet indvendigt er monteret nogle år senere end huset er bygget, kan ikke ses. Men de lofter der sidder, vurderes som minimum fra 70'erne. Når der ikke er ventilation i en sådan tagkonstruktion, vil fugt ophobes og på sigt give rådskader (der ses råd i rupløjede brædder i køkken)

Den skimmel der er på væggen vurderes til en almindelig kuldebro i et hus af den alder

Alderen på det skadede:

1968

Konstruktiv betydning:

Ja, der er opstået råd og svamp

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Råd og svamp i tagkonstruktionen

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

FT har basisdækning

Der skal være ventilation i et sådan tag

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, FT har netop overtaget

...

UDBEDRING

Ankenævnet for Forsikring

10.

95358

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Udskiftning af tag, det er nemmere oppefra så der kan skabes ventilation + udskiftning af gips ned til det oprindelige loft

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

100.000-130.000

Alle priser skal angives som, +Moms."

Af tilbud indhentet af klageren fra tømrer 1 dateret den 4/3 2020 fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud på renovering af taget på sommerhuset belæggende på ... Renovering af tag, pga. ingen udluftning da spærene ligger på lags af huset, og der er ikke etableret nogle form for udluftning, hvilket har bevirket en stor del af tagbrædderne er rådnet.

Afmontering af tagpap og brædder, 5 cm forhøjelse af spær for udluftning, montering af ny 145mm isolering, montering af nye tagbrædder, montering af 2 lags tagpap. Montering af nye trykimprægneret vindskeder og sternbrædder (De er ikke malet, men males gerne mod time betaling), montering af ny grå plasttagrende på begge sider af huset.

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Afmontering af tag, bortskaffelse af affald	1,00	Stk.	12.000,00	12.000,00
Materialer	1,00	Stk.	32.049,00	32.049,00
Tagpap	1,00	Stk.	87.236,00	87.236,00
arbejds løn	1,00	Stk.	65.780,00	65.780,00
Subtotal				197.065,00
Moms (25,00%)				49.266,25
Total DKK				246.331,25

"

Af tilbud fra tømrer 1 også dateret den 4/3 2020 fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud på renovering af indvendig sommerhus på ... Renovering af indvendige gipsvægge, som følgeskade af ingen udluftning i spær/tag sektion, da der er fugtskader på væggene.

Elektriker afmonterer alle loftudtag og væg kontakter af nedrivning og etablere dem igen, når væggene er færdige. Nedrivning af lofter i hele huset, samt indvendige ydervægge. Genetablering af 1 lags gipsvægge og profilbræddeloft. Maling indvendig, Spartling af vægge og maling vægge. Bortskaffelse af affald.

Ankenævnet for Forsikring

11.

95358

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Nedrivning/bortskaffelse af affald	1,00	Stk.	57.526,00	57.526,00
Materialer	1,00	Stk.	62.643,00	62.643,00
Arbejdsløn	1,00	Stk.	81.900,00	81.900,00
Elektriker arbejde	1,00	Stk.	39.460,00	39.460,00
Maler arbejde	1,00	Stk.	65.000,00	65.000,00
Subtotal				306.529,00
Moms (25,00%)				76.632,25
Total DKK				383.161,25

Af tilbud indhentet af klageren fra tømrer 4 dateret den 17/4 2020 fremgår bl.a.:

Beskrivelse af arbejdet:	Beløb
Nedrivning:	
Nedrivning af tagbelægning og tagbrædder	15.000,00
Op/ned af stillads for tagarbejde	10.000,00
Fjernelse af isolering	6.300,00
Fjernelse af eksis. loft til "bare"spær	6.300,00
Nedtagning af øverste del af indvendige skillevæge	8.600,00
Opbygning af tag:	
Forskalling, dampspærre og profilbrædder	45.000,00
150mm isolering af tag	12.300,00
50mm ventilering og rupl. brædder	27.000,00
2 lag tagpap og ventilering i kip	56.000,00
udskiftning af stern og vindskeder	12.200,00
Nye tagrender og nedløb	20.100,00
Smøring af øverste del af indv. skillevægge med boracol	9.000,00
Gips på indv. vægge i berørt område	25.000,00
Spartling og maling af vægge i berørt område	35.000,00
Afsat beløb til EL arbejde	35.000,00
Skurvogn incl. til/afregning	12.000,00
Bortskaffelse af affald	21.000,00
Samlet pris ekskl. moms	355.800,00
BH Stiller toilet tilrådighed	
Betaling netto kontant 8 dage fra faktura dato	
Samlet pris incl. moms	444.750,00

Af tilbud fra tømrer 2 dateret den 30/4 2020 – som ligger til grund for selskabets erstatningsopgørelse – fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af projektet på adressen er det vores vurdering at man bør udskifte alt tagbelægning samt underbrædder samt partiel udskiftning af lofter og vægbeklædning.

Tagkonstruktion (omfatter ca. 115 m2 tagflade):

- Opsætning af bukkestillads
- Demontere eksisterende tagrender - nedløb samt rendejern
- Demontering af eksisterende tagpap samt underbrædder
- Afrense eksisterende bjælkespær samt smøre med Protox
- Forhøje tagkonstruktion for ventilering 50mm
- Pålægning af nye tagbrædder
- Etablere udluftning af tagrum
- Pålægning af nyt tagpap 2 lag (glat dækning) inkl. fodblik – kapsler m.m samt ventileret rygning og udluftningshætter
- Genmontage af tagrender m.m.
- Nedtage stillads
- Oprydning samt bortskaffelse af affald

Samlet arbejds løn for ovenstående tømrerarbejde: 1,00 stk. 57.760,00 DKK 57.760,00 DKK

Materialer for ovenstående tømrerarbejde: (tagbrædder – protox – montagematerialer m.m.):
1,00 stk. 16.250,00 DKK 16.250,00 DKK

...

Pålægning af tagpap samt inddækninger m.m. samt udluftning (udføres af Aut. Tagpapfirma med garanti): 1,00 stk. 66.400,00 DKK 66.400,00 DKK

Bortskaffelse af affald/affaldsgebyr: 1,00 stk. 9.400,00 DKK 9.400,00 DKK

Vægbeklædning:

- Nedtage ca. 42 m2 gipsplade på væg (ca. 1 meter ned fra loft)
 - Montere nye gipsplader
 - Malerbehandling af 42 m2 gipsplade (spartel - tapet - maling)
- (Denne del er anslået mængde og kan først endelig opgøres når adskillelse har fundet sted)

Samlet arbejds løn for ovenstående tømrerarbejde: 1,00 stk. 16.400,00 DKK 16.400,00 DKK

Malerbehandling: 1,00 stk. 11.090,00 DKK 11.090,00 DKK

Bortskaffelse af affald/affaldsgebyr: 1,00 stk. 850,00 DKK 850,00 DKK

Løfter (Skrålofter til Kip) Ca. 49m2:

- Nedtage ca. 49m2 lofter samt isolering
- Isolere – dampspærre + montere nye tecto panellofter
- Oprydning samt bortskaffelse af affald

Samlet arbejds løn for ovenstående tømrerarbejde: 1,00 stk. 38.400,00 DKK 38.400,00 DKK

Materialer for ovenstående tømrerarbejde: (isolering - forskalling - dampspærre - Tectopanellofter - montagematerialer): 1,00 stk. 13.120,00 DKK 13.120,00 DKK

Bortskaffelse af affald/affaldsgebyr: 1,00 stk. 1.320,00 DKK 1.320,00 DKK"

Af brev fra selskabet til klageren af 1/5 2020 fremgår blandt andet:

"Jeg har modtaget vedhæftet kontroltilbud fra [Tømrer 2].

Når du læser afskrivningstabellen bagerst i din police, skal du være opmærksom på, at 93 % i erstatning gælder **indtil** 16 år. Dvs. at fra 16 år og indtil 20 år er erstatningen 78%. Vi kender ikke den præcise alder, da de oplysninger du har sendt fra sælgers sælger åbenbart har et interval på 5 år. På baggrund af oplysningerne omkring alderen kan afskrivningen fastsættes til både 93 % og 78 %. Jeg kan ikke tilbyde jer end mindre afskrivning, end den alder der er oplyst og derfor fastholder jeg det forligsmæssige forslag på 85 %.

Tag:

Prisen for taget er i henhold til tilbuddet 187.262,5 kr. inkl. moms. Det arbejde der vedrører "Afrense eksisterende bjælkespær samt smøre med Protox", "Forhøje tagkonstruktion for ventilering 50mm" og "Etablere udluftning af tagrum" skal ikke være omfattet af aldersnedskrivningen. Dette arbejde vurderes højt sat at udgøre 10.000 kr. inkl. moms.

På baggrund af ovenstående opgøres erstatningen til **160.673,50** kr. inkl. moms (se specifikation nedenfor):

Afrense bjælkespær, forhøje tagkonstruktion, etablere udluftning dækkes 100 % med 10.000 kr.

Resterende dvs. 177.262,50 kr. dækkes med 85 % = 150.673,50

Øverste del af vægbeklæning:

Erstatningen opgøres til **35.425** kr. inkl. moms på baggrund af tilbuddet.

Lofter:

Jeg har som oplyst tidligere bedt [Tømrer 2], om også at give et tilbud på udskiftning af lofter fordi der forsat ikke er enighed om denne del.

I har herefter fastholdt at lofterne ikke var en del af del planlagt renovering bl.a. med henvisning til at det fremgår af renoveringsprojektet, som er sendt til både bank og mægler, men som Dansk Boligforsikring A/S ikke har modtaget.

Jeg mener ikke der er kommet nye oplysninger til sagen, der sandsynliggør, at det ikke har været en del af en planlagt renovering. Jeg hæfter mig som nævnt tidligere særligt ved, at lofter ved besigtigelsen var fjernet i henholdsvis køkken og værelse og at trælistelofterne i stuen er ødelagt og dermed ikke mulig at bibeholde i det område, hvor I har oplyst at I prøvede at få en kig op over lofterne".

Af første reviderede tilbud fra tømrer 2 dateret den 7/5 2020 fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes som aftalt revideret tilbud på udbedring af tag - loft m.m.

...

Nedrivning:

- Opsætning af bukkestillads

Ankenævnet for Forsikring

14.

95358

- Demontere eksisterende tagrender – nedløb samt rendejern
- Demontere eksisterende vindskeder
- Demontering af eksisterende tagpap samt underbrædder
- Fjerne eksisterende isolering
- Fjerne alle lofter til rene spær
- Fjerne øverste del af gipsvægge (ca. 1 meter ned fra tag)
- Oprydning samt bortskaffelse af affald

Samlet arbejds løn for ovenstående nedrivning: 1,00 stk. 41.000,00 DKK 41.000,00 DKK

Bortskaffelse af affald/affaldsgebyr: 1,00 stk. 14.800,00 DKK 14.800,00 DKK

Genopbygning:

- Smøre overside af spær samt øverste del af vægge med Boracol/Protox
- Dampspærre + forskalling til nye lofter (som de var i huset 'skrå + flade')
- Isolere lofter med 145mm isolering
- Forhøje spær med 50mm
- Pålægge nye tagbrædder
- Etablere ventilation i tagrum
- Montere nye vindskeder i gavle
- Pålægning af 2 lag tagpap (glat dækning) med ventileret rygning
- Montere nye tagrender + nedløb ført til terræn (Plastmo plast Antrazit)
- Montere nye gipsplader på øverste del af vægge
- Montere nye trælofter på alle lofter (skrå samt flade) alm. 4" profilbræt ubehandlet
- Diverse afslutninger med loftlister m.m.

Samlet arbejds løn for ovenstående tømrerarbejde: 1,00 stk. 131.200,00 DKK 131.200,00 DKK

Pålægning af tagpap samt inddækninger m.m. samt udluftning (udføres af Aut. Tagpapfirma med garanti): 1,00 stk. 66.400,00 DKK 66.400,00 DKK

Materialer for ovenstående tømrerarbejde: (isolering - forskalling - dampspærre - ubehandlet træprofil lofter - spærtræ - tagbrædder - vindskeder – tagrender montagematerialer): 1,00 stk. 72.500,00 DKK 72.500,00 DKK

Malerbehandling:

- Spartel - filt - maling af gipsplader (kun ny opsat gips på vægge ca. 42 m2 væg):

Samlet pris malerbehandling: 1,00 stk 11.090,00 DKK 11.090,00 DKK (Hvis I har interesse kan vi godt få en pris fra maleren på færdig malerbehandling af alle vægge)

EL Arbejde:

- Demontering af eksisterende installationer i berørte områder (loft samt øverste del af vægge)
- Genmontage af eksisterende installationer.

(Der er kun indeholdt demontering samt genmontering i EL installationen)

Samlet pris EL Arbejde: 1,00 stk. 9.500,00 DKK 9.500,00 DKK"

Af andet reviderede tilbud fra tømrer 2 dateret den 9/7 2020 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

15.

95358

"Efter gennemgang af projektet på adressen er det vores vurdering at man bør udskifte alt tagbelægning samt underbrædder. Der er ikke ıregnet udskiftning af lofter men der tages forbehold for lofterne indtil en adskillelse af taget har fundet sted.

Tagkonstruktion (omfatter ca. 115 m2 tagflade):

- Opsætning af bukkestillads
- Demontere eksisterende tagrender – nedløb samt rendejern
- Demontering af eksisterende tagpap samt underbrædder
- Fjerne alt gammelt isolering
- ılægge nyt isolering svarende til eksisterende
- Afrense eksisterende bjælkespær samt smøre med Protox
- Forhøje tagkonstruktion for ventilering 50mm
- Pålægning af nye tagbrædder
- Etablere udluftning af tagrum
- Pålægning af nyt tagpap 2 lag (glat dækning) inkl. fodblik - kapsler m.m. samt ventileret rygning og udluftningshætter
- Genmontage af tagrender m.m.
- Nedtage stillads
- Oprydning samt bortskaffelse af affald

Samlet arbejdsłn for ovenstående tømrerarbejde: 1,00 stk. 77.440,00 DKK 77.440,00 DKK

Materialer for ovenstående tømrerarbejde: (isolering - tagbrædder - protox - montagematerialer m.m.): 1,00 stk. 30.050,00 DKK 30.050,00 DKK

Pålægning af tagpap samt inddækninger m.m. samt udluftning (udføres af Aut. Tagpapfirma med garanti): 1,00 stk. 66.400,00 DKK 66.400,00 DKK

Bortskaffelse af affald/affaldsgebyr inkl. bortskaffelse af isolering: 1,00 stk. 13.400,00 DKK 13.400,00 DKK

Vægbeklædning:

- Nedtage ca. 42 m2 gipsplade på væg (ca. 1 meter ned fra loft)
- Montere nye gipsplader
- Malerbehandling af 42 m2 gipsplade (spartel - tapet - maling)

(Denne del er anslået mængde og kan først endelig opgøres når adskillelse har fundet sted)

Samlet arbejdsłn for ovenstående tømrerarbejde: 1,00 stk. 16.400,00 DKK 16.400,00 DKK

Malerbehandling: 1,00 stk. 11.090,00 DKK 11.090,00 DKK

Bortskaffelse af affald/affaldsgebyr: 1,00 stk. 850,00 DKK 850,00 DKK"

Af tilbud indhentet fra tømrer 3 dateret den 2/7 2020 fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud på skimmelsanering af spær og stolper, inkl. 3 stk. prøver for skimmelsporer efter afrensningen på ovennævnte adresse i henhold til gennemgang på stedet, udført for en samlet pris af Kr.: 63.700,- ekskl. moms

Prisen er givet under følgende forudsætninger:

Tag, loft og vægge er fjernet for adgang til alle sider på spær og stolper

Arbejdet forventes at have en varighed af 7 arbejdsdage med efterfølgende 3 dages udtørring

Arbejdet kan ikke udføres uden at loftbeklædning fjernes, ligesom skimmel kan vende tilbage hvis ikke cellulose fjernes.

Med hensyn til opbevaring af møbler i huset må det forventes, at hvis disse ikke allerede er skimmelangrebet, er der risiko for at det sker, ligesom ophold i huset er forbundet med sundhedsfare."

Af tro og love-erklæring fra sommerhusets tidligere ejer fremgår bl.a.:

"Tro og love erklæring

Jeg bekræfter at renovering af tag med nyt tagpap på sommerhus [adresse], er blevet foretaget i perioden mellem 2003 og 2008

Erklæringen afgives af nedenstående person med underskrift

[Tidligere ejer] 9 – 5 – 20"

Af udateret beskrivelse for renoveringsprojektet i sommerhuset fremgår bl.a.:

"Energirenovering

Huset er fra 1968 og optimalt at energiforbedre af hensyn til Besparelser, Miljø og Indeklima

- Tag og loft udskiftes i forbindelse med forsikringssag: nyeste isolering
- Nye vinduer og døre, som yderligere placeres i forhold til solen, for at benytte passiv solvarme
- Elvarme erstattes af nyeste varmepumpe A+++ og svanemærket brændeovn
- Varmtvandsbeholder 50l erstattes med gennemstrømningsvandvarmer A+++
- Udendørsbruser m/koldt vand etableres
- Udestue nedtages og giver mulighed for passiv solvarme på hele husets vestside
- Nyt el i hele huset (el-rapport)

Ombygning af huset

Før



Efter



Reetablering af værelse: 3 soveværelser (udlejning)
Stue/køkken bliver et stort rum: opvarmning
Renovering af badeværelse: gennemløbsvarme
Renovering af køkken: hårde/hvide varer (energi)

Nedtagning af udestue: mindre stue-areal (energi)
Nye vinduer i hele gavlen mod syd: passiv solvarme
Ny terrassedør med vinduer mod vest
Ny hoveddør med vinduer mod vest
Nye køkkenvinduer mod vest

Udlejning/design – udvendigt

- Re-etablering af huset udvendigt: males sort med hvide vinduer
- Renovering af 3 terrasser m/køkkenhave
- Anlagt naturhave

Projekter 2021 og 2022:

- Etablering af gæstehus i det nuværende udhus
- Renovering af garage til udhus/værksted

- Udskiftning af stenterrasser med træ
- Vildmarksbad

Udlejning/design – indvendigt

- Køkken/stue: et stort opholdsrum
- Loft åbent til kip med frit lagte bjælker
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse med naturfliser
- Ny væghængt brændeovn Lotus
- 3 nyrenoverede soveværelser
- Sofaer i opholdsrum kan anvendes som sovepladser
- Huset kan rumme 6-8 personer

Budget 2020

Samlet ombygningsbudget incl. forsikringssag: kr. 600.000

Tidsplan: projektstart medio maj, projektslut end august

Forsikringssag

Forsikringen har skriftlig bekræftet, at de dækker skaden. Uafklaret hvor stor en del af omkostningen de dækker. Den del af ombygningsbudgettet forsikringen IKKE dækker, dækkes af egen finansiering

Risk i forhold til tidsplan

Afklaring af forsikringssag kan trække ud

Bestilling af håndværkere blokeres af forsikringssag

Udlejning

Vi kalkulerer ikke med udlejning før i 2021

Bliver projektet færdig i august, starter vi udlejning fra september

Forsikringssag

Nyt tag

- Tagpap, trekantslister, isolering
- Zink tagrender

Nyt loft

- Åben til kip, etablering af tagkonstruktion i hele taget

Nyt el

Renovering af vægge med efterisolering

Egen finansiering

Nyt køkken

- Hårde/hvide varer, køkkenelementer, armaturer

Nyt badeværelse

- Toilet, vask, armatur

Renovering af gulve

Maling: indvendigt & udvendig

Terrasser og have

Energirenovering

- Vinduer, døre
- Varmepumpe
- Gennemstrømningsvandvarmer
- Pejs
- Udendørsbruser"

Af Bygningsreglementet for 2018 fremgår blandt andet:

§ 274

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

§ 275

Ombygninger, hvor årlig besparelse gange levetid divideret med investering er større end 1,33, er rentable. I tilfælde af, at ombygninger ikke er rentable, skal der foretages en eftervisning af den manglende rentabilitet. I tilfælde af, at en ombygning ikke er rentabel, skal det undersøges, om en mindre ombygning er rentabel.

Stk. 2. I konstruktioner med hulrum med plads til isolering, som f.eks. rejste tage med spær, skal det først undersøges, om isolering i hulrummene er rentabelt, og dernæst, om det er rentabelt at efterisolere op til kravene i § 279.

....

§ 283

Sommerhuse, campinghytter og lignende ferieboliger, samt tilbygninger hertil skal opfylde krav til U-værdier og linjetab, der følger af bilag 2, tabel 4.

Stk. 2. Sommerhuse, campinghytter og lignende ferieboliger samt tilbygninger hertil er ikke omfattet af §§ 258-279 og §§ 293-298.

Tabel 4 - Mindstekrav til klimaskærm for sommerhuse, campinghytter og lignende ferieboliger

Bygningsdel	U-værdi [W/m²K]
Ydervægge og kældervægge mod jord	0,25
Skillevægge og etageadskillelser mod rum, der er uopvarmede	0,40
Terrændæk, kældergulve mod jord og etageadskillelser over det fri eller ventileret kryberum	0,15
Loft- og tagkonstruktion, herunder skunkvægge samt flade tage	0,15
Vinduer, yderdøre, ovenlysvinduer, glasydervægge, glastage og	1,80

ovenlyskupler mod det fri eller mod rum, der er uopvarmede

Bygningsdel

Linjetab [W/mK]

Fundamenter

0,15

Samling mellem ydervæg og vinduer eller yderdøre, porte og lemme

0,03

Samling mellem tagkonstruktion og ovenlysvinduer eller ovenlyskupler

0,10

§ 284

U-værdier og linjetab i § 283 gælder under betingelse af, at det samlede areal af vinduer og yderdøre, herunder ovenlysvinduer og ovenlyskupler, glasydervægge, glastage og lemme mod det fri, højst udgør 30 pct. af det opvarmede etageareal.

Stk. 2. Værdierne kan fraviges, såfremt det samlede varmetab ikke derved bliver større.

§ 285

Ved ombygning, andre forandringer og udskiftning gælder de i § 283 angivne krav under forudsætning af, at kravene er rentable. Rentabiliteten vurderes som i § 275. Ved vurdering af rentabiliteten betragtes ferieboligen som værende i brug som bolig også i vinterhalvåret."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.19 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.

...

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

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,37 mio. kr.

...

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.

5.4 Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog erstattes udgifter i henhold til pkt. 3.6.2 og 3.6.3 ud over forsikringssummen. Dog vil det samlede erstatningsbeløb mindst være den offentligt fastsatte ejendomsværdi fratrullet den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

5.5 Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende. Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse. Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden 3 år fra selskabets opgørelse af erstatningen, er ført bevis for erstatningens anvendelse i henhold til dette pkt. 5.

5.6 Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

5.7 Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket.

...

Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

...

Tabel 1

Bygningsdel

Tagdækning og inddækning

Afskrivningstabel

...

Tagpap (ved taghældning over 10 grader)

Tabel H

...

Tabel H

Alder indtil	Erstatning
12 år	100%
16 år	93%
20 år	78%
24 år	63%
28 år	48%
32 år	37%
36 år	30%
40 år	23%
Mere end 40 år	20%

..

Nævnet udtaler:

Klageren overtog sommerhuset – der er opført i 1968 – den 22/2 2020. Den 2/3 2020 anmeldte hun, at hun i forbindelse med forskellige håndværksarbejder ved overtagelsen af ejendommen havde opdaget, at der var omfattende fugtskader i tagkonstruktionen.

Ejendommens tagkonstruktion er oprindeligt opført med tagpaptag, som er lagt af på rupløjede brædder, som ligger af på bjælker fra gavl til gavl. På et ukendt tidspunkt, har man isoleret indvendigt og monteret trælistelofter uden at tage højde for ventilationen. Trælistelofterne er efterfølgende blevet beklædt med gipsplader.

Selskabet har anerkendt at dække, at der mangler ventilation i tagkonstruktionen og at bræddelaget med tagpap skal udskiftes. Selskabet har anført, at der i den forbindelse udskiftes tagpaptag/rupløjede tagbrædder, konstruktionen hæves med 5 cm, der skabes ventilation og eksisterende bjælkespær afrenses. Hvad angår afskrivning har selskabet over for nævnet blandt andet anført, at "der har været tvivl om alderen på tagpaptaget og dermed også aldersnedskrivningen. Selskabet har besluttet, at lade tvivlen komme klager til gode, så erstatningen for tagpaptaget er 93 % beregnet ud fra at tagbelægningen er under 16 år, jf. bilag F. De resterende forhold såsom afrensning, etablering af ventilation og øverste del af vægge dækkes med 100 %".

Selskabet har desuden dækket udgifterne til udskiftning af den øverste del af vægbeklædningen med ca. 1 meter ned fra loftet. Selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af et kontroltilbud fra tømrer 2 af 30/4 2020, hvor arbejderne udføres oppefra, så isolering, loftsbrædder mv. kan bibeholdes. Selskabet har anført, at vindskeder, rendejern, tagrender mv. skal genanvendes.

Klageren er utilfreds med, at selskabet ikke vil dække lofter, vægge, loftsisolering, dampspærre, vindskeder, el i loft, tagrender og bortskaffelse af loftsbeklædning og loftsisolering som klageren har nedtaget i forbindelse med sin undersøgelse af bygningsskadernes omfang. Klageren er desuden utilfreds med, at selskabet ikke vil dække en fuldstændig skimmelsanering af huset,

genhusning, og opmagasinering af møbler, der ikke har kunnet leveres til sommerhuset på grund af tagskaden. Klageren er derudover utilfreds med, at selskabet har afvist at dække mistet lejeindtægt for udlejning af sommerhuset, udgifter til leje af andet sommerhus i påske-, og sommerferien samt hver anden weekend. Hun har anført, at det ikke var planen med håndværksarbejderne, som hun havde igangsat ved overtagelsen af ejendommen, at listelofterne skulle udskiftes. Hun har forklaret, at hun nedtog lofterne i større omfang, da hun opdagede skaderne i tagkonstruktionen, samt at omtalen af loftet i renoveringsprojektet først er udarbejdet efter, at det stod klart, at tagkonstruktionen skulle hæves med 5 cm. Hun har også anført, at der er skimmelsvamp i væggene, at isoleringen også var beskadiget, da hun tog lofterne ned, og at der skal etableres dampspærre i loftskonstruktionen. Hun har desuden anført, at det er nødvendigt at udføre el-arbejder i forbindelse med etablering af nye lofter. Vedrørende affaldet — de nedtagne loftbrædder og isoleringen — har klageren anført, at hun måtte få venner til at hjælpe med at skille sig af med det, da genbrugspladsen ikke ville tage imod det.

Selskabet har anført, at måden og omfanget, som klageren har nedtaget loftbeklædningen, har medført, at den eksisterende loftbeklædning stedvis ikke kan genbruges, hvilket understøtter selskabets antagelse om, at klageren forud for den anmeldte skade havde planlagt en udskiftning af loftsbeklædningen mv. Selskabet har endvidere anført, at lofterne er beskrevet med synlige bjælker i materialet for et renoveringsprojekt, som klageren har fremlagt for sin bank, hvilket ikke svarer til de oprindelige lofter af trælistes. Selskabet har anført, at el-arbejdet er nødvendiggjort af, at klageren har nedtaget lofterne, at der ved besigtigelsen ikke sås skader på loftslisterne og isoleringen, at arbejdet kunne være udført udefra og ind. Selskabet har endvidere anført, at genhusning ikke har været nødvendig, idet der er tale om et fritidshus, at klageren ikke har dokumenteret omfanget af skimmelsvamp i ejendommen, og at tagarbejdet kunne udføres uden at påvirke indeklimaet i huset, hvis klageren ikke havde nedtaget loftet. Selskabet har også anført, at forsikringen ikke omfatter erstatning for tabte lejeudgifter.

Af besigtigelsesnotat dateret den 23/3 2020 fremgår det, at "**Konstruktion/opbygning:** Taget er opbygget med et paptag lagt på rupløjede brædder, som ligger af på bjælker/åse, som ligger fra

gavl til gavl. Imellem bjælkerne er der isolering og nedenunder er der loftbeklædning (listeloftet beklædt med gipsplader). **Beskrivelse:** Inde: FT er i gang med en renovering af ejendommen. FT har demonteret noget af loftet, de oplyser de skulle male vægge og ellers ikke det store. (Jeg tror også de vil have nye lofter. Den måde lofterne er nedtaget på ligner ikke ligefrem noget man har tænkt sig at bevare). Der ses flere steder store aftegninger efter skimmel på de rupløjede brædder (soveværelse foto 2-11, stuen foto 12-15, køkken 57-58). Der kan ikke måles fugt på besigtigelsestidspunktet (foto 16 og 19). Der ses råd i nogle af de rupløjede brædder i køkkenet (foto 21). Der ses ikke mulighed for ventilation i konstruktionen, da det er lukkede rum over loftet i hele huset. Der ses lidt skimmel hvor sengen har stået i soveværelset på væggen (foto 10-11) Ude: Der ses i udhænget fugtaftegninger, som beskrevet i TR. Der ses at facadebeklædningen går helt til de rupløjede brædder, som tagpappen ligger på (foto 35-36) på både facaden og gavle (foto 32-37 og 47-55) På taget ses der ikke monteret nogen former for ventilation (foto 38-46). **Konklusion:** Det er et tag som slet ikke har ventilation, om det er fordi loftet indvendigt er monteret nogle år senere end huset er bygget, kan ikke ses. Men de lofter der sidder, vurderes som minimum fra 70'erne. Når der ikke er ventilation i en sådan tagkonstruktion, vil fugt ophobes og på sigt give rådskader (der ses råd i rupløjede brædder i køkken). Den skimmel der er på væggen vurderes til en almindelig kuldebro i et hus af den alder".

Af tilbud fra tømrer 2 dateret den 30/4 2020 – som ligger til grund for selskabets erstatningsopgørelse – fremgår det, at "efter gennemgang af projektet på adressen er det vores vurdering, at man bør udskifte alt tagbelægning samt underbrædder samt partiel udskiftning af lofter og vægbeklædning. **Tagkonstruktion (omfatter ca. 115 m2 tagflade):** - Opsætning af bukkestillads - Demontere eksisterende tagrender - nedløb samt rendejern - Demontering af eksisterende tagpap samt underbrædder - Afrensning eksisterende bjælkespær samt smøre med Prottox - Forhøje tagkonstruktion for ventilering 50mm - Pålægning af nye tagbrædder - Etablere udluftning af tagrum - Pålægning af nyt tagpap 2 lag (glat dækning) inkl. fodblik – kapsler m.m samt ventileret rygning og udluftningshætter - Genmontage af tagrender m.m. - Nedtage stillads - Oprydning samt bortskaffelse af affald. Samlet arbejdsløn for ovenstående tømrerarbejde: 1,00 stk. 57.760,00 DKK 57.760,00 DKK. Materialer for ovenstående tømrerarbejde: (tagbrædder – pro-

Ankenævnet for Forsikring

25.

95358

tox – montagematerialer m.m.): 1,00 stk. 16.250,00 DKK 16.250,00 DKK ... Pålægning af tagpap samt inddækninger m.m. samt udluftning (udføres af Aut. Tagpapfirma med garanti): 1,00 stk. 66.400,00 DKK 66.400,00 DKK. Bortskaffelse af affald/affaldsgebyr: 1,00 stk. 9.400,00 DKK 9.400,00 DKK. **Vægbeklædning:** - Nedtage ca. 42 m2 gipsplade på væg (ca. 1 meter ned fra loft) - Montere nye gipsplader - Malerbehandling af 42 m2 gipsplade (spartel - tapet - maling) (Denne del er anslået mængde og kan først endelig opgøres når adskillelse har fundet sted). Samlet arbejds løn for ovenstående tømrerarbejde: 1,00 stk. 16.400,00 DKK 16.400,00 DKK. Malerbehandling: 1,00 stk. 11.090,00 DKK 11.090,00 DKK. Bortskaffelse af affald/affaldsgebyr: 1,00 stk. 850,00 DKK 850,00 DKK. **Lofter (Skrålofter til Kip) Ca. 49m2:** - Nedtage ca. 49m2 lofter samt isolering - Isolere – dampspærre + montere nye tecto panellofter - Oprydning samt bortskaffelse af affald Samlet arbejds løn for ovenstående tømrerarbejde: 1,00 stk. 38.400,00 DKK 38.400,00 DKK Materialer for ovenstående tømrerarbejde: (isolering - forskalling - dampspærre - Tectopanellofter - montagematerialer): 1,00 stk. 13.120,00 DKK 13.120,00 DKK Bortskaffelse af affald/affaldsgebyr: 1,00 stk. 1.320,00 DKK 1.320,00 DKK".

Planlagt arbejde

Klageren har anført over for nævnet, at hun ved købet af sommerhuset planlagde at nedtage det eftermonterede gipspladeloft, men ikke listeloftet, der var monteret over pladeloftet. Hun opdagede fugtproblemerne i tagkonstruktionen, da der blev fjernet en væg mellem køkken og stue. Hun nedtog i den forbindelse en del af listeloftet for at danne sig et indtryk af fugtskaderne i tagkonstruktionen. Hun har videre anført, at det fremlagte renoveringstilbud, hun har indsendt til banken, er indsendt efter selskabets anerkendelse af, at der var tale om en dækningsberettigende forsikringsskade, hvilket også fremgår af renoveringstilbuddet.

Selskabet har heroverfor anført, at det må anses for godtgjort, at klageren forud for skadens konstatering planlagde, at udskifte ejendommens lofter, hvad tilbuddet, der blev forelagt for banken og klagerens omfattende nedtagelse af lofter i forbindelse med konstateringen af skaden understøtter.

Nævnets flertal finder efter en gennemgang af sagen, at det må lægges til grund, at klageren forud for konstateringen af skaden havde planer om at nedtage listeloftsbeklædning i ejendommen. Flertallet har i den forbindelse navnlig lagt vægt på, klageren forud for selskabets besigtigelse havde fjernet trælistelofterne i et sådant omfang og på en sådan måde, at det har formodningen imod sig, at det var hensigten at genanvende listerne. Flertallet har også noteret sig, at klageren ikke har fremlagt tegninger eller projektbeskrivelser, eller erklæringer fra håndværkere eller bank, som støtter klagerens udsagn om, at trælistelofterne skulle bevares og ikke var en del af den planlagte renovering. Flertallet bemærker i den forbindelse, at den eneste (udaterede) projektbeskrivelse, som er fremlagt, angiver, at loft skal være åbent til kip med fritlagte bjælker.

Nævnets mindretal finder efter en gennemgang af sagen, at selskabet ikke har bevist, at klageren forud for konstateringen af skaden havde planer om at nedtage listeloftsbeklædning i ejendommen, hvorfor mindretallet vil pålægge selskabet at lægge dette til grund ved den videre behandling af sagen.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Opgørelsen af skaden på tagkonstruktionen og vægge.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det eksisterende listeloft, vindskeder, rendejern og tagrender ikke kan genanvendes. Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte de skader, som klageren har forvoldt på listeloftet i forbindelse med hendes undersøgelser af skadeomfanget. Endelig finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afskrivning på tagpaptaget. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere denne del af selskabets erstatningsberegning.

Hvad angår klagerens krav om montering af dampspærre mellem isolering og loft finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte denne udgift. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et sommerhus fra 1968, at det er uklart, hvornår listeloftet er monte-

ret, og at det ikke er godtgjort, at der på monterings tidspunktet var krav om montering af dampspærre i sommerhuse. Nævnet har videre lagt vægt på at benyttelse og fugtbelastningen af sommerhuse er mindre end for helårshuse, at og den dobbelte loftkonstruktion, der var i huset på overtagelsestidspunktet, med både plade- og listeloft, må formodes at have været forholdsvis tæt.

Hvad angår klagerens krav om sanering af skimmelsvamp, bemærker nævnet, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen i henhold til fast praksis i Ankenævnet er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det er oplyst af selskabet, at der på et senere ukendt tidspunkt er isoleret i tagkonstruktionen uden etablering af tilstrækkelig ventilation, og at dette er den væsentligste årsag til de konstaterede fugtskader. Nævnet må lægge til grund, at der i ikke uvæsentligt omfang er skimmelsvamp i tagkonstruktionen og herunder isoleringen som følge af den langvarige opfugtning på grund af manglende ventilation. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal dække udskiftning af isoleringen som en følgeskade af en i øvrigt dækningsberettigende skade på bygningen, idet det må lægges til grund, at den ikke kan genanvendes.

I øvrigt finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i ejendommen i et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i ejendommen i nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet har

herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at sanere skimmelsvamp i ejendommen i videre omfang end i tagkonstruktionen.

Nævnet har noteret sig, at udbedringen af skaden indebærer, at der bliver lagt nyt tag på ejendommen. Udskiftningen af taget indebærer efter nævnets vurdering, at der i medfør af BR18 § 285, jf. 283, skal udarbejdes en rentabilitetsanalyse, der belyser, om isoleringskravene for tagkonstruktioner i sommerhuse skal opfyldes, og om dette i givet fald fører til, at det eksisterende isoleringslag skal erstattes af et tykkere lag, og om taget som følge heraf skal hæves mere end 5 cm.

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

Endvidere bemærker nævnet, at udgifter til sådanne lovliggørelsesudgifter under visse betingelser kan dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.1, "Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation...".

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, at selskabet skal bekoste, at en energirådgiver, som parterne udpeger i fællesskab, udarbejder en rentabilitetsberegning, som kan danne grundlag for en dispensationsansøgning hos kommunen, hvis beregningen indikerer, at yderligere isolering er rentabel. Såfremt klageren herefter ikke kan opnå dispensation, skal selskabet også yde forsikringsdækning for lovliggørelse af isoleringsforholdene og en eventuel yderligere hævnning af tagkonstruktion med henblik på at etablere den fornødne ventilation i tagkonstruktionen.

Ankenævnet for Forsikring

29.

95358

Genhusningskrav, mistet lejeindtægt mv.

Klageren har fremsat krav for mistet lejeindtægt for udlejning af sommerhuset, udgifter til leje af andet sommerhus til brug for sine ferier i påske-, og sommerferien samt hver anden weekend. Endvidere kræver klageren, at selskabet dækker udgifter til opbevaring, transport mv. af sommerhusets møbler.

Selskabet har anført, at udbedringen af taget kan udføres oppefra, hvorfor møblerne kan forblive i sommerhuset i reparationsperioden. Selskabet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort et genhusningsbehov, da der er tale om en fritidsbolig, og der ikke er oplysninger om, at klageren ikke kan bebo sit helårshus.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren — som nævnet må lægge til grund fortsat kan bebo sit helårshus — ikke har godtgjort, at det er nødvendigt for hende at bebo fritidshuset, og at selskabet i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3 alene dækker, "rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt". Nævnet har desuden lagt vægt på, at forsikringen ikke indeholder en dækning for mistede lejeindtægter.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at selskabets sagsbehandling efter nævnets opfattelse ikke er mangelfuld eller fejlagtig i en grad, der giver basis for at pålægge selskabet at erstatte de fremsatte krav på erstatningsretligt grundlag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

30.

95358

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udskiftning af isoleringen. Selskabet skal også bekoste, at en energirådgiver, som parterne udpeger i fællesskab, udarbejder en rentabilitetsberegning, som kan danne grundlag for en dispensationsansøgning hos kommunen, hvis beregningen indikerer, at yderligere isolering er rentabel. Såfremt klageren herefter ikke kan opnå dispensation, skal selskabet også yde forsikringsdækning for lovliggørelse af isoleringsforholdene og en eventuel yderligere hækning af tagkonstruktion med henblik på at etablere den fornødne ventilation i tagkonstruktionen.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand