

Ankenævnet for Forsikring

Den 29. august 2018 blev i sag nr. 92065:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Han klager over selskabets afvisning af at dække udgifter til reparation af en utæt zinkskotrende.

Den forsikrede ejendom er opført i 1966, og der er tilbygget en udestue i 1996. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/2 2015.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
1.	Generelle regler			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? Udskiftet tag 2001. Taget blev udskiftet i 1997, men pladerne var dårlige, så hele taget blev udskiftet til nyt i 2001.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
...				
2.	Tage			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? Ved sammenbygningen med udestuen. Er udbedret.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I klageskema til nævnet har klageren bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

2.

92065

"Kort redegørelse for sagen

I sammenbygningen mellem hus og udestue er der hul i taget så der siver vand ind. En plastikdug, skjult inde i konstruktionen, har holdt denne skade skjult, ved at opsamle vandet. Skaden er opdaget ved at en samling af plastikdugen, med tape, er gået op og vandet er løbet igennem til udestuen. Det formodes at hullet er i en svejst samling på en zink tagrende.

Samlingen er tildækket af et materiale som minder om silikone, en faglig ukorrekt løsning, hvis denne silikones formål har været at danne tæthed. På billedokumentation ses en indre plasttagrende, denne er afblændet af zinktagrenden og derfor ikke i brug.

Forsikringen har tilbudt kulancemæssig dækning. Tilstandsrapporten indeholder: Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? Ved sammenbygningen med udestuen. Er udbedret.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forsikringen skal yde en normal dækning. Forsikringen skal stå for tætningen af utætheden."

Selskabet har i brev af 6/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af den indgivne klage, at det klager ønsker at opnå med klagen er, at: 'Forsikringen skal yde en normal dækning. Forsikringen skal stå for tætningen af utætheden.'

Forsikringen har tilbudt en kulancemæssig dækning af det anmeldte forhold, der vedrører en lodning i en zinkrende mellem beboelsen og udestuen: Endvidere har forsikringen ligeledes valgt at imødekomme klagers ønske om, at selskabet står for at sende en blikkenslager ud og, udbedre forholdet jf. vedhæftede mail til klageren.

Det er dermed selskabets opfattelse, at der dels ikke ses at være nogen aktuel tvist mellem klager og selskabet, idet selskabet allerede forud for indbringelsen af sagen har tilbudt en kulancemæssig dækning, ligesom klagen heller ikke ser ud til at vedrøre et konkret økonomisk mellemværende mellem parterne.

På baggrund af ovenstående har vi forespurgt klager, om denne vil være indstillet på at sætte sagen i bero, indtil det er blevet afklaret, hvorvidt sagen kan løses i mindelighed ved selskabets tilbudte udbedring af forholdet. Såfremt det skulle vise sig, at klager ikke er indstillet på at sagen sættes i bero, anmodes Nævnet alternativt om at afvise klagen, der ikke ses at vedrøre et økonomisk mellemværende mellem parterne iht. Ankenævnet for Forsikrings vedtægter § 4, stk. 3, nr. 2."

Klageren har i kommentar af 9/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan, som jeg hele tiden har skrevet, ikke accepterer en kulancemæssig dækning. Viser det sig, at plastikfolien, under taget, har holdt en anden skade, så som en utæthed, skjult, skal forsikringen ligeledes dække denne gennem den normale aftalte police og ikke efter den for godt befindende kulancemæssige dækning. Med dette og i al generalhed vil en kulancemæssig dækning aldrig stille forsikringstageren økonomisk ens med den pågældende police, hvorfor Dansk Forsikrings udsagn om ingen økonomisk mellemværende undrer mig og ikke kan accepteres."

Selskabet har i brev af 9/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må desværre tolke klagers vedhæftede svar således, at klager ikke er indstillet på at sætte sagen i bero indtil det er blevet afklaret, hvorvidt sagen kan løses i mindelighed ved den tilbudte udbedring af forholdet.

Jeg skal på den baggrund anmode Nævnet om at afvise klagen under henvisning til, at klagen ikke vedrører et økonomisk mellemværende mellem partnerne jf. Ankenævnet for Forsikrings vedtægter § 4, stk. 3, nr. 2."

Nævnet har fået forelagt klagerens kommentar af 21/4 2018. Selskabet har i brev af 17/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Supplerende til klagers redegørelse kan jeg oplyse, at klager iht. købsaftalen overtog ejendommen 1. december 2015 (**bilag A**)

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning - policen og tilhørende forsikringsbetingelser er allerede fremlagt af klager.

Den 2. oktober 2017 fremsendte klager en anmeldelse til selskabet (**bilag B**).

Det anmeldte forhold afvises ved afgørelse af d. 3. oktober 2017, idet der henvises til at forholdet skal have været til stede på tidspunktet for overtagelsen (**bilag C**).

På baggrund af klagers indsigelse afholdes der en besigtigelse - besigtigelsesnotat og fotos vedlægges (**bilag D**) - hvorefter sagen genbehandles ved mail af 2. december 2017 (**bilag E**).

Sagen overbringes til selskabets klageafdeling, som følge af fortsat uenighed i sagen, hvorefter der blev afholdt en genbesigtigelse (**bilag F**). Som følge af at sagen, i hvert fald i selskabets optik, har en begrænset kompleksitet og økonomi og for at nå en mindelig løsning, blev der givet en kulancemæssig dækning af omkostningerne til udbedring af forholdet, selvom dette efter selskabets opfattelse rækker ud over, hvad forsikringsbetingelserne tilsiger (**bilag G**).

Herefter er der noget korrespondance frem og tilbage mellem klager og selskabet indtil 2. marts 2018 (**bilag H**), idet klager ikke ønsker at acceptere en kulancemæssig dækning af udgifterne til udbedringen, men derimod vil have selskabet til at anerkende forholdet som værende dækningsberettiget.

Sagen indbringes herefter af klager for Ankenævnet for Forsikring 13. marts 2018.

2. Dansk Boligforsikring A/5' opfattelse af sagen

Sagen vedrører at lodningen, ved bunden af skotrende og sammenbygningen med udestuen, er gået fra hinanden. Det er selskabets principale påstand, at sagen bør afvises, idet der ikke ses at være en aktuel tvist eller konkret økonomisk mellemværende jf. Ankenævnet for Forsikrings vedtægter § 4, stk. 3, nr. 2. Subsidiært mener selskabet, at forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade.

Afvisning

Det fremgår af klagers indlæg til Nævnet, at det klager ønsker at opnå med klagen er, at:
'Forsikringen skal yde en normal dækning. Forsikringen skal stå for tætningen af utætheden.'

Forsikringen har allerede den 2. december 2017 netop tilbudt en kulancemæssig dækning af udgifterne til den af klager ovenfor nævnte tætning. Klager har på intet tidspunkt udtrykt uenighed i udbedringsmetoden, som er anvist af ... Desuden har selskabet tilkendegivet at ville dække eventuelle merudgifter, såfremt der under arbejdes udførelse, mod forventning, skulle vise sig noget, der medfører en fordyrelse af udbedringen. Endelig har selskabet valgt at imødekomme klagers ønske om, at selskabet sørger for at stå for at sende en blikkenslager ud og udbedre forholdet.

På baggrund af ovenstående har vi som bekendt forespurgt klager, om denne vil være indstillet på at sætte sagen i bero ved Nævnet, indtil det er blevet afklaret, hvorvidt sagen kan løses i mindelighed ved selskabets tidligere fremsatte tilbud om udbedring af forholdet. Nævnet har ved meddelelse af 23. april 2018 oplyst selskabet, at klager ikke ønsker at imødekomme dette forslag.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at der dels ikke ses at være en aktuel tvist mellem klager og selskabet, ligesom klagen heller ikke vedrører et konkret økonomisk mellemværende mellem parterne.

Selskabet må som følge af ovenstående beklageligvis anmode Nævnet om at afvise klagen under henvisning til Ankenævnet for Forsikrings vedtægter § 4, stk. 3, nr. 2., såfremt Nævnet følger selskabets anmodning, vil tilbuddet til klager om en kulancemæssig dækning naturligvis fortsat stå ved magt, såfremt klager ønsker dette.

Dækningsomfang

Såfremt Nævnet tilsidesætter selskabets anmodning, og dermed finder at sagen skal behandles, kan jeg på vegne af selskabet fremkomme med følgende bemærkninger til sagen:

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning og anmelder en utæthed ved deres udestue ca. 2 år efter overtagelsen.

I forbindelse med besigtigelsen i november 2017 kunne det, inde fra udestuen, konstateres, at der forud for besigtigelsen var nedtaget en loftplade, hvorpå der kunne konstateres en mindre plamage på bagsiden efter fugt. Over loftpladen ved sammenbygningen mellem huset og udestuen, kunne der ses mørkfarvning efter opfugtning, der hvor klager ligeledes havde sat en plastikbøtte ind. Under besigtigelsen var der dog ikke vanddryp, ligesom indstiksmålingerne i området ikke viste et usædvanligt fugtniveau.

Selskabets genbesigtigelse blev foretaget med henblik på at vandpåvirke skotrenden, zinkrenden og inddækning med en vandslange, således at man kunne forsøge at afdække forholdet. På trods af en intens vandpåvirkning gennem i hvert fald 15 min., kom der ikke vand ind, ligesom indstiksmålingerne viste et sædvanligt fugtniveau. Plamagen/mørkfarvningen kan formentlig, i hvert fald i et vist omfang, være en følge af tidligere utæthed samme sted, som er blevet repareret i sælgers

ejertid ifølge tilstandsrapportens s. 15., hvilket ligeledes vil kunne forklare, at der ikke kunne måles forhøjet fugtighed ved besigtigelsen.

Konsulenten oplyser at zink arbejder, således at lodninger med tiden naturligt vil gå fra hinanden, hvorved disse vil skulle eftergås og vedligeholdes. Det er konsulentens vurdering, at lodningen i bunden af skotrenden og på hjørnet efterhånden er udtjent, hvorfor der ikke er noget usædvanligt i, at der ved særlige vind- og vejrforhold (f.eks. slagregn) vil kunne komme en smule vand ind det pågældende sted, som klager beskriver.

Vi har ikke grund til at tro, at sælger har forsøgt at skjule en reparation med den af klager omtalte plastik, der ses at løbe i en bane langs zinkrenden. Konsulenten oplyser, at plastikken formentlig er blevet opsat i forbindelse med opførelsen af udestuen, idet at lodninger i en sådan zinkrende med, tiden, som nævnt ovenfor, uundgåelig vil gå fra hinanden, hvorved plastikken under renden vil kunne imødegå eventuel risiko for opfugtning af loftpladerne under renden i udestuen. Plastikken har ikke nogen konstruktiv betydning for bygningen, hvorfor man kan vælge at lade det sidde eller alternativt relativt nemt skære det ned.

Det er selskabets opfattelse, at en utæthed ved en lodning anmeldt ca. 2 år efter overtagelsen ikke udgør en dækningsberiget skade under ejerskifteforsikringen iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5., men derimod henhører under den til enhver tid værende ejers almindelige vedligeholdelse.

Af hensyn til sagens begrænsede kompleksitet og økonomi og for at nå en mindelig løsning, har selskabet dog tilbudt kulancemæssigt at dække udgifterne til udbedring af det anmeldte forhold, selvom det er selskabets opfattelse, at dette rækker ud over hvad der er hjemlet i forsikringsbetingelserne.

Blikkenslageren fra ... har tilkendegivet, at udbedringen vil være relativ enkel og bør bestå i, at lodningerne i bunden af skotrenden eftergås. Herudover skal der laves en afrensning af det tætningsmateriale, der er lagt på zinken på hjørnet, hvorefter lodningerne her ligeledes skal eftergås og eventuelt afsluttes med flashband.

Det anmeldte forhold udgør ikke en dækningsberettiget skade, ligesom der på det foreliggende grundlag heller ikke ses at være en oplagt mulighed for at tilbyde mere eller andet, end hvad klager allerede har fået tilbudt af selskabet. På den baggrund bør klagen afvises."

Klageren har i kommentar af 8/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Der foreligger ingen beviser for at utætheden er forårsaget af en utæt lodning, men vi har en delt formodning om at det er årsagen. Lodningen er gemt bag en silikonelignende masse. Selskabet må gerne forsøge at afhjælpe problemet ved at lave en ny lodning ved en almindelige forsikringsdækning. Viser det sig at der fortsat er en utæthed må selskabet fortsætte med at udbedre skaden.

Skaden har været skjult i det at plastikdugen har holdt de mindre vandmængder tilbage, vandmængder som derfor ikke har vist sig før at dugen har sluppet i en tapesamling. Dugen burde aldrig have været monteret og kan ses som overflødig, men har holdt skaden skjult.

Forsikringen er trådt i kraft 30-11-2015 og skaden er anmeldt 2-10-2017."

Ankenævnet for Forsikring

6.

92065

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

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/11 2017 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE

...

Kundens [familiemedlem] anviser bund af skotrende ved sammenbygning mellem hovedhus og havestue foto 9-12, det er her man har konstateret indtrængende vand i form af dryp ved udhæng, der kan i pt. ikke måles fugt af væsentlig grad i konstruktionen foto 2.

I ejendommen tagrum ses ingen tegn efter vand og skotrendebrædder fremstår tørre foto 13-14.

ÅRSAG/KONKLUSION

Det vurderes at mindre vandindtrængning sker via utætheder i bunden af skotrende, og det kunne være den reparation der er foretaget af sælger jf. tilstandsrapporten, der ikke mere er virksom. Der har ikke kunnet konstateres følgeskader efter vand og der pt. ingen konstruktiv betyding.

Det vurderes at skotrende og sammenbygning mellem havestue og hovedhus er udført i forbindelse med havestues opførelse i 1996. Det vurderes at skotrende og sammenbygninger udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

...

UDBEDRING

Det anslås at en reparation af skotrende vil kunne udføres med enten perform, eller ved ny lodning af eksisterende zink.

Dette arbejde anslås til 5-6.000,00 Kr. + Moms."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/1 2018 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE

Kunden havde gjort klar med vandslange på taget som aftalt. Mens kunden sørgede for at holde vandslangen sådan, at vandet render ned igennem skotrenden og videre ned ved lodningerne ved sammenbygningen med udestuen foto 8, stod kundens far og jeg inde i havestuen og kiggede op ved åbningen i loftet ved det pågældende hjørne. Trods uafbrudt vandpåvirkning af skotrende, zinkrende og inddækning igennem hvert fald 15 min., var der stadig ikke tegn på vandindtrængen.

Indstiksmålingerne viste heller ikke unormal fugtighed i konstruktionen foto 3-4.

ÅRSAG/KONKLUSION

Jeg mener det samme som i konklusionen i notatet fra besigtigelsen i november 2017."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

Ankenævnet for Forsikring

7.

92065

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, deformation, 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der i sammenbygningen mellem hus og udestue er hul i en zinkskotrende, og at dette har medført, at der siver vand ind. Klageren har blandt andet anført, at "en plastikdug, skjult inde i konstruktionen, har holdt denne skade skjult, ved at opsamle vandet". Klageren kræver, at selskabet yder en "normal dækning" og kan ikke acceptere, at selskabet har tilbudt en kulancemæssig dækning. Han accepterer, at selskabet afhjælper problemet ved at lave en ny lodning. Viser det sig at der fortsat er en utæthed, må selskabet fortsætte med at udbedre skaden. Klageren har anført, at han er utilfreds med, at selskabet alene har tilbudt en kulancedækning.

Ankenævnet for Forsikring

8.

92065

Selskabet har tilbudt en kulancemæssig dækning af omkostningerne til udbedring af utæthed. Selskabet har endvidere tilkendegivet at ville dække eventuelle merudgifter, såfremt der under arbejdets udførelse skulle vise sig noget, der medfører en fordyrelse af udbedringen samt valgt at stå for at sende en blikkenslager ud og udbedrer forholdet.

Det er dermed selskabets opfattelse, at sagen bør afvises, idet der ikke ses at være en aktuel tvist eller konkret økonomisk mellemværende mellem parterne, jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 2. Det er desuden selskabets opfattelse, at en utæthed ved en lodning anmeldt ca. 2 år efter overtagelsen ikke udgør en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen, men derimod henhører under den til enhver tid værende ejers almindelige vedligeholdelse.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at sælgeren til spørgsmålet "er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?" har svaret "ja", og at han til spørgsmålet "hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?" har anført "ved sammenbygningen med udestuen. Er udbedret".

Nævnet bemærker indledningsvis, at det ikke finder grundlag for at afvise sagen med henvisning til nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 2., da nævnet ikke kan udelukke, at en kulancedækning stiller klageren ringere end en egentlig forsikringsdækning, f.eks. i forældelsesmæssig henseende.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved sammenbygningen mellem hus og udestue, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning ud over den allerede accepterede kulancemæssige dækning.

Ankenævnet for Forsikring

9.

92065

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat 28/11 2017, hvoraf det blandt andet fremgår, at "der har ikke kunnet konstateres følgeskader efter vand og der pt. ingen konstruktiv betydning", samt selskabets besigtigelsesnotat af 18/1 2018 hvoraf det blandt andet fremgår, at "kunden havde gjort klar med vandslange på taget som aftalt. Mens kunden sørgede for at holde vandslangen sådan, at vandet render ned igennem skotrenden og videre ned ved lodningerne ved sammenbygningen med udestuen foto 8, stod kundens [familiemedlem] og jeg inde i havestuen og kiggede op ved åbningen i loftet ved det pågældende hjørne. Trods uafbrudt vandpåvirkning af skotrende, zinkrende og inddækning igennem hvert fald 15 min., var der stadig ikke tegn på vandindtrængen. Indstiksmålingerne viste heller ikke unormal fugtighed i konstruktionen".

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at forholdet er anmeldt ca. 2 år efter overtagelsen af ejendommen, og at der i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 påhviler klageren en almindelig vedligeholdelsespligt.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings