

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. november 2023 blev i sag nr. 100002:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 22/6 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen angår skade bestående i nedbrudte og beskadigede tagteglsten på øst- og vestsiden af vores hus fra 1935. På vestsiden har skaden resulteret i følgeskader i form af vandindtrængen. Der er i tilstandsrapporten omtalt beskadigede tegl, men ikke i de områder, der er relevante for den foreliggende sag. Forholdet er illustreret i skitsen i bilag 5, hvor tilstandsrapportens skader er markeret med blå med området med vandindtrængen er markeret med rød.

Vandindtrængen blev konstateret i januar 2022 og skaden anmeldt til selskabet i samme måned. Selskabet har indtaget skiftende standpunkter i forhold til den anmeldte skade.

Den 18. januar afviste selskabet sagen uden videre undersøgelse (se bilag 2, side 7-8). Begrundelsen herfor var forholdene omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet henviste os til at etablere et stillads for besigtigelse af skaden.

For at sikre os mod yderligere vandindtrængen besluttede vi at totaludskifte taget og etablere derfor stillads i oktober. Da stilladset var opsat kunne vi konstatere tilsvarende skader på østsiden, som dog ikke havde resulteret i at der der kunne konstateres vandindtrængning endnu.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100002

Efter stilladsets opsætning blev taget besigtiget med min deltagelse den 15. oktober 2022. Rapport udarbejdet af selskabets konsulent den 21. oktober 2022 er bilag 3 til denne klage.

Trods rapportens indhold afviste selskabet at skaden var dækningsberettiget, men betalte 15.000 kr. pr. kulance, jf. mail af 6. og 20. december 2022 (bilag 1, side 5-6 og side 3). Kulancebeløbet var fastsat som fuld dækning af tagskaden på vestsiden i henhold til konsulentens rapport (20.000 kr.) med fradrag af selvrisiko.

Selskabets endelige meddelelse af 9. januar 2023 om afvisningen findes i bilag 1, side 1-2. Begrundelsen var nu dels at selskabet ikke mente at der var lidt et tab, dels forholdene nævnt i tilstandsrapporten, dels generelt nogle andre - irrelevante - anmærkninger i tilstandsrapporten.

Selskabets klageafdeling omgjorde delvist skadeafdelingens afgørelse og anerkendte den 7. februar 2023 at skaden på vestsiden var dækningsberettiget, se bilag 4, side 3-4. Klageafdelingen tiltrådte skadesafdelingens afvisning i relation til østsiden. Begrundelsen var at der alene var tale om skader i form af slid og ælde og at der ikke var konstateret vandindtrængen.

Den 23. marts 2023 skiftede klageafdelingen holdning og anerkendte nu også skaderne på østsiden som dækningsberettigede, se bilag 4, side 2. Anerkendelsen førte imidlertid ikke til yderligere erstatning, da selskabet nu indtog det nye standpunkt at den kulancemæssige erstatning dækkede skade på øst- såvel som på vestsiden. Standpunktet er i modstrid med selskabets tidligere standpunkter, se bilag 1, side 6 hvor skadeafdelingen bl.a. anfører:

'Årsagen til vandindtrængen ved børneværelset på 1. sal vurderes at være utætheder ved ti tagsten på den vestlige tagflade, samt fire revnede rygningsten på den ene grat.

Udbedringen vil bestå i, at disse ti tagsten samt fire rygningsten udskiftes. Denne udbedring estimerer konsulenten til 20.000 kr. inkl. moms.'

Se tilsvarende bilag 4, side 4, hvor klageafdelingen bl.a. anfører:

'Konsulenten vurderer som bekendt, at årsagen til fugten i loftet er nogle defekte tagsten på tagfladen mod vest. Der anvises en udbedring med udskiftning af ca. 10 sten og 4 rygninger fra loft. Anslået pris 20.000,00 kr. inkl. moms.'

Der er heller ikke i konsulentens rapport (bilag 3) holdepunkter for selskabets standpunkt. Side 2 viser klart hvilke områder konsulenten har forholdt sig til og alle fotos side 25-32 er fra vestsiden. Synspunktet om at konsulenten over for klageafdelingen skulle have oplyst at han og jeg i fællesskab skulle have udpeget de sten, der skulle udskiftet er ikke afspejlet i rapporten og svarer ikke til det faktiske forløb. Jeg har ikke deltaget i nogen udpegning af sten under besigtigelsen. Allerede fordi det på dette tidspunkt var selskabets (og konsulentens) opfattelse at der ikke var tale om en dækningsberettiget skade er det usandsynligt at vi sammen skulle have udpeget hvilke sten selskabet skulle betale for.

Oplysningen side 3 om skader på østsiden er ikke udtryk for at de indgår i de forhold som konsulenten har vurderet. Der var blot tale om en påpegning af forhold, som jeg orienterede konsulenten om. Konsulenten har i øvrigt misforstået eller fejlerindret dele af det foreviste. De nedfaldne sten, som er dækket af husforsikringen var placeret på husets sydside.

Ankenævnet for Forsikring

3.

100002

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal dække:

1. Et beløb svarende til udgiften til stillads/lift for besigtelse, som foreslået af selskabet i januar 2022
2. Et beløb svarende til udgiften til stillads/lift for udskiftning af tegl på øst og på vestside
3. Et beløb svarende til udgiften til udskiftning af tegl på østsiden.

De under pkt. 1 og 2 anførte udgifter har vi samlet og skønsmæssigt anslået til 10.000 kr.

Det under 3 anførte beløb har vi anslået til 20.000 kr. svarende til det beløb konsulenten og selskabet har skønnet vedr. tegl på vestsiden, men nu hævder er et samlet beløb for øst og vest.

Samlet bør selskabet derfor pålægges at betale yderligere 30.000 kr. med tillæg af renter fra december 2022, hvor selskabet oprindeligt betalte erstatning pr. kulance."

Selskabet har i brev af 29/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører udbedringsomkostningerne forbundet med udskiftningen af nedbrudte/beskadigede tegltagsten på husets østvendte tagflade, som ifølge klager er en dækningsberettigende skade og ikke omfattet af den af DBF opgjorte erstatning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 18. juli 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag B**.

Den 18. januar 2022 anmelder fugtskjolder på loft i værelse. DBF afviser dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger, men opfordrer klager til selv at finde årsagen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. Korrespondance mellem klager og DBF er fremlagt af klager.

Den 15. september 2022 oplyser klager, at der opstilles stillads i løbet af uge 39, hvor det er muligt at besigtige taget i en kort periode herefter, idet teglstenen ellers vil blive taget ned, da klager pga. af tagets tilstand har bedt deres tømrer om at udskiftet taget.

Den 15. oktober 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 21. november 2022 er fremlagt af klager. Udspecificerede fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag D**.

Den 6. december 2022 dækker DBF en udskiftning af beskadigede tagsten på den vestlige tagflade samt beskadigede rygningstegl på grat og opgør erstatningen i henhold til besigtigelseskonsulen-

tens estimat. De beskadigede tegltagsten på den østvendte tagflade afvises med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger.

Den 23. januar 2023 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, da klager mener, at de beskadigede tegltagsten på både husets vest- og østvendte tagflade samt de beskadigede rygningstegl udgør en dækningsberettigende skade.

Den 31. marts 2023 fastholder DBF erstatningsopgørelsen i henhold til besigtigelseskonsulentens udbedringsestimat, da dette omfatter de beskadigede tegltagsten på både den vest- og østvendte tagflade samt de beskadigede rygningstegl.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal anerkende, at de beskadigede tegltagsten på husets vest- og østvendte tagflade udgør en dækningsberettiget skade og at erstatningen herfor skal opgøres til i alt 50.000,00 kr. omfattende udgifter til udbedring samt stillads/lift i forbindelse hermed.

Til støtte for sin påstand anfører klager, at de af besigtigelseskonsulenten anslået udbedringsomkostninger på 20.000,00 kr. (inklusive moms) alene omfatter de beskadigede tegltagsten på den vestvendte tagflade.

Der er tale om en villa fra 1935 opført med mansardtag, som ved DBF's besigtigelse fremstod med den oprindelige tegltagstensbeklædning. Her kunne besigtigelseskonsulenten ved den udvendige gennemgang – udover dårligt udførte reparationer – registrere 2 revnede tegltagsten på den vestvendte tagflade, 4 revnede rygningstegl på grat samt 4-6 beskadigede tegltagsten på den østvendte tagflade. Ved den indvendige gennemgang er det alene ved den vestvendte tagflade, at der kan registreres vandindtrængen.

I forbindelse med klagebehandlingen har besigtigelseskonsulenten præciseret, at udskiftningen af de beskadigede tegltagsten og rygningstegl (i alt 14) kan udføres fra lift og at omkostningen til leje af lift er medtaget i beløbet, idet udbedringsperioden anslås til ca. 2 dage. Besigtigelseskonsulenten har således skønnet omkostningerne til leje af lift til 6.000,00 kr. inklusiv moms og øvrige omkostninger (arbejds løn for 2 mand + materialer) til 14.000,00 kr. inklusiv moms. Priseksempler på liftleje fremlægges som **bilag E**.

Følgeskader på spær (råd) er dækket af klagers husforsikring. Dækningstilsagn af den 7. november 2022 fra klagers husforsikring fremlægges som **bilag F**.

DBF er enig i, at de af besigtigelseskonsulenten anførte beskadigede tegltagsten og rygningstegl ikke er omfattet af tilstandsrapportens anmærkninger jf. den af klager fremlagte skitse.

DBF er også enig i, at de utætte rygningstegl og tegltagsten ved den vestvendte tagflade udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, i det omfang de ikke kan betragtes som en del af klagers planlagte udskiftning af hele tagbeklædningen.

Ankenævnet for Forsikring

5.

100002

De nedbrudte og mere en 85 år gamle tegltagsten på den østvendte tagflade udgør ikke en dækningsberettigende skade (hverken på overtagelses- eller besigtigelsestidspunktet), idet der ikke er vandindtrængen her.

Uanset at det ikke fremgår af dækningstilsagnet fra husforsikringen, hvor stor en del af erstatningen der er hensat til liftleje i forbindelse med udbedringen af rådskaden (som udbedres i forbindelse med udskiftningen af tegltagstenene på den vestvendte tagflade, hvormed klager reelt har fået dobbelt erstatning for liftlejen her), omfatter den af besigtigelseskonsulenten anslået udbedringsomkostning på 20.000,00 kr. udtrykkeligt udskiftningen af i alt 14 beskadigede tegltagsten og rygningstegl fordelt på husets vest- og østvendte tagflade og implicit liftleje i forbindelse hermed. Der er således ikke i besigtigelsesnotatet eller ved sagens oplysninger i øvrigt grundlag for at kunne opgøre erstatningen til 50.000,00 kr.

Den omstændighed at DBF ikke har anerkendt tegltagsten og rygningstegl på den vest- og østvendte tagflade som dækningsberettigende og at skadebehandleren alene har givet kullancemæssig dækning for tegltagstenene på den vestvendte tagflade, ændrer ikke ved, at klager ved den opgjorte erstatning er blevet stillet som sådan. Klager har således ikke lidt et økonomisk tab ved den meddelte dækning i forhold til de samlede omkostninger til udbedringen af de nedbrudte og beskadigede tegltagsten og rygningstegl, som kunne registreres ved DBF's besigtigelse.

Klager har derfor ikke har godtgjort, at den af DBF opgjorte erstatning er utilstrækkelig for udbedringen af de beskadigede og utætte rygningstegl og tegltagsten på den vestvendte tagflade, eller at klager i øvrigt har lidt et økonomisk tab i forbindelse med udskiftningen af de i alt 14 beskadigede tegltagsten og rygningstegl uanset, at DBF ikke har dækket de beskadigede tegl på den østvendte tagflade.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 1/12 2020 fremgår bl.a.:

"Skader uden på beboelse

Beboelse – tag

Nr.1

Vurdering Rødt hus

Skade Der er en revne/defekt tagsten nær graten mod nordøst på den østlige tagflade.

Risiko Der er risiko for at nedbør kan trænge ned og forårsage følgeskader.

...

Nr.2

Vurdering Rødt hus

Skade En tagtegl er gledet ud af falsene i belægningen ved den sydvestlige grat på den sydlige tagflade.

Risiko Der er risiko for at nedbør kan trænge ned og forårsage følgeskader.

...

Nr.3

Vurdering Gråt hus

Ankenævnet for Forsikring

6.

100002

Skade Tagbelægningen er skævtliggende på mansarden og tagfladen i områder mod syd og mod øst.

Risiko Skaden er af mindre omfang. Der vurderes ikke risiko for følgeskader.

Af skadesanmeldelse af 18/1 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

mandag, 17 januar 2022

Hvordan blev skaden opdaget

... kaldte om aftenen da han skulle i seng og sagde der var noget på loftet på hans værelse. Vi konstaterede hurtigt at der var fugtskjolder.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Loft i værelse har fugtskjolder. Mulig indtrængning fra tag eller andet?"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Fugt/vand indvendigt i lofter (utæt tag).

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Besigtigelsen forgik i litra A, delvis indvendigt på 1. sal og 2. sal samt omkring hele taget udvendigt fra stillads

...

Konstruktion/opbygning:

Tagkonstruktionen er opbygget som følgende:

Fals tagsten (med understrygning)

Taglægder

Hanebandsspær (valmet mansardtag)

Isolering Dampspærre Spædt forskalling

Gipsplader

Væv og maling Lofter/etagedæk

Plankegulv

Bjælkelag

Indskudsbrædder

Tæt forskallingsbrædder

Rørpuds

Maling og filt

Beskrivelse:

Inde: Ved besigtigelsen forklar forsikringstager, at de har opdaget fugt/vand som er kommet ind på et af børneværelserne på 1. sal mod vest. Der fortages derfor målinger med (Tramexen) på loft

Ankenævnet for Forsikring

7.

100002

ud mod facade/vindue hvor der ses aftegninger i loftet. målingen viser mellem (45 – 65 enheder i omra det). Se foto (1. sal børneværelse nr. 1 – 10).

Forsikringstager forklar yderligere at der også er fugt oppe på 2. sal (tagetagen) derfor gennemgås skråvægge mod vest. Og der måles med (Tramexen) som viser (0 til 5 enheder) her ses ingen mærker som på 1. sal på overfladerne se foto (2. sals værelse nr. 1 – 15).

Ude: Ved gennemgang af taget fra stillads vil forsikringstager gerne vise områder hvor der er revnet og dårlig udført reparationer på taget. Derfor gennemgås vi hele taget, på vestsiden ses der bl.a. to teglsten som er revnet og forsøgt lappet med en form for lynbeton og tag kit, der er områder hvor man også har lappet med en lynbeton som forskellig oven på teglende. Der ses en grat med revnet rygningsten.

Mod øst ses der 4 – 6 tagsten som er revnet eller har mindste del af stenen, der er to steder hvor hus vil dække nedfaldet sten efter storm. Se foto (tagflader nr. 1 – 39).

Konklusion:

Ift. den fugtskaden som er kommet i loftet på børneværelset så skyldes dette åbning i taget pga. et tegl som er revnet og dårlig repareret efterfølgende.

Genegalt er taget i dårlig stand og der er flere steder hvor der er enden revnet eller manglende sten. Som på sigt ville kunne give vandskader inde i huset.

Alderen på det skadede:

Huset er opført i 1935, derfra er tagbelægningen også fra. men har inde for de sidste 15 år lagt isolering og indervægge på 2, sal.

Konstruktiv betydning:

Der ses ikke skader ved besigtigelsen, men efter besigtigelsen kontakter forsikringstager os. Da man finder råd i spær, dette sendes dog til husforsikringen.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Den aktuelle skade handler om revnet teglsten som har lagt vand inde i huses etagedæk, der kan vise sig yderligere skader ved evt. åbning i loft.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Tagkonstruktionen er lovlig opført ift. datiden byggeskikke og krav til godt håndværk.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Taget har været meget nedslidt, fra før overtagelsen.

Tilstandsrapport:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen bemærkninger ift. anmelde forhold i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

8.

100002

Anmærkninger i tilstandsrapport:

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er en revnet/defekt tagsten nær gratten mod nordøst på den østlige tagflade.	Der er risiko for at nedbør kan trænge ned og forårsage følgeskader.	-
2		En tagtegl er gledet ud af falsene i belægningen ved den sydvestlige grat på den sydlige tagflade,	Der er risiko for at nedbør kan trænge ned og forårsage følgeskader.	-
3		Tagbelægningen er skævtliggende på mansarden og tagfladen i områder mod syd og mod øst.	Skaden er af mindre omfang. Der vurderes ikke risiko for følgeskader.	-

(NOTE: Jeg har taget ovenstående tre punkter med i notatet pga. vi gennemgik hele taget. det er ikke fordi forsikringstager anmelder dem som sådan, men mere for at have styr på hvad som står i tilstandsrapporten RB).

Policeforbehold:

Udvidet dækning: ja

Fra sælgeroplysninger:

4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor på taget der er eller har været skader - Hvilke skader - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Der har været vandindtrængning 2 steder, da vi overtog huset som blevet lavet ifm. at rep af tag og 2.salen (se pkt.2.3). de var ovenfor vinduet i soveværelse på 1.sal (først værelse til højre), samt ovenfor vinduet på badeværelset på 1.salen. Det var entreprenøren der ordnede det, lige som alt andet.

Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Nej.

Regres: Nej

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Ankenævnet for Forsikring

9.

100002

Forsikringstager er pt. i gang med at få lagt nyt tag. så man kan jo ikke udbedre de anmelde tegl mere. Men vis man skulle reparere taget, ville der efter min vurdering skulle udskiftes ca. 10 sten og 4 rygninger fra lift. Anslået pris 20.000,00 kr. inkl. moms"

Af selskabets mail af 6/12 2022 fremgår det bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse efter, at konsulent ... var ude på ejendommen den 15. oktober 2022.

Ejerskipteforsikringen kan tilbyde dækning.

Ejendommen er opført i 1935 med en tagbelægning af falstagsten.

Ved besigtigelsen anvises børneværelset på 1. sal mod vest. Her er fugtskjolder i loftet. Der bliver foretaget fugtmålinger med TRAMEX måler på loftet ud imod facaden/vinduerne, hvor fugtskjolderne ses. Der bliver målt forhøjet fugt omkring fugtskjolderne. På anden sal bliver der ligeledes foretaget fugtmålinger i skråvæggen mod vest. Her kan der ikke måles forhøjet fugt, og der er samtidigt ingen fugtskjolder på denne. Udvendigt bliver taget inspiceret fra stillads. På den vestlige tagflade er der to tagsten som er revnet, og forsøgt udbedret med lynbeton og tag kit. Der er også ved teglender forsøgt lappet med lynbeton.

Årsagen til vandindtrængen ved børneværelset på 1. sal vurderes at være utætheder ved ti tagsten på den vestlige tagflade, samt fire revnede rygningsten på den ene grat.

Udbedringen vil bestå i, at disse ti tagsten samt fire rygningsten udskiftes. Denne udbedring estimerer konsulenten til 20.000 kr. inkl. moms.

Henset historikken med jeres anmeldelse, og da det er mig bekendt, at I er i gang med at udskifte hele taget, kan jeg tilbyde erstatningen per kulance til fuld og endelig afgørelse, og fremsættes uden præjudice. Erstatningen opgøres derfor ud fra konsulentens estimat af den førnævnte udbedringsmetode.

Erstatningen opgøres således:

Udbedring jf. konsulentens estimat: 20.000,00 kr.

Selvrisiko: - 5.000,00 kr.

Erstatning til udbetaling 15.000,00 kr.

Ønsker du at acceptere dækning per kulance, bedes du bekræfte dette og fremsende dine kontoplysninger, hvortil erstatningen ønskes udbetalt."

Af mail til klageren fra selskabets klageafdeling af 23/3 2023 fremgår bl.a.:

"Tak for jeres mail.

Jeg skrev som jeg gjorde fordi, at jeg ikke kunne udlede, hvad I yderligere forventede at opnå økonomisk set, ud over det der allerede var tilbudt af skadebehandleren (15.000 kr. efter selvrisiko).

Ankenævnet for Forsikring

10.

100002

Jeres seneste svar forstår jeg dog sådan, at I forventer et yderligere tilskud til østsiden på 20.000 kr., og stilladsomkostninger på 10.000 kr.

I opfordrer mig til på ny at tale med konsulenten, da I ikke er enig i konsulentens anvisning på baggrund af besigtigelsen om, at udbedringen består i udskiftning af ca. 10 sten og 4 rygninger. Udført fra lift. Anslået pris 20.000,00 kr. inkl. moms.

Han bekræfter at der ved besigtigelsen aktuelt kunne konstateres en lokal utæthed i loftet på værelset mod vest, men herudover kunne der ikke konstateres eller forevises andre utætheder i taget herunder mod øst.

Herudover oplyser han, at I sammen gennemgik hele tagfladen, og det var i den forbindelse, at I optalte de ca. 10 sten og 4 rygninger, som han faktisk oplyser er fordelt på både vest og østsiden.

Uddybende forklarer han, at antallet fordeler sig sådan, at der på vestsiden bl.a. kunne konstateres to teglsten, som var revnet og forsøgt lappet samt en grat med revnet rygningsten. Mod øst kunne der ses 4 – 6 tagsten som var revnet eller havde mistet en del af stenen. Der skulle også være to steder, hvor husforsikringen havde anerkendt at dække nedfaldne sten efter storm.

For så vidt angår jeres bemærkninger omkring stillads, så er det klart at taget ikke kan udskiftes fra lift, men konsulenten fastholder at reparationen kan laves fra lift, der som tidligere skrevet er medtaget i de opgjorte 20.000 kr. Hvor han har regnet med leje af lift 2 dage af 3.000 kr. pr. dag.

Vi vil altid gerne opnå en løsning, men jeg mener ikke der er grundlag for at imødekomme at dække yderligere 30.000 kr., ud over de allerede opgjorte 20.000 kr.

I er naturligvis fortsat meget velkomne til at vende tilbage, hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål eller yderligere bemærkninger.

Hvis I fortsat fastholder jeres krav om yderligere 30.000 kr., har I naturligvis ret i, at dette vil kunne prøves ved Ankenævnet for Forsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1935 – den 18/7 2021. Klageren anmeldte den 18/1 2022, at der var fugtskjolder på loftet i det ene værelse. Klageren ønsker, at selskabet skal betale 30.000 kr. med tillæg af renter fra december 2022 udover den udbetalte kulancemæssige erstatning på 15.000 kr., som selskabet har betalt.

Klageren har anført, at selskabet den 7/2 2023 anerkendte, at skaden på vestsiden af taget var dækningsberettigende, men afviste at der var dækningsberettigende forhold ved tagets østside. Klageafdelingen skiftede herefter holdning og anerkendte herefter også skaderne på østsiden som dækningsberettigende den 23/3 2023, men det førte ikke til yderligere erstatning, da selskabet nu indtog et nyt standpunkt – nemlig at den kulancemæssige erstatning dækkede skade på såvel øst- som vestsiden. Klageren har anført, at dette er i modstrid med selskabets tidligere standpunkter. Klageren har henvist til, at skadeafdelingen blandt andet har anført, at "årsagen til vandindtrængen ved børneværelset på 1. sal vurderes at være utætheder ved ti tagsten på den vestlige tagflade, samt fire revnede rygningsten på den ene grat. Udbedringen vil bestå i, at disse ti tagsten samt fire rygningsten udskiftes. Denne udbedring estimerer konsulenten til 20.000 kr. inkl. moms". Klageren har påpeget, at der heller ikke i selskabets besigtigelsesnotat er holdepunkter for selskabets synspunkt, og at "side 2 viser klart hvilke områder konsulenten har forholdt sig til og alle fotos side 25-32 er fra vestsiden". Klageren har anført, at "oplysningen side 3 om skader på østsiden er ikke udtryk for at de indgår i de forhold som konsulenten har vurderet. Der var blot tale om en påpegning af forhold, som jeg orienterede konsulenten om. Konsulenten har i øvrigt misforstået eller fejlerindret dele af det foreviste. De nedfaldne sten, som er dækket af husforsikringen, var placeret på husets sydside".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at den opgjorte erstatning er utilstrækkelig for udbedringen af de beskadigede og utætte rygningstegl og tegltagsten på den vestvendte tagflade, eller at klageren i øvrigt har lidt et økonomisk tab i forbindelse med udskiftningen af de i alt 14 beskadigede tegltagsten og rygningstegl. Selskabet har anført, at den opgjorte erstatning også omfatter udgiften til dækning af beskadigede tegl på den østvendte tagflade, hvilket fremgår af besigtigelsesrapporten. Selskabet har anført, at be-

Ankenævnet for Forsikring

12.

100002

sigtigelseskonsulenten ved den udvendige gennemgang registrere 2 revnede tegltagsten på den vestvendte tagflade, 4 revnede rygningstegl på grat samt 4-6 beskadigede tegltagsten på den østvendte tagflade. Selskabet er enig i, at de utætte rygningstegl og tegltagsten ved den vestvendte tagflade udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, i det omfang de ikke kan betragtes som en del af klagerens planlagte udskiftning af hele tagbeklædningen. Selskabet har anført, at de nedbrudte og mere end 85 år gamle tegltagsten på den østvendte tagflade udgør ikke en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at "uanset at det ikke fremgår af dækningstilsagnet fra husforsikringen, hvor stor en del af erstatningen der er hensat til litleje i forbindelse med udbedringen af rådskaden (som udbedres i forbindelse med udskiftningen af tegltagstenene på den vestvendte tagflade, hvormed klager reelt har fået dobbelt erstatning for litlejen her), omfatter den af besigtigelseskonsulenten anslået udbedringsomkostning på 20.000,00 kr. udtrykkeligt udskiftningen af i alt 14 beskadigede tegltagsten og rygningstegl fordelt på husets vest- og østvendte tagflade og implicit litleje i forbindelse hermed. Der er således ikke i besigtigelsesnotatet eller ved sagens oplysninger i øvrigt grundlag for at kunne opgøre erstatningen til 50.000,00 kr."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler 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 selskabet har givet tilsagn om dækning ud over den opgjorte erstatning på 20.000 kr. før fradrag af selvrisiko, eller at den opgjorte erstatning er utilstrækkelig til dækning af de i besigtigelsesrapporten omtalte 4 rygningsten og 10 tagsten på ejendommens øst- og vestside.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at "på vestsiden ses der bl.a. to teglsten som er revnet og forsøgt lappet med en form for lynbeton og tag kit, der er område hvor man også har lappet med en lynbeton som forskellig oven på teglende. Der ses en grat med revnet rygningsten", at "mod øst ses der 4 – 6 tagsten som er revnet eller har

Ankenævnet for Forsikring

13.

100002

mindste del af stenen" og at selskabets besigtigelseskonsulent anslår, at hvis man skulle reparere taget, så vil det koste 20.000,00 kr. inkl. moms.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der ud over de forhold, som selskabet har dækket, på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens tag, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at ejendommens tegltag er det oprindelige fra 1935, og at klageren ikke har fremlagt sagkyndig erklæring eller lignende til støtte for sin påstand om, at der – forud for klagerens udskiftning af taget – var dækningsberettigende skader på taget i ejerskifteforsikringens forstand, der berettiger klageren til yderligere erstatning.

Hvad angår klagerens krav om dækning af udgifter til lift til brug for besigtigelsen af taget, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække sådanne omkostninger, da besigtigelsen efter det oplyste blev foretaget via stilladset, som klageren havde fået opsat i anledning af udskiftningen af tagbelægningen.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse og har ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

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.



Ankenævnet *for* Forsikring

14.

100002

Peter Thønnings