

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. november 2023 blev i sag nr. 100315:

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. I klageskema af 30/8 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter nu 8 måneders sagsbehandling, har vi fået fastslået af [tømrermester] og jeres egen konsulent ..., at taget er i dårlig forfatning grundet meget ringe håndværksmæssigt arbejde, udført i 2017, iværksat af den tidligere ejer.

[Tømrermesteren] oplyser, at i forhold til garantien og produktanvisning på nye tagplader, kun kan gives, hvis hele tagfladen og ikke kun dele af den bliver udskiftet. Nye tagplader monteret og spændt ovenpå ældre plader, kan udløse skader, oplyser [tømrermesteren].

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

[Tømrermesteren] oplyser, at i forhold til garantien og produktanvisning på nye tagplader, kun kan gives, hvis hele tagfladen og ikke kun dele af den bliver udskiftet. Nye tagplader monteret og spændt ovenpå ældre plader, kan udløse skader, oplyser [tømrermesteren].

Forsikringsselskabet vil dække skader på forkert lagte tagplader og hvor der er utætheder. I så fald vil det betyde, at hvis jeg skal følge fagmandens produktanvisning, ja så skulle jeg stå for udgiften til den resterende udskiftning af tagplader, for at taget kan fremstå som tag uden anmærkninger i en evt. fremtidig tilstandsrapport."

Selskabet har i brev af 28/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører vandindtrængen gennem klagers tag. DBF har dækket en reparation af taget, men klager ønsker et nyt tag dækket under ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juni 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 3. maj 2018.

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

Den 23. januar 2023 anmelder klager vandindtrængen fra taget. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 21. februar 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 4. maj 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 14. juni 2023 meddeler dækning til en reparation af flere forhold ved taget. Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af taget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2018 var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, og at den af selskabet tilbudte udbedringsløsning ikke er tilstrækkelig til at udbedre skaderne.

Der er tale om et sommerhus fra 1967 med et nyere tag af bølgeeternit lagt af sælger i 2017.

Ved DBF's besigtigelse konstateres, at tagpladerne er lagt forkert omkring det anmeldte VELUX vindue og over VELUX vindue mod syd. Overlæg er forkert, og tagpladerne er fuget for tætning. Herudover er rygningen med revner, da tagskruer er spændt for hårdt.

Indvendigt ses skjolder på loftet efter vandindtrængen.

DBF har dækket en udbedring af de konstaterede forhold og eventuelle følgeskader, som måtte konstateres under udbedringen. Uenigheden består i, om den af selskabet tilbudte udbedringsløsning er tilstrækkelig, eller om klager er berettiget til at få hele taget skiftet.

Klager gør gældende, at det ikke er muligt at bevare garantien på taget, hvis dette repareres og ikke udskiftes i sin helhed. Det forhold i sig selv medfører ikke, at klager er berettiget til en ud-

Ankenævnet for Forsikring

3.

100315

skiftning af taget. Det afgørende er, at taget efter selskabets udbedring er tæt, og at de forhold, som medfører risiko for skade, er udbedret. Der er ikke konstateret andre utætheder eller fejl ved taget.

Da klagers tømrer ikke ønsker at give tilbud på en reparationsløsning, har DBF indhentet et tilbud på udbedring til brug for opgørelse af erstatning. Tilbuddet fremlægges som **bilag F**. Håndværkeren har ved en fejl ikke medtaget rygningen, og den klageansvarlige har bedt håndværkeren om en tillægspris på dette. Når denne er modtaget, kan erstatningen opgøres.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at taget ikke kan repareres, og at den af selskabet tilbudte udbedringsløsning er utilstrækkelig.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 9/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af det forelagte, mener jeg, at det må være op til ankenævnet at vurdere, hvorvidt, at det er rimeligt, at jeg får dækket omkostninger til omlægning af nyt tag og ikke kun som forelagt, en simpel nødtørftig reparation at det defekte og forkert lagte tag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 3/5 2023 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 23/1 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

13/01/2023

Hvordan blev skaden opdaget?

... Vi har haft en tømrermester ude, da der kommer vand ind fra taget og videre ned gennem karmen i fløjddørene. Tømrermester ... har taget vedhæftet billede, og [tømrermesteren] mener, at det skyldes dårligt håndværk omkring Velux ovenlys vinduerne. Vi har før noteret, små vanddråber i loft, men mente at det kunne skyldes kondensdråber. Vi har også kontaktet [andet selskab] hvor vi har en fritidshusforsikring."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/2 2023 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Eternitplader, lægter, spær, isolering, veluxvindue, profil lofter.

Beskrivelse:

Her ses litra a mod syd. Billede 2-3.

Tagflade ses med pålagte eternit plader. Billede 6-7. Tagflade ses med ca 14 graders hældning. Billede 5.

Anmeldte velux vindue ses afdækket med presenning. Billede 4.

Tagplader ses ikke oplagt korrekt ved anmeldte vindue, disse ses forkert tilskåret. Billede 10-13-15. Over velux vindue mod syd ses tagplader oplagt med forkert overlæg. Billede 15. Tagplader ses med på lagte fuger for tætning. Billede 15-17-18. Rygninger ses overspændte og revnet i litra a' længde. Billede 9-11-12. Indvendigt ses spisestue mod syd. Billede 20-21. Her ses anmeldte velux mod syd. Billede 19. Veluxvindue ses mod syd og være punkteret. Billede 19. Veluxvindue ses fra før 1992 i henhold til typeskilt. Billede 22. Der ses skjolder rundt lysning ved velux mod syd efter vandindtrængen. Billede 19-23. Der kan ikke måles opfugtning af profil brædder ved velux mod syd. Billede 24-25-26-27.

Over fløjdør mod syd ses skjolder efter vandindtrængen. Billede 20. Der kan ikke måles opfugtning af profilloft over fløjdør mod syd. Billede 28-29. Indfatning på fløjdør mod syd ses med skader efter opfugtning. Billede 30. Der kan ikke måles opfugtning af indfatning på fløjdør mod syd. Billede 31-32.

Mod nord ses tagflade på litra a. Billede 43-44. Tagflade mod nord ses med ca 13 graders hældning. Billede 41-42. Tagplader rundt velux mod nord ses ikke tildannet korrekt. Billede 46-47-48. Der ses ved tagfod mod nord at tagplader er oplagt med stumper. Billede 45. Under tagflade med nord ved velux ses fra tagfod indlagt rende under tagplader. Billede 45-46. Tagplader ses ikke tilskåret korrekt mod afvandings rende ved velux inddækning. Billede 48. Ved tagfod ses indlagte fugleklodser under tagplader ved indkig. Billede 52. Indvendigt ses veluxvindue over sofa gruppe. Billede 33. Der ses skjolder efter vandindtrængen på profilloft ved velux mod nord. Billede 34-35-36. Der kan ikke måles opfugtning af profilloft ved velux mod nord. Billede 37-38. Der ses skjolder på profilloft mod nord efter formentlig tidligere vandindtrængen. Formentlig derfor tag er tidligere skiftet. Billede 39-40.

Konklusion:

Forkert oplagte tagplader og tætning ved disse. Vand er formentlig trængt igennem forkerte oplagte tagplader der er fuget. Denne fuge vurderes med manglende tæthed og slip. Endvidere ses rygninger revnet grundet overspændte tagskruer.

Alderen på det skadede:

1967 opførsel af litra a. Tagflade vurderes udskiftet i perioden 2016-2017. Her ses på din geo ændringer i tagfladerne Velux vurderes genbrugt fra tidligere tagflade. Disse ses fra før 1992 i henhold til typeskilt.

Aktuelle skader:

Vandindtrængen.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Vand kan trænge i de underliggende bygningsdele med skader til følge på de underliggende bygningsdele.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Basis.

Ankenævnet for Forsikring

5.

100315

Velux vinduer ses oplagt lige på grænsen af den anbefalet hældning på 15 grader.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Vandindtrængen vurderes ikke tilstede ved overtagelsen. Det må da forventes at anmeldelse ville være kommet før end ca. 5 år efter overtagelsen.

Forkert oplagte og fuget tagplader til stede ved overtagelsen. Er udført af tidligere ejer i henhold til sælger oplysninger i TR. Og formentlig slip i fuger der er årsag til der trænge vand ind.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Intet relevant.

Fra sælgeroplysninger:

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Tag er fornyet 2017. Redskabsskur bygget 2010

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Forhold ej beskrevet.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Forhold vedrørende forkerte oplagt tagplader tydeligt fra tagfod. Oplagt rende under tagplader mod nord tydeligt fra terræn.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Evt BS.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Vurdere ikke vi skal ind i denne. Ej til stede ved overtagelsen, og der er tal om basis dækning.

For udbedring bør tagplader rundt velux vinduer udskiftes og tildannes korrekt. Her skal demonteres tagplader fra velux og mod vindskeder øst, herefter oplægges plader korrekt.

Velux vinduer er fra før 1992 og reservedele kan derfor ikke skaffes længere via velux, da produktionen af disse er stoppet."

Af tilbud af 6/7 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Udskiftning af tagplader efter leverandørens anvisninger samt Velux på sommerhus Tagplader ned tages og bortskaffes. Nye T1 lægter - B6 tagplader - 2 nye Velux vinduer, samt inddækninger, afsluttes med ventileret rygning.

...

Rent fagligt mener jeg det nuværende tag er i så dårlig forfatning og mangelfuldt, og det ikke er korrekt monteret efter leverandørens anvisninger, at hele taget bør skiftes. Det er måske spørgsmål om tid, før utætheder opstår på den østlige del og forsager skader på bygningen. Skruer er

Ankenævnet for Forsikring

6.

100315

over spændt og begyndende revner flere steder. I forhold til garanti på taget, kan dette kun gives på hele tagfladen og ikke dele af taget.

90 Tag B6 incl T1 lægter.	1	20.920,00	20.920,00
10 Svende timer	70	480,00	33.600,00
70 Tillægspris. Velux 780*1400 med inddækningspakke.	2	5.558,00	11.116,00
40 Affald bortskaffes	1	2.000,00	2.000,00
89 Skostensinddækning.	1	3.150,00	3.150,00

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 70.786,00)

Subtotal : 70.786,00

25,00% moms : 17.696,50

Tilbud gældende i 15 dage.

Der tages forbehold for rød i kunstauktionen.

Udbederes med 480kr pr time + 25% moms.

Total DKK : 88.482,50

"

Af tilbud af 17/8 2023 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Fejl monteret velux vindue. vinduet er ikke monteret efter vejledningen, men det burde kunne løses. det kræver dog nogle nye plader og indækning.

...

Nr. Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
20 sort b6 incl. nortonbånd og skruer	14	stk.	170,00	2.380,00
20 velux indækning	2	stk.	1.200,00	2.400,00
10 Arbejdstimer	20	timer	450,00	9.000,00
60 Kørsel	144	km	4,00	576,00
61 service vogn pr. dag	2		195,00	390,00
14 bortskaffelse af affald	1	stk.	300,00	300,00

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 15.046,00)

Subtotal : 15.046,00

25,00% moms : 3.761,50

der er ikke medregnet indvendigt arbejde.

Total DKK : 18.807,50

"

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 1967 – den 1/6 2018. Klageren anmeldte den 23/1 2023, at der var kommet vand ind fra taget og videre ned gennem karmen i fløjdørene. Klageren ønsker, at selskabet dækker et nyt tag og ikke kun "en simpel nødtørftig reparation at det defekte og forkert lagte tag".

Klageren har anført, at hun har haft en tømrermester ude, der fastslog – ligesom selskabets besigtigelseskonsulent – at taget er i dårlig forfatning grundet meget ringe håndværksmæssigt arbejde udført i 2017 iværksat af den tidligere ejer. Tømrermesteren har oplyst, at "i forhold til garantien og produktanvisning på nye tagplader, kun kan gives, hvis hele tagfladen og ikke kun dele af den bliver udskiftet". Tømrermesteren har oplyst, at nye tagplader monteret og spændt ovenpå ældre plader kan udløse skader. Klageren har anført, at såfremt selskabet kun dækker skader på forkert lagte tagplader, og hvor der er utætheder, vil det betyde, at han selv – såfremt taget skal fremstå som tag uden anmærkninger i en evt. fremtidig tilstandsrapport – skal stå for udgiften til den resterende del af tagpladerne.

Selskabet har anerkendt "en udbedring af de konstaterede forhold og eventuelle følgeskader, som måtte konstateres under udbedringen". Selskabet har oplyst, at klagerens tømrer ikke har ønsket at give tilbud på en reparationsløsning, og at selskabet derfor har indhentet et tilbud på udbedring til brug for erstatningsopgørelsen. Selskabet har oplyst, at den tilbudsgivende håndværker ved en fejl ikke har medtaget rygningen, og selskabets klageansvarlige har derfor bedt håndværkeren om en tillægspris på dette, hvorefter erstatningen kan opgøres. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at taget ikke kan repareres, og at den af selskabet tilbudte udbedringsløsning er utilstrækkelig.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/2 2023, at "tagplader ses ikke oplagt korrekt ved anmeldte vindue, disse ses forkert tilskåret. ... Over velux vindue mod syd ses tagplader

oplagt med forkert overlæg. ... Tagplader ses med på lagte fuger for tætning. ... Rygninger ses overspændte og revnet i litra a' længde. ... Veluxvindue ses fra før 1992 i henhold til typeskilt. ... Der ses skjolder rundt lysning ved velux mod syd efter vandindtrængen. Der kan ikke måles opfugtning af profilbrædder ved velux mod syd. Over fløjdør mod syd ses skjolder efter vandindtrængen. Indfatning på fløjdør mod syd ses med skader efter opfugtning. ... Tagflade mod nord ses med ca 13 graders hældning. ... Tagplader rundt velux mod nord ses ikke tildannet korrekt. ... Der ses ved tagfod mod nord at tagplader er oplagt med stumper. ... Under tagflade mod nord ved velux ses fra tagfod indlagt rende under tagplader. ... Tagplader ses ikke tilskåret korrekt mod afvandings rende ved velux inddækning. ... Ved tagfod ses indlagte fugleklodser under tagplader ved indkig. ... Der ses skjolder på profilloft mod nord efter formentlig tidligere vandindtrængen. Formentlig derfor tag er tidligere skiftet. ... **Konklusion:** Forkert oplagte tagplader og tætning ved disse. Vand er formentlig trængt igennem forkerte oplagte tagplader der er fuget. Denne fuge vurderes med manglende tæthed og slip. Endvidere ses rygninger revnet grundet overspændte tagskruer. ... Tagflade vurderes udskiftet i perioden 2016-2017. Her ses på din geo ændringer i tagfladerne Velux vurderes genbrugt fra tidligere tagflade. Disse ses fra før 1992 i henhold til typeskilt. **Aktuelle skader:** Vandindtrængen. **Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:** Vand kan trænge i de underliggende bygningsdele med skader til følge på de underliggende bygningsdele. **Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):** Basis. Velux vinduer ses oplagt lige på grænsen af den anbefalede hældning på 15 grader. **Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Vandindtrængen vurderes ikke tilstede ved overtagelsen. Det må da forventes at anmeldelse ville være kommet før end ca. 5 år efter overtagelsen. Forkert oplagte og fuget tagplader til stede ved overtagelsen. Er udført af tidligere ejer i henhold til sælger oplysninger i TR. Og formentlig slip i fuger der er årsag til der trænge vand ind".

Det fremgår af tilbud af 6/7 2023 indhentet af klageren, at "rent fagligt mener jeg det nuværende tag er i så dårlig forfatning og mangelfuldt, og det ikke er korrekt monteret efter leverandørens anvisninger, at hele taget bør skiftes. Det er måske spørgsmål om tid, før utætheder opstår på den østlige del og forsager skader på bygningen. Sruer er over spændt og begynden-

de revner flere steder. I forhold til garanti på taget, kan dette kun gives på hele tagfladen og ikke dele af taget".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til den reparationsløsning, som selskabet har tilbudt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelsen har tilbudt dækning af "nødvendige ændringer/udskiftninger af revnede rygninger og tagplader omkring tagvinduer". Nævnet bemærker, at det af selskabet fremlagte tilbud af 17/8 2023 ikke omfatter rygningen, men at selskabet har oplyst i brev af 28/9 2023 til nævnet, at selskabet afventer en tillægspris herpå.

Nævnet finder, at håndværkerens vurdering i det tilbud som klageren har indhentet af 6/7 2023 på en udskiftning af taget, heroverfor ikke udgør tilstrækkeligt bevis for, at den af selskabet tilbudte reparation er utilstrækkelig.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet mere end 4 år efter han overtog ejendommen.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

100315

Nævnet bemærker, at den omstændighed – at det ikke er muligt at få garanti på taget medmindre hele tagfladen udskiftes – ikke kan føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings