

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2024 blev i sag nr. 100623:

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 med udvidet dækning. I klageskema af 29/10 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 29. juli 2018 indgav jeg en klage til Dansk Boligforsikring (DBF) over gennemtrængende vand fra taget over mit køkken. Ved det efterfølgende besøg fra deres konsulentafdeling, fik jeg fortalt at det var helt normalt med indsivende vand gennem tage udført uden undertag. Konsulenten rådførte mig til, at jeg eventuelt kunne give taget lidt tagfuge, hvis jeg var en smule handy.

Den 7. oktober 2020 indgiver jeg på ny en klage. Her når vi til enighed om, at en håndværker skal se på problemet. Efter at have indsendt tilbud omkring udbedring af afvandingsproblemet med taget, lægges sagen igen over til konsulentafdelingen. Denne gang måler konsulenten under hans besøg forhøjet fugtophobning i væg og loft over køkken i relation til skaden (ved første besøg blev der ikke foretaget nogen måling). Han rådgiver mig herefter til at indhente nyt tilbud, da han mener, at tilbuddet er for omfattende (dyrt) og at det derfor ikke kan accepteres.

Efter at have indhentet nyt tilbud, får jeg herefter en afvisning fra DBF. De mener at skaden kan udbedres med rufakit, for et beløb under bagatelgrænsen for dækningen i min forsikring (omkring kr. 5000,00).

Jeg føler at jeg er blevet kastet rundt i manegen mellem forskellige afdelinger hos DBF, som hver kommer med deres modsvarende forklaring. Noget har jeg på skrift, andet har (desværre) været mundligt hos konsulentafdelingen.

Derudover mener jeg at DBF har givet mig en Sisyfos-opgave, ved blot at forklare, at jeg bør kunne finde et firma der vil udbedre taget med rufakit indenfor rammerne af bagatelgrænsen for min

forsikring. Jeg har været i kontakt med utallige håndværkere, hvor ingen har været interesseret i at udbedre skaden med rufakit. Andre løsninger har været i spil, men ingen har været i et prisleje svarende til kr. 5000,00.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker skaden på mit tag udbedret, så der ikke længere løber vand gennem loft og væg i mit køkken når det regner.

Helt konkret, ønsker jeg skaden udbedret på forsvarlig vis af en fagperson, som samtidigt yder garanti på det udførte arbejde."

Selskabet har den 20/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængen fra klagers tag, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er forældet, men rent kulancemæssigt tilbudt at dække tætning af en skotrende og i den forbindelse bistå klager med at finde en håndværker, som kan udføre reparationen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 16. marts 2018.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 21. december 2017.

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

Den 30. juli 2018 anmelder klager, at der i forbindelse med et regnskyl er kommet vand ind i køkkenet. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 3. august 2018 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 7. september 2018 afviser DBF dækning.

Den 7. oktober 2020 anmelder klager igen, at der kommer vand ind i køkkenet.

Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag E**. Klager oplyser til DBF, at der er tale om samme forhold, som han tidligere har anmeldt, men ønsker en genoptagelse af sagen.

Skadebehandleren beder klager om at redegøre nærmere for, hvorfor sagen ønskes genoptaget.

Næsten et år efter, den 31. august 2021, fremsender klager et tilbud på en ændring af skotrenden. Tilbuddet fremgår af korrespondancen. Klager præciserer efterfølgende, at tilbuddet dækker *'ændring af forkert afvanding fra kvist, samt underdimensioneret tagrender til tagets størrelse.'*

Da anmeldelsen ikke tidligere har omfattet tagrenderne, sendes sagen til besigtigelse på ny.

Besigtigelsen finder sted den 9. september 2021. Notat fremlægges som **bilag F**.

Den 15. september 2021 fastholder DBF afvisningen under henvisning til, at der er tale om samme forhold og skadesårsag, som selskabet allerede har behandlet.

Den 9. april 2023 sender klagers repræsentant en klage til DBF's interne klageafdeling, som den 21. april 2023 gør opmærksom på, at forholdet må anses for forældet. Den klageansvarlige vælger dog per kulance at tilbyde klager at erstatte udgifter til den af konsulenten anviste tætning af skotrenden med B&C Strips, ligesom han tilbyder klager, at DBF bistår med at finde en håndværker, som vil afgive tilbud på udbedringen.

Klager ønsker dækning til en ændring af skotrenden, hvilket DBF afviser.

Klager har fremlagt en del af den samlede korrespondance. Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag G**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af taget af en håndværker, som kan give garanti på arbejdet.

Forældelse

Overordnet set gøres det gældende, at forholdet er forældet. Der er tale om det samme forhold, som klager anmeldte til selskabet i 2018.

Klager får kendskab til det anmeldte forhold den 28. juli 2018, jf. bilag C. Der er enighed om, at klagers anmeldelse af 7. oktober 2020 vedrører samme forhold.

Det følger af forældelseslovens § 3, stk. 1, og § 2, stk. 1, at et krav forældes 3 år efter det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser. I nærværende sag må dette tidspunkt anses for at være 28. juli 2018, hvor klager oplyser at have fået kendskab til forholdet.

DBF gør på den baggrund gældende, at klagers krav må anses for forældet per 28. juli 2021.

Klager har herudover udvist passivitet. Der forløber mere end to år imellem de to skadeanmeldelser. Der går herefter mere end et år, før klager vender retur til skadebehandleren med et tilbud.

DBF vedstår den kulancemæssige dækning, som selskabet har tilbudt klager, men gør gældende, at alle krav herudover, som kan relateres til den anmeldte vandindtrængen, må anses for forældede, og at klager derfor ikke har krav på yderligere dækning.

Skaden

Almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 16. marts 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.

Hvis nævnet kommer frem til, at klagers krav ikke er forældet, gøres det gældende, at klager ikke har påvist, at den af DBF tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig til at udbedre forholdet. Der er tale om en murermestervilla fra 1920 opført i mursten med tag af betontagsten (B&C DAN-FLOCK fra Monier). Der er udført en karnap/kvist med kobbertag i 2009/2010.

Ved DBF's besigtigelse i 2018 konstateres det, at der ikke er undertag. Dette fremgår også af tilstandsrapporten. Det er i overensstemmelse med montagevejledningen (side 10), hvoraf det fremgår, at B&C Danflock tagsten modvirker indtrængen af slagregn og fygesne, hvorfor der ikke kræves undertag. Montagevejledningen fremlægges som bilag H.

Ifølge montagevejledningen skal der monteres en 'pølse' B&C Strips for at lukke for slagregn og fygesne. Der henvises til side 16 i montagevejledningen. Denne tætning er ikke foretaget, hvilket er årsagen til, at klager i forbindelse med et regnskyl oplever, at der kommer vand ind.

DBF har tilbudt at hjælpe klager med at få en håndværker til at udføre den tætning af skotrenden, som montagevejledningen anviser, og dække udgifterne hertil, hvis de overstiger klagers selvrisiko på 5.000 kr.

DBF gør herefter gældende, at klager ikke har påvist, at han er berettiget til yderligere dækning, idet klager ikke har påvist, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig til at udbedre den vandindtrængen, som han har konstateret."

Klageren har i brev af 28/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"DBF henviser til en afvisning fra 7. september 2018. Derudover blev der givet en mundtlig afvisning den 3. august 2018 under DBFs besigtigelse af skaden, hvor der blev henvist til manglende undertag, samt at skaden ville kunne udbedres for et beløb under selvriskoen for forsikringen med en smule tagfuge.

Omkring konklusionen i bilag D. Jeg er uenig i, at problemet med indtrængende vand kun opstår ved kraftig regn. Desuden har DBF målt forhøjet fugt i mit køkken, i en periode (primo september 2021) hvor der ikke var kraftig regn.

Min vurdering er, at afvisningerne der blev givet i august 2018 er fejlagtige og vildledende. Desuden er det min overbevisning, at udbedring af skaden er dækket af vilkårene for ejerskifteforsikringen. Derfor valgte jeg at indsende endnu en skadesanmeldelse i 2020, for at få sagen genbelyst – skaden i samling mellem karnap og tag er der stadigvæk.

Efter den nye skadesanmeldelse i 2020 aftales det med DBF, at der skal indhentes tilbud vedr. udbedring af skaden. Da dette tilbud modtages, flyttes sagen over til konsulentafdelingen som ønsker en ny skadesbesigtigelse. Under denne besigtigelse (9. september 2021) blev det aftalt med en repræsentant fra DBF, at der skulle indhentes endnu et tilbud (billigere). Hvilket må tale for, at sagen stadigvæk er verserende.

Da der efter min vurdering har været tale om fejlagtigt og vildledende rådgivning af DBF, samt at der forelå aftale omkring indhentning af nyt tilbud den 9. september 2021, mener jeg ikke, at der med henvisning til forældelsesloven kan gøres gældende, at sagen er forældet den 21. juli 2021.

Som tidligere beskrevet, har jeg været i kontakt med flere firmaer. Ingen har ment, at overgangen mellem karnap og tag forsvarligt kan udbedres med rufakit eller lignende som beskrevet af DBF, heller ikke til et beløb under selvriskoen. Derfor vil jeg foreslå at skaden besigtiges af en uvildig byggesagkyndig, for at fastslå, hvorvidt denne løsning er korrekt.

Såfremt rufakit vurderes at være den rigtige løsning og der samtidigt ydes garanti på arbejdet, har jeg intet imod en rufakit-baseret løsning."

Selskabet har i brev af 23/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Høringssvaret giver anledning til følgende præciseringer i relation til forældelse:

Det aftales ikke med DBF i 2020, at der skal indhentes et tilbud på udbedring af skaden. Skadebehandleren afviser forholdet. Skadebehandleren oplyser klager om muligheden for at vende retur, hvis klager vælger at få forholdene undersøgt nærmere.

Da klager vender retur med et tilbud i august 2021, vælger skadebehandleren at sende sagen til besigtigelse, da tilbuddet vedrører nye forhold, som DBF ikke tidligere har besigtiget (forkert afvanding fra kvist og underdimensionerede tagrender).

Besigtigelsen viser imidlertid ikke andet, end hvad konsulenten har konstateret ved den oprindelige besigtigelse.

Klager skriver, at han har været i kontakt med flere firmaer, og at ingen har ment, at man kan udbedre overgangen mellem karnap og tag forsvarligt på den måde, som DBF har beskrevet.

Løsningen bringer taget i overensstemmelse med montagevejledningen. Klager har ikke uddybet eller dokumenteret, hvorfor løsningen skulle være utilstrækkelig.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 11/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I min korrespondance med DBF den 27. oktober 2020, specificerede jeg, at det var samme sag som tidligere havde været indberettet og altså ikke nye forhold.

Efterfølgende får jeg følgende svar fra DBF:

'Som tidligere nævnt hører vi gerne fra dig, såfremt du og din håndværker opdager forhold, som kan ændre vores syn på sagen.'

Ovenstående svar fra DBF tolker jeg således, at en håndværker bør se på sagen for at få afdækket problemet. I den forbindelse bliver der fundet forhold omkring afvanding, som herefter forelægges DBF.

Ankenævnet for Forsikring

6.

100623

Første tilbud omhandler flere forhold omkring afvanding. Dels nævnes forhold omkring afvanding fra kobberkarnap, men også andre afvandingsforhold som er udført håndværksmæssigt forkert. På baggrund af første tilbud laver DBF en ny besigtigelse af skaden. Under denne besigtigelse, bliver jeg af deres repræsentant opfordret til at indhente nyt tilbud omkring udbedring af forholdet omkring afvanding fra kobberskotsrenden. Der opfordres til at undlade andre afvandingsforhold – dels med henvisning til tilbuddets omfang og samlede pris.

Både 1. og 2. tilbud omhandler afvanding fra kobberkarnap og har ændringsforslag vedr. kobberflunkerenden / kobberskotsrenden. Dette er et forhold som fagfolk, jeg har talt med, ikke mener kan løses med rufakit eller lign. Disse forhold er efter min vurdering ikke blevet tilstrækkeligt belyst af DBF.

Derfor foreslår jeg at lade en uvildig byggesagkyndig lave en vurdering omkring forholdet."

Selskabet har i brev af 29/2 2024 anført, at selskabet ikke har yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 21/12 2017, klagerens anmeldelse til selskabet af 30/7 2018 inklusive fotografier, selskabets besigtigelsesnotat af 6/8 2018, klagerens skadeanmeldelse af 7/10 2020, selskabets besigtigelsesnotat af 10/9 2021, fotografier fra klageren, korrespondance mellem selskabet og klageren, monteringsvejledning for tegl- og betontagsten, police af 16/3 2018 og forsikringsbetingelser W.1.1.17. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 21/12 2017:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagafslutningen ved udbygning i sydvest synes ikke udført korrekt; dog ses ikke følgeskader i den forb. Tagstenskanter er normalt ført udenpå muren. Note: En ændring må overvejes.
1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Det vurderes, at der ikke er tilstrækkelig ventilation af kobberkonstruktionen ved karnap i syd; synes at være lukket (nærmest generelt). Følgeskadesrisiko vurderes dog lille. Note: Etablering af ventilation, udført ved fagfolk, må anbefales.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	I køkken/alrum i kælderen er nogle få løstlydende gulvklinter. Note: Senere rep. kan blive aktuelt.
	K1	Der er monteret trægulv i en del af kælderen, hvilket kan være uhensigtsmæssigt pga. evt. fugt i gl. kældre. Dog ses ikke følgeskader dags dato. Note: Trægulv(e) må anbefales fjernet.
5.2 Vægge	K1	Kældervæggene bærer kun svagt præg af fugt; der er ikke tale om alvorlige skader bygningens alder taget i betragtning. Note: Umiddelbart vurderes ikke behov for indgreb; dog må påregnes senere overfladiske rep.

...

Det fremgår af klagerens anmeldelse til selskabet af 30/7 2018:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) lørdag, 28 juli 2018

Hvordan blev skaden opdaget Der blev konstateret vand i køkkenet efter regnskyld i weekenden.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Vand løber umiddelbart igennem tag og herefter gennem etageadskillelse."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/8 2018:

"NOTATDATO: 6. august 2018

...

HUSTYPE: MURERMESTER

INDTEGNEDE EJENDOM ER OPFØRT I: 1920

...

BESIGTIGELSESDATO: 3. august 2018

...

ANMELDT FORHOLD:

Der blev konstateret vand i køkkenet efter regnskyl i weekenden.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Vand løber umiddelbart igennem tag og herefter gennem etageadskillelse.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

I forbindelse med et meget kraftigt regnvejr er der kommet vand igennem tagfladen mod syd foto 12, Ft opdager det ved at det drypper fra et lampeudtag i køkkenet foto 4-5, det er nok ikke første gang der er kommet vand, da man kan se lidt rust.

Ved min besigtigelse tog jeg 4-6 tegl af taget for at komme til at besigtige den underliggende konstruktion, her kunne jeg konstatere at der ingen undertag var. Taget er opført med B&C DAN-FLOCK tegl foto17-21, ved denne type tegl skal der ikke være undertag.

Konklusion:

Årsag må tilskrives at der ved kraftigt regnvejr kan presses vand ind ved overgangen mellem kar-nap og tag. Der er ikke noget undertag, dvs. når det virkelig regner så er der ikke noget undertag der kan tage det regn der nu skulle komme ind under taget.

Jeg har ikke kunne konstatere nogle følgeskader efter vandindtrængen, alt så tørt og fint ud, ingen skjolder på loft og tagkonstruktion.

Ankenævnet for Forsikring

8.

100623

Alderen på det skadede? Taget er ca. 10 år.

Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt
Det anmeldte forhold eller årsag har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

...

UDBEDRING

Hvis man skal være helt sikker på der ikke kan komme vand ind, kan man tætnes skotrenden med Rufakit, Rufakit anvendes til tætning af rygning, grater og skotrende og beskytter mod indtrængen af fygesne og slagregn

[Fotografier]."

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 7/10 2020:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) tirsdag, 6 oktober 2020

Hvordan blev skaden opdaget Vand er sivet ind i køkkenet

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) 1) Tagskade, tag beskytter ikke ordentligt mod regn.

2) Væg, loft og panel har slået sig grundet indsivende vand fra tag.

3) Ved ikke hvordan tagkonstruktion ser ud og om denne er skadesramt. "

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/9 2021:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Utæt tag/skotrende.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Kunden anviser køkken (bygning A), her har de fortsat vandindtrængen over køkkenvindue, præcis samme forhold som jeg var ude og besigtige d. 3. august 2018.

...

Konstruktion/opbygning:

45 grader taghældning, danflock tegl, hanebåndsspær, isolering, pudsede lofter.

Beskrivelse:

Inde:

- Visuelt ses der tydelige tegn på vandindtrængen, over vindue, lysning, og på selve vinduet. Foto 3, 1, 26.

- Unormal fugt er målt i væg, lysning, og vinduet. Foto 1, 4 -13, 24.

- Ingen unormal fugt er målt i loftet.

Ude:

Ankenævnet for Forsikring

9.

100623

- Ingen visuelle skader på tagfladen. Revnede tegl m.m., som kan relateres til anmeldte forhold. Foto 16.
- Ingen tætning mellem tegl og skotrende. Foto 20, 28.
- Inddækning/Skotrende under tegl har en lille opkant på 5-7 mm. Foto 28.

Konklusion:

Årsag til vandindtrængen ved køkkenvinduet/skotrenden må tilskrives manglende tætning mellem tegl og skotrenden.

Alderen på det skadede:

Min vurdering ca. 15 år

Konstruktiv betydning:

Ja, sådan en utæthed skal udbedres nu, så den ikke laver skader på den underliggende konstruktion.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Se beskrivelse/konstruktiv betydning

Er der følgeskader som kan relateres til anmeldte forhold:

Ja, væggen er opfugtet samt vindue er med begyndende nedbrydning.

Følgeskader er henvist til husforsikringen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (på udførelsestidspunkt):

Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

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

Det anmeldte forhold eller årsag har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

...

UDBEDRING:

Anvende rufakit op langs skotrenden, så regnvand ikke har mulighed for at trænge ind under teglet. Rufakit anvendes til tætning af rygning, grater og skotrende og beskytter mod indtrængen af fygesne og slagregn.

8000-10000 kr. ex moms.

Jeg har bedt kunden indhente tilbud, kun på tætning af den ene skotrende som er utæt.

[Fotografier]."

Det fremgår af korrespondance mellem selskabet og klageren:

Fra: [Selskabet]

Sendt: 7. september 2018 08:56

Til: [Klageren]

...

Jeg har behandlet din anmeldelse, efter konsulent ... den 3. august 2018 har besigtiget ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

10.

100623

Du har anmeldt vandindtrængning, konstateret i forbindelse med dryp fra lampeudtag i køkkenet. Ved den indvendige besigtigelse kunne konsulenten se lidt rust i lampeudtaget, som tegn på at der tidligere er kommet vand ind samme sted.

Konsulenten oplyser, at han ved den udvendige besigtigelse tog 4-6 tegl af taget for at kunne besigtige den underliggende konstruktion. Det kunne derved konstateres, at der ikke var noget undertag.

Årsagen til vandindtrængning skyldes, at der ikke er noget undertag som er ført ud til skotrenden, hvorfor der kan trænge vand ind under taget ved kraftigt regnvejr. Taget er opført med B&C DAN-FLOCK tegl. Konsulenten oplyser at ved denne type tegl behøves der ikke være et undertag, og der er tale om en lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Ved besigtigelsen kunne konsulenten ikke se skader efter vandindtrængning, alt så fint og tørt ud og der var ingen skjolder på loft eller tagkonstruktion.

Jeg kan ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold, da det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Fra: [Selskabet]

Sendt: 12. oktober 2020 14:51

Til: [Klageren]

...

Jeg har gennemgået din anmeldelse af 7. oktober 2020 vedr. indtrængende vand.

Ejerskifteforsikringen dækker alene forhold, som er til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5., og da det nu er mere end 2½ år siden, at I overtog ejendommen, har det formodningen for sig, at en evt. utæthed er opstået efterfølgende.

Vi har for et par år siden besigtiget ejendommen, og i den forbindelse konstaterede vores konsulent, at taget ser ud til at være opbygget traditionelt og efter forskrifterne, Dengang oplevede I vandindtrængning efter et kraftigt regnvejr, men da han ikke kunne konstatere fejl på taget, bortset fra de forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, kunne vi ikke tilbyde dækning.

I er naturligvis velkomne til at undersøge forholdene nærmere, evt. sammen med en håndværker, og hvis I finder forhold, der har været til stede på overtagelsestidspunktet, og som kan være årsag til vandindtrængning, er I velkomne til at vende tilbage, så vi kan besigtige på ny.

Indtil videre foretager vi os ikke yderligere,

...

Fra: [Klageren]

Sendt: 27. oktober 2020 08:46

Til: [Selskabet]

...

Som du er inde på, drejer det sig om samme sag som jeg tidligere har indberettet. Derfor er der tale om forhold, som var til stede ved overtagelsestidspunktet.

Jeg har en klar formodning om, at jeg ikke har fået en fyldestgørende gennemgang af sagen tidligere. Hvilket har forårsaget en forværring af forholdene.

Ankenævnet for Forsikring

11.

100623

Derfor ønsker jeg en reevaluering af sagen med henblik på en udbedring af forholdene. Er dette noget I ønsker at samarbejde omkring?

...

Fra: [Klageren]

Sendt: 31. august 2021 12:42

Til: [Selskabet]

...

Du finder her tilbud vedr. udbedring af de forhold vi tidligere har talt om.

- Tilbuddet er udarbejdet af [tømrerfirma]:

Tilbud på ændring af underliggende skotrende til afvanding af tag fra kvist.

Opstille/nedtage stillads.

Demontering af tegl omkring flunke på kvist.

Prisen omhandler udskiftning af kobber reder på 2 flunkesider samt opsætning af ca. 18 lbm tagrende og 2 vandkasser/nedløb, der skiftes kun de reder som er nødvendigt for at skifte flunkeren, så der vil blive stor farveforskel de første par år.

Affald bortkøres.

Tilbud ex. moms kr. 96.125,-

Tilbud ind 25% moms kr. 120.156,-

Jeg ser frem til at høre fra dig, med henblik på snarligt at få udbedret forholdene.

...

From: [Selskabet]

Sent : 31 August 2021 14:16

To: [Klageren]

...

Som jeg tidligere har skrevet, har vi ikke konstateret dækningsberettigende forhold hos dig, da vi i sin tid foretog besigtigelse.

Du har medsendt et tilbud fra din tømrer, men jeg skal anmode om, at han nærmere beskriver, hvad der er galt med konstruktionen, idet konstruktionen ser ud til at være lavet på helt sædvanlig vis.

...

Fra: [Klageren]

Sendt: 31. august 2021 16:05

Til: [Selskabet]

...

Helt konkret dækker tilbuddet følgende:

Ændring af forkert afvanding fra kvist, samt underdimensioneret tagrender til tagets størrelse.

...

Fra: [Selskabet]

Sendt: 1. september 2021 07:15

Til: [Klageren]

...

Tak for din uddybning.

Ankenævnet for Forsikring

12.

100623

Da vi ikke tidligere har besigtiget dette forhold, vil jeg lægge sagen videre til vores konsulent afdeling, så vi kan foretage en besigtigelse hos dig.

...

Fra: [Selskabet]

Sendt: 1. september 2021 08:18

Til: [Klageren]

...

Din anmeldelse er sendt videre til vurdering hos en konsulent.

Såfremt konsulenten vurderer det nødvendigt med en besigtigelse, vil besigtigelsen foretages i tidsrummet fra kl. 8- 16 efter nærmere aftale med konsulenten.

Konsulenten drøfter efterfølgende sagen med en skadebehandler, der besvarer din anmeldelse.

Du bør begrænse eventuelle følgeskader i det omfang det er muligt, ligesom du ikke bør udbedre forholdet, før vi har haft mulighed for at vurdere det anmeldte.

For at kunne behandle din sag, skal vi venligst bede dig fremsende en kopi af følgende:

- Købsaftale
- Salgsopstilling
- Energimærkningsrapport
- Police og dækningsoversigt forhusforsikring
- Evt. tilbud - Det kan fremme sagsbehandlingen

Vi imødeser ovenstående dokumenter inden 14 dage fra d.d.

...

Her er et par ting man selv kan gøre i mellemtiden:

1. Har du undersøgt, om den skade du har opdaget, er/kan være nævnt i din tilstandsrapport? Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af forsikringen.

2. Har du haft en håndværker til at hjælpe dig med at bedømme skadens omfang og omkostning? Skader der ikke overstiger 5.000 kr. (svarende til selvrisikoen) kan man ikke anmelde til forsikringen.

3. Vedrører forholdet du anmelder et omfangsdræn, en brønd, faskine eller lignende kloakanlæg? Sådanne installationer falder udenfor huseftersynsordningen og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikrings dækningsomfang.

4. Har du indhentet tilbud?
Et tilbud kan fremme sagsbehandlingen.

På forhånd tak for din tålmodighed.

...

Fra: [Selskabet]

Sendt: 15. september 2021 12:06

Til: [Klageren]

...

Ankenævnet for Forsikring

13.

100623

Vores konsulent har genbesigtiget hos dig, idet din håndværker har vurderet, at tagrender ikke afleder vandet godt nok fra dit tag.

Konsulenten konstaterede, at taget er udført lovligt og efter sædvanlige håndværksmæssige principper. Den anvendte type tegl kræver ikke undertag. Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Ligesom sidste gang vi besigtigede hos dig, har vores konsulent henledt din opmærksomhed på, at problemet med vandindtrængning ved særlige vejr situationer som fygesne og slagregn formentlig kan afhjælpes ved, at der anvendes Rufakit eller lign. op langs skotrenden, så regnvand ikke har mulighed for at trænge ind. Denne udbedring koster nogle få tusinde kroner, men forholdet er altså ikke dækningsberettiget."

Fra: [Klageren]

Sendt: 14. oktober 2022 07:00

Til: [Selskabet]

Tak for din opfølgende mail.

[Tømrerfirma] har været forbi og har efterfølgende udarbejdet nedenstående tilbud vedr. sagen:

Overslag er som følger.

Opstille/nedtage stillads.

Demontering af tegl.

Øge bredde på underliggende skotrende langs karnap.

Udskiftning af våd isolering medregnet 1 m².

Genmontering af tegl.

Overslagspris ex. moms kr. 17.470,-

Inkl. 25% moms kr. 21.837.50

Der tages forbehold for evt. råds kader i tagkonstruktionen.

I ovennævnte er der ikke medregnet indiv. Arbejder som rep/udbedring af tapet m.m.

Evt. spørgsmål/tvivl – mail eller ring til undertegnet.

Med venlig hilsen

...

Jeg ser frem til dine kommentarer."

On Dec 23, 2022, at 09:24, [selskabet] wrote:

...

Din sag har igen været drøftet på baggrund af den seneste mailkorrespondance.

Det er vores opfattelse, at der ikke er nye oplysninger i sagen.

Vi har både ved besigtigelsen i 2018 og i 2021 konstateret, at konstruktionen er udført i overensstemmelse med byggeforskrifterne. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

14.

100623

Vi har oplyst dig om, at du også fremover kan risikere vandindtrængning ved særlige nedbørsforhold, da din tagtype ikke laves med undertag, hvorfor der ved slagregn og lign. kan risikeres vandindtrængning. Derfor har vi anbefalet en supplerende 'forhøjelse' af skotrenden med rufakit eller lign. Din håndværker har ikke villet give garanti på denne løsning, og dette er ret forventeligt, da det netop kun er et forsøg på at minimere risikoen, men ikke en 100% sikker løsning.

Den løsning, som din håndværker har foreslået, vil formentlig være mere sikker, men som nævnt er der ikke forsikringsdækning til dette.

...

Fra: [Klageren]

Sendt: 23. december 2022 10:55

Til: [Selskabet]

...

Jeg har absolut ingen håndværksmæssig baggrund. Dog har jeg svært ved at forstå jeres gentagne konklusioner om at taget er udført håndværksmæssigt korrekt, når man samtidigt kan se, at der siver vand ind gennem den flade som bør beskytte mod vind og vejr. Derudover har jeres konsulent målt forhøjet fugt i områder omkring karnappen.

Jeg har snakket med indtil flere fagpersoner, som alle mener at overgangen mellem karnap og tag er udført forkert. På baggrund af dette har jeg i sinde at gå videre med sagen.

...

On Dec 23, 2022, at 13:36, [selskabet] wrote:

...

De forhold, som du har vist os, er ikke forsikringsdækkede, og jeg har derfor opfordret til, at du/din håndværker nærmere ville redegøre for, hvori fejlen skulle bestå.

Det tilbud, som du nu har fremsendt, tyder på, at håndværkeren også kun har set samme forhold, som vi er blevet vist: Nemlig at skotrenden kan løbe over ved kraftig regn. Dette er ikke en skade, da konstruktionen er udført efter forskrifterne, men naturligvis vil det være en god ide at tilrette konstruktionen som foreslået.

Hvis din håndværker har konstateret forhold, som er i strid med byggeforskrifterne, hører jeg fortsat gerne herom. Ellers må jeg henvise dig til vores klageafdeling på klage@danskboligforsikring.dk.

Med venlig hilsen

...

...

...

Sendt: 9. april 2023 03:49

Til: [Selskabet]

...

Jeg skriver til jer på vegne af klager ..., som har bedt om min hjælp i skadesagen.

...

Skaden (indsivende vand) blev konstateret 29. juli 2018 og klager modtog en bekræftelse på skadesanmeldelsen den 30. juli 2018 fra DBF.

Ankenævnet for Forsikring

15.

100623

Årsagen til at tagrenden løber over skyldes i henhold til håndværkerens oplysning over for klager, at kanten på kobberskotrenden er for kort og bør forlænges.

Der er således tale om en konstruktionsfejl, idet skotrenden naturligvis skal være udført på en sådan måde, at tagvandingen sker korrekt.

Det er ikke kun ved skybrud, men også ved almindeligt regnvejr, at der sker overløb har klager oplyst.

Ultimo 2022 fik klager følgende overslag fra [tømrerfirma] vedr. udbedring af skotrende/kobberkarnap:

Overslag er som følger.

Opstille/nedtage stillads.

Demontering af tegl.

Øge bredde på underliggende skotrende langs karnap.

Udskiftning af våd isolering medregnet 1 m².

Genmontering af tegl.

Overslagspris ex. moms kr. 17.470,-

Inkl. 25% moms kr. 21.837.50

Klager har tidligere været i kontakt med husforsikring ([andet selskab]) omkring, hvem der dækker eventuelle følgeskader i forbindelse med denne sag. [Andet selskab] har afvist og afvisningen ses her:

...

Jeg har undersøgt det her med følgeskaderne på dit hus.

Vi kan ikke komme i dækning med det. Dels fordi det er så længe siden det startet, og under forældelsesfristen, og dels fordi man skal anmelde s

Jeg håber ejerskifteforsikringen vil hjælpe med både årsagen til skaden samt følgeskaderne.

...

Jeg skal venligst bede jer anerkende at erstatte prisen på en udbedring af skaden på skotrende og følgeskaden.

...

Fra: [Selskabet]

Sendt: 21. april 2023 12:36

Til: [Klagerens daværende repræsentant]

...

Jeg har gennemgået den fremsendte klage, men jeg vurderer ikke, at vi har grundlag for at godkende det fremsendte tilbud, når der ikke har været forsøgt udbedring iht. den af vores besigtigelseskonsulent foreslåede metode.

Jeg lægger til grund, at vores kunde i juli 2018 oplevede vandindtrængning i loftet over køkkenet i forbindelse med kraftig regn og vind fra en sydlig retning. Vi besigtigede ejendommen d. 3. august 2018 og kunne ved den lejlighed ikke konstatere fugtskader eller opfugtning af loftet. Der sås dog lidt tæring i det lampeudtag, som vores kunde oplevede at det dryppede fra.

Besigtigelseskonsulentens konkluderede efter besigtigelse, at vandet var kommet fra skotrenden/inddækningen umiddelbart over køkkenet, som kunne konstateres udført sædvanligt, men uden tætning mod slagregn og fygesne. Det anbefales, at man ved lægning af tagsten uden undertag, tætnet skotrender med B&C Strips (tidligere benævnt 'Rufakit'), for at lukke mod slagregn og fygesne.

Besigtigelseskonsulentens foreslog vores kunde at tætnet langs skotrenden.

Efter 2 år (d. 7. oktober 2020) vendte vores kunde tilbage i sagen, og anmeldte på ny vandindtrængning over køkkenet. Ved e-mail af 12. oktober 2020 har vi gjort vores kunde opmærksom på, at vi ikke ved vores besigtigelse for 2 år siden havde konstateret skader på bygningen og, at konstruktionerne i øvrigt kunne konstateres at være udført sædvanligt. Vi anbefalede derfor kunden at få en håndværker til at se på taget.

Efter ca. 1 år vendte kunden tilbage med et tilbud vedrørende en komplet udskiftning af kobberinddækninger langs 2 flunkesider, samt opsætning af 18 m tagrende. Det blev oplyst, at tilbuddet vedrørte en ændring af afvandingen fra kvisten, samt udskiftning af tagrender til en større dimension.

På baggrund heraf blev ejendommen genbesigtiget d. 9. september 2021. Besigtigelseskonsulenten kunne ved besigtigelsen konstatere, at vores kunde ikke havde forsøgt nogen form for tætning af skotrenden og, at problemet derfor var det samme som ved den forrige besigtigelse.

Den 15. september 2021 har vi derfor igen afvist dækning, og anbefalet vores kunde, at der lægges Rufakit (B&C strips) langs skotrenden for at lukke for slagregn. Det bemærkes, at der ikke er foretaget besigtigelse af den østvendte skotrende/kvistinddækning, da der ikke er anmeldt vandindtrængning derfra. Det må antages, at de to render på hver side af kvistudbygningen er udført på samme måde.

Efter endnu et år, d. 25. september 2022 er vores kunde vendt tilbage i sagen, og fremsender et nyt tilbud, som er væsentligt mindre omfattende end det forrige. Skadebehandleren har dog fastholdt, at der ikke er grundlag for dækning og, at forholdet i første omgang må søges afhjulpet ved tætning med B&C strips, som beskrevet i vedhæftede vejledning fra Monier.

Henset til, at vores kunde har været bekendt med problemet siden juli/august 2018, og fortsat ikke har søgt problemet afhjulpet iht. anbefalingen fra vores besigtigelseskonsulent, er der reelt indtrådt forældelse af et evt. krav på forsikringsdækning. Da din e-mail nedenfor ikke indeholder nye oplysninger i sagen, kan jeg derfor ikke tilbyde at genoptage sagsbehandlingen af forholdet.

Jeg noterer mig dog, at vores kunde oplyser, at de ikke kan finde en håndværker, som vil udføre den anbefalede tætning af renderen. Mit forslag vil derfor være, at jeg beder vores besigtigelseskonsulent finde en håndværker, som vil påtage sig at udføre en tætning med B&C strips. Hvis det viser sig, at denne udbedring ikke som antaget kan udføres for et beløb under kr. 5.000, vil jeg også pr. kulance tilbyde at udbetale erstatning med et beløb svarende til udbedringsomkostningen fratrukket kr. 5.000.

Fra: [Klagerens daværende repræsentant]

Sendt: 3. august 2023 16:12

Til: [Selskabet]

...

Klager vender tilbage til skadesagen og har følgende kommentarer til jeres mail fra den 21. april 2023.

I skriver, at I ikke har konstateret opfugtning, hvilket klager kan oplyse skyldes den omstændighed, at der ikke blev foretaget en fugtmåling, men blot en besigtigelse. For at konstatere om der er opfugtning er det nødvendigt at fugtmåle, idet en opfugtning ikke altid kan ses med det blotte øje.

Ved besigtigelsen oplyste besigtigelseskonsulenten klager om, at klager måtte forvente indsvivning af vand på tage uden undertag. Det er klager uenig i, idet tagfladen naturligvis skal være tæt og skærme mod nedbørsskader. Klager blev foreslået blot at tætnes med tagfuge, fordi det ville udbedre muligheden for at vand kunne trænge ind.

Den foreslåede udbedringsmetode viste sig utilstrækkelig til at hindre vand i at trænge ind. Derfor vendte klager tilbage over for jer, da udbedringsmetoden var jeres vurdering og afgørelse.

I har anbefalet klager at få en håndværker ud og se på tagbelægningen. Den anbefaling fulgte klager. Klager havde besvær med at få en håndværker til besigtige og give et tilbud på ubedringen. Det var i den periode, hvor Covid-19 hærgede på verdensplan:

...

Pandemien blev i april 2022 ikke længere fundet samfundskritisk. Altså i mere end to år varede pandemien, hvilket ikke kan have forbigået DBF.

Dette sammen med at Suez-kanalen efterfølgende blev spærret i marts 2021 og materialer blev i en lang række tilfælde svære at få i en periode:

...

Begge disse begivenheder berørte hele verden og derfor også Danmark. Det var også af de grunde svært at få håndværkere til at afgive tilbud, da der var stor travlhed hos de, som kunne fortsætte med at arbejde og håndværkerne kunne så at sige vælge og vrage i de arbejder, som der var. Dette må DBF være bekendt med, fordi også forsikringsbranchen havde et generelt problem med at indhente håndværkertilbud i den periode.

Hvis det var så nemt, så kunne DBF jo blot have tilbudt at en af deres samarbejdende håndværkerfirmaer kunne besigtige og udarbejde tilbud. Det gjorde DBF imidlertid ikke den gang, men først nu. Også af den grund synes det besynderligt, at DBF bebrejder klager, at klager ikke kunne indhente tilbud tidligere end det er sket.

Da klager endelig lykkedes med at indhente et tilbud, var det fra en lokal håndværker, som er af den opfattelse at samlingen mellem karnap og tag er forkert udført og det problem er sammen med mangler omkring afvanding nødvendigt at udbedre for at opnå tilstrækkelig tæthed. Årsagen til at tagrenden løber over og således afvander tagvandet ukorrekt ud over tagbelægningen skyldes fortsat – i henhold til håndværkerens oplysning – at kanten på kobberskotrenden er for kort og bør forlænges. Der er således tale om en konstruktionsfejl, der afstedkommer en forkert afvanding af tagvand, der sendes ud over taget i dette område og nedslider tagbelægningen hurti-

gere end andre steder, hvor der ikke er skotrender. Det kommenterer I slet ikke på, men springer elegant over dette og holder fast i at tagbelægningen bare skal fuges.

Det var i princippet noget jeres egen besigtigelseskonsulent kunne og burde have konstateret ved hans besigtigelse i 2018 samt efterfølgende, da der ikke siden er ændret på dette. Imidlertid overså konsulenten dette bevidst eller ubevidst. Konsulenten har næppe 'ledt' efter konstruktionsfejlen, men derimod efter en mindst mulig udbedring.

Besigtigelseskonsulenten talte ved genbesigtigelsen om at få et nyt tilbud, hvor kun en udbedring i form af tætning af tagbelægningen var med – også selv om konsulenten denne gang fugtmålte og konstaterede fugt i køkkenet. At tætte taget med fuge/Rufakit udbedrer ikke fejlkonstruktionen i sammenbygningen og tagafvandingen.

Klager vender tilbage i september 2021 med et mindre omfattende tilbud end tidligere, men det vil I fortsat ikke anerkende, uanset dét tilbud var indhentet på opfordring af jeres besigtigelseskonsulent. Det er ikke lykkedes for klager at finde en fagperson, som anbefaler den tætningsløsning, som DBF mener kan udbedre skaden, herunder også fejlkonstruktionen af tagbelægningen.

Der er således som det fremgår herover en god forklaring på sagsforløbet.

DBF er meget velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen, men tilbuddet bør samtidigt også udbedre de andre fejl, der er ved tagbelægningen som bidrager til vandindtrængningen.

Afviser DBF igen at erstatte ud fra det trods alt beskedne beløb på kr. 21.837,50 til den nødvendige udbedring, må klager overveje at indbringe en klage til Ankenævnet for Forsikring, idet klager ikke er tilfreds med jeres hidtidige behandling/resultat i skadesagen.

Klager håber dog, at sagen kan løses i mindelighed sammen uden involvering af Ankenævnet, men det er en mulighed klager har og en mulighed som klager må overveje at benytte om DBF og klager ikke kan finde en tilfredsstillende løsning sammen.

Klager venter på at modtage jeres svar på om sagen kan lukkes med jeres betaling af 21.837,50 kr. minus selvrisko 5.000 kr. samt betaling af bistanden fra ... til kr. 6.500 kr. på nuværende tidspunkt.

Idet jeg ikke har skrevet fakturaen endnu vil jeg i dette tilfælde være indforstået med at afstå fra en del af mit honorar og nøjes med 4.000 kr. inklusive moms, hvis det kan bidrage til en løsning af uenigheden.

Tilbuddet om at nedsætte mit honorar er uden præjudice og ved en eventuel ankenævnsklage er tilbuddet fra mig bortfaldet.

Det ville være godt om vi kunne løse sagen sammen og få den afsluttet med en samlet betaling fra jer efter fradrag af selvrisko som derefter ser sådan her ud:

Erstatning 21.837,50 kr. + honorar ... 4.000 kr. – 5.000 kr. selvrisko = 20.837,50 kr.

"Fra: [Selskabet] Sendt: 11. august 2023 14:46

Ankenævnet for Forsikring

19.

100623

Til: [Klagerens daværende repræsentant]

...

Den udbedringsmetode vi har foreslået vores kunde, består i en tætning mellem skotrende og tag med rygningskit (B&C strips). Der er ikke tale om 'tætning med tagfuge', men om en korrekt tætning langs en skotrende, som også er anvist i montagevejledningen.

Når man ikke tidligere har fået udført denne tætning, må jeg gå ud fra, at det skyldes, at der har været tale om et mindre problem. Det er kun ved kraftig regn og blæst fra en bestemt retning, at der vil være risiko for, at regnvand kan løbe over kanten på inddækningen/skotrenden.

Jeg mener ikke, at der er grundlag for at genåbne sagen, da vores kunde har været bekendt med problemet siden juli 2018, men har undladt at få forholdet udbedret.

De beløb du nævner kan jeg ikke tilbyde at udbetale, men vores kunde er velkommen til at fremsende et tilbud på tætning af skotrenden med rygningskit.

Med venlig hilsen
Dansk Boligforsikring A/S

...

Det fremgår af monteringsvejledning for tegl- og betontagsten:

"Montering af undertagUndertag er en vigtig del af konstruktionen i et hus.

Undertaget sikrer den underliggende konstruktion mod indtrængen af sne og regn. Installér undertaget i henhold til oplægningsvejledning for undertag. Eftersom undertaget fastgøres ved hjælp af afstandslister, er det en god ide at gennemlæse afsnittet om Montering af afstandslister, før du starter.

Visse procedurer i monteringen af tagfod og skotrende skal udføres, før undertaget monteres, se afsnittet Montering af skotrende og Montering af tagfod.

B&C Danflock tagsten modvirker indtrængen af slagregn og fygesne, og derfor kræves der ikke undertag til B&C Danflock."

Det fremgår af police af 16/3 2018:

"Udvidet dækning jf. betingelserne punkt 16: Ja

Særlig undtagelse: Som følge af ejendommens fysiske forhold (ejendommen er MULIGVIS opført som et bjælkehus), er skader på og hidrørende fra - ejendommens bjælkekonstruktion undtaget fra ejerskiftforsikringen.

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens skotrender/inddækninger, gulvbelægning/vægbelægning og vægge i kælderen jf. tilstandsrapport pkt. 1.3, 5.1, 5.2, som følge af fugt.

Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. mægler."

Det fremgår af forsikringsbetingelser W.1.1.17:

"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, 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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.

...

16. Udvidet dækningSåfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

Ankenævnet for Forsikring

21.

100623

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1920 Ejendommen har fået nyt tag omkring 2009 af beton-tagsten (B&C DANFLOCK fra Monier). Der er udført en karnap/kvist med kobbertag i 2009/2010.

Klageren overtog ejendommen den 16/3 2018 og anmeldte den 30/7 2018, at han havde konstateret vand i køkkenet efter regnsky. Han anmeldte, at der var løbet vand igennem taget og ned gennem etageadskillelse. Selskabet afviste efter besigtigelse af forholdet den 3/8 2018 dækning under henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb den 7/9 2018. Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at der ikke kunne konstateres følgeskader.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifter til udbedring af taget. Han ønsker, at skaden besigtiges af en uvildig byggesagkyndig for at fastslå, om løsningen med rufakit er korrekt. Han ønsker desuden, at der ydes garanti på det udførte arbejde. Klagerens tidligere repræsentant har i korrespondancen med selskabet i brev af 3/8 2023 fremsat krav om dækning af 4000 kr. i salær for sin bistand i sagen forud for indbringelsen af sagen for nævnet.

Klageren har anført, at selskabets afvisninger i august 2018 var fejlagtige og vildledende. Derfor indsendte han endnu en skadesanmeldelse i 2020, for at få sagen belyst på ny. Af hans anmeldelse af 7/10 2020 fremgår bl.a., at der var sivet vand ind i køkkenet, og herunder at "1) Tagskade, tag beskytter ikke ordentligt mod regn. 2) Væg, loft og panel har slået sig grundet indsivende vand fra tag. 3) Ved ikke hvordan tagkonstruktion ser ud og om denne er skadesramt".

Han har anført, at skade i samling mellem karnap og tag fortsat er til stede. Klageren har anført, at han og selskabet efter den nye skadesanmeldelse i 2020 aftalte, at der skulle indhentes et

tilbud vedrørende udbedring af skaden. Da selskabet modtog tilbuddet, ønskede selskabet en ny besigtigelse, og under besigtigelsen den 9/9 2021, blev det aftalt med selskabet, at der skulle indhentes endnu et tilbud, som var billigere, hvilket må tale for, at sagen stadig er verserende. Klageren har anført, at selskabet ikke kan gøre forældelse gældende, da der har været tale om fejlagtigt og vildledende rådgivning fra selskabets side, og da der forelå aftale omkring indhenting af nyt tilbud den 9/9 2021.

Selskabet har anført, at klagerens eventuelle krav er forældet forud for sagens indbringelse for nævnet den 29/10 2023. Selskabet har anført, at anmeldelsen af 7/10 2020 vedrører samme forhold, som klageren anmeldte i 2018, og at klageren fik kendskab til det anmeldte forhold den 28/7 2018. Selskabet har anført, at et krav forældes 3 år efter det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, og § 2, stk. 1. Selskabet har anført, at det tidspunkt anses for at være 28/7 2018.

Selskabet har også anført, at klageren har udvist passivitet, da der forløber mere end to år imellem de to skadeanmeldelser, og at der herefter går mere end et år, før klageren vender retur til selskabet med et tilbud. Selskabet er uenig i, at selskabet og klageren i 2020 skulle have aftalt, at der skulle indhentes et tilbud på udbedring af skaden. Selskabet afviste forholdet og oplyste klageren om muligheden for at vende retur, hvis klageren valgte at få forholdene undersøgt nærmere. Da han vendte retur med et tilbud i august 2021, besigtigede selskabet på ny, da tilbuddet vedrørte nye forhold, som selskabet ikke tidligere havde besigtiget, herunder forkert afvanding fra kvist og underdimensionerede tagrender. Besigtigelsen viste dog ikke andet, end hvad der blev konstateret ved den oprindelige besigtigelse. Selskabet fremsendte en skriftlig afvisning til klageren efter besigtigelsen den 15/9 2021. I brev af 21/4 2023 har selskabet pr. kulance tilbudt dækning for tætning af skotrenden med fradrag for selvrisiko, samt at bistå klageren med at finde en håndværker, som kan udføre reparationen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at den tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig til at udbedre forholdet. Selskabet har anført, at det ved selskabets besigtigelse i

2018 kunne konstateres, at der ikke er undertag på ejendommen, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at dette er i overensstemmelse med montagevejledningen, hvoraf det fremgår, at B&C Danflock tagsten modvirker indtrængen af slagregn og fygesne, hvorfor der ikke kræves undertag. Ifølge montagevejledningen skal der monteres en "pølse" B&C Strips for at lukke for slagregn og fygesne. Denne tætning er ikke foretaget, hvilket er årsagen til, at der kommer vand ind i forbindelse med et regnskyl.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at "Undertag: taget er opført uden undertag. Inddækning: taget er opført uden inddækning".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/8 2018, at "Vand løber umiddelbart igennem tag og herefter gennem etageadskillelse. BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION: I forbindelse med et meget kraftigt regnvejr er der kommet vand igennem tagfladen mod syd foto 12, Ft opdager det ved, at det drypper fra et lampeudtag i køkkenet foto 4-5, det er nok ikke første gang der er kommet vand, da man kan se lidt rust. Ved min besigtigelse tog jeg 4-6 tegl af taget for at komme til at besigtige den underliggende konstruktion, her kunne jeg konstatere, at der ingen undertag var. Taget er opført med B&C DANFLOCK tegl foto17-21, ved denne type tegl skal der ikke være undertag. Konklusion: Årsag må tilskrives at der ved kraftigt regnvejr kan presses vand ind ved overgangen mellem karnap og tag. Der er ikke noget undertag, dvs. når det virkelig regner så er der ikke noget undertag, der kan tage det regn, der nu skulle komme ind under taget. Jeg har ikke kunnet konstatere nogle følgeskader efter vandindtrængen, alt så tørt og fint ud, ingen skjolder på loft og tagkonstruktion ... Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt. Det anmeldte forhold eller årsag har været til stede ved overtagelse af ejendommen ... Hvis man skal være helt sikker på der ikke kan komme vand ind, kan man tætnes skotrenden med Rufakit, Rufakit anvendes til tætning af rygning, grater og skotrende og beskytter mod indtrængen af fygesne og slagregn".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/9 2021, at "Kunden anviser køkken (bygning A), her har de fortsat vandindtrængen over køkkenvindue, præcis samme forhold som jeg var

Ankenævnet for Forsikring

24.

100623

ude og besigtige d. 3. august 2018 ... Visuelt ses der tydelige tegn på vandindtrængen, over vindue, lysning, og på selve vinduet. Foto 3, 1, 26. - Unormal fugt er målt i væg, lysning, og vinduet. Foto 1, 4 -13, 24. - Ingen unormal fugt er målt i loftet. **Ude:** - Ingen visuelle skader på tagfladen. Revnede tegl m.m., som kan relateres til anmeldte forhold. Foto 16. - Ingen tætning mellem tegl og skotrende. Foto 20, 28 ... **Konklusion:** Årsag til vandindtrængen ved køkkenvinduet/skotrenden må tilskrives manglende tætning mellem tegl og skotrenden ... **Er der følgeskader som kan relateres til anmeldte forhold:** Ja, væggen er opfugtet samt vindue er med begyndende nedbrydning. Følgeskader er henvist til husforsikringen ... Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt ... **UDBEDRING:** Anvende rufakit op langs skotrenden, så regnvand ikke har mulighed for at trænge ind under teglet. Rufakit anvendes til tætning af rygning, grater og skotrende og beskytter mod indtrængen af fygesne og slagregn. 8000-10000 kr. ex moms. **YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:** Jeg har bedt kunden indhente tilbud, kun på tætning af den ene skotrende som er utæt".

Af selskabets brev til klageren af 15/9 2021 fremgår bl.a., "Vores konsulent har genbesigtiget hos dig, idet din håndværker har vurderet, at tagrender ikke afleder vandet godt nok fra dit tag. Konsulenten konstaterede, at taget er udført lovligt og efter sædvanlige håndværksmæssige principper. Den anvendte type tegl kræver ikke undertag. Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Ligesom sidste gang vi besigtigede hos dig, har vores konsulent henledt din opmærksomhed på, at problemet med vandindtrængning ved særlige vejsituationer som fygesne og slagregn formentlig kan afhjælpes ved, at der anvendes Rufakit eller lign. op langs skotrenden, så regnvand ikke har mulighed for at trænge ind. Denne udbedring koster nogle få tusinde kroner, men forholdet er altså ikke dækningsberettiget."

Forældelse

Det fastslås i forældelseslovens § 2 og 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve

fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Den 3-årige forældelsesfrist suppleres i en række tilfælde af tillægsfrister. Det fastslås i forældelseslovens § 21, stk. 5, at "er der inden forældelsesfristens udløb indledt forhandlinger om fordringen mellem skyldneren og fordringshaveren, eventuelt under medvirken af en uafhængig tredjemand, indtræder forældelse tidligst 1 år efter det tidspunkt, hvor forhandlingerne må anses for at være afsluttet."

Det fastslås endvidere i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at hvis en skade er anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet.

Nævnet finder, at den almindelige 3-årsfrist for klagerens eventuelle krav på forsikringsdækning ikke kan regnes fra et senere tidspunkt end den 28/7 2018, hvor klageren konstaterede, at taget var utæt, da det dryppede ned fra loftet i køkkenet.

Nævnet finder endvidere, at en senere indtrædelse af klagerens eventuelle krav mod selskabet som følge af 1 års fristen i forældelseslovens § 21, stk. 5, (eventuelle forhandlinger mellem parterne) eller den 1-årige frist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 (efter afvisning), senest løber fra selskabets afvisningsbrev af 15/9 2021.

Nævnet finder på denne baggrund, at klagerens eventuelle krav på forsikringsdækning – udover selskabets tilbud om kulancemæssig dækning – var forældet på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet den 29/10 2023.

Vejledning om klageadgang og rådgiveromkostninger

Det fremgår af § 4 i forbrugerklagebogen, at selskabet "skal give forbrugerne information om det alternative tvistløsningsorgan, jf. stk. 3, hvortil forbrugeren kan indbringe en tvist mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren".

Ankenævnet for Forsikring

26.

100623

Nævnet har noteret sig, at selskabet i den fremlagte korrespondance mellem klageren og selskabet – hvor selskabet løbende fastholdt, at forholdet ikke var dækningsberettigende – ikke har vejledt om klageadgang til Ankenævnet for Forsikring, men alene meget sent i korrespondancen ved svaret af 23. december 2022 har henvist klager til at rette henvendelse til selskabets klageafdeling. Nævnet finder på denne baggrund anledning til at kritisere, at selskabet ikke tidligere under korrespondancen har oplyst om muligheden for at klage, herunder til Ankenævnet for Forsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings