

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 101462:

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. Den forsikrede ejendom er opført i 1976 og er overtaget af klageren den 1/7 2019. Tilstandsrapporten af 26/4 2019 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klagerens advokat har i brev af 8/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ved [klagerens] erhvervelse af ejendommen er der blevet konstateret flere skader, herunder i form af fugtproblemer samt revner i muren under terrassen på første sal. Fugtproblemerne sker som følge af vandindtrængning.

1. Indledende bemærkninger

Parternes uenighed angår dels omfanget af dækningsberettigede skader samt følgeskader og udbedringsmetoden forbundet hermed. Selskabets opfattelse er, at vandindtrængningen skyldes, at vindpap ikke er tætsluttet omkring dør og vindue på ejendommens balkon. Som følge heraf vil selskabet foretage dækning af dette, men anser dog forholdene som værende under bagatelgrænsen på kr. 5.000,00 i udbedringsomkostninger.

Klagers opfattelse af ovenstående vil i det følgende blive uddybet.

2. Skaderne ved ejendommen

Selskabets konsulent foretog den 25/10 2023 en besigtigelse af ejendommen. Som følge heraf meddelte selskabet dækningstilsagn i det omfang, der er nævnt i pkt. 1. Korrespondancen mellem parterne fremlægges som **Bilag 1**.

Klager fik herefter udarbejdet en fugt- og byggeteknisk gennemgang af ejendommen af [firma]. Den byggesagkyndiges rapport af den 2/2 2024 fremlægges som **Bilag 2**.

Under den byggesagkyndiges undersøgelse blev der observeret betydelig vandindtrængning i værelset på ejendommens første sal, hvilket resulterede i kraftig opfugtning af gulvet. Det blev ikke fastslået, hvad der forårsagede utætheden, men baseret på omfanget af vandindtrængning kunne det udelukkes, at det skulle skyldes en utæthed ved vindpap mellem dør og vindue på ejendommens balkon på første sal. Det vurderes imidlertid, at utætheden sandsynligvis er lokaliseret i området omkring facaden på balkonen.

Det blev herudover konstateret, at der ved berøring af blandingsbatteriet i brusebadet blev afgivet stød, når den elektriske gulvvarme i badeværelset var tændt.

2.1 Udbedringsomkostninger forbundet med skaderne

Klager har herefter fået udarbejdet et tilbud af [tømrer- og snedkerfirma], hvorefter udbedringsomkostningerne forbundet med vandindtrængningen andrager kr. 49.793,75 eksklusive moms. Tilbuddet af den 5/3 2024 fra [tømrer- og snedkerfirma] fremlægges som **Bilag 3**.

Klager har endnu ikke indhentet tilbud vedrørende forholdet omkring blandingsbatteriet, der afgiver stød, idet selskabet ikke har ønsket at tage stilling til dette og alene ønsket at behandle forholdet vedrørende vandindtrængning. Dette har selskabet tilkendegivet i deres e-mail af den 23/2 2024, jf. Bilag 1.

3. Afsluttende bemærkninger

Klager og selskabets uenighed drejer sig delvist om omfanget af skader på ejendommen samt de omkostninger, der er forbundet med at udbedre dem. Det gøres derfor gældende, at selskabets anerkendelse af dækning af tætslutning af vindpap mellem dør og vindue på ejendommens balkon, ikke tilnærmelsesvist dækker samtlige skader, som er berettiget til dækning på ejendommen.

Det er udførligt dokumenteret, at omfanget af skader, der er berettiget til dækning, er væsentligt større, jf. Bilag 2, og selskabet er forpligtet til at dække disse forhold i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Alle de nævnte forhold udgør en del af den forsikrede bygning, og de udgør både deciderede skader samt nærliggende risiko for yderligere skader. Forholdene har væsentligt nedsat værdien og brugbarheden af ejendommen i forhold til tilsvarende bygninger af samme stand og alder, idet huset ikke er vandtæt med følgeskader på gulvet som konsekvens heraf.

Det bestrides, at det er udtryk for sædvanlig byggeskik i 1986 at udføre en utæt vindspærre med vandindtrængning til følge. Husene skulle i 1986 være regntætte. Det bestrides ligeledes, at forholdene ikke var til stede ved overtagelse af ejendommen i 2019, idet der ikke er foretaget ændringer i den oprindelige konstruktion. Som følge heraf var forholdene selvsagt til stede.

Det gøres gældende, at udbedringsomkostningerne forbundet med skaderne skal opgøres som angivet af klager, og i overensstemmelse med tilbuddet af den 5/3 fra [tømrer- og snedkerfirma], jf. Bilag 3."

Ankenævnet for Forsikring

3.

101462

Selskabet har den 31/5 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikrings kvalitets- og klageafdeling har ikke truffet afgørelse i sagen. Vi har d.d. fremsendt en besvarelse af vores kundes klage, som er vedlagt som bilag A. Vi afventer om klager vil trække sagen retur fra ankenævnet eller ønsker at bibeholde klagen i nævnet."

I mail af 31/5 2024 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Vi har den 15. januar 2024 meddelt dækning til følgende:

Demontage af brædder rundt om dør og vinduet og tætning mellem vindpap og karm så vand ikke trænger ind i konstruktionen.

Efterfølgende har vores kunde fremsendt tilbud fra den 5. marts 2024.

Tilbuddet er fremlagt for DBF's besigtigelseskonsulent. Han oplyser, at det er nødvendigt at udskifte 6-8 m2 gulv, som er beskadiget som en følgeskade.

Forsikringen dækker derfor udskiftning af 6-8 m2 lamelparketgulv, som er fra 1986.

Når der er tale om et lameltrægulv med en alder på 35 på anmeldelsestidspunktet, er der tale om afskrivning jf. bilag A i vilkårene. Forsikringen dækker derfor 78 % af udgifterne til udskiftning af 6-8 m2 lamelparketgulv.

I forhold til lofterne, vurderer konsulenten, at det ikke er nødvendigt at demontere disse, hvilket derfor ikke er dækket af forsikringen. Dog finder konsulenten det hensigtsmæssigt at demontere beklædning omkring døren og vinduet, så man er sikker på der ikke er utætheder flere steder end ved vindpap mod dør og vinduet. Forsikringen derfor dækker udgifter til demontering af beklædningen disse steder.

I forhold til anmeldelsen af blandingsbatteriet beder vi vores kunde om at anmelde forholdet på www.danskboligforsikring.dk, hvilket vi også har bemærket i vores besvarelse fra den 17. januar 2024.

Vi har brug for et nyt tilbud

Vi har brug for et nyt tilbud, hvor demontering af lofter ikke er taget med. Hertil har vi brug for, at tilbuddet bliver udspecificeret, så det er muligt at se, hvilke omkostninger som omhandler udskiftningen af gulvet. Af erstatningen fratrækker vi selvrisikoen på 5.000 kroner.

Hertil dækker forsikringen vores kundes udgifter til rapporten fra [byggesagkyndig] (bilag 2).

I forhold til advokatudgifter dækker forsikringen ikke disse udgifter, da hver part bærer egne omkostninger til sagens behandling ved ankenævnet. Hertil finder vi, at sagens omfang ikke har nødvendiggjort involvering af advokat jf. forsikringsaftalelovens § 32."

Klagerens advokat har i brev af 21/6 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet angiver i sin meddelelse til ankenævnet, at det ikke har truffet afgørelse i sagen. Dette er imidlertid ikke korrekt, hvilket fremgår eksplicit af korrespondancen mellem parterne, hvor sel-

skabet ad flere omgange omtaler, at det har truffet afgørelse. Dette ses blandt andet i selskabets e-mails af den 11/3 2024 og 5/3 2024, samt i e-mailen af den 15/1 2024, hvoraf selve afgørelsen fremgår, jf. Bilag 1.

Vedrørende blandingsbatteriet er selskabet af den opfattelse, at forholdet ikke er anmeldt til selskabet. Dette er heller ikke korrekt. Der henvises til klagers e-mail af den 22/3 2024, jf. Bilag 1, hvor klager har vedhæftet den byggesagkyndiges rapport af den 2/2 2024, jf. Bilag 2. Klager anførte følgende:

'Hej, Dette svar kan selvfølgelig ikke accepteres og er, med mindre I mener at det er naturligt med vandindtrængen i huse, samt at det er normalt at vindspærre skrumper på 1.5 år, fuldstændig uden basis i fornuft eller lovgivning.

Jeg vedhæfter analyse fra uvildig boligsagkyndig.' – (min fremhævnning).

Selskabet er således, forud for indgivelse af klagen til ankenævnet, blevet orienteret om sagens omfang og har alligevel afvist dækning af forholdet.

Det kan herudover oplyses, at det anførte i selskabets e-mail af den 31/5 2024 ikke kan accepteres. Derfor bedes ankenævnet foranledige selskabets bemærkninger til klagen."

Selskabet har i brev af 11/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen vedrører indtrængende vand fra en altan, som DBF har meddelt dækning til. Klager ønsker ud over at DBF dækker udbedringen af årsagen til vandskaden samt følgeskader, at DBF også dækker udskiftning af lofter. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er nødvendigt at udskifte lofterne og derfor ikke kan godkende tilbud indhentet af klager.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen ... den 1. juli 2019. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26. april 2019. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B** og tilstandsrapport som **bilag C**.

Den 5. oktober 2021 anmeldte klager, at der var vandindtrængen gennem loft fra balkonen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag D**.

Den 7. oktober 2021 meddelte DBF's skadeafdeling, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, hvorefter klager den 1. december 2021 fremsendte en indsigelse.

Efterfølgende besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent ejendommen og den 23. marts 2022 meddelte skadeafdelingen, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, da konsulenten vurderede, at utætheden skyldtes en utæt fuge, hvilket hørte ind under almindelig vedligeholdelse, som ikke er muligt at få dækket af forsikringen.

Klager fremsendte den 27. marts 2022 en indsigelse over afgørelsen, hvorefter DBF's skadeafdeling efter en længere korrespondance fastholdt afgørelsen den 1. april 2022, hvorefter DBF's interne klageafdeling den 17. maj 2022 fastholdt afgørelsen. Korrespondancen fra den 7. oktober 2021 til 17. maj 2022 fremlægges som **bilag E**.

Da klager den 21. oktober 2023 meddelte, at der atter var kommet vand ind, besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent ejendommen den 15[25]. oktober 2023. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag F**.

Den 15. januar 2024 vendte skadeafdelingen tilbage og dækkede lokal reparation i form af demontering af brædder rundt om dør og vinduet og tætning mellem vindpap og karm så vand ikke trænger ind i konstruktionen, hvorefter klager den 11. marts 2024 fremsendte en indsigelse (**bilag G**).

Hertil fremsendte klager en rapport fra [byggesagkyndig] (bilag 2) samt et tilbud (bilag 3).

Klagers advokat fremsendte herefter sagen til Ankenævnet for Forsikring den 8. april 2024.

Da DBF's interne klageafdeling ikke havde truffet afgørelse efter den seneste afgørelse fra den 15. januar 2024, fremsendte afdelingen den 31. maj 2024 en afgørelse (**bilag A**).

Ved afgørelsen dækkede DBF ud over dækningstilsagnet fra den 15. januar 2024 også følgeskader på gulvet inkl. afskrivning samt klagers udgifter til teknisk rådgiver.

Efterfølgende meddelte klagers advokat den 21. juni 2024, at klager fortsat ønskede sagen behandlet hos ankenævnet.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Udskiftning af loft

Klager kræver, at DBF ud over allerede at have meddelt dækning til demontering af brædder rundt om dør og vinduet og tætning mellem vindpap og karm så vand ikke trænger ind i konstruktionen samt følgeskade på gulv også dækker udskiftning af loft.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2019 var skader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1976, hvor det anmeldte forhold vedrører en tilbygning opført i 1986. Tilbygningen er i to plan, hvor der er sket vandindtrængning fra balkonen og vandskade på gulvet under denne.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 25. oktober 2023 konstateret, at vindpap ikke er tætsluttende omkring dør og vindue på 1. sal.

Følgeskaden er lidt fugtskjolder på loftet og gulvet har lidt pletter fra fugt i værelset under døren. Klager gør gældende, at DBF ud over allerede at have meddelt dækning til demontering af brædder rundt om dør og vinduet og tætning mellem vindpap og karm så vand ikke trænger ind i konstruktionen samt følgeskade på gulv, også bør dække udskiftning af loft.

DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at det ikke vil være nødvendigt at udskifte loftet, da det vil være muligt at lokalisere utæthederne i vindpappen udefra. Nærmere herom fremgår af mailkorrespondance med konsulenten fra den 30. til 31. maj 2024 (bilag H).

Som det fremgår af kommentarerne fra konsulenten, vurderes det, at det alene vil være hensigtsmæssigt at demontere beklædning omkring døren og vinduet, så man er sikker på der ikke er tale om utætheder andre steder.

Demontering af brædder omkring dør og vindue er allerede omfattet af DBF's dækningstilsagn fra den 15. januar 2024 (bilag G).

Da der er tale om lidt fugt skjolder på loftet, dækker DBF ud over dækningstilsagnet fra den 31. maj 2024 (bilag A) også lokal maling/reparation af følgeskaden på loftet.

Da klager ikke har påvist, at det er nødvendigt at udskifte loftet i forbindelse med udbedringen af skaden dækket af DBF, fastholder DBF, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning end DBF allerede har meddelt dækning til.

Overgang i el i badeværelse

Klagers advokat ønsker, at DBF skal behandle klagers anmeldelse af overgang i el i opvarmet gulv i stue i badeværelse.

Klager har den 14. januar 2024 fremsendt mail vedr. overgang i el i badeværelset.

Jf. side 3 i policen (bilag B) skal anmeldelse af en skade skal ske via DBF's hjemmeside. Af den grund har DBF den 17. januar 2024 meddelt, at klager kan anmelde skaden på DBF's hjemmeside (**bilag I**). Da klagers advokat ikke ønsker at anmelde sagen via hjemmesiden, har DBF nu rettet henvendelse til skadeafdelingen med henblik på behandling af anmeldelsen.

Klagers advokat vil blive kontaktet af afdelingen med henblik på behandling af anmeldelsen. Klagers advokatudgifter forbundet hermed er ikke dækket af forsikringen.

DBF afventer ankenævnets kendelse

Da DBF ikke finder, at klager har påvist, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig fastholder DBF, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning, end DBF allerede har meddelt dækning til.

Klagers krav bør derfor afvises."

I brev af 27/9 2024 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager bestrider selskabets sagsfremstilling.

Problemet på ejendommen skyldes ikke en utæt fuge. Klager har allerede fået anlagt en ny fuge, men dette har ikke løst problematikken. Der henvises til Bilag 2, side 7.

Selskabet meddelte oprindeligt, at forholdet var i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik for år 1986, men dårligt udført, idet vindpap ikke var ført ind på døren og afsluttet med tætning mellem dør og vindpap. Derefter, at problemet ikke var til stede ved ejendommens overtagelse.

Dermed har selskabet indirekte hævdet at vindpap skulle være skrumpet fra 2019 til 2021, hvilket er umuligt. Det var af denne årsag, at klager kontaktede en håndværker for at få udarbejdet et til-

bud, da klager ikke selv var klar over, hvad der var korrekt byggeskik for år 1986, og hvorved klager herefter har fået bekræftet, at dette ikke er udført efter sædvanlig byggeskik for år 1986, jf. Bilag 2 og 3.

Selskabet har siden fastholdt, at det fremsendte tilbud ikke udgør en dækningsberettiget udbedringsmetode, og derfor har klager ikke haft andre muligheder end at indbringe sagen for ankenævnet.

Det bemærkes, at selskabet anerkender, at der er følgeskader på loftet og gulvet, og der er derfor enighed om dette. Det er imidlertid ikke korrekt, som selskabet anfører, at gulvet kun skulle have *'lidt fugtpletter på loftet og nogle pletter fra fugt i værelset under døren,'* jf. Bilag 2. Det skal også bemærkes, at trægulvet har fået revner, er bulet op, har vredet sig, og der er opstået sort skimmelsvamp. Selskabets beskrivelse af skaderne er derfor en væsentlig underdrivelse.

2. Ad korrekt udbedringsmetode

Det fastholdes, at det er nødvendigt at demontere loftet i værelset for at følge vandindtrængningens oprindelsessted, idet dette er den korrekte udbedringsmetode.

Det gøres gældende, at selskabets foreslåede udbedringsmetode er utilstrækkelig. Det bemærkes hertil, at selskabets besigtigelseskonsulent kun betegner sin udbedringsmetode som en 'idé', jf. Bilag H, e-mail fra [selskabets medarbejder] til [besigtigelseskonsulent].

Selskabets besigtigelseskonsulent har dermed ikke konkluderet, at denne metode vil udbedre skaden på ejendommen. Det forekommer heller ikke, at selskabet har lavet en tilbundsgående undersøgelse af vandindtrængningen, der kan begrunde udbedringsmetoden som værende korrekt.

Dette skal således sammenholdes med, at klager både har haft byggesagkyndig ... og [tømrer- og snedkerfirma], til at foretage en tilbundsgående undersøgelse af forholdene på ejendommen, jf. Bilag 2 og Bilag 3.

Loftet bærer tydelige tegn på vandindtrængning, da søm er rustne, træet har udvidet og trukket sig sammen, hvilket har skabt revner mellem træbrædderne, og laseringen er mærket efter vanddråber.

Omkostningerne til nedtagning og udbedring af loftet, som er et simpelt profilbræddeloft, må antages at være forholdsvis begrænsede i forhold til at få en håndværksmæssigt korrekt og professionel vurdering af, hvor vandindtrængningen er sket.

Hvis selskabet mener, at de kan finde et bedre tilbud, som løser opgaven med at udbedre skaden, herunder gulve, lofter og andre nødvendige reparationer på huset for at sikre, at der ikke trænger vand ind længere, er de velkomne til at gøre det.

Det gøres derfor gældende, at den i Bilag 2 angivne metode udgør en håndværksmæssigt korrekt udbedringsmetode.

3. Ad overgang i el i badeværelse

Det fastholdes, at selskabet blev orienteret om forholdet inden klagens indgivelse, og at selskabet alligevel har afvist dækning. Selskabet kan derfor ikke undgå Ankenævnets behandling af forholdet på grund af formelle krav om, at klagen skal indgives via deres hjemmeside. Formålet med indgivelsen på selskabets hjemmeside er at reklamere over forholdet til selskabet, hvilket allerede er gjort, jf. klagers e-mail af den 22/3 2024, jf. Bilag 1, ligesom selskabet efter reklamation har afvist dækning.

4. Afsluttende bemærkninger

Det fastholdes, at klager er berettiget til godtgørelse for rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, jf. Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Som **Bilag 4** fremlægges faktura ...069 af 8/4 2024, som dækker klagers omkostninger til den indledende gennemgang af sagen og udarbejdelse af klage til Ankenævnet for Forsikring. Som **Bilag 5** fremlægges faktura ...256, der omfatter acontohonorar for stillingtagen til selskabets høringsvar og e-mails samt udarbejdelse af klagers indlæg til ankenævnets sagsportal den 21/6 2024.

Der tages forbehold for en endelig opgørelse af klagers godtgørelse for advokatbistand, som vil blive foretaget, senest når Ankenævnet har meddelt sagens behandling ved jurist."

Selskabet har i brev af 3/10 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Pkt. 1. og 2. Udskiftning af loft

DBF fastholder, at klager ikke har påvist, at det er nødvendigt at udskifte loftet og skal derfor i det hele henvise til DBF's 1. høringsindlæg.

Pkt. 3. Overgang i el i badeværelse

Klager oplyser, at DBF har afvist dækning af det anmeldte forhold, og at Ankenævnet for Forsikring derfor bør kunne tage stilling til klagen.

DBF har i overensstemmelse med oplysningerne i 1. høringsvar henvendt sig til skadeafdelingen med henblik på behandling af anmeldelsen.

DBF's besigtigelseskonsulent med ekspertise indenfor el har gennemgået anmeldelsen. Notatet fra konsulenten fremlægges som **bilag J**.

På baggrund af oplysningerne fra konsulenten, har DBF den 30. juli 2024 meddelt dækning til følgende (**bilag K**):

'Udbedringen af forholdet vil være en sporing af brud på gulvvarmekabel, hvorefter der skal optages fliser og bruddet skal repareres. Herefter skal flisen genmonteres, alternativt skal ny flise monteres.'

Da DBF allerede har meddelt dækning til det anmeldte forhold, **opfordrer** DBF klager til at tilkendegive, om spørgsmålet om dækning af overgang i el i badeværelse fortsat skal behandles af ankenævnet.

Pkt. 4. Advokatudgifter

Følgende fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3:

'Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Ved ansvarsforsikring finder 1. pkt. tilsvarende anvendelse med hensyn til den skadelidtes erstatningskrav mod selskabet.'

Set i forhold til sagens kompleksitet mv., finder DBF ikke, at klagers udgifter til advokat før sagens behandling ved nævnet har været rimelige eller nødvendige, og disse er derfor ikke dækket af sikringen, jf. FAL § 32, stk. 3.

I forhold til klagers advokats bistand ved selve ankenævnsagen, bærer begge parter egne sagsomkostninger, jf. ankenævnets vedtægter, og DBF dækker allerede af den grund ikke klagers udgifter forbundet hermed."

Klagerens advokat har i brev af 1/11 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad udskiftning af loft

Der henvises i det hele til det anførte i klagers tidligere indlæg.

Ad overgang i el i badeværelse

Klager kan anerkende dækningstilsagnet fra selskabet under de omstændigheder, at såfremt den eller de optagne fliser ikke kan genmonteres, at der i så fald sker udskiftning til en ensartet flise, således de nymonterede fliser ikke skiller sig ud fra de øvrige, alternativt at der sker udskiftning af alle fliserne, såfremt den optagne flise ikke kan genanvendes eller udskiftes til en ensartet flise. I forhold til komplet udskiftning af alle fliser bemærkes, at det kan accepteres, at gulvet i brusenichen har en anden flise end det resterende gulv i badeværelset.

Under forudsætning af ovennævnte samt at selskabet rent faktisk foretager udbedring af forholdet, kan dækningstilsagnet accepteres af klager.

Ad advokatudgifter

Det bestrides som anført af selskabet, at klagers udgifter til advokat ikke har været rimelige eller nødvendige. Det er for klager tydeligt, at selskabet ikke har taget klagers henvendelser alvorligt, men at selskabet derimod har forsøgt at trække processen i langdrag i et forsøg på at få klager til at opgive sit krav mod selskabet. Klager har derfor været nødsaget til at antage advokatbistand.

Som **Bilag 4** fremlægges faktura ...069 af 8. april 2024, som dækker klagers omkostninger til den indledende gennemgang af sagen og udarbejdelse af klage til Ankenævnet for Forsikring. Som **Bilag 5** fremlægges faktura ...256 af den 21. juni 2024, der omfatter acontohonorar for stillingtagen til selskabets høringssvar og e-mails samt udarbejdelse af klagers indlæg til ankenævnets sagsportal den 21. juni 2024.

Som **Bilag 6** fremlægges faktura ...464 af den 27. september 2024, der omfatter acontohonorar for stillingtagen til selskabets høringssvar af den 12. juli 2024 samt for udarbejdelse af klagers indlæg af den 27. september 2024.

Der tages forbehold for en endelig opgørelse af klagers godtgørelse for advokatbistand, som vil blive foretaget, senest når Ankenævnet har meddelt sagens behandling ved jurist."

Ankenævnet for Forsikring

10.

101462

Af selskabets brev af 20/11 2024 til nævnet fremgår bl.a.:

"Klager gør gældende, at såfremt den optagne flise ikke kan genmonteres, bør DBF dække en ensartet flise og alternativt en udskiftning af alle fliserne i gulvet.

Over basisdækningen dækker forsikringen ikke kosmetiske forskelle mellem det ubeskadigede og det beskadigede. Det er derfor ikke muligt at få dækket udskiftning af hele gulvbelægningen over basisdækningen, hvis det ikke er muligt at skaffe en ensartet flise.

Hvis det kan lade sig gøre at finde en ensartet flise, er udgifterne forbundet med udskiftning af flisen dækket af DBF og DBF dækker alene udskiftning af flisen over basisdækningen.

Klager har dog tegnet en udvidet dækning, hvor følgende fremgår af vilkårenes pkt. 16.2:

'Hvis der er et dækningsberettiget forhold omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16.1 i bad/toiletrum, kan forsikringstager i samarbejde med Dansk Boligforsikring A/S vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et begrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.'

Klager kan derfor mod en egenbetaling på 50 % få dækket omkostningerne forbundet med udskiftning af gulvfliserne i det område, hvor den beskadigede flise befinder sig jf. pkt. 16.2 i vilkårene i forsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 5/10 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)

Onsdag, 15 september 2021.

Hvordan blev skaden opdaget

Jeg observerede vandindtrængen gennem loft i et af vores gæsteværelser i stueetagen, og opvædning af gulv.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Der er vandindtrængen gennem loft (formentlig balkon). Det har sat spor i loft og gulv i gæsteværelse."

I selskabets mail af 7/10 2021 til klageren hedder det bl.a.:

"Vandindtrængen gennem loft

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Du overtog ejendommen den 1. juli 2019 og du anmelder vandindtrængning gennem loftet, konstateret den 15. september 2021.

...

Henset til tidsperspektivet, du har beboet ejendommen i to år, vurderes det imidlertid ikke sandsynligt, at der har været en utæthed, måske fra balkonen, med vandindtrængning til følge på tidspunktet for overtagelsen, da det må antages at du i så fald ville have oplevet problemet tidligere."

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

101462

Klageren har i mail af 1/12 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg kan hermed bevise at det ikke er skader der er sket efter hushandlen, men skader der er sket pga. ulovlig og forkert opbygning, og som har været tilstede før huset blev handlet, og ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

...

I forhold til vandindtrængen gennem loft via balkon gulv, så er jeres påstand at skaden ikke var eksisterende før huset blev overtaget. Jeg kan med fotos dokumentere at balkongulvet ikke har dræn muligheder og udgør et bassin. Dette er en ukorrekt konstruktion, som er foretaget før vores overtagelse af hus. Derfor kan jeg ikke acceptere jeres afvisning af dette forhold, men må insistere på at der sættes mandskab på for at undersøge og udbedre skade og konstruktion.

Følgende billeder er efter tøsne i dag (yderligere opvædning af gulv/loft) og billeder af bassin. Det sidste billede viser vældigt godt bassineffekten efter største delen af vandet er fejet ud under rækværk. Havde der været dræn eller udadvendt hældning ville der ikke opstå søer midt på gulvet, hvorfra vand render ned i konstruktionen. Gulvet og loftet har tydeligvis været udsat for dette gennem mange år.

Det er en hændelse der kun vil kunne opdages under de forudsætninger at der faktisk kommer vand ind på balkongulvet i første omgang og at der kommer mængder der er store nok til ikke bare at blive opsuget at gulv/loftskonstruktionen.

Det kræver den rette kombination af vindretning og nedbør. Derfor har vi kun set det nu 2 gange. Skaderne man kan se på gulv og loft var der allerede før vi købte huset. De skader er ikke opstået på baggrund af de 2 gange, hvor vi har været hurtige til at gribe ind med optørring og spande!"

Selskabet har i mail af 23/3 2022 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har behandlet din anmeldelse, efter konsulent ... var ude ved ejendommen den 8. december 2021.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Ejendommen er opført i 1976. Der er i 1986 lavet en tilbygning i den ende af huset, hvor vandindtrængen anmeldes. Altanen på 1. sal er udført i krydsfiner med tagpap øverst og udlagte terrassebrædder, som var fjernet ved besigtigelsen. Indvendigt er der opsat listeloft.

Konsulenten besigtiger værelsesloftet, hvor du oplyser, at I har oplevet, der nogle gange har dryppet fra. Der kunne ikke registreres forhøjet fugt. På gulvet kunne der ses spor efter opfugtning.

Udvendigt er der på 1. sal en altan, hvor facadevæggens placering passer med de utætheder, der er konstateret i det underliggende loft. Terrassebrædderne var fjernet, så det var muligt at tilgå dækket. Taget fremstod med lunger, så der kan stå vand. Der kunne ikke konstateres nogle huller i tagpappet. Afvanding kan ske ud under rækværket. I området under terrassedøren og til hver side har den tidligere ejer lagt en fuge. Denne fuge kunne konstateres at være med slip enkelte steder og huller. Konstruktionen er udført helt tidstypisk, også det at der ikke er etableret fald, det gjorde man ikke i 1986.

Ud fra det besigtigede vurderes utætheden at stamme fra den utætte fuge under døren.

Der kunne ikke konstateres nogle fejl ved altanens udførelse henset til den tids byggeskik.

Det er ikke sandsynligt, at fugen har været utæt, siden ejendommen blev overtaget i juli 2019 for over 2 år siden, og en udbedring af fugen vil henhøre under den almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Det anmeldte forhold opfylder ikke skadebegrebet i henhold til punkt 3.1 i betingelserne. Og punkt 3.5 i betingelserne er ikke opfyldt.

Desuden vil en udskiftning af fugen under døren ikke overstige 5.000 kr., som er en forudsætning for, at der kan opnås dækning."

Klageren har i mail af 27/3 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"Tak for tilbagemelding, som naturligvis er uacceptabel.

Vedr. regler, så siger byggreglementet fra 1981 at der, ved flade tage skal være en hældning på minimum 1:40.

'Tage med tagpap og tagdug er i de fleste tilfælde med lille hældning, fx 1:40, men der findes også tage med større hældning, fx listetækkede tage. Krav om hældning på mindst 1:40 på tagpap- og folietage blev indført i 1981 - tage fra før 1981 kan være udført helt uden fald. Tage med tagpap eller tagdug er vandtætte i sig selv, forudsat at svejsninger af overlæg er korrekt udført. Tagpap/tagdug kan være fastholdt på forskellig vis ved klæbning (svejsning), mekanisk fastgjort eller med ballast. Til denne type tage hører også built-up-tage. Det er en specialbetegnelse for flade tage, forsynet med et lag sten oven på belægningen (belægningens tilstand kan derfor ikke umiddelbart konstateres).'

Vedr. hvornår skaden er sket, er det tydeligt at det er sket _inden_ vores overtagelse, som I også selv henfører til i forbindelse med konsulentens undersøgelser af fuger under væg, som tydeligvis er af ældre karakter og altså før vores overtagelse.

At der overhovedet kan komme vand den vej rundt, er jo fordi der fra starten ikke er korrekt fald.

At I prissætter det til mindre end 5.000,- vil jeg gerne have at I dokumenterer. Jeg vil klart forlange at skaden udbedres, i hele sin udbredelse. Skaden er sket, så nu må udbredelsen afgøres. Det kræver aftagelse af træpaneler, både på væg og som minimum loft indendørs. Tid og materialer vil uden tvivl rende op i mere end 5.000."

Af selskabets mail af 1/4 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Du har valgt at tegne en ejerskifteforsikring med basisdækning, hvor der ikke tilbydes dækning for eventuelle ulovlige bygningsindretninger, jf. punkt 4.2 i betingelserne. Derfor kan jeg heller ikke tilbyde at gå ind i en vurdering af bygningsreglementet.

Du har oplyst konsulenten om, at skjolden på gulvet var der, da I overtog ejendommen i juli 2019. Men hvis der skulle være kommet vand ind siden, havde vi kunnet måle fugt og set skade på gulvet efter længere tids opfugtning. Det kunne tyde på, at tidligere ejere har tætnet fugen efter en

Ankenævnet for Forsikring

14.

101462

utæthed og ladet skjolden på gulvet være. Jeg må fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at fugen har været utæt siden overtagelsen.

Udgiften på under 5.000 kr. er prissat ud fra en udskiftning af fugen udvendigt. Henset til at der ikke er målt fugt i loftbeklædningen, vil der ikke være behov for at nedtage dette, ej heller vægpaneler. Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring, hvorfor vi vil tilbyde den billigste udbedringsløsning. Og årsagen til, at der er kommet vand ind, vurderer vi, er en utæt fuge og ikke et ikke korrekt fald."

Hertil har klageren i mail af 1/4 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg er udmærket klar over at det er en basisforsikring, det har I allerede fortalt mig, og at denne ikke dækker ulovlige konstruktioner.

Men jeg anfægter jeres argumentation, hvor I henviser til at det er en normal byggemåde, da det IKKE er en normal byggemåde iht 1981 byggereglementet. Når jeg så henviser til det, så kommer næste argument frem, at forsikringen ikke dækker ulovlige konstruktioner. Altså var grunden til afvisningen i første omgang ukorrekt.

Tilsvarende er grunden til afvisning, at skaden skal være til stede inden og ved overtagelsen af huset, og at I argumenterer for at den ikke er til stede jo også helt hen i vejret. I har selv angivet at det er foregående ejer som har lavet en mangelfuld og iht jeres egen mand, noget mystisk kort fuge. Jeres mand vurderer (og det skriver I også) at vandet kommer ind pga. den mangelfulde fuge/løsning. Tilsvarende er der tydelig gammel opfugtning på gulv som ikke er opstået hen over natten.

...

Så er der den sidste 'undskyldning' for at undgå at dække - at beløbet bliver under 5.000,-. Da det er jeres påstand, vil jeg gerne have et fyldestgørende tilbud på det, hvor der tages hensyn til at skaden kan være indtrådt også i underliggende trækonstruktioner, og at disse selvfølgelig skal undersøges, om ikke ved total adskillelse, så ved stikprøve adskillelse."

I mail af 17/5 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"For så vidt angår dine oplysninger omkring lunger på tagpaptaget, er jeg enig med skadebehandleren i, at dette ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selve tagpapbelægningen er netop egnet til at kunne ligge på en konstruktion uden hældning, da tagpap er tæt. Naturligvis vil det kunne medføre, at vandet kan være lidt tid om at tørre ud, men dette medfører ikke skader på den underliggende konstruktion. Uanset at det ville være praktisk med hældning på taget, ændrer det ikke på, at forholdet ikke i sig selv medfører skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen, jf. betingelsernes pkt. 3.1 eller pkt. 3.5.

Jeg bemærker, at der er enighed om at vandindtrængning ikke er sket via selve tagpapbelægningen men derimod er sket, via en fuge mellem belægningen og terrassedør/væg. Derfor vil udbedring af skadesårsagen være, som både du og skadebehandleren noterer, at reparere den pågældende fuge langs døren.

Omkostningerne til at ilægge en fuge herved, ved vi erfaringsmæssigt, ikke vil overstige din selvrisiko på 5.000 kr., hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning. Du er naturligvis vel-

kommen til at vende tilbage såfremt du ved tilbudsindhentning skulle konstatere andet, og i så fald skal jeg naturligvis se på sagen igen.

For så vidt angår dine oplysninger om følgeskader indvendigt, kan jeg oplyse, at det er op til dig som forsikringstager at dokumentere, at der er skader.

Vi har ved vores besigtigelse ikke kunne måle fugt i loftet eller i gulvet. De kosmetiske skjolder som findes vil ikke udgøre en skade af konstruktiv betydning og vil derfor ikke være dækket under din ejerskifteforsikring. Da vi ikke har kunnet konstatere skader ud over det kosmetiske, er der ikke noget her, som ejerskifteforsikringen kan dække. Du har først anmeldt forholdet til os 1,5 år efter overtagelsen og har første gang konstateret vandindtrængning i september 2021.

Jeg er opmærksom på, at du mener, at utætheden i fugen har været tilstede ved din overtagelse af ejendommen, da der har været skjolder på gulvet. Dette kan jeg ikke bestride, men det er dog ikke nok i sig selv til at sige, at der skulle være skader af konstruktiv betydning i etageadskillelsen eller lignende, ved din overtagelse af ejendommen i 2019.

Der ses ikke tegn på skader på de indvendige konstruktioner ud over de kosmetiske skjolder på loftbeklædningen og gulvet. Derudover er vandindtrængning ved fugen ikke sket ved et hvert regnvejr, men alene når vinden er i en bestemt retning og regnen derfor rammer overgangen mellem dør og tagpaptag, som er overdækket af tagets udhæng. Derfor er der som udgangspunkt ikke noget der indikerer, at der skulle være skader ved etagedækket indenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/10 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Utæthed ved svalegangen som drypper ned i værelset nedenunder igennem loftet og rammer gulvet. Det er en genbestigelse af 2 år gammel anmeldelse.

...

Konklusion

Vindpap er ikke tætsluttende omkring dør og vindue samt brædder i 1 på 2 har mindre mellemrum mellem hinanden.

Beklædningen har små sprækker mellem brædder da der er lodret 1 på 2 beklædning render vandet normalt af alligevel men når det stormer fra øst med regn, kan der blive presset lidt fugt igennem disse og komme ind til vindpappet som så afleder det ned på paptaget under terrassen.

Det pap er dog ikke tætsluttende ind imod dør og vindue så her kommer der lidt ind og ender i konstruktionen og derfor ender der vand i loftet og på gulvet i værelset i stueplan.

Der kan ses at det bræt der sidder rundt om døren og vinduet har en lidt større sprække end resten så lige ved disse vil der blive presset noget ekstra ind.

Der kunne kigges ind bag bræt ved døren og døren er lige over hvor vandet kommer ud i værelset neden under.

Der er normalt byggeskik i 1986 hvor denne del er bygget det er dårligt udført ikke at føre vindpap ind på døren eller afslutte med tætning mellem dør og vindpap.

Der er kommet nye lofter op i stueetagen anslået til for 10-15 år siden. Følgeskaden er lidt fugt skjolder på loftet og gulvet her lidt pletter fra fugt i værelset under døren.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Der er tilbygget i 1986 og 2010 denne del er i bygningen fra 1986.

Observationer og målinger

Principskitse: opbygning af 1 på 2

...

Værelse i stueplan

Foto 1. Der er dråber på loftet og der kan måle fugt i et område på en lille m2.

Beklædning ved svalegangen

Foto 2. Der kan trænge vand ind bag bræt i toppen af døren.

Foto 3. Bræt ved siden af døren sidder ikke helt til og der kan ved kanten af døren kigges helt ind i konstruktionen bag ved.

Foto 4. Der er en ret stor spække mellem dør og bræt og der bag ved mangler der tætning mellem vindpap og dør.

Tilstandsrapport

Ikke noget omkring denne del af huset.

Udbedring og økonomi

Demontage af brædder rundt om dør og vinduet og tætnes mellem vindpap og karm så vand ikke trænger ind i konstruktionen.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Anslået til 5.000-7.000 kr."

Af klagerens skadeanmeldelse af 14/1 2024 fremgår bl.a.:

"Overgang i el opvarmet gulv i badeværelse.

Vi har observeret at vi en sjælden gang imellem følge en lille smerte i fingrene når vi tager bad i vores badeværelse på 1. sal og rører ved blandingsbatteri.

Vi lagde først mærke til det efter 1.5 år hvor vi boede i huset, men slog det hen, da det skete sjældent, og dermed antog vi det måske var statisk elektricitet eller små sår på hænderne vs sæbe eller noget.

Det er så gået op for mig at vi først efter 1.5 år opdagede at der var elopvarmet gulv i badeværelset, og det var slukket. Derefter tændte vi det og kun når det faktisk varmede, dvs. om vinteren, og da kun hvis dets relæ slog til, følte vi smerten når vi går i bad. Det er så gået op for mig at hvis vi slukker gulvvarmen er der ikke noget problem. Så der er overgang i et eller andet som der ikke skal være."

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

101462

Selskabet har i mail af 15/1 2024 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har behandlet din anmeldelse om vandindtrængning gennem loft, efter konsulent ... har besigtiget ejendommen den 25. oktober 2023.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning

Årsagen til vandindtrængning skyldes at vindpap ikke er tætsluttet omkring dør og vindue og beklædningens brædder i 1 på 2 har mindre mellemrum mellem hinanden. Konstruktionerne ses at være udført efter sædvanlig byggeskik for 1986, men denne bygningsdel er dårlig udført, da vindpap skulle være ført ind på døren og afsluttet med tætning mellem dør og vindpap.

Uanset at utætheden ikke skønnes at være til stede ved din overtagelse af ejendommen i 2019, se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. og 3.5, vil vi være indstillet på at tilbyde dækning til udbedring i form af demontage af brædder rundt om dør og vinduet og tætning mellem vindpap og karm så vand ikke trænger ind i konstruktionen.

Udbedring hertil vil kunne gøres for et beløb, som er under bagatelgrænsen på 5.000 kr. og som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen."

Af rapport af 2/2 2024 fra byggesagkyndig fremgår bl.a.:

**"Fugt- og byggeteknisk gennemgang. Forsikringssag.
Indledning**

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge huset for de fugtproblemer som ejer har konstateret samt for revner i mure under terrasse på første sal, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at der kommer vand ned i et værelse fra en balkon på første sal, hvilket ønskes belyst nærmere. Desuden er der kommet revner i mure, hvilket også ønskes belyst nærmere.

...

Observationer.

Udvendigt murværk.

- Ved denne mur ses revnede fuger ind imod huset.
- Revnerne er tynde i bunden.
- I toppene revner bredere.
- Der ses ingen revne i soklen.
- Her nivelleres med laser og det viser sig, at skifterne er vandrette, hvorfor der ikke er tale om en sætningsskade. De revner der ses i fugerne er sandsynligvis en bevægelsesrevne, som er kommet i f.eks. stormvejr, hvor tagkonstruktionen har rusket i muren.
- På den anden side af muren ses ingen revne. Det tyder således på, at revnen er opstået af bevægelser. Det vurderes, at udbedring vil koste under kr. 5.000,-
- Her skulle der være en revne, hvis der var tale om en sætningsskade.
- Ingen revne i soklen på denne side.

Vand gennem loftet i værelse.

- I værelse står der skåle og spande på gulvet. Her har der gentagende gange været vandindtrængen gennem loftet.
- I dette område trænger vandet ned.
- Vandet har givet skader på gulvet i et større område.
- Skader på gulv. Det kan tydeligt mærkes, at gulvet er bulet op grundet vandet.
- På balkon over værelset har taksator vurderet, at den vindspærre som sidder ved brættet markeret med rød pil, ikke er tæt og at vandet ved slagregn og fugerne kommer ind mellem brædderne i beklædningen, hvilket virker sandsynligt. Dog må det vurderes, at de store vandmængder ikke kan komme ind ved dette ene bræt, hvorfor der må være utætheder andre steder.
- Det er i dette område af facaden på balkonen vandet trænger ind.
- Tagpap vurderes til at være tæt på balkonen. Ejer har fået et fugefirma til at lægge en fuger under beklædningsbrædder og dør og dette vurderes også at være tæt.
- Ejers billede fra et regnvejr, hvor der kom vand ind.
- Ejers billede fra et regnvejr, hvor der kom vand ind.
- Ejers billede fra et regnvejr, hvor der kom vand ind.

Badeværelse på første sal

- I dette badeværelse er der elektrisk gulvvarme.
- På skunkvæggen sidder reguleringen til gulvvarmen.
- Når man rører ved blandingsbatteriet i brus, så får man stød, hvis der er tændt for den elektriske gulvvarme. Her er der noget som er forbundet forkert.

Vedr. stød ved bad på første sal.

I henhold til mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 nr. 2 litra a, er ulovlige elinstallationer dækket mht. lovliggørelse. Da det vurderes, at det ikke er lovligt, at man får stød ved badning, så må dette forhold være dækningsberettiget.

Vedr. vandindtrængen af vand i værelse.

Da forholdet nedsætter husets værdi nævneværdigt og da der allerede er kommet skader på trægulvet, ligesom husets brugbarhed er nævneværdigt nedsat grundet vandindtrængen ved slagregn, så må forholdet betragtes som dækningsberettiget i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 nr. 2 litra c. Det er bestemt ikke meningen af der må komme vand ind i husene i regnvejr.

Forholdet var til stede ved overtagelsen i 2019, da denne del af huset er bygget i 1986 og er ikke ændret senere. Dansk Boligforsikring har i deres afslag skrevet at det var sædvanlig byggeskik i 1986 at lave utæt vindspærre, så det kunne regne ind. Det passer ikke, da husene også skulle være regntætte i 1986. Samtidig skrives, at forholdet ikke vurderes at have været til stede i 2019, hvilket ikke kan passe, da der ikke er ændret på den oprindelige konstruktion.

Konklusion

De to ud af de tre forhold betragtes som dækningsberettigede i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen."

Selskabet har i mail af 23/2 2024 til klageren bl.a. bemærket:

Ankenævnet for Forsikring

20.

101462

"I denne skrivelse forholder jeg mig kun til den sag, jeg har behandlet, nemlig vandindtrængning gennem loft. Som det fremgår af vores afgørelse, var vi indstillet på at dække skaden, men da omkostningerne til udbedring ikke overstiger din selvrisiko på 5.000 kr., kan ejerskiftforsikringen ikke dække forholdet. Du er dog velkommen til at indhente og indsende et udspecificeret tilbud baseret på den anviste udbedringsmetode, hvorefter vi gerne vil genoverveje sagen."

Af tilbud af 5/3 2024 fra tømrer- og snedkerfirma fremgår bl.a.:

"

Tilbud på udbedring af vandskader samt årsag dertil.

Demontering af loft i værelse så man kan følge hvor vandet trænger ind.
udvendig beklædning demonteres / inddækning eftergås så man er sikker på at den er intakt.
Alt retablering er inkl.

Udbedring af vandskadet gulv i værelse ca. 6 - 8 m2 junkeres massiv parket gulv.

Vare	Antal	Pris/enh.	I alt	Inkl. moms
materialer	1,00	14.500,00	14.500,00	18.125,00
Svendetimer	42,00 Timer	465,00	19.530,00	24.412,50
Servicebil, småværktøj mm. uden materialer	42,00	135,00	5.670,00	7.087,50
Miljøafgift [REDACTED] Kommune, bortskaffelse af affald på Genbrug	1,00	135,00	135,00	168,75
Netto				39.835,00
Moms				9.958,75
I alt				49.793,75 "

Selskabet har i mail af 11/3 2024 til klageren bl.a. anført:

"Tak for det tilsendte tilbud. Desværre stemmer det ikke overens med den foreslåede udbedringsmetode. Vi kan derfor ikke acceptere tilbuddet, da det også inkluderer demontering af loft i værelset og udbedring af gulvet, hvilket vi ikke har givet dækningstilsagn for i vores afgørelse.

Du er velkommen til at indhente et nyt tilbud, som kun omhandler den angivne udbedringsmetode, nemlig demontage af brædder rundt om dør og vindue samt tætning mellem vindpap og karm for at forhindre vand i at trænge ind i konstruktionen."

Af advokatfaktura nr. ...069 af 8/4 2024 fremgår bl.a.:

"Vores acontohonorar, omfattende indledende drøftelser vedrørende sagen, gennemgang af det tilsendte materiale, udarbejdelse af klage over selskabet til ankenævnet for forsikring, efter faktisk medgået tid opgjort til kr.

...

Total inkl. moms (DKK) 8.270,84"

Klageren har desuden fremlagt advokatfakturaer nr. ...256 på 2.635,40 kr., nr. ...464 på 6.250 kr. og nr. ...638 på 5.625 kr.

Ankenævnet for Forsikring

21.

101462

Af mail af 30/5 2024 fra selskabets medarbejder til besigtigelseskonsulenten (med normal skrift) og besigtigelseskonsulentens svar af 31/5 2024 (med kursiv) fremgår bl.a.:

"Vi har den 15. januar 2024 meddelt dækning til følgende: Demontage af brædder rundt om dør og vinduet og tætning mellem vindpap og karm så vand ikke trænger ind i konstruktionen.

Vi har den 11. marts 2024 afvist vedhæftede tilbud, da det omhandler reparation af 6-8 m2 gulv samt demontering af loft.

Jeg har følgende spørgsmål til dig:

1) Er gulvet fugtskadet, så det skal repareres/udskiftes? Hvis ja – omhandler 6-8 m2 en reparation eller udskiftning af hele gulvet. Hvis de 6-8 m2 omhandler udskiftning af hele gulvet - hvor gammelt er gulvet i forhold til afskrivning?

[Besigtigelseskonsulenten:] *Jeg må sige jeg ikke husker gulvet ret godt men når jeg kigger billeder fra FT og bestigelser ser det ud til at gulvet har en del fugtskjolder og der er steder hvor det tyder på ender har opbulinger. Størrelsen på gulvet i rummet passer meget godt med 6-8 m2 som så må være en udskiftning at lamelpaketten som jeg vil anstå til at være fra 1986, hvor denne tilbygning er lavet.*

2) Er det nødvendigt at demontere loftet jf. tilbuddet?

[Besigtigelseskonsulenten:] *Jeg vil ikke mene det er nødvendig at demontere loftet. Det ville være en ide at evt. demontere beklædning omkring døren og vinduet så men er sikker på der ikke er utætheder flere steder end ved vindpap mod dør og vindue, som han også har med i tilbuddet.*

3) Er tilbuddet i øvrigt i orden?

[Besigtigelseskonsulenten:] *Med det der er med i tilbuddet syntes jeg at prisen er ret okay. Dele af tilbuddet er for at finde utætheden som evt. er mere end kun tætning mellem vind pap og dør/vindue som den byggesagkyndig kommer med i sin rapport."*

Af "selskabets besigtigelsesnotat – el" fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: Ikke besigtige, skrivebordsvurdering

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER: Defekt gulvvarme i badeværelse.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning/beskrivelse:

Ejer oplyser i anmeldelsen at vedkommende har opdaget at gulvvarmen er defekt efter 1,5 år efter indflytning. Det antages at det er korrekt at gulvvarmen ikke har været i brug i de 1,5 år efter indflytning. Elektrisk gulvvarme virker ikke og der er afledning på denne, der viser sig som en kilende fornemmelse på kroppen.

Alderen på det skadede: Ikke muligt at vurdere.

Er der manglende/nedsat funktion af elinstallationen?: Ja. Gulvvarme virker ikke.
Er elinstallationen ulovlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Nej.
Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja ifølge ejer.
Anmærkninger i elinstallationsrapport: Nej.
Fra sælgers oplysninger om funktionsdygtighed: Nej.

Udbedring (JA/NEJ) samt omkostninger:

[Firma] kan udbedre fejlen, ved at de sporer hvor der er brud på gulvvarmekabel. Derefter fjerner de flisen hvor bruddet befinder sig under, og reparerer bruddet. Efterfølgende skal murer montere nye flise. [Firma] tager en fast pris på sporing og reparation på cirka 4600 kr. x moms. Murer vil kunne montere flise for mellem 2500 og 3500 kr. x moms.

Det er ukendt om det er muligt at finde en tilsvarende flise som er monteret på nuværende tidspunkt, ellers vil der blive forskel mellem eksisterende flise og hvor der har været åbnet."

Af politen fremgår bl.a.:

"Udvidet dækning Nej"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.3 Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.4 Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5 Dækningen er betinget af:

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

...

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

101462

5. Erstatningsberegning

...

5.3 Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

...

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

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

...

Gulvkonstruktion	Afskrivningstabel
Lameltrægulve	Tabel E

...

Tabel E

Alder indtil	Erstatning
21 år	100%
28 år	93%
35 år	78%
42 år	63%
49 år	48%
56 år	37%
63 år	30%
70 år	23%
Mere end 70 år	20% (lameltrægulve dog 0%)

„

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/7 2019 og anmeldte den 5/10 2021 vandindtrængen gennem loftet i et værelse i stueetagen. Værelset er en del af en tilbygning fra 1986 og ligger under en altan/svalegang på 1. sal. Altanen er overdækket af tagudhænget ved gavlen. Klageren har videre anmeldt, at man får stød, hvis man rører ved blandingsbatteriet i brusenichen i badeværelset på 1. sal, når den elektriske gulvvarme er tændt. Klagen angår erstatningsopgørelsen for disse to forhold. Klageren ønsker dækning af advokatomkostninger.

Vandindtrængen gennem loft i værelse

Selskabet har tilbudt at dække, at brædder/beklædning rundt om altandør og -vindue demonteres, og at der tætnes mellem vindpap og karm og ved eventuelle andre utætheder, så vand ikke trænger ind i konstruktionen. I værelset dækkes lokal maling/reparation af listeloftet og 78 % af udgifterne til udskiftning af 6-8 m² lamelparketgulv med fugtskader, jf. forsikringens afskrivningsregler. Selskabet har dækket klagerens udgift til byggesagkyndig rapport.

Klageren ønsker erstatning i henhold til tilbud af 5/3 2024 fra tømrer- og snedkerfirma på 49.793,75 kr. inklusiv moms. Klageren har anført, at hans byggesagkyndige og tømrer- og snedkerfirmaet har fastslået skadeomfanget og udbedringsbehovet gennem tilbundsgående undersøgelser. Klageren har anført, at det er nødvendigt at udskifte listeloftet, idet der skal ske en håndværksmæssig korrekt vurdering af, hvor vandindtrængningen er sket. Endvidere bærer loftet tydelige tegn på vandindtrængen. Søm er rustne, og træet har udvidet sig og trukket sig sammen, hvilket har skabt revner mellem træbrædderne. Laseringen er mærket efter vanddråber. Klageren har anført, at omkostningerne til nedtagning og udbedring af det simple profilbræddeloft må antages at være forholdsvis begrænsede.

Selskabet har anført, at det ifølge besigtigelseskonsulenten ikke er nødvendigt at nedtage loftet, da det vil være muligt at lokalisere utætheder i vindpappen udefra. Der er alene tale om lidt fugtskjolder på loftet, der kan males/repareres. Selskabet har anført, at klagerens tilbud omfatter demontering af loftet og således udbedringsarbejder, der ikke er dækningsberettigende. Selskabet har bedt klageren om at indhente et udspecificeret tilbud på de dækningsberettigende arbejder.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 30/10 2023, at "Vindpap er ikke tætsluttende omkring dør og vindue samt brædder i 1 på 2 har mindre mellemrum mellem hinanden ... når det stormer fra øst med regn, kan der blive presset lidt fugt igennem disse og komme ind til vindpappet som så afleder det ned på paptaget under terrassen. Det pap er dog ikke tætsluttende ind imod dør og vindue så her kommer der lidt ind og ender i konstruktionen og derfor ender der vand i loftet og på gulvet i værelset i stueplan ... det bræt der sidder rundt om døren og vinduet har en

lidt større sprække end resten så lige ved disse vil der blive presset noget ekstra ind. ... Følgeskaden er lidt fugt skjolder på loftet og gulvet her lidt pletter fra fugt i værelset under døren." Konsulenten har den 31/5 2025 anført, at "Jeg vil ikke mene det er nødvendigt at demontere loftet. Det ville være en ide at evt. demontere beklædning omkring døren og vinduet så man er sikker på der ikke er utætheder flere steder end ved vindpap mod dør og vindue, som han også har med i tilbuddet."

Det fremgår af rapport af 2/2 2024 fra byggesagkyndig, at "Her har der gentagende gange været vandindtrængen gennem loftet. ... Vandet har givet skader på gulvet i et større område. ... Det kan tydeligt mærkes, at gulvet er bulet op grundet vandet. På balkon over værelset har tak-sator vurderet, at den vindspærre som sidder ved brættet markeret med rød pil, ikke er tæt og at vandet ved slagregn og fugerne kommer ind mellem brædderne i beklædningen, hvilket virker sandsynligt. Dog må det vurderes, at de store vandmængder ikke kan komme ind ved dette ene bræt, hvorfor der må være utætheder andre steder. ... Tagpap vurderes til at være tæt på balkonen. Ejer har fået et fugefirma til at lægge en fuge under beklædningsbrædder og dør og dette vurderes også at være tæt."

Det fremgår af tømrer- og snedkertilbud af 5/3 2024: "Tilbud på udbedring af vandskader samt årsag dertil. Demontering af loft i værelse så man kan følge hvor vandet trænger ind. Udvendig beklædning demonteres/inddækning eftergås så man er sikker på at den er intakt. Alt retable-ring er inkl. Udbedring af vandskadet gulv i værelse ca. 6-8 m2 junkeres massiv parket gulv. ... I alt 49.793,75 [inklusive moms]".

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for så vidt angår kravets rigtighed og størrelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på erstatning ud over selskabets dækningstilsagn, herunder at han tillige har krav på erstatning for demontering af loftet i værelset.

Ankenævnet for Forsikring

27.

101462

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at besigtigelseskonsulenten har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udskifte loftet. Nævnet bemærker, at klagerens byggesagkyndige ikke omtaler reparationskrævende skader på listeloftet i rapporten af 2/2 2024.

Overgang i el i badeværelse

Selskabet har tilbudt at dække, at der foretages sporing af brud på gulvvarmekabel, hvorefter der skal optages fliser, og bruddet skal repareres. Herefter skal flisen genmonteres, alternativt skal ny flise monteres. Selskabet har anført, at basisforsikringen ikke dækker kosmetiske forskelle mellem det ubeskadigede og det beskadigede. Det er derfor ikke muligt at få dækket udskiftning af hele gulvbelægningen over basisforsikringen, hvis det ikke er muligt at skaffe en ensartet flise.

Klageren har anført, at han "kan anerkende dækningstilsagnet fra selskabet under de omstændigheder, at såfremt den eller de optagne fliser ikke kan genmonteres, at der i så fald sker udskiftning til en ensartet flise, således de nymonterede fliser ikke skiller sig ud fra de øvrige, alternativt at der sker udskiftning af alle fliserne, såfremt den optagne flise ikke kan genanvendes eller udskiftes til en ensartet flise. I forhold til komplet udskiftning af alle fliser bemærkes, at det kan accepteres, at gulvet i brusenichen har en anden flise end det resterende gulv i badeværelset".

Nævnet bemærker, at det fremgår af policen, at klageren ikke har tegnet udvidet forsikring – hvor der efter punkt 16.2 i forsikringsbetingelserne er dækning for 50 % af udgiften til udskiftning af ubeskadigede fliser i et badeværelse i forbindelse med en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker, at klageren og selskabet er enige om den udbedringsmetode, der skal søges anvendt i forbindelse med skadens udbedring. Der skal derfor nu indhentes udbedringstilbud og/eller indgås aftale med en håndværker for udførelse af udbedringsarbejdet. Det må i den forbindelse afklares som led i den almindelige proces ved skadeudbedringer, hvilke fliser i badeværelset der skal af- og genmonteres, og hvorledes retableringen af fliser kan ske på en tålelig måde, der er i overensstemmelse med erstatningsbestemmelserne for ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at træffe en afgørelse på det foreliggende grundlag, idet der ikke foreligger en konkret og aktuel tvist, som nævnet kan tage stilling til.

Advokatomkostninger

Klageren kræver dækning for rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Klageren har anført, at selskabet ikke har taget hans henvendelser alvorligt, og at han derfor har været nødsaget til at antage advokatbistand.

Klageren har fremlagt 4 advokatfakturaer på i alt 22.781,24 kr. Af den første faktura af 8/4 2024 fremgår det, at fakturaen omfatter "indledende drøftelser vedrørende sagen, gennemgang af det tilsendte materiale, udarbejdelse af klage over selskabet til ankenævnet for forsikring, efter faktisk medgået tid".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokatbistand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det følger af § 23, stk. 3, at ingen af parterne som udgangspunkt betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Nævnet må lægge til grund, at advokatens arbejde angår indgivelse og førelse af klagesagen ved nævnet. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at fravige udgangspunktet om, at hver part afholder sine egne omkostninger.

Det forhold – at selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har udvidet sit dækningstilsagn til klageren – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

101462

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har udvidet sit dækningstilsagn, tilbagebetales klagegebyret.



Hans-Jørgen Nymark Beck