

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. september 2024 blev i sag nr. 101836:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 17/6 2024 har klageren bl.a. anført:

"Vi fandt ud af, at vores tag er lagt forkert, hvilket har medført, at alle vores eternitplader har taget skade. Dette skyldes, at der ikke er nok udluftning i loftrummet. Jeg har kontaktet tagfirmaet, som sendte en mand ud, og han kunne med det samme se, at det er lagt forkert. De gik med til at levere et helt nyt tag, men vi skulle selv betale for at lægge taget. Jeg har snakket med tømrerfirmaet, som lagde taget i 2012, og de meldte selv, at de godt ved, at de har lagt det forkert, men det gjorde man bare dengang.

Jeg er blevet tilbudt 28.633,25 kr. inkl. moms, men det koster 53.460 kr. ekskl. moms at lægge et nyt tag.

Jeg har tilføjet svaret fra tag firmaet.

Man kan ikke tilføje email fra Forsikring firmaet samt Tømrer firmaet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at få betalingen til at kunne lægge nyt tag på mit hus. Så de sidste 24,826,75 kr."

Selskabet har den 29/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører opgørelse af erstatning til udskiftning af klagers tag. Klager ønsker den fulde udgift dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket en udskiftning af rygningen og etable-

ring af en ventileret rygning og foretaget aldersnedskrivning på udgifterne til udskiftning af rygningen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 17. marts 2023.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 21. september 2022.

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

Den 23. marts 2023 anmelder klager, at der drypper vand ned fra taget. Skadeanmeldelse med tilhørende billeder fremlægges som **bilag C**.

Den 10. maj 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 2. august 2023 afviser DBF dækning. Efter en dialog med skadebehandleren, som fastholder afvisningen, påklages denne til DBF's interne klageafdeling, som foretager en mindre justering af erstatningsopgørelsen men i øvrigt fastholder dækningsafslaget.

Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække den fulde udgift til arbejds løn for udskiftning af taget. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 17. marts 2023 var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, ud over hvad DBF allerede har dækket.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1970 med tag fra 2012 af eternitbølgeplader uden asbest.

Klager har efter overtagelsen konstateret tegn på vandindtrængen i tagrummet. Swisspearl har per kulance tilbudt klager at få leveret alle tag- og rygningsplader til et nyt tag. Sagen drejer sig således alene om de øvrige materialer samt arbejds lønnen til udskiftning af taget.

Ved DBF's besigtigelse konstaterer konsulenten, at tætning ved skruer og bølgeklodser er mangelfuld, og at rygningen ikke ligger tæt til i overlægget. Der er ikke etableret ventilation i rygningen, og denne er begrænset i udhænget, som er lukket med beklædning af eternit.

På den baggrund har DBF dækket en udskiftning af rygningen og etablering af ventilation i rygningen. DBF har foretaget afskrivning på den del af arbejdet, som vedrører udskiftning af selve rygningen – ikke på arbejdet forbundet med etablering af ventilation.

DBF har opgjort erstatningen til 28.633,25 kr. på baggrund af tilbud nr. 2476 af 17. august 2023 indhentet af klager. Tilbuddet fremlægges som **bilag F**. Der er foretaget afskrivning på udgiften til udskiftning af selve rygningen.

Ankenævnet for Forsikring

3.

101836

Erstatningen omfatter udgiften til nye rygningsselementer. Klager har senere fået disse dækket af Swisspearl. DBF er derfor berettiget til at foretage fradrag for udgifterne til rygningsselementerne.

DBF har under klagebehandlingen tilbudt klager at se bort fra dette i et forsøg på at finde en mindelig løsning med klager. Tilbuddet er fremsat udtrykkeligt per kulance og uden præjudice. Da klager har indbragt sagen for ankenævnet, er tilbuddet således bortfaldet.

På den baggrund fradrages 6.263,00 kr. i erstatningssummen svarende til 20 x 313,15 kr.

Der henvises til pris hos BYGMA fremlagt som **bilag G**.

Den samlede erstatning udgør dermed 22.370,25 kr. før fradrag af selvrisiko.

Klager mener, at DBF også skal dække arbejdslønnen til udskiftning af tagpladerne, som fremstår med revner.

DBF's konsulent har ved besigtigelsen konstateret, at der er tale om overfladerevner, som ikke er gennemgående. Det er ikke alle pladerne, som er med revner, og der er ikke konstateret vandindtrængen gennem tagpladerne.

Det er anmærket i tilstandsrapporten med gråt hus, at tagpladerne har revner flere steder, f.eks. mod nord og syd. Den bygningssagkyndige vurderer, at omfanget på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse er så begrænset, at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade.

Forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne, medmindre de er klart forkert beskrevet. Det er klages bevisbyrde, at forholdet er klart forkert beskrevet.

DBF har ikke konstateret forhold ved tagpladerne, som går væsentligt ud over, hvad man må forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der er forhold ved taget, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne, når der ses bort fra de forhold, som DBF har dækket, samt oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Ankenævnet for Forsikring

4.

101836

2		Tagpladerne har revner flere steder, det ses f.eks. mod nord, syd.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade.
---	---	--	---	--

"

Der fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 10/5 2023 bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Utætheder ved rygning og manglende ventilation af taget.

En lille fugtskade på trægulv under gulvtæppe hvor en fryser har stået denne forklarede jeg at vi ikke dækkede da det godt kunne bruges til underlag til gulvtæppe igen.

...

Konklusion

Tætning ved skruer og bølgeklodser ved rygning er mangelfuld samt at rygning ikke ligger tæt til i overlæg.

Det ser ud til at rygningen ikke har passet helt til huset og blevet trykket lidt så der i overlæg er lidt luft imellem hvor slagvand og fygesne kan komme ind.

Der er også et par steder hvor skumbølgeklodser ikke ligger helt som de skal mellem rygning og tagpladen.

Der er og et par steder hvor det ser ud til der kommer en smule fugt ind ved skruen i rygninger. Det passer med at rygninger også har små revner ved en del skruer.

Der er ikke etableret ventilation i tagrygningen dette var eller normalt i 2012 og da der ikke er lavet noget andre steder, heller ikke er det kun fra tag fod der er ventilation.

I udhænget er der lukket med beklædning at eternit så der er ikke ret meget ventilation der fra heller.

Så jeg vil tro at de plader der har lidt revner kan være fordi der er for dårlig ventilation.

Der burde være ventilation under rygning i et tag der ikke er ældre end det her.

...

Udbedring og økonomi

Rygning skal demonteres og der skal ligges ventilations element og en ny rygning på
Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Anslået til 20000-25000kr."

Af tilbud indhentet af klageren på udskiftning af rygninger af 17/8 2023 fremgår bl.a.:

"Rygninger og tagrumsventilation parcelhus.

Jeg takker for Jeres henvendelse, og kan tilbyde følgende: Demontering af gl. rygninger.

Montering af 20° rygninger, sort med skumbølgeklodser.

Montering af 13 stk. tagrumsventilation i tag. Gl. rygninger bortskaffes.

Ekskl. moms 25 %moms Inkl. moms

Ankenævnet for Forsikring

5.

101836

23.740,00 kr.
5.935,00 kr.
29.675,00 kr.

Der er ikke medregnet øvrige håndværkere. Tømrer sørger for bortskaffelse af byggeaffald."
Af selskabets brev til klageren af 20/3 2024 fremgår bl.a.:

"Af svaret fra swisspeal fremgår, at der ikke har været ventilation, hvorfor taget har været monteret i strid med anvisningerne. Dette er der enighed om, og det er også det vi har dækket i forbindelse med vores erstatningsopgørelse (sammen med rygningen).

Det fremsendte fra SwissPearl omkring en kulant erstatning til levering af nye tagplader, giver ikke anledning til, at jeg ændrer mit tidligere svar.

Når dette er sagt, kan jeg dog se, at der i forhold til afskrivning er sket en fejl i vores erstatningsopgørelse idet der er afskrevet med 7% på hele tilbudsbeløbet på 29.675 kr. inkl. moms.

Dog kan der kun ske afskrivning for selve rygningen - herunder leverings- og materialepris samt montering, og dertil hørende stillads mm.

Jeg har ikke de specifikke priser på, hvad der går til hhv. rygning og ventilation, men skønsmæssigt er det vurderet, at det halvdelen af omkostningerne til hver post. Med dette vil jeg kunne tilbyde dig at opgøre erstatningen til 28.633,25 kr. inkl. moms. Pr. kulance. Frem for de tidligere 27.597,75 kr. inkl. moms.

Grunden til, at jeg opgør erstatningen pr. kulance er, at jeg i brevet fra SwissPearl kan se, at du også får leveret nye rygningsplader, som ellers også er indeholdt i vores erstatningsopgørelse. Udgangspunktet er, at man ikke kan få erstatning for det samme flere steder fra, og derfor ville omkostninger for levering af nye rygningsplader og materialeprisen dertil, skulle fratrækkes fra erstatningsopgørelsen hos os. Jeg vil dog gerne, være indstillet på at se bort fra dette, hvis vi kan være enige om, at sagen afsluttes på denne baggrund. Det betyder derfor også, at tilbuddet om at opgøre erstatningen kulant, som ovenfor inkl. leverings- og materialepris for rygningspladerne, fremsættes uden præjudice.

Ved accept af dette, kan du fremsende mig din bekræftelse pr. mail. Erstatningen kan udbetales direkte til dig, ved fremsendelse af fakturakopi samt dine kontoplysninger. Oplysningerne kan sendes til AAP@danskboligforsikring.dk. Du har en selvrisiko på 5.000 kr. som fratrækkes ved erstatningsudbetalingen.

Hvis der fortsat er uenighed omkring erstatningsopgørelsen, har du mulighed for at indgive en klage til Ankenævnet for Forsikring. Du kan læse mere om dette på www.Ankeforsikring.dk."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Ankenævnet for Forsikring

6.

101836

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

Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

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 ufyldestgørende, 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.

...

Tagdækning og inddækning: Afskrivningstabel. ... Eternitskifer uden asbest: Tabel I.

...

Tabel I

Alder indtil	Erstatning
9 år	100%
12 år	93%
15 år	78%
18 år	63%
21 år	48%
24 år	37%
27 år	30%
30 år	23%
Mere end 30 år	20% (vinyl, laminat, kork 0%)

..

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus fra 1970 med et tag fra 2012 af eternitbølgeplader uden asbest. Klageren har anmeldt utæthed i tagrygningen og manglende ventilation af taget.

Klageren har fået tilbudt nye tagplader mv. fra tagproducenten uden beregning. Klageren ønsker dækning af den fulde udgift til arbejds løn for udskiftning af taget. Klageren har oplyst, at udgiften hertil andrager 66825,00 kr. inkl. moms.

Selskabet har anført, at dets besigtigelseskonsulent har konstateret, at tætning ved skruer og bølgeklodser er mangelfuld, og at rygningen ikke ligger tæt til i overlægget. Der er ikke etableret ventilation i rygningen, og denne er begrænset i udhænget, som er lukket med beklædning af eternit. Selskabet har på denne baggrund anerkendt at yde dækning svarende til en udskiftning af rygningen og etablering af en ventileret rygning og foretaget aldersnedskrivning på udgifterne til udskiftning af rygningen, men ikke på arbejdet forbundet med etablering af ventilation. Selskabet har opgjort erstatningen til 28.633,25 kr. på baggrund af tilbud af 17. august 2023 indhentet af klageren. Da erstatningen omfatter udgiften til nye rygningselementer, som klageren efterfølgende har fået dækket af tagproducenten, har selskabet foretaget fradrag for udgifterne til rygningselementerne med 6.263,00 kr. Den samlede erstatning udgør dermed 22.370,25 kr. før fradrag af selvrisiko. Selskabet har afvist at dække arbejds lønnen forbundet med udskiftning af tagpladerne, der fremstår med revner. Selskabet har anført, at selskabets konsulent ved besigtigelsen konstaterede, at der stedvis var tale om overfladerevner. Det er anmærket i tilstandsrapporten med gråt hus, at tagpladerne har revner flere steder, f.eks. mod nord og syd. Den bygningssagkyndige har vurderet, at omfanget på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse er så begrænset, at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade. Klageren har ikke godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden og størrelsen heraf. Det er således også klageren, der skal bevise, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig.

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

Ankenævnet for Forsikring

8.

101836

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at selskabet har opgjort erstatningen med udgangspunkt i det tilbud af 17/8 2023, som klageren har indhentet, at selskabet skønsmæssigt har foretaget afskrivning for den del af arbejdslønnen, der relaterer til udskiftningen af rygningen, og at selskabet har foretaget fradrag for udgifterne til rygningselementerne, som klageren har fået dækket fra anden side.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der stedvis er revner i tagpladerne, og at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække arbejds løn, der relaterer til udskiftningen af tagpladerne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck