Ankenævnet for Forsikring

Den 7. marts 2018 blev i sag nr. 91358:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet i forbindelse med en anerkendt skade på den forsikrede bygnings udvendige isolering har afvist at dække udgifterne til en zinkafdækning over isoleringen og til nye tagrender og nedløb af zink.

Selskabet har anerkendt, at der var anvendt uegnede batts til den udvendige isolering, og har dækket udgiften til udskiftning af isoleringen. Selskabet har afvist at yde erstatning for zinkafdækningen og nye tagrender og nedløb af zink med henvisning til, at dette må betragtes som forbedringsarbejder.

Klageren har under sagens behandling ved nævnet rejst krav om dækning for byggestrøm. Selskabet har bekræftet, at byggestrøm er meddækket, såfremt selskabet modtager dokumentation for udgiften.

Nævnet har i sag 90060 den 17/5 2017 tidligere taget stilling til et forhold vedrørende den udvendige isolerings afslutning mod tagrenderne. Af kendelsen fremgår bl.a.:

> "Klagerens VVS-installatør har i mail af 26/5 2015 kort beskrevet en række ukorrekt udførte og/eller ulovlige forhold ved VVS-installationerne i ejendommen. Han har i samme mail anført:

'Facadeisolering er udført uden at flytte tagrender; ved store regnskyl kan tagrender løbe over og vand løbe ned bag isolering …'

…

Af selskabets taksatorrapport af 25/6 2015 fremgår:

'Beskrivelse:
1. Huset er opført i 1897 (118 år gammelt), og er efterisoleret udvendigt i 2012, og her har man ladet isoleringen gå op til tagrenden på den syd vendte side (mod haven), her er der fremadrettet fald mod ydersiden af tagrenden, billeder 6 & 7, og faldet er mod afløb, billede 5. På nord siden (mod vejen) er der manglende tagrende, ca. 10 cm. samt at tagrenden også her er lagt ind i isoleringen hvor der er udført en udkragning i murværket, billede 9&13.

…

Konklusion:
1. Iflg. arbejdsbeskrivelser fra henholdsvis Rockwool og Skalflex omkring deres arbejdsanvisninger, så er der ikke krav til at man nedtager tagrender, kun nedløbsrør. Her er det formentligt ikke gjort, da man så skulle ind i tagkonstruktionen for at forlænge rendejernene.

Der er teoretisk en risiko for, at regnvand kan trænge ned i isoleringen, der hvor isoleringen er afsluttet mod tagrenden. Det er primært på forsiden af huset, hvor murværket er udkraget på hjørnerne. Tagrenden har dog fald mod afløb, og fald udad så i praksis vurderer jeg ikke, at der er et problem. Der ses ingen skader (4 år).

Vil man være sikker kan man evt. afmontere tagrenden, og fastgøre et stykke zink mellem rendejernene og isoleringen, som et afslutningsprofil/vandnæse, der kan lede evt. regnvand væk fra isolering.

…

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom blev i 2012 af tidligere ejer efterisoleret udvendigt. Det fremgår af sagen, at tagrenderne ikke blev nedtaget under arbejdet. Klageren overtog ejendommen i oktober 2014 og anmeldte i juni 2015, at der var risiko for, at vand kunne løbe bagom tagrenden og ned i den udvendige efterisolering. Han har endvidere anmeldt, at der var mørtel i vindskeder ved afslutningen af taget mod gavl, hvilket ifølge klageren medfører risiko for frostsprængninger.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene har medført en skade på bygningen, eller at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække de anmeldte forhold.

For så vidt angår forholdet ved tagrenden, har nævnet blandt andet lagt vægt på, at forholdet har eksisteret i mere end fire år, og at parterne ses at være enige om, at der endnu ikke er konstateret vandindtrængen som følge af forholdet. Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapporten, at der er fald mod tagrende og fald udad, hvorfor tagrenderne efter nævnets opfattelse vil være i stand til at håndtere nedbør, såfremt de holdes i almindelig velvedligeholdt tilstand.

…

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

Klageren får ikke medhold."

Nævnets sekretariat har efter klagerens fremsendelse af bemærkninger den 22/8 2017 besluttet at genoptage sagen. Af klagerens bemærkninger fremgår bl.a.:

"Idet vi henviser til Deres afgørelse af 24. maj 2017 anmodes hermed om genoptagelse af klagen, jfr. regler om genoptagelse i tilfælde af nye oplysninger.

Som nye oplysninger kan følgende anføres:

Angående min tvist med Dansk Boligforsikring kan jeg oplyse, at jeg har haft konsulent [klagerens byggerådgiver] til at undersøge de udvendige facader, da pudslaget begyndte at løsne sig flere steder på bygningen. Han fandt fejl ved hele efterisoleringskonstruktionen. Hans rapport har udmøntet sig i, at Dansk Boligforsikring efter endnu et besøg på ejendommen har godkendt erstatning for udskiftning af facaden på hele bygningen, jfr. vedlagt bilag.

Ifølge [klagerens byggerådgiver] er det nødvendigt at lave en tagfod, som går ud over isoleringen. For at montere tagfoden og for at kunne lave den nye isolering er det nødvendigt at afmontere de i øvrigt for korte tagrender.

Denne del af arbejdet har Dansk Boligforsikring afslået at dække udgiften til, idet de henviser til ankenævnets afgørelse vedrørende tagrenderne.

Beløbet til tagfod og tagrender er forsigtigt anslået til 13.000 kr. + moms. Et endeligt tilbud har ikke kunnet indhentes, da det først kan ske, når den gamle isolering er nedtaget.

Denne udgift finder jeg er en del af det samlede projekt."

Selskabet har i brev af 19/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Som oplyst af klager, er der efter Ankenævnets behandling af sag 90060 dukket et andet forhold op på klagers ejendom, idet det har vist sig, at de batts der er anvendt til udvendig isolering af huset, ikke har været egnede, eller muligvis er blevet vendt forkert.

Dette forhold har selskabet anerkendt at dække, og udbedringen indebærer, at isoleringen skal udskiftes. I den forbindelse vil det også være nødvendigt at udskifte vindskede inddækningen, hvorimod afslutningen mod tagrenden i princippet godt kan bibeholdes.

Som det fremgår af den tidligere sag, anerkendes det, at man ved afslutningen af isoleringen mod tagrenden har valgt en 'uautoriseret' løsning. Forholdene vurderedes dog ikke at ville medføre nærliggende risiko for skade på huset.

Klagers rådgiver ønsker løsningen ændret, når nu der alligevel skal udføres et ret omfattende reparationsarbejde. Dette er naturligt nok, men der er ingen sammenhæng mellem de to skader, og derfor har vi meddelt klager, at han enten må leve med de løsninger, der

har været tilstede da han overtog huset, eller alternativt selv betale merprisen for at få ændret konstruktionerne.

Ankenævnet har givet selskabet medhold i, at det ikke er bevist, at forholdet medførte nærliggende risiko for skade, og der har ikke vist sig noget nyt, som tyder på, at de konstruktioner der tidligere har været til bedømmelse, skulle have medført skader på konstruktionerne."

Klageren har i mail af 10/10 2017 til nævnet fremsendt supplerende bemærkninger af 9/10 2017 fra sin byggerådgiver. Af mail af 9/10 2017 fra klagerens byggerådgiver til klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelse under arbejdets udførelse.

De eksisterende tagrender og nedløb er nedtaget og bortskaffet.
Arbejdet med isolering og facadepuds er under udførelse.

Det er aftalt, at den nye facadeisolering med totaltykkelse på 11 cm afsluttes op under det eksist. gesimshoved, således at facadeisoleringen får et mindre fremspring for gesimshovedet. For at udføre arbejdet håndværksmæssigt korrekt skal fremspringet afdækkes med et tildannet zinkprofil for at undgå evt. fugtindtrængen v. sammenstødningen af nye og eksist. konstruktioner.

Der er indhentet tilbud på tildannet zinkafdækning samt nye zinkrender monteret i eksist. rendejern. Tilbud fra blikkenslagermester … kr. 14.850,00 ekskl. moms."

Selskabet har til dette i brev af 7/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har modtaget klagers supplerende oplysninger vedrørende opsætning af nye tagrender og udførelse af inddækning.

Det kan oplyses, at selskabet også har modtaget faktura vedrørende udførelsen af ny facadeisolering, og arbejdet må derfor antages at være afsluttet.

Erstatningen skal iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 opgøres til prisen for en reparation med samme byggemåde. Som det fremgik af sag 90060 var isoleringen tidligere afsluttet mod tagrenden, hvilket ikke i sig selv kan betragtes som et skadeforhold, jf. ankenævnets kendelse af 17. maj 2017.

Der har heller ikke i forbindelse med udskiftningen af isoleringen vist sig skader som følge af konstruktionen, og erstatningen opgøres derfor ud fra prisen for etablering af en konstruktion tilsvarende den eksisterende, dvs. uden opsætning af nye tagrender og inddækning.

Det bemærkes i øvrigt for god ordens skyld, at klager har købt ejendommen med tagrender i plast, og at der er givet tilbud på opsætning af nye zinkrender og nedløb. Der ses umiddelbart ingen begrundelse for, at de eksisterende plastrender og nedløb ikke skulle kunne have været genbrugt."

Klageren har i mail af 20/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Hermed følger faktura vedrørende tagrender incl. afdækning over isolering samt teknisk beskrivelse fra [producent], som har leveret facadesystemet. Ifølge den tekniske beskrivelse fremgår det, at der SKAL monteres en afdækning over isoleringen uanset tagtype.
>
> Det bemærkes, at vi finder det helt urimeligt, at vi nu står med en udgift på kr. 18.562,50 samt kr. 2.000,- i byggestrøm afledt af skaden."

Selskabet har i brev af 29/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Det fremsendte bilag fra [producent] ændrer ikke noget i sagen. Det har aldrig været gjort gældende, at den løsning der tidligere har været valgt på klagers ejendom, var en fagmæssigt korrekt løsning. Spørgsmålet har alene været, om den valgte løsning ville medføre skade på bygningen.
>
> Principielt er der ikke noget i vejen for, at isoleringen kan afsluttes mod tagrenden, selv om dette ikke er i overenstemmelse med producentvejledningen. Udførelsen af nye zinkinddækninger og udskiftning af tagrenderne må i denne sammenhæng betragtes som forbedringer. Der henvises i øvrigt til tidligere indlæg i sagen.
>
> Med hensyn til byggestrøm, har selskabet ikke fået forelagt dokumentation for denne udgift. Det kan dog bekræftes, at udgifter til byggestrøm normalt medregnes som en del af udbedringsomkostningerne, og såfremt selskabet modtager dokumentation for udgiften, vil den være meddækket."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**5. Erstatningsberegning**
>
> 5.1
> Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
>
> 5.2
> Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.
>
> 5.3
> Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A."

Nævnet udtaler:

Klageren klager over, at selskabet i forbindelse med en anerkendt skade på den forsikrede bygnings udvendige isolering har afvist at dække udgifterne til en zinkafdækning over isoleringen og til nye tagrender og nedløb af zink.

Selskabet har anerkendt, at der var anvendt uegnede batts til den udvendige isolering, og har dækket udgiften til udskiftning af isoleringen. Selskabet har afvist at yde erstatning til zinkafdækningen og nye tagrender og nedløb af zink med henvisning til, at dette må betragtes som forbedringsarbejder. Selskabet har anført, at bygningen havde en "uautoriseret" afslutning af isoleringen mod tagrenderne ved klagerens overtagelse af ejendommen, og at nævnet i sag 90060 ikke fandt grundlag for at pålægge selskabet at dække dette forhold, som ikke havde medført skader eller nærliggende risiko for skader. Med hensyn til tagrender og nedløb har selskabet anført, at klageren har købt ejendommen med tagrender af plast, og at klageren ikke har begrundet, hvorfor de eksisterende plasttagrender og nedløb ikke kunne have været genbrugt.

I sag 90060 fremgår det af selskabets taksatorrapport af 25/6 2015: "Huset er opført i 1897 (118 år gammelt), og er efterisoleret udvendigt i 2012, og her har man ladet isoleringen gå op til tagrenden på den syd vendte side (mod haven), her er der fremadrettet fald mod ydersiden af tagrender, billeder 6 & 7, og faldet er mod afløb, billede 5. På nordsiden (mod vejen) er der manglende tagrende, ca. 10 cm samt at tagrenden også her er lagt ind i isoleringen hvor der er udført en udkragning i murværket, billede 9 og 13 … Der er teoretisk en risiko for, at regnvand kan trænge ned i isoleringen, der hvor isoleringen er afsluttet mod tagrende … Vil man være sikker kan man evt. afmontere tagrenden, og fastgøre et stykke zink mellem rendejernene og isoleringen, som et afslutningsprofil/vandnæse, der kan lede evt. regnvand væk fra isoleringen".

Klagerens byggerådgiver har i en mail af 9/10 2017 oplyst: "Det er aftalt, at den nye facadeisolering med totaltykkelse på 11 cm afsluttes op under det eksist. gesimshoved, således at facadeisoleringen får et mindre fremspring for gesimshovedet. For at udføre arbejdet håndværksmæssigt korrekt skal fremspringet afdækkes med et tildannet zinkprofil for at undgå evt. fugtindtrængen v. sammenstødningen af nye og eksist. konstruk-

tioner. Der er indhentet tilbud på tildannet zinkafdækning samt nye zinkrender monteret i eksist. rendejern".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.2, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemetode og på samme sted.

Den udbedring, som selskabet skal erstatte, skal være en gængs og håndværksmæssig korrekt udbedring af det beskadigede, og selskabet skal ikke betale for forbedringsarbejder, jævnfør formuleringen "ved brug af samme byggemetode" i forsikringsbetingelsernes punkt 5.2.

Da et håndværksmæssig korrekt arbejde ifølge klagerens byggerådgiver indbefatter, at facadeisoleringen afdækkes, finder nævnet, at selskabet skal erstatte udgiften til opsætning af en zinkprofil.

At nævnet i sag 90060 ikke fandt det godtgjort, at den oprindelige facadeisolerings udførelse ved tagrenderne uden afdækning havde medført skader eller nærliggende risiko for skader, kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nærværende sag ikke vedrører, om en manglende afdækning i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men om den håndværksmæssigt korrekte udbedring af den dækningsberettigende skade ved facadeisoleringen.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at det ikke var muligt at genanvende de oprindelige tagrender og nedløb af plast som følge af udskiftningen af facadeisoleringen. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at erstatte nye tagrender og nedløb.

8. 91358

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal genoptage sagsbehandlingen og udbetale erstatning for udgifterne til at opsætte en zinkafdækning over isoleringen. Erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klageren har ikke betalt gebyr for genoptagelse af sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt