Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 93705:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog huset – der er opført i 1962 – den 1/12 2017. Husets tag blev skiftet i 2010. I klageskema af 20/4 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Ved inspektion af vores tag af blikkenslager konstateres følgende fejlkonstruktioner ved taget som ikke fremgår af tilstandsrapport: 'Langs muren ved de 2 altan kviste foran og bagved mangler der følgende: inddækning langs mur + Waka flex + zink løskant og fuge. Bunden af skrotrander bør laves om. Nyt underlag og wakaflex'. 'Fejlkonstruktion, ikke nok inddækning rundt om kvistvinduer. Nyt underlag som kommer længere ud langs sider. Skal laves om da det er utæt. Nyt inddækning og waka flex'.
>
> Vi anmelder dette med henblik på den nærliggende risiko for vandindtrængning. Dansk Boligforsikring hævder derimod at de 'ikke ser nogen fejl ved konstruktionerne' (afsluttende mail fra [selskabet] 29-4-2019 i forbindelse med klagebehandling).
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Erstatning til at udbedre fysiske forhold ved taget som ikke fremgår af tilstandsrapport som giver nærliggende risiko for skade. Har vedhæftet tilbud fra blikkenslager på udbedring af forholdene samt billeder af forholdene, tilstandsrapport samt ejerskiftepolice."

Selskabet har den 1/7 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Sagen vedrører skotrende og inddækning langs to kviste. Klager har anmeldt, at der mangler inddækninger og at bunden af skotrenderne bør laves om. Der er ikke konstateret utætheder eller fugtskader på klagers ejendom, og Dansk Boligforsikring har derfor afvist dækning.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. december 2017. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 7. juli 2017.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 14. februar 2019, at der manglede inddækninger langs muren på 2 kviste, og at bunden af skotrenderne burde laves om, bilag B.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 26. februar 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C.

Selskabet har afvist dækning idet der ikke ved besigtigelsen blev fundet skader, eller forhold som må antages at ville indebære nærliggende risiko for skade. Som bilag D fremlægges afgørelse af 12. marts 2019. Som bilag E fremlægges korrespondancen mellem klager og Dansk Boligforsikrings klageafdeling.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er oprindeligt opført i 1962 og er væsentligt ombygget i 2010, bl.a. med et nyt tag.

Det er klagers opfattelse, at der på de to altankviste skulle have været udført udvendige inddækninger, tilsvarende dem der er udført på husets mindre kviste (se bilag C – fotos, s. 1).

Klager har boet i ejendommen siden december 2017, og der er ikke oplysninger om, at der skulle være konstateret vandindtrængning fra taget. Der er heller ingen oplysninger om tidligere fugtskader, hvorfor det må lægges til grund, at taget har været tæt siden udførelsen i 2010.

Der er ingen krav til, at der skal udføres udvendige/synlige inddækninger omkring kviste m.m. Taget er udført med vingetegl som ligger på undertag af ukendt fabrikat. Tætningen langs flunkerne på de store (altan)kviste ligger i undertaget, der er fastgjort i flunkemuren. Det regnvand der trænger forbi tagbelægningen vil derfor blive fanget af undertaget og ledt til tagrenden. Løsningen er ikke ulovlig, men det anerkendes, at man vil kunne opnå en bedre sikring mod vandindtrængning ved at få udført en ekstra udvendig inddækning, som foreslået af klagers blikkenslager.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at den udførte tætning langs flunkerne er forsvarlig, og konstruktionen må forventes at kunne have en holdbarhed til svarer til undertagets normale levetid. På den baggrund er det ikke selskabets vurdering, at der kan siges at være nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Med hensyn til skotrenderne er det konstateret at bunden er udført med flere stykker taglagt inddækning a la Perform eller Wakaflex. Der er ikke konstateret skader eller utætheder, og det vurderes at udførelsen er forsvarlig selv om arbejdet ikke er udført i høj fagmæssig kvalitet.

Besigtigelseskonsulenten oplyser at noget inddækning har løftet sig, og skal bankes på plads. Der er ikke tegn på opfugtninger, og det er sandsynligt at inddækningerne først har løftet sig efter

overtagelsen, antageligt pga. kraftig vind. Da der ikke er oplysninger om vandindtrængning har Dansk Boligforsikring ikke haft anledning til at foretage destruktive indgreb i klagers tag, med henblik på at få undersøgt konstruktionerne nærmere.

Klager har efterspurgt en skriftlig erklæring fra Dansk Boligforsikring vedrørende tagets kvalitet og holdbarhed, men det ligger uden for ejerskifteforsikringen at udstede sådanne garantier vedrørende de forsikrede bygninger ligesom en evt. dårlig håndværksmæssig udførelse, heller ikke i sig selv vil kunne begrunde dækning.

I det omfang klager mistænker, at der er skader på kvistene, vil det være op til klager at få undersøgt forholdene nærmere. Med de oplysninger klager har fremlagt, er det ikke selskabets opfattelse, at klager har sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg 4/7 2019, 30/7 2019 og 31/7 2019, som ikke indeholder yderligere oplysninger i forhold til de allerede anførte anbringender. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapporten, tilbud på udbedring fra klagerens blikkenslager, korrespondancen mellem parterne før sagen blev indbragt for nævnet, besigtigelsesnotat af 27/2 2019, skadeanmeldelsen, fotos af forholdene, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapport dateret den 7/7 2017 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		

...

...

		Ja	Nej
2.	**Tage**		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
		Ja	**Nej**
2.2	Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?	☐	☒
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret? **I stuen på 1.sal, på badeværelset på 1.sal, samt kontoret ved siden af badeværelset på 1.sal. Der er fri adgang via en lem.**	☒	☐

Af tilbud (excl.moms) på udbedring fra klagerens blikkenslager dateret 3/3 2019 fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud på hævning af bund ved fod på 1 stk. Skotrende incl. ny inddækning. Udskiftning af inddækning i bund af 1 stk. Skotrende. Montering af manglende inddækning mellem tagrende og skotrende i bund af 5 stk. Skotrender.

Arbejdet udføres fra lange stiger og rullestillads.

Inden arbejdets opstart bedes indbetalt DKK 10,956,00 incl. Moms på vort konto nr. …

Vare nr.		Antal	Pris	Beløb DKK
151	Tilbudspris	1 1	17.540,00	17.540,00

"

Af andet tilbud (excl.moms) fra klagerens blikkenslager også dateret den 3/3 2019 fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud på montering af 4x4 meter inddækning ned langs flunker på 2 stk. udbygninger i tag. Inddækning udføres i rød/brun fast Flash og afsluttes med zinkprofil som skæres ind i mursten og fuges.

Arbejdet udføres fra lange stiger og rullestillads.

Inden arbejdets opstart bedes indbetalt DKK. 15,187,50 incl. Moms på vort konto nr. …

Vare nr.		Antal	Pris	Beløb DKK
151	Tilbudspris	1 1	24.300,00	24.300,00

"

Af besigtigelsesnotat dateret 27/2 2019 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse/Årsag/konklusion:**
Anmeldte forhold omhandler manglende inddækninger langs frontkvistes flunkevægge, plus Wakaflex inddækninger der er blæst op/buler. Foto 2-22.

Taget som helhed er fra 2010.

Når man ser ind ved teglafslutning lang kvistflunker (foto 15-17) kan det konstateres at undertaget er ført ind, og tilsyneladende fastgjort under den murede flunke væg (det er grundet dårlige pladsforhold ikke muligt at konstatere nøjagtigt hvordan dette er udført). Regnvand der løber ned i mellemrummet mellem flunkevæg og tegl vil blive ført ned på undertaget, og afvandet til underliggende tagrende. Denne løsning har fungeret siden taget blev lagt i 2010, og der vurderes således ikke at være nærliggende risiko for indtrængning af vand langs kvistflunker, forsikringstager har ved besigtigelsen også oplyst at de ikke har kunnet konstatere vandindtrængning. Det vurderes at dette forhold har været tilstede siden udførelsen af taget i 2010, og har således været tilstede ved overtagelse af ejendommen 1/12-2017.

Når man ser på afslutninger i bund af skotrender ved kviste, ses disse udført i materiale af Perform. Der kan ved bunden ses at perform inddækningen flere steder er blæst op hvorfor der nu ses buler, og åbninger ind til undertagskonstruktionen. Foto 10-22. Det vurderes at der her er tale om et almindeligt vedligeholdelsesmæssigt forhold der er opstået i forsikringstagers ejertid.

> Der har ved besigtigelsen ikke kunnet konstateres aktuelle skader som følge af de anmeldte forhold omkring inddækninger. Jeg har ved besigtigelsen informeret forsikringstager om at ejerskifteforsikringen (Basis) ikke er garant for en vis håndværksmæssig kvalitet, men udelukkende forholder sig til aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor.
>
> Taget som helhed vurderes at være udført sædvanligt for udførelsestidspunkt. Det er ikke en fejl, at der kun er indvendige inddækninger, men en udvendig inddækning mellem kvistflunker og tegl vil selvfølgelig give en ekstra sikkerhed mod vandindtrængning."

Af de fremlagte fotos, som taget af selskabets besigtigelseskonsulent, fremgår det, at tegltaget ved kvistene ophører ved kvistvæggene, og at der er en revne mellem væggen og teglstenene, hvor det nogle steder er muligt at se undertaget og blottede trælægter. Af de fremlagte fotos af området omkring kvistvæggene ses bl.a.:





Af de fremlagte fotos af skotrenderne fremgår det, at skotrenderne er afsluttet med flere stykker sammenklistret materiale i samme farve som tagets teglsten.

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.17 fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
> 3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1962 – den 1/12 2017. Husets tagkonstruktion blev skiftet i 2010. Den 14/2 2019 anmeldte klageren, at der manglede inddækninger langs muren på to kviste, og at bunden af skotrenderne skulle laves om. Klageren kræver, at selskabet afholder udgiften til udbedring af forholdene i overensstemmelse med to tilbud fra hans blikkenslager.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader. Selskabet har anført, at selvom de aktuelle løsninger ikke er håndværksmæssigt optimale, så er der ikke registreret fugtproblemer i huset. Selskabet har også anført, at den manglende inddækning ved kvistene medfører, at regnvand bliver fanget af undertaget og ledt ned i tagrenden, og at dette ikke medfører, at undertagets levetid forkortes.

Af besigtigelsesnotat dateret 27/2 2019 fremgår det, at "anmeldte forhold omhandler manglende inddækninger langs frontkvistes flunkevægge, plus Wakaflex inddækninger der er blæst op/buler. Foto 2-22. Taget som helhed er fra 2010. Når man ser ind ved teglafslutning lang kvistflunker (foto 15-17) kan det konstateres at undertaget er ført ind, og tilsyneladende fastgjort under den murede flunke væg (det er grundet dårlige pladsforhold ikke muligt at konsta-

tere nøjagtigt hvordan dette er udført). Regnvand der løber ned i mellemrummet mellem flunkevæg og tegl vil blive ført ned på undertaget, og afvandet til underliggende tagrende. Denne løsning har fungeret siden taget blev lagt i 2010, og der vurderes således ikke at være nærliggende risiko for indtrængning af vand langs kvistflunker, forsikringstager har ved besigtigelsen også oplyst at de ikke har kunnet konstatere vandindtrængning. Det vurderes at dette forhold har været tilstede siden udførelsen af taget i 2010, og har således været tilstede ved overtagelse af ejendommen 1/12-2017. Når man ser på afslutninger i bund af skotrender ved kviste, ses disse udført i materiale af Perform. Der kan ved bunden ses at perform inddækningen flere steder er blæst op hvorfor der nu ses buler, og åbninger ind til undertagskonstruktionen. Foto 10-22. Det vurderes at der her er tale om et almindeligt vedligeholdelsesmæssigt forhold der er opstået i forsikringstagers ejertid. Der har ved besigtigelsen ikke kunnet konstateres aktuelle skader som følge af de anmeldte forhold omkring inddækninger. Jeg har ved besigtigelsen informeret forsikringstager om at ejerskifteforsikringen (Basis) ikke er garant for en vis håndværksmæssig kvalitet, men udelukkende forholder sig til aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor. Taget som helhed vurderes at være udført sædvanligt for udførelsestidspunkt. Det er ikke en fejl, at der kun er indvendige inddækninger, men en udvendig inddækning mellem kvistflunker og tegl vil selvfølgelig give en ekstra sikkerhed mod vandindtrængning".
Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader. Ved skade forstås "brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade". Ved nærliggende risiko for skade forstås "at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Nævnet 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.

8. 93705

Afslutning på skotrender

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at afslutningen på tagets skotrender udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår afslutningen af skotrenderne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i sin ejertid ikke har konstateret utætheder i konstruktionen, og at den tidligere ejer ligeledes ikke har konstateret utætheder, hvorfor nævnet finder, at konstruktionen opfylder sin funktion som klimaskærm og afvandingskanal for de øvrige tagflader.

Nævnet har også lagt vægt på, at afslutningen på skotrenderne har eksisteret i ni år.

Manglende inddækning ved kviste

Efter en gennemgang af sagen – herunder særligt de fremlagte fotos – finder nævnet, at klageren har bevist, at den manglende udvendige inddækning ved husets to kviste udgør en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor anerkende forholdet som omfattet af forsikringen og afholde udgiften til etablering af udvendig inddækning omkring kvistene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den nuværende konstruktion medfører, at undertaget i højere grad er udsat for vejrlig påvirkning – herunder særligt sollys – hvilket efter nævnets vurdering nedsætter undertagets levetid betydeligt.

Nævnet har også lagt vægt på, at det alene er undertaget, som udgør klimaskærmen ved kvistene, og at en utæthed i undertaget utvivlsomt vil medføre vand- og fugtproblemer i huset, og at sådanne problemer vil opstå væsentligt tidligere, end hvis der er etableret en korrekt inddækning.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at de underliggende trælægter ses at være blotlagte omkring afslutningen af teglstenene op mod kvistvæggene, og at det medfører nærliggende risiko for opfugtning og rådskader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at den manglende inddækning omkring husets to kviste udgør nærliggende risiko for skader, og skal afholde udgiften til etablering af korrekt inddækning.

Klagegebyret tilbagebetales.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels