

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. oktober 2021 blev i sag nr. 96001:

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.

I klageskema af 27/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi har opdaget, at taget lækker på 1. salen, og vandet løber ind ad væggen på både et af værelserne og i stuen. Vi opdagede mugpletter på væggen på værelset og begyndte at tage noget af tapetet af for at se, om der var mere mug indenunder, hvilket der var rigtig meget af.

Vi har fået flere håndværkere ud og kigge, som siger, det er skotrenden, der er gået i stykker flere steder, hvilket vi også kunne se, når de har forklaret os, hvor vi skulle kigge.

Denne skade stod ikke i tilstandsrapporten, da vi flyttede ind i februar 2019, og håndværkerne mener ikke, det er en skade, der er sket, mens vi har boet her. Det er helt klart en gammel skade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker skaden.

Ankenævnet for Forsikring

2.

96001

Selskabet har i brev af 23/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører utætheder fra en ældre skotrende, som blev anmeldt til selskabet 1 år og 3 måneder efter overtagelsen. Det er selskabets opfattelse at utætheder ikke var til stede ved overtagelsen og at der er tale om udløb af levetid.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 4. februar 2019. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 7. september 2018. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. I alt 35.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 30. maj 2020, at der i forbindelse med en renovering af et værelse, kunne konstateres mug bag tapetet. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 10. juni 2020. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D** mens relevante fotos fremlægges som **bilag E**.

Ved e-mail af 23. juli 2020 har selskabet afvist dækning, da det måtte lægges til grund, at utæthederne fra skotrenden først var opstået efter klagers overtagelse. Mailen fremlægges som **bilag F**.

Ved e-mail af 31. juli 2020 oplyste klager, at hans tømrer vurderer at utætheden var til stede før overtagelsen.

Såfremt utætheden havde været til stede ved overtagelsen 1 år og 3 måneder før anmeldelsen, er det selskabets opfattelse at omfanget af følgeskader ville have været væsentligt større. Selskabet fastholder derfor afgørelsen og giver klager en klagevejledning. Korrespondancen fremgår af bilag F.

Den 31. august 2020 sender klager en klage til selskabets klageafdeling, som ved e-mail af 29. september 2020 fastholder afgørelsen. Samme dag fremsender klager kommentarer til afgørelsen, som ikke fører til at klageafdelingen kan ændre afgørelsen. Korrespondancen fremlægges som **bilag G**.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en ejendom opført i 1906. Taget består af eternitskiffer og skotrender består af zink.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent kunne ved den indvendige besigtigelse af værelset på 1. sal konstatere, spor efter fugt på væg og gulv. Der kunne dog ikke måles forhøjet fugt på besigtigelsestidspunktet.

Ved den udvendige besigtigelse ses taget med mos og en del blade i skotrenderne. Zinkskotrenderne var meget bulede og slidte. Der kunne desuden konstateres revner i samlingerne.

På baggrund af observationerne ved besigtigelsen, vurderede besigtigelseskonsulenten, at tagbelægning og skotrender formentligt er fra omkring 1960'erne. Ifølge tilgængelige luftfotos, har selskabet efterfølgende konstateret, at den sydvendte tagflade er fra ca. 1955, jf. **bilag H** (luftfoto fra 1951) og **Bilag I** (Luftfoto fra 1955). Da skotrenderne er meget bulede og slidte, er det selskabets opfattelse, at det er overvejende sandsynligt, at skotrenderne også er fra ca. 1955 og dermed omkring 65 år gamle.

Skotrender er særligt udsat for vind og vejr og når skotrenderne er så gamle, er det ikke usædvanligt at de vil være tyndslidte og at restlevetiden derfor også vil være meget begrænset.

At skotrenderne ved overtagelsen havde en relativ kort levetid, udgør i sig selv ikke en skade sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder og stand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Selskabet er ikke uenig med klager om, at skotrenderne også var bulede og slidte da klager overtog huset, men hvis skotrenderne havde været utætte ved overtagelsen, er det selskabets opfattelse, at forholdet ville være konstateret langt tidligere og at omfanget af følgeskader ville have været væsentligt større efter 1 år og 3 måneder. Der kan bl.a. henvises til kendelse nr. 94.537 fra Ankenævnet for Forsikring.

Konklusion:

Da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold der alene skyldes udløb af bygningsdelens levetid, eller sædvanligt slid og ælde, og det ikke findes sandsynligt, at der var utætheder da klager overtog huset 1 år og 3 måneder før anmeldelsen, bør klagen afvises, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 og 4.7.

Klageren har i mail af 1/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Da der ikke stod noget om i tilstandsrapporten om at skotrender ved dårlig, havde vi ikke fokus på det der evt. kunne være skade på denne, så vi opdagede skaden, da vi ville renovere værelset.

Det var om sommeren de var her og målte efter fugt, vejret var godt og det hele havde haft tid til at tørre, så det er klart at der ikke kan måles fugt, hvis det har fået lov at tørre. Men tænker at hvis der bliver åbnet op ind til det som er blevet udsat for vand, kan man vel bedre vurderer hvor vidt skaden var der da vi overtog huset, eller om den er kommet efter.

Men under alle omstændigheder er det ikke noget som er noteret i tilstandsrapporten, også er det vel lige meget hvor gammelt taget er, så lange vi ikke er blevet gjort opmærksom på det ved overtagelsen, har vi jo ingen chance for at finde ud af det før, vi påbegyndte renoveringen af værelset. Det er vel netop i sådan tilfælde man tegner en ejerskifteforsikring.

Ankenævnet for Forsikring

4.

96001

Selskabet har i brev af 28/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers kommentarer af 8. december 2020. Selskabet har følgende supplerende bemærkninger.

Fra klager overtager ejendommen den 4. februar 2019 og til forholdet anmeldes til selskabet den 30. maj 2020, har vi i Danmark haft et rekordvåd efterår i 2019. Såfremt utætheden havde været til stede ved klagers overtagelse forud for det rekordvåde efterår, er det selskabets opfattelse at utætheden ville være konstateret langt tidligere og at omfanget ville have været større.

Det er således ikke sandsynliggjort, at utætheden var til stede ved overtagelsen".

Til dette har klageren fremsendt mail af 16/1 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Vi har valgt at gå et skridt videre, vi har taget gips vægge og isolering ned, så vi kunne se nærmere på skaderne. (Billeder uploaded), hvis i mener at skaden er sket efter vi er flyttet ind, så forklar mig hvorfor træet er blevet så råddent på så kort tid. Det er så tydeligt at se at det er en skade som har været tilstede lang tid før vi overtog huset.

Hertil har selskabet i mail af 17/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Der er kommet nye oplysninger til sagen, som vi har behov for at besigtige, idet klager har fjernet gipsvægge og isolering, så man kan se den bagvedliggende konstruktion.

Heroverfor har klageren i mail af 17/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen har besluttet at dække skaden. Men er ikke tilfreds med den dækning som de vil give os. i forhold til omfanget af regningen som lyder på ca. 48.000., hvoraf de dækker ca. 10.000 og så en selvrisiko på 5.000. Så alt i alt dækker de kun 5.000 af skaden, det er ikke rimeligt. Så kan vi ligeså godt betale det hele selv. Hvad skal man bruge en ejerskifte forsikring til når den er så ringe som den der.

Selskabet har herefter i brev af 14/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Efter klager har fremsendt oplysninger om, at han har fjernet gipsvægge og isolering så det var muligt at se den bagvedliggende konstruktion, har selskabet foretaget en ny besigtigelse, da lægterne bærer præg af at have fået vand i en længere periode.

Ved besigtigelsen var lægter fjernet og udskiftet med nye. Konsulenten kunne konstatere at skotrenden (hvor utætheden stammer fra) har været smurt med et ukendt produkt. Om lægterne er rådne fordi der har været en utæthed for længe siden, som man har udbedret ved at smøre skotrenden, og utætheden nu er kommet igen, er svært at fastslå endeligt. Det undrer forsat selskabet, at klager ikke har oplevet vandindtrængen tidligere, hvis det skulle have været til stede ved overtagelsen. Konsulenten kan dog ikke udelukke, at der har været et mindre hul, så vand har stået og sivet meget langsomt så lægterne i væggene er rådnet uden man har kunne konstatere vandindtrængen. Selskabet har derfor valgt at lade tvivlen komme klager til gode og dække en udskiftning af skotrenden mod havesiden. Pga. skotrendernes alder (mere end 60 år) fastsættes er-

Ankenævnet for Forsikring

5.

96001

statningen til 20 % af den samlede udgift til udskiftning af skotrenden, jf. tabel F. Mailen fremlægges som **bilag J**.

Væggene og råds-kaderne har selskabet bedt klager anmelde til husforsikringen, hvor der er dækning for råd, som konstateres i forsikringstiden. Selskabet har ikke modtaget en tilbagemelding fra klager på den del.

Der er ingen afskrivningstabeller vedrørende lægter, gipsplader og isolering. Hvis klagers husforsikring afviser dækning af følgeskader, vil der ikke blive foretaget aldersnedskrivning på udgifterne hertil under ejerskifteforsikringen. Hvis klager selv har udført det indvendige arbejde, erstattes eget arbejde med 100 kr. pr. time og rimelige udgifter til indkøb af materialer mod fremsendelse af faktura eller kvittering.

Heroverfor har klageren i mail af 8/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"De beløb som vi kan få udbetalt fra forsikringen, er så latterlige lille i forhold til de priser det koster at få lavet. Så hvis det ikke kan blive dækket større omfang af skaden fra forsikringen. Dropper vi sagen.

Selskabet har herefter i brev af 4/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen har nu taget en ny drejning, idet klager er uenig i erstatningsopgørelsen.

Det er i forbindelse med aldersnedskrivningen lagt til grund at skotrenden er omkring 65 år gammel, jf. bilag H (luftfotos fra 1951) og bilag I (luftfotos fra 1955), hvor man kan se at den sydvendte tagflade er blevet udskiftet mellem år 1951 og 1955.

Skotrender nedskrives efter tabel F, hvor det fremgår at erstatningen er 20 %, hvis den bygningsdel der udskiftes, er mere end 60 år gammel. Selskabet har gjort klager opmærksom på, at hvis han er uenig i alderen og kan fremsende oplysninger der sandsynliggør at alderen er en anden, vil selskabet naturligvis forholde sig til det. Selskabet har dog ikke modtaget andre oplysninger omkring alderen. Korrespondancen mellem selskabet og klager omkring erstatningsopgørelsen fremlægges som **bilag K**.

På baggrund af ovenstående, er det selskabets opfattelse, at erstatningen er opgjort korrekt i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.3, bilag A og tabel F og at klagen dermed bør afvises".

Klageren har i mail af 12/7 2021 til nævnet yderligere kommenteret sagen.

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

Selskabet har i mail til klageren af 24/2 2021 bl.a. anført:

Tak for det fremsendte tilbud.

Ankenævnet for Forsikring

6.

96001

Erstatningen for skotrenden opgøres til $(47.240 \cdot 20\%) = 9.448$ kr. inkl. moms.

Når arbejdet er udført bedes du fremsende en kopi af faktura og kontooplysninger, hvorefter erstatningen vil blive udbetalt til dig. Vil udbetalingen vil din selvrisiko på 5.000 kr. blive fratrasket.

Væggen og rådskaderne bedes du som tidligere nævnt anmelde til din husforsikring, hvor du har dækning for råd, som konstateres i forsikringstiden. Grunden til det skal anmeldes til husforsikringen er, at det er bestemt ved lov, at ejerskifteforsikringen er sekundær, hvis der er dækning for samme forhold ved en anden forsikring. Vi vil betale den selvrisiko du har ved husforsikringen, så du ikke skal afholde 2x selvrisici.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele.

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

...

Tabel 1:	
Bygningsdel	Afskrivningstabel
Tagdækning og inddækning	
- aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (metal)	Tabel F

...

Ankenævnet for Forsikring

7.

96001

Tabel F:

Alder indtil	Erstatning
18 år	100 pct.
24 år	93 pct.
30 år	78 pct.
36 år	63 pct.
42 år	48 pct.
48 år	37 pct.
54 år	30 pct.
60 år	23 pct.
Mere end 60 år	20 pct. (aftrækshæfter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct.)

Nævnet udtaler:

Selskabet afviste indledningsvis at dække udbedringen af en utæt zinkskotrende og følgeskader på vægge i stue og værelser.

Efter sagens indbringelse for nævnet fjernede klageren vægbeklædning på første sal og konstaterede rådskader i tagkonstruktionen som følge af langvarig vandpåvirkning.

Selskabet anerkendte efter fornyet besigtigelse og på baggrund af et konkret tilbud indhentet af klageren at dække 20 % af udgifterne til udbedring af skotrenden. Selskabet har henvist til, at skotrenden ifølge ældre luftfotos er over 60 år gammel, og at zinkinddækninger under disse omstændigheder i medfør af forsikringens afskrivningstabel F afskrives med 80 %.

Hvad angår følgeskader på væg og rådskader i tagkonstruktionen anførte selskabet i brev til klageren af 24/2 2021, "Væggen og rådskaderne bedes du som tidligere nævnt anmelde til din husforsikring, hvor du har dækning for råd, som konstateres i forsikringstiden. Grunden til det skal anmeldes til husforsikringen er, at det er bestemt ved lov, at ejerskifteforsikringen er sekundær, hvis der er dækning for samme forhold ved en anden forsikring. Vi vil betale den selvrisiko du har ved husforsikringen, så du ikke skal afholde 2x selvrisiko".

Over for nævnet har selskabet endvidere anført, "Væggene og rådskaderne har selskabet bedt klageren anmelde til husforsikringen, hvor der er dækning for råd, som konstateres i forsikringstiden. Selskabet har ikke modtaget en tilbagemelding fra klager på den del. Der er ingen afskrivningstabeller vedrørende lægter, gipsplader og isolering. Hvis klagers husforsikring afviser dæk-

Ankenævnet for Forsikring

8.

96001

ning af følgeskader, vil der ikke blive foretaget aldersnedskrivning på udgifterne hertil under ejerskifteforsikringen. Hvis klager selv har udført det indvendige arbejde, erstattes eget arbejde med 100 kr. pr. time og rimelige udgifter til indkøb af materialer mod fremsendelse af faktura eller kvittering".

Klageren har over for nævnet anført, at han er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse. Klageren har ikke oplyst, om husejerforsikringen har anerkendt at dække følgeskaderne på ejendommen i henhold til husejerforsikringens råd- og svampedækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets opgørelse af erstatningen for skaden på skotrenden.

Nævnet har lagt vægt på, at selskabet på baggrund af gamle luftfotos har vurderet, at skotrenden er mere end 60 år gammel, at selskabet på denne baggrund har foretaget afskrivning i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel F, og at selskabet herefter har fratrukket policemæssig selvrisko.

Hvad angår råd- og fugtskader som følge af utætheden har nævnet ikke modtaget oplysninger om, hvorvidt klageren har anmeldt skaden til husforsikringen, og om husforsikringen i givet fald har anerkendt at dække klagerens krav. Nævnet har noteret sig, at selskabet har tilbudt at dække en eventuel selvrisko på husejerforsikringen og har givet et betinget tilsagn om at dække klagerens eget arbejde med 100 kr. i timen.

Nævnet forstår selskabets henvisning til husejerforsikringen således, at selskabet over for klageren har betinget sit tilsagn om dækning af reparation af eventuelle følgeskader af, at der ikke er dækning ved husejerforsikringen.

Nævnet finder anledning til at bemærke, at dette kan være i strid med forsikringsaftalelovens

Ankenævnet for Forsikring

9.

96001

§ 41, jf. § 43, hvoraf det fremgår, at hvis samme interesse er forsikret mod samme fare i flere selskaber, så hæfter hvert selskab, som var det eneforsikrer, medmindre, at kun det ene selskab har en bestemmelse om, at forsikringen ikke dækker skader, der er dækket af en anden forsikring.

Nævnet bemærker, at i tilfælde af, at en skade er dækningsberettigende i henhold til både hus- ejer- og ejerskifteforsikringen, indeholder ejerskifteforsikringsbetingelserne som standard en bestemmelse om, at forsikringen ikke dækker skader, der er dækket af en anden forsikring, f.eks. bygningsforsikring. En tilsvarende bestemmelse fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Nævnet bemærker endvidere, at hus- ejerforsikringer sædvanligvis indeholder en tilsvarende bestemmelse.

Ejerskifteforsikringsselskabet hæfter derfor som udgangspunkt for de dækningsberettigende skader, det måtte få anmeldt, uanset om skaderne evt. senere skal betales delvist af et andet selskab. Nævnet henviser til bl.a. sag 90541.

Med disse bemærkninger

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings