

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. juni 2022 blev i sag nr. 97724:

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 tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 4/1 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved udbedring af tagryg og skotrende blev der konstateret manglende isolering i taget,- iflg. byggetekniske tegninger skulle der være 200mm isolering under taget, samt et stort antal revnede tagplader. Derudover er der konstateret revner ved foden af skorsten. I henhold til skader og mangler er der gjort indsigelser overfor Dansk Boligforsikring. Ingen af nævnte skader eller mangler er blevet nævnt i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

En finansiel dækning af forbedring af skaderne og mangler på tag og evt. skjulte skader som fremstår ved udbedring af disse. Da ingen af skaderne/manglerne er nævnt i tilstandsrapporten, mener vi at det skal dækkes fuldt af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 28/1 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører forhold ved tagfladen, inddækning ved skorstenen samt manglende isolering i tagrummet, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

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

Den 15. juni 2021 anmelder klager tre forhold vedrørende tag, inddækning ved skorsten og manglende isolering. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 24. juni 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 29. juni 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 28. september 2021 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger til udbedringer af revner i tagplader, hul i inddækning på skorsten samt manglende isolering i tagrummet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2020 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om sommerhus af træ, der er opført i 1974. Tagfladen er udført cirka i 2007 ved etablering af tilbygning til sommerhuset. Tagfladen er udført i B9 eternitbølgeplader på hovedbygningen og B7 plader på tilbygningen på lægter og spær, ligesom inddækning ved skorstenen er udført i alu/zink. Der er loft til kip, og loftskonstruktionen er ifølge klager udført med 200 mm isolering.

Klager har i sit klageskema oplistet tre klagepunkter, hvorfor punkterne for overskuelighedens skyld vil blive gennemgået separat herunder.

Tagplader og inddækning ved skorsten

Klager kræver dækning af et stort antal revnede tagplader på tagfladen og udskiftning af inddækning ved skorsten på hovedbygningen.

DBF har i en tidligere sag dækket omkostninger til udskiftning af skotrende mellem tilbygning og hovedbygning samt udskiftning af overspændte rygningsplader. Der er opgjort og udbetalt erstatning i henhold til indhentede tilbud på 21.937,50 kr. Tilbud fremlægges som bilag E.

Under udbedring af disse forhold opdager klagers håndværker revner i tagpladerne og inddækningen.

Besigtigelseskonsulenten kan ved besigtigelsen konstatere flere tynde revner på sydsiden af tagfladen på tilbygningen og få revner ved tagfoden på hovedbygningen. Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres utætheder i taget de steder, hvor der er revner - til forskel fra de tidligere forhold med skotrende og rygningssplader. Da revnerne hovedsageligt kan konstateres på sydsiden af huset, vurderer besigtigelseskonsulenten, at revnerne muligvis er opstået som følge af solopvarmning og udtørring af overfladen.

Derudover kan besigtigelseskonsulenten ved besigtigelsen konstatere, at aftræk fra brændeovn på huset mod vest ses med tidligere reparationer, hvor der er brugt tagklæber. Der kan konstateres små huller i inddækningen. Besigtigelseskonsulenten kan ikke konstatere fugtindtrængning på underliggende konstruktioner indendørs. Skorstensinddækningen er placeret på den oprindelige bygning, og besigtigelseskonsulenten vurderer, at inddækningen er udført samtidig med lægning af tagplader i 2007.

På denne baggrund har DBF tilbudt en kontanterstatning på 25.000 kr. med fratrækning af selvrisiko på 5.000 kr. pr. kulance til udskiftning af enkelte tagplader i det tilfælde, hvor revnerne muligvis vil udvikle sig og skabe utætheder samt udskiftning af inddækning. Beløbet er skønnet af besigtigelseskonsulenten.

Da besigtigelseskonsulenten ikke kan konstatere gennemgående revner eller skader på underliggende konstruktioner under inddækningen ved besigtigelsen 9 måneder efter overtagelsen, og der derfor heller ikke har været aktuelle skader på overtagelsestidspunktet, er det DBF's opfattelse, at klager ikke har godtgjort, at der er grundlag for at hæve den tilbudte kontanterstatning på kr. 25.000,00 før selvrisiko.

Desuden bemærkes det, at skadebehandleren kun fratrækker én selvrisiko ved udbetalingen af kontanterstatningen, trods der er tale om to separate forhold.

Klagen bør derfor afvises.

Manglende isolering

Klager oplyser i sit klageskema, at isoleringen i tagkonstruktionen ikke lever op til de byggetekniske tegninger, som ifølge klager viser en isoleringstykkelse på 200 mm.

Loftskonstruktionen er udført til kip, og besigtigelseskonsulenten kan derfor ikke inspicere tagrummet. Besigtigelseskonsulenten har dog ved den tidligere besigtigelse af skotrende og rygningssplader noteret sig mineraluld i sprækker i loftskonstruktionen. Billeder fremlægges som bilag F.

Klager har fremlagt to billeder, der formodes at være af tagkonstruktionen, hvor der er sparsomt eller slet ingen isolering. Der kan på billederne ikke ses tegn på skadelig opfugtning i konstruktionen.

I tilstandsrapporten pkt. 1.15 er det anmærket, at bygningssagkyndige har noteret sig isolering i udhænget, hvilket formodentlig kommer fra en husmår, som har skubbet isoleringen ned i udhænget.

Der er tale om en sommerhus fra 1975, som primært skal bruges i sommerperioden.

Isolering har ingen betydning for husets konstruktioner og har alene til formål at reducere bygningens varmetab. Ved et fritidshus fra 1975 er det DBF's opfattelse, at det ikke kan forventes, at isoleringstykkelsen er lige så stor som ved udførelsen af huset. Det er heller ikke usædvanligt, at sommerhuse, som ligger tæt på skov og marker, bliver udsat for skadedyr i tagkonstruktionen, herunder husmår, som søger ophold i koldere perioder. Det er dermed heller ikke usædvanligt, at isolering igennem tiden forskubbes, og at der er områder uden isolering i tagkonstruktionen.

Den manglende isolering nedsætter uanset årsag ikke husets brugbarhed og værdi nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder og stand – henset til at man kun må anvende et sommerhus i meget begrænset omfang i vinterhalvåret.

Da isolering i øvrigt ikke har nogen konstruktiv betydning – og dermed ikke kan føre til egentlige skader på husets øvrige konstruktioner – er der efter DBF's opfattelse ikke tale om et dækningsberettigende forhold.

Klage bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 1/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"DBF skriver under pkt. Manglende isolering; at isoleringens tykkelse ikke kan forventes lige så stor fra et fritidshus fra 1975 Sommer ved opførelsen. Dette er ikke korrekt, da den manglende isolering der bliver påtalt er i den nyere del af fritidshuset fra 2007."

Selskabet har i brev af 18/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at de to billeder fremlagt af klager, som viser et spærfag uden isolering, er i den del af huset, der er opført i 2007. Dette ændrer ikke på, at den manglende isolering i det omfang, det er tilfældet i nærværende sag - sammenholdt med anmærkningen vedrørende husmåren i tagkonstruktionen - efter DBF's opfattelse ikke nedsætter sommerhusets brugbarhed og værdi nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder og stand, og der er dermed ikke tale om en dækningsberettigende skade."

Til dette har klageren fremsendt mail af 20/3 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Omfanget af den manglende isolering er så stort, at det ikke kan skyldes en mår. I flg myndighedernes tegninger af huset er taget isoleret med 200 mm Rockwool! Der er simpelthen ikke de angivne 200 mm isolering fra toppen af taget og ned til udhænget. Dette er set med egne øjne og naturligvis svært at bedømme ud fra et Foto.

Den gamle del er her ikke taget i betragtning, da tømrerfirma ... ikke havde tilgang til dette under udbedringen af tidligere anmeldte skade.

Dette forhold fører til kondenssætning ved opvarmning af huset med svære følger for tagkonstruktionen i form af råd og svamp.

Udover dette giver det et meget højere energiforbrug, hvilket i sig selv er en værdinedsættelse af huset.

Altså har dette forhold efter min mening ikke noget med bygningens alder eller mår at gøre."

Hertil har selskabet i mail af 7/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har ingen yderligere bemærkninger, og sagen kan på det foreliggende grundlag behandles af nævnet - det skal dog præciseres, at den forkerte angivelse af isoleringsmængden i en byggesag ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 25/7 2020 fremgår det bl.a.:

"A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3

Flere steder mangler tætningsklodser i begge rygninger.

Note: Øget risiko for vandindtrængen, fx. ved indfygning.

1.15 Andet K1

Enkelte steder ses isolering i udhæng.

Note: Antageligt pga. mår i tagkonstruktion. Evt. adgang bør blokeres."

Af notat af 10/6 2021 fra tømrermester indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"I forbindelse med udbedring af ovennævnte skade på rygninger og skotrende mv. er følgende konstateret.

Hovedhus af 1974.

Til og ombygning af 2001.

Vedr.: Til og ombygning af 2001:

01. Der mangler stort set isolering i hele taget.

02. Stor part af sortblå B7 bølgeeternit er der revner i.

Løsning: Taget skal afmonteres. For montering af 200 mm isolering iflg. snittegning samt montering

af nye sortblå B7, nye taglægter incl. div. tilbehør.

Vedr.: Hovedhus af 1974:

01. En del af sorte B9 to fods er revnet.

02. Inddækning af rund skorsten er der huller i.

Løsning: Nye tagplader incl. div. tilbehør, samt ny skorstensinddækning."

Af skadesanmeldelsen af 15/6 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

torsdag, 10 juni 2021

Hvordan blev skaden opdaget

I forbindelse med udbedring af skaden på tagrygningerne. Vores tømrer har desværre skrevet et forkert policenummer, men det drejer sig naturligvis om denne skade

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Manglende isolering i taget, huller omkring skorsten samt revner i bølgeeternit"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/6 2021 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

- 1: Utæt inddækning ved skorsten
- 2: Revnet tagplader på litra a.
- 3: Manglende isolering ved tilbygning.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

- 1: Skorstensrør, skorstensinddækning alu zink, bølgeeternit.
- 2: Bølgeplader, lægter, spær, lofter.
- 3: Bølgeplader, lægter, spær, lofter.

...

Beskrivelse:

- 1: Her ses mod vest på tag aftræk fra brændeovn Billede 13-14.
Inddækning til brændeovn ses med tidligere reparation med klæber. Billede 25-29.
Der ses huller i inddækning til brændeovn. Billede 24-26-27-29.
Der oplyses ikke om vandindtrængen grundet huller i inddækning.
- 2: Her ses tagflade på litra a mod syd ved terrasse. Billede 15-16-18-19.
Her ses rep udført af tidligere anmeldte rygninger. Billede 18-19.
Tagflade på tilbygning mod syd ses generelt med revner i pladerne. Billede 30-31-33.
På tagflade af tilbygning mod nord ses der ikke revnet tagplader. Billede 36-37.
På tagflade mod øst ses revne der er udført fuge rep på fra kip til tagfod, af tidligere ejer. Billede 34-35.

- 3: Anmeldte forhold kan ikke bekræftes uden destruktive indgreb. Man skal demontere tagplader for at konstatere omfang af manglende isolering. Der ses på billeder fra FT umiddelbart manglende isolering over lofter. Her ses bagside af profillofter. Billede FT 1-2

...

Konklusion:

- 1: Manglende korrekt vedligeholdelse. Man har her udført reparation med tagklæb, og ikke korrekt udskiftning af inddækning.

2: Der ses kun revner på tagflade mod syd og ikke nord ved tilbygning. Sol kan være medvirkende til udvikling af revner. Ingen gennemgående revner

3: Kan ikke bekræftes før evt. destruktive indgreb. I TR står der at der er set isolering i udhæng, evt. pga. mår. Isolering kan derfor være ødelagt over tilbygning på litra a.

...

Alderen på det skadede:

1: 15-20 år (Vurdering).

2: 2007

3: 2007

...

Dokumenteres hvis muligt.

Aktuelle skader:

1: Hullet inddækning på skorsten til brændeovn.

2: Revnet tagplader generelt på tagflade af tilbygning mod syd. Ingen revner er gennemgående.

3: Manglende isolering kan ikke bekræftes før evt. destruktive indgreb. Evt. manglende isolering vil ses ved udskiftning af revnet tagplader.

...

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

1: Vand kan med tiden trænge i de underliggende konstruktioner.

2: Vand kan med tiden trænge i de underliggende konstruktioner.

3: Kan ikke vurderes før evt. destruktive indgreb.

...

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Basis.

Generelt ses der ikke korrekt udført håndværk.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja ejendom er overtaget september 2020.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1.15 Andet K1 Enkelte steder ses isolering i udhæng.

Note: Antageligt pga. mår i tagkonstruktion. Evt. adgang bør blokeres.

Fra sælgeroplysninger:

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Tilbygning 2007. Oprindeligt hus renoveret ca. 2009.

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?

Hvis ja, hvilke?

Ankenævnet for Forsikring

8.

97724

Det hele

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Forhold 1-2-4 er ej beskrevet i TR.

Forhold 4 er nævnt med isolering i udhæng/evt. mår på loft,

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

1: Nej kun synligt fra rygning ved skorsten.

2: Tydeligt fra kig ved tagrende fra stige.

3: Ikke tydeligt da der ej er adgang til tagrum.

...

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Evt. BS

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Ved dækning.

1: Udskiftning af inddækning ved aftræk til brændeovn.

2: Demontering af tagplader på tilbygning mod syd, pålægning af nye.

3: Evt. manglende isolering kan ikke bekræftes.

Ilægning af manglende isolering ved udskiftning af tagplader.

...

Omkostningerne til det skadede:

1: 5-6000.-

2: 20-22.000.-

3: Vurdering kan først tages efter evt. destruktive indgreb.

...

Eks moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Der ses ingen tegn på følgeskader.

Omkostningerne til følgeskader:

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Det oplyses at vedr. forhold af manglende isolering, er destruktive påkrævet for vurdering.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT oplyser at hans håndværker siger der er manglende isolering"

Af forsikringsbetingelserne 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, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et sommerhus – den 1/9 2020. Sommerhuset er opført i 1974 og er tilbygget i 2001 eller 2007, hvor der også blev lagt nyt eternittag på sommerhuset. Klageren anmeldte den 15/6 2021, at en tømrer – i forbindelse med udbedring af en anden skade – opdagede, at der manglede isolering i taget, at der var huller omkring skorsten, og at der var revner i bølgeeternit. Klageren kræver, at selskabet dækker skaderne og eventuelle skjulte skader, som opdages i forbindelse med udbedring af skaderne.

Klageren har anført, at forholdene ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har påpeget, at den manglende isolering er i fritidshusets nyere del fra 2007. Klageren har anført, at omfanget af den manglende isolering er så stort, at det ikke kan skyldes en mår. Klageren har anført, at det fremgår af myndighedernes tegninger af huset, at taget er isoleret med 200 mm rockwool, hvilket det ikke er. Klageren har anført, at forholdet fører til kondenssætning ved opvarmning af huset med svære følger for tagkonstruktionen i form af råd og svamp. Klageren har påpeget, at dette giver et meget højere energiforbrug, hvilket i sig selv er en værdinedsættelse af huset. Klageren har også anført, at forholdet ikke har noget med bygningens alder eller mårskader at gøre.

Selskabet har afvist dækning af den manglende isolering med henvisning til, at forholdet ikke nedsætter husets brugbarhed og værdi nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygnin-

Ankenævnet for Forsikring

10.

97724

ger af samme alder og stand, da man kun må anvende et sommerhus i meget begrænset omfang i vinterhalvåret. Selskabet har anført, at isolering ikke har nogen konstruktiv betydning og dermed ikke kan føre til skader på husets øvrige konstruktioner. Hvad angår tagplader og inddækning ved skorstenen, har selskabet tilbudt klageren en kontanterstatning på 25.000 kr. med fradrag af selvrisko på 5000 kr. pr. kulance til udskiftning af enkelte tagplader – i det tilfælde, hvor revnerne muligvis vil udvikle sig og skabe utætheder – samt udskiftning af inddækning.

Af tilstandsrapport af 25/7 2020 fremgår det, at "1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.15 Andet K1 Enkelte steder ses isolering i udhæng. Note: Antageligt pga. mår i tagkonstruktion. Evt. adgang bør blokeres."

Af tømrermesters notat af 10/6 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "i forbindelse med udbedring af ovennævnte skade på rygninger og skotrende mv. er følgende konstateret. Hovedhus af 1974. Til og ombygning af 2001. Vedr.: Til og ombygning af 2001: 01. Der mangler stort set isolering i hele taget. 02. Stor part af sortblå B7 bølgeeternit er der revner i. Løsning: Taget skal afmonteres. For montering af 200 mm isolering iflg. snittegning samt montering af nye sortblå B7, nye taglægter incl. div. tilbehør. Vedr.: Hovedhus af 1974: 01. En del af sorte B9 to fods er revnet. 02. Inddækning af rund skorsten er der huller i. Løsning: Nye tagplader incl. div. tilbehør, samt ny skorstensinddækning."

Af skadesanmeldelsen af 15/6 2021 fremgår det, at skaden blev opdaget "i forbindelse med udbedring af skaden på tagrygningerne. ... Hvorefter består skaden (hvad er skadesramt) Manglende isolering i taget, huller omkring skorsten samt revner i bølgeeternit"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/6 2021 fremgår det, at "Anmeldte forhold omhandler:

1: Utæt inddækning ved skorsten 2: Revnet tagplader på litra a. 3: Manglende isolering ved tilbygning. ... Beskrivelse/ årsag/konklusion: Konstruktion/opbygning: 1: Skorstensrør, skorstensinddækning alu zink, bølgeeternit. 2: Bølgeplader, lægter, spær, lofter. 3: Bølgeplader, lægter, spær, lofter. ... Inddækning til brændeovn ses med tidligere reparation med klæber. ... Der ses

huller i inddækning til brændeovn. ... Der oplyses ikke om vandindtrængen grundet huller i inddækning. 2: Her ses tagflade på litra a mod syd ved terrasse. ... Her ses rep udført af tidligere anmeldte rygninger. ... Tagflade på tilbygning mod syd ses generelt med revner i pladerne. ... På tagflade af tilbygning mod nord ses der ikke revnet tagplader. På tagflade mod øst ses revner der er udført fuge rep på fra kip til tagfod, af tidligere ejer. ... 3: Anmeldte forhold kan ikke bekræftes uden destruktive indgreb. Man skal demontere tagplader for at konstatere omfang af manglende isolering. Der ses på billeder fra FT umiddelbart manglende isolering over lofter. Her ses bagside af profillofter. ... Konklusion: 1: Manglende korrekt vedligeholdelse. Man har her udført reparation med tagklæb, og ikke korrekt udskiftning af inddækning. 2: Der ses kun revner på tagflade mod syd og ikke nord ved tilbygning. Sol kan være medvirkende til udvikling af revner. Ingen gennemgående revner 3: Kan ikke bekræftes før evt. destruktive indgreb. I TR står der at der er set isolering i udhæng, evt. pga. mår. Isolering kan derfor være ødelagt over tilbygning på litra a. ... Alderen på det skadede: 1: 15-20 år (Vurdering). 2: 2007 3: 2007 ... Dokumenteres hvis muligt. Aktuelle skader: 1: Hullet inddækning på skorsten til brændeovn. 2: Revnet tagplader generelt på tagflade af tilbygning mod syd. Ingen revner er gennemgående. 3: Manglende isolering kan ikke bekræftes før evt. destruktive indgreb. Evt. manglende isolering vil ses ved udskiftning af revnet tagplader. ... Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: 1: Vand kan med tiden trænge i de underliggende konstruktioner. 2: Vand kan med tiden trænge i de underliggende konstruktioner. 3: Kan ikke vurderes før evt. destruktive indgreb. ... Generelt ses der ikke korrekt udført håndværk. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja ejendom er overtaget september 2020. Tilstandsrapport: Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: A Beboelse A. Primære bygningsdele 1.15 Andet K1 Enkelte steder ses isolering i udhæng. Note: Antageligt pga. mår i tagkonstruktion. Evt. adgang bør blokeres. Fra sælgeroplysninger: 1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Tilbygning 2007. Oprindeligt hus renoveret ca. 2009. 1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Det hele Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Forhold 1-2-4 er ej beskrevet i TR. Forhold 4 er nævnt med isolering i udhæng/evt. mår på loft, Har anmeldte forhold været tydeligt for BS?

(burde BS have set det?) 1: Nej kun synligt fra rygning ved skorsten. 2: Tydeligt fra kig ved tagrende fra stige. 3: Ikke tydeligt da der ej er adgang til tagrum. ... Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede: Ved dækning. 1: Udskiftning af inddækning ved aftræk til brændeovn. 2: Demontering af tagplader på tilbygning mod syd, pålægning af nye. 3: Evt. manglende isolering kan ikke bekræftes. Ilægning af manglende isolering ved udskiftning af tagplader. ... Omkostningerne til det skadede: 1: 5-6000.- 2: 20-22.000.- 3: Vurdering kan først tages efter evt. destruktive indgreb. ... Eks moms"

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at 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, svækelse, 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." Det fremgår af punkt 3.5, at 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."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Manglende isolering

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at isoleringsforholdene i tilbygningens tag på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

13.

97724

Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om et fritidshus, og at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.15, at "enkelte steder ses isolering i udhæng. Note: Antageligt pga. mår i tagkonstruktion. Evt. adgang bør blokeres." Forholdet har fået karakteren K1.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret kondensskader som følge af forholdene.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at selvom der mangler isolering i taget over tilbygningen, har klageren ikke bevist, at isoleringsevnen er nedsat i en sådan grad, at fritidshusets brugbarhed og værdi er nævneværdigt nedsat sammenlignet med andre fritidshuse fra 1974 med en nyere tilbygning.

Tagplader og inddækning ved skorsten

Selskabet har tilbudt klageren 25.000 kr. i erstatning pr kulance, hvorfra der skal fradrages selvrisiko. Selskabet har over for nævnet bl.a. anført, "Desuden bemærkes det, at skadebehandleren kun fratrækker én selvrisiko ved udbetalingen af kontanterstatningen, trods der er tale om to separate forhold."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at revnerne i tagpladerne, som det er oplyst, ikke er gennemgående, og den utilstrækkeligt reparerede skorstensinddækning er forhold, der på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at selskabet på baggrund af reparationstilbud indhentet fra en eller flere relevante håndværkere skal opføre og udbetale erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har estimeret reparationsomkostningerne til 35.000 kr. inkl. moms, og at selskabet alene har tilbudt klageren 25.000 kr., hvorfra der skal fradrages selvrisiko.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

14.

97724

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal på baggrund af reparationstilbud indhentet fra en eller flere relevante håndværkere opgøre og udbetale erstatning for revnede tagplader og skorstensinddækning. En eventuel kontanterstatning skal tillægges renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen