

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 99689:

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 ejerskifteforsikring med basis dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1972, og klageren overtog ejendommen den 1/10 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 15/9 2021. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE – TAG

Nr. 1 Vurdering [Gult Hus] **Skade** Sternkant er under nedbrydning over vindue fra badeværelse. **Risiko** Skaden vil forsat udvikle sig. ...

Nr. 2 Vurdering [Gråt Hus] **Skade** Der er enkelte steder større lunger i tagfladen. **Risiko** Det vurderes der ikke er risiko for vandindtrængen. ...

Nr. 3 Vurdering [Gult Hus] **Skade** Der er nedbrydning i træværk/underbeklædning på hjørne mod indkørsel. **Risiko** Skaden vil forsat udvikle sig.

Nr. 4 Vurdering [Gult Hus] **Skade** Sternkant og underbrædder ved vindue fra værelse mod have, er opfugtet. **Risiko** Der er risiko for nedbrydning **Bemærkning** Der kunne ikke konstateres utæthed i tagbelægningen, men der er en lunke i taget umiddelbart over det opfugtede område.

...

SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE-TAG

Nr. 14 Vurdering [Gråt Hus] **Skade** Der er enkelte steder større lunger i tagfladen **Risiko** Det vurderes der ikke er risiko for vandindtrængen.

Nr. 15 Vurdering [Gult Hus] **Skade** Finer er sluppet enkelte steder på sternkant, som på bagside. **Risiko** Der er risiko for nedbrydning.

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

TAGE

4.1 Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? **SVAR** Nej

4.2 Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? **SVAR** Nej."

I klageskema af 19/4 2023 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstand

Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende forsikringsdækning af de af klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen.

2. Sagsfremstilling

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede.

Klager har anmeldt skader i form af utætheder i skorstensinddækning og ovenlysinddækning på garage/udhus, utætheder i inddækning på udestuen samt revner og utætheder i tagpap og ved sternkant på beboelse.

Klager er adkomsthaver af ejendommen beliggende ... (herefter: Ejendommen), som klager overtog den 1. oktober 2021. I forbindelse med købet af ejendommen fik klager udleveret en tilstandsrapport. Tilstandsrapport, lb.nr. H-..., af 15.09.2021 fremlægges som **bilag 1**.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at ejendommen er opført i 1972, mens carport og udhus er opført i 1973, jf. bilag 1, s. 8. Det kan ligeledes på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den bygningsagkyndige ikke har konstateret forhold med relation til de anmeldte forhold, jf. bilag 1, s. 11-13. Det bemærkes desuden, at sælger af ejendommen intet har oplyst om muligt kendskab til de anmeldte forhold samt øvrige problemer i relation hertil under dennes ejertid gennem 49 år, jf. bilag 1, s. 14-17.

Klager kunne således på baggrund af tilstandsrapporten ikke have opnået kendskab til de anmeldte forhold forinden overtagelsen af ejendommen, idet forholdene i øvrigt var skjulte for klager.

Klager har den 1. oktober 2021 tegnet en ejerskifteforsikringsaftale hos indklagede ved ejerskifteforsikringspolice nr. Der var tale om en basisforsikring. Ejerskifteforsikringspolice nr. ... og Almindelige forsikringsbetingelser W.1.1.19 af 01.10.2021 fremlægges som **bilag 2**.

Det bemærkes, at indklagede i ejerskifteforsikringspolice ikke har taget forbehold for dækning i relation til de anmeldte skader, jf. bilag 2, s. 3.

Efter overtagelsen af ejendommen kunne klager konstatere problemer med vandindtrængen i ejendommens køkken og udestue samt værelset i garagebygning og udhæng mod nord.

Ovenstående forhold blev straks anmeldt til indklagede, der den 10. marts 2022 foretog en besigtigelse af ejendommen ved konsulent [selskabets konsulent] kunne i forbindelse med besigtigelsen bl.a. konstatere følgende i relation til de anmeldte skader:

1) Skorstensinddækningen slutter ikke tæt på den vestlige del af skorstenen. Indvendigt ses der mindre fugtskjolder under skorstenens placering, men der kan ikke måles forhøjet fugt i loftet og loftlisterne.

2) Inddækningen rundt om ovenlyset ses slidt og med utætheder. Indvendigt er der plamager efter vandindtrængning, lidt væk fra ovenlysvinduet, men det kan ikke måles forhøjet fugt ved besigtigelsen. Både tag og loft har en svag hældning fra ovenlysvinduerne til fugtskjolderne i loftet.

3) Der ses plamager efter vand på udhænget mod nord.

4) Inddækningen mellem udestuens tag og sternkanten på huset er slidt i hele kanten, og inddækningen har et par huller over henholdsvis terrassevarmeren og bordet, og der ses tegn på vandindtrængning bagved terrassevarmeren. Inddækningen mellem udestuens tag og husets udhæng er utæt og slidt, hvormed der kan trænge regnvand ind i udhænget og opfugte dette.

På baggrund af besigtigelsen afviste indklagede ved e-mail af 9. maj 2022 ejerskifteforsikringsdækning af de anmeldte skader, idet omkostningerne forbundet med udbedring vurderedes at være mindre end selvrisikobeløbet på 5.000 kr., jf. pkt. 4.12 i Almindelige forsikringsbetingelser W.1.1.19 af 01.10.2021.

Mailkorrespondance af 09.05.-22.08.2022 fremlægges som **bilag 3**.

Klager fik herefter foretaget en fugt- og byggeteknisk gennemgang af ejendommen ved byggesagkyndig [byggesagkyndig1] fra [firma1] den 15. august 2022.

Fugt- og byggeteknisk rapport af 15.08.2022 fremlægges som **bilag 4**.

[Byggesagkyndig1] kunne på baggrund af sin besigtigelse bl.a. konstatere følgende (bilag 4, s. 2-5):
'Det ses tydeligt at taget er nedslidt med store revner.

Der ses overalt store revner og generel nedslidning. Der er på et tidspunkt foretaget en større reparation, hvilket er benægtet af sælger i TR.

Skorsten er nedbrudt og der er faldet sten af, i tilstandsrapporten er der nævnt en revnet fuge.

Der kommer vand ind under inddækning, således at der kommer vand ned i udestue når det regner.

Der er lavet inddækning med alu folie, som er revnet og delvis løsnet, ligesom der flere huller hvor folie mangler.' (mine fremhævninger)

[Byggesagkyndig1] kunne på baggrund af ovenstående konkludere følgende (bilag 4, s. 5):

'Taget er utæt og nedslidt, og der skal nyt tagpap på.

Der skal laves nye inddækninger.

Skorsten der er delvis nedbrudt bliver ikke benyttet mere, det vil således værre bedst og billigst at fjerne den.

Lofter der er fugt skjoldet skal males.'

Det kunne således på baggrund af [byggesagkyndig1's] besigtigelse og vurdering lægges til grund, at revner, utætheder og mangelfulde reparationer på tag og inddækninger havde medført vandindtrængen i ejendommen med fugtskader til følge, jf. bilag 4.

Den fugt- og byggetekniske rapport blev herefter fremsendt til indklagede, der ved e-mail af 18. august 2022 fastholdt afvisning af ejerskifteforsikringsdækning af de anmeldte skader med undtagelse af skorstenen, jf. bilag 3. s. 5-6.

Klager meddelte herefter indklagede den 19. august 2022, at sagen ville blive overgivet til advokat, jf. bilag 3, s. 6-7.

Klager har den 23. august 2022 indhentet tilbud på udbedring af de konstaterede skader ved [tagfirma1]. [Tagfirma1] anslår omkostningerne forbundet med udbedring af taget til i alt kr. 26.000,00 inkl. moms, men anbefalede klager en fuldstændig tagrenovering af begge tage.

Tilbud af 23.08.2022 fremlægges som **bilag 5**.

Som følge af ovennævnte anbefaling fra [tagfirma1], fik klager foretaget en supplerende gennemgang og vurdering af taget af [salgsmontør] fra [tagfirma2]. [Salgsmontøren] kunne observere betydningsfulde fejl på taget, herunder mangelfulde reparationer af taget. Det var [salgsmontørens] konklusion, at taget var blevet rømmet for perlesten for år tilbage, hvorved bitumemembranen var blevet blottet fra sin beskyttelse. Solens UV-stråler havde herefter nedbrudt bitumen i tagpappen, hvilket havde medført vandindtrængen med risiko for forværring i fremtiden. [Salgsmontøren] anslog udgifterne forbundet med udbedring af membranen til kr. 111.812,50 inkl. moms. Vurdering af 07.09.2022 fremlægges som **bilag 6**.

På vegne af klager fremsendte advokat ... en klage til indklagede den 10. oktober 2022, hvor tilbud af 23.08.2022 (bilag 5) og vurdering af 07.09.2022 (bilag 6) blev fremlagt for indklagede med henblik på at dokumentere, at omkostningerne forbundet med udbedring af skaderne oversteg selvrisikobeløbet på 5.000 kr., jf. **bilag 7**.

Ved e-mail af 20. oktober 2022 fastholdt indklagede afvisning af ejerskifteforsikringsdækning af de anmeldte skader, men nu med den begrundelse, at der ikke på overtagelsestidspunktet havde været utætheder i taget og at skaderne kunne betegnes som almindelig aldersbetinget nedslidning. Indklagede tilbød dog en kulancemæssig dækning med kr. 17.362,50 til afslutning af sagen. Mailkorrespondance af 10.10.2022-19.01.2023 fremlægges som **bilag 8**.

Klager indhentede herefter den 27. oktober 2022 et overslag på udbedring af garagetaget fra [tagfirma2].

Overslag af 27.10.2022 fremlægges som **bilag 9**.

Klager indhentede dernæst den 4. november 2022 et tilbud på udbedring af sternudhæng på udhus og garage ved [tømrer- og snedkervirksomhed].

Tilbud nr. 56 af 04.11.2022 fremlægges som **bilag 10**.

Ved e-mail af 11. november 2022 fastholdt klagers advokat, at skaderne var omfattet af ejerskifteforsikringsaftalen og fremlagde samtidigt overslag af 27.10.2022 (bilag 9) samt tilbud nr. 56 af 04.11.2022 (bilag 10). Det blev desuden påpeget, at forsikringsselskabet havde beregnet afskriv-

ningen på baggrund af et forkert beløb, idet man ikke havde medtaget omkostningerne til udbedring af garagetaget, stern og overdækninger samt inddækninger (bilag 5, bilag 6, bilag 9 og bilag 10), jf. bilag 8, s. 5-7.

Eftersom indklagede har afvist forsikringsdækning af de anmeldte skader, er indlevering af nærværende klageskrift nødvendiggjort af indklagedes forhold.

3. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede, jf. bilag 2.

Det gøres hertil gældende:

At betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen (bilag 2, s. 5-25, pkt. 2, 3 og 4) samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,

- idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,
- idet der er tale om aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,
- idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,
- idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold der var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen den 1. oktober 2021, samt
- idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var konstaterbare for klager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 1. oktober 2021.

At klager ved fremlæggelsen af fugt- og byggeteknisk rapport af 15.08.2022 (bilag 4) samt vurdering af 07.09.2022 (bilag 6) som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen,

- idet det af rapporterne kan udledes, at de anmeldte skader ikke kan tilskrives almindelig aldersbetinget nedslidning af ejendommen, men derimod mangelfulde reparationer af taget, betydningsfulde fejl ved tagets opbygning samt konstruktionsfejl i relation til inddækningerne, samt
- idet det af rapporterne kan udledes, at den mangelfulde reparation/lappeløsning af taget ved at rømme taget for perlesten, hvorved bitumemembranen var blevet blottet fra sin beskyttelse med den konsekvens, at solens UV-stråler havde nedbrudt bitumen i tagpappen, har forværret tagets tilstand væsentligt.

At årsagen til de anmeldte skader er skjulte forhold, der har medført aktuelle skader på ejendommen i form af vandindtrængen og fugtproblemer, hvilket bevirker en nærliggende risiko for skadesudvikling.

At det på baggrund af fugt- og byggeteknisk rapport af 15.08.2022 (bilag 4) samt vurdering af 07.09.2022 (bilag 6) er dokumenteret, skadernes omfang er væsentligt større end angivet tilstandsrapport, lb.nr. ..., af 15.09.2021 (bilag 1).

At skaderne var til stede før overtagelsen af ejendommen, men ikke har været omtalt i tilstandsrapporten eller har været klart forkert beskrevet i denne, jf. bilag 1.

At klager ikke på grundlag af den pågældende tilstandsrapport eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet forholdene ikke har været synlige for klager, da der bl.a. ikke blev foretaget destruktive indgreb i forbindelse med besigtigelse. Det skal fremhæves, at det ikke er et krav, at købere under udøvelse af deres undersøgelsespligt foretager destruktive indgreb.

At der henset til skadernes væsentlige og alvorlige omfang, herunder særligt årsagen til skaderne, er tale om skader, som ikke kunne forventes på overtagelsestidspunktet og at den pågældende ejendom er forringet i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1972-1973, eftersom der er foretaget mangelfulde reparationer af taget og fjernet perlesten, hvilket har forringet tagets levetid. Der er således ikke blot tale om manglende vedligehold fra sælgers side, men derimod decideret misligholdelse af ejendommen, hvilket ikke var forventeligt for klager ved overtagelsen.

At skaderne ikke er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 2, s. 5-25, pkt. 4.

Det gøres desuden gældende:

At indklagede skal betale klagers rimelige og nødvendige udgifter til både advokat- og byggeteknisk bistand, idet indklagedes forhold har nødvendiggjort at klager antog både advokat og byggesagkyndige med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3.

Klagers rimelige og nødvendige advokatudgifter kan opgøres til i alt 30.000 kr. inkl. moms.

Klagers rimelige og nødvendige udgifter til byggeteknisk bistand kan opgøres til i alt 4.250 kr. inkl. moms, jf. **bilag 11**.

At indklagede i øvrigt skal betale sagens omkostninger, idet sagen alene beror på indklagede forhold."

Selskabet har i brev af 7/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har tilbudt at dække en ny membran på hovedhus og garage men afvist at dække en ny stern.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-21-04146-0233 udarbejdet den 15. september 2021.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 21. februar 2022 anmelder klager, at der drypper vand ned fra loft i udhus, garage og udestue. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 10. marts 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som **bilag B**.

Den 9. maj 2022 anerkender DBF principielt dækning men afviser, da forholdene vurderes at kunne udbedres for mindre end bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Den 20. juni 2022 sender klager en udtalelse fra sin tagmand, hvilket foranlediger en genbesigtigelse den 28. juni 2022. Notat fra genbesigtigelse fremlægges som **bilag C**.

Den 27. juli 2022 fastholdes afvisningen.

Efter en dialog med skadebehandleren, hvor klager bl.a. fremsender en rapport fra [firma1], fastholdes afgørelsen. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som tilbyder at dække en udskiftning af tagpap på hhv. beboelsedelen og garagen.

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 en udbedring af de anmeldte forhold ved tag på hovedhus og garage. Det må lægges til grund på baggrund af de fremlagte tilbud, at klager ønsker, at DBF dækker en udskiftning af tagpap på beboelse og garage og en udskiftning af stern hele vejen rundt på begge bygninger, i hvilken forbindelse plasttaget imellem bygningerne også udskiftes.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved taget på hhv. hovedhus, udestue og garage, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1979 med fladt tag med tagpap. Ydervægge er massivt mureværk af gasbetonblokke, og indervægge er letbeton. Loftet er troldekt plader.

Ved DBF's første besigtigelse konstaterer konsulenten en række mindre forhold, herunder utæt skorstensinddækning og utæt ovenlysinddækning på garagen, utæt tagpap ved sternkant på beboelsen og utæt inddækning ved udestuen.

DBF anerkender principielt, at forholdene er dækningsberettigende i mail af 9. maj 2022, men da konsulenten estimerer, at forholdene hver især kan udbedres for under 5.000 kr., afvises dækning iht. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

Ved DBF's anden besigtigelse gennemgås taget på hhv. beboelse og garage i deres helhed, og konsulenten konstaterer ingen skader ud over dem, som han konstaterede ved den første besigtigelse. Der ses ingen tegn på, at der kommer vand ind, og der er ingen synlige skader eller tegn på fugt indvendigt.

Tagpaptaget er slidt på begge bygninger, og der er foretaget forskellige reparationer af taget gennem tiden. Der er lunke, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten på både beboelse og garage (pkt. 2 og pkt. 14).

DBF's klageansvarlige har tilbudt klager at dække en fuld udskiftning af tagpapmembranen på begge bygninger og har opgjort erstatningen på baggrund af de priser, som klager har indhentet fra [tagfirma2] på hhv. 111.812,50 kr. for beboelsen (bilag 6) og 46.533,75 kr. for garagen (bilag 9).

Tagpappen er fra 1973, og i henhold til tabel I udbetales 20 % af den samlede udgift til udbedring. Erstatningen er derfor opgjort til hhv. 22.362,50 kr. for taget på beboelsen og 9.306,75 kr. for garaget. Efter fradrag af én selvrisiko på 5.000 kr. opgøres erstatningen til 26.669,25 kr.

Det må lægges til grund, at tilbuddet fra [tagfirma2] omfatter en udskiftning af de inddækninger, som er nødvendige at afmontere for at udskifte tagpappen, og at de forhold, som DBF's konsulent konstaterede ved den første besigtigelse, således vil blive udbedret i forbindelse med, at tagpappen udskiftes.

DBF er opmærksomme på, at der ved udskiftning af inddækninger vil være en anden afskrivning end ved udskiftning af tagpappen. Hvis klager sender et tilbud, hvor [tagfirma2] udspecificerer priserne på udskiftning af inddækningerne, vil DBF udarbejde en revideret erstatningsopgørelse i henhold hertil.

DBF forstår klagen således, at klager – ud over udskiftning af tagpaptaget – også ønsker, at DBF dækker en udskiftning af de lodrette sternbrædder hele vejen rundt på begge bygninger.

Klager har ikke begrundet, hvorfor en udskiftning af sternbrædder er nødvendigt. DBF's konsulent har ikke konstateret nedbrud, som kræver udbedring. Den rapport, som klager har fremlagt fra [firma1], indeholder ingen bemærkninger omkring sternene.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som selskabet allerede har dækket.

Klagers krav bør derfor afvises.

Udgifter til teknisk og juridisk bistand

Klager har fremsat krav om dækning af 4.250,00 kr. til teknisk bistand. DBF er indstillet på at dække disse.

Klager har herudover fremsat krav om at få erstattet 30.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand. Kravet er ikke dokumenteret.

Klagers advokats bistand har bestået i at fremsende en klage til selskabets interne klageafdeling og efterfølgende sendt tre mails til den klageansvarlige. Advokatens bistand har ført til, at selskabet har opgjort en erstatning på 26.669,25 kr.

Advokaten fremsender sammen med klagen til DBF's interne klageafdeling en vurdering og et tilbud fra [tagfirma2], hvilket medvirker til, at den klageansvarlige vælger at tilbyde dækning. Denne har ikke været fremsendt til DBF under skadebehandlingen, hvor klager ikke var repræsenteret af en advokat.

DBF kan tilbyde klager et skønsmæssigt beløb på 10.000 kr. til dækning af udgifter til advokat."

Klagerens advokat har i brev af 5/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"2. Bemærkninger

...

Vandindtrængen:

DBF gør gældende, at

'Der ses ingen tegn på, at der kommer vand ind, og der er ingen synlige skader eller tegn på fugt indvendigt.'

Dette må bestrides som værende objektivt i forkert. Af det fremlagte bilag 4, s. 4, fremgår det tydeligt, at der har været vandindtrængen, hvilket har påvirket loftet indvendigt.

Ydermere anerkender DBF, at der er vandindtrængen. Af det fremlagte bilag 3, s. 2, 2. pkt. fremgår det:

'Vandindtrængen vurderes at kunne tilskrives inddækningens utætheder mellem tagpap og ovenlysvinduet. Plamagerne er placeret lidt væk fra ovenlysvinduet, men det vurderes, at vandet løber lidt på loftet, indtil det møder et sted, hvor det kan trænge igennem.'

Det er derfor ikke korrekt, når DBF påstår, at der ikke er vandindtrængen, og at DBF allerede har anerkendt dette jf. bilag 3, s. 2, 2. pkt.

Tagpaptaget og tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten s. 15, pkt. 4.2. jf. bilag 1 angives det, at sælger ikke har kendskab til eventuelle reparationer af taget efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader.

Det er anmærket i tilstandsrapporten s. 13. nr. 14 og 15, at der er større lunger, som ikke giver risiko for vandindtrængen.

Af DBFs indlæg må det lægges til grund, at DBF anerkender, at der er sket reparationer af taget på trods af tilstandsrapporten.

Ydermere skal det bemærkes, at det ikke er muligt at udføre en delvis reparation af tagpappen ved at brænde en ny strimmel på fx murkronen og forskellige kanter. Dette skyldes, at den nye tagpap er elastisk, hvilket ikke gør sig gældende for den gamle tagpap.

Den nye tagpap vil således rive det gamle tagpap i stykker, hvorfor det vil være nødvendigt med en komplet udskiftning tagpappen på taget.

Redegørelse for inddækninger

I dag udføres inddækninger ikke som separate opgaver. Dette gøres i sammenhæng med lægning af tagpap. Derfor er tilbuddet på inddækninger inkluderet i de tilbud, som [tagfirma2] har udarbejdet, fremsat i bilag 6. s. 2 pålydende 89.450,00 kr. plus moms på hovedhuset og bilag 9 s. 1 pålydende 37.277,00 kr. plus moms på garagen.

Erstatningsopgørelsen skal derfor baseres på baggrund af de to fremsendte tilbud samlet pålydende 158.408,75 kr. inkl. moms.

Udskiftning af sternbrædder

Ved bilag 6 s. 1 redegør [tagfirma2] for, at tagpappen ikke er ført med op på sternkantens top, hvorfor der er utæthed.

Det er blevet konstateret, at sternbrædderne er for tynde. Standarddimensionen for et sternbræt er normalt 19mm, og en stern skal være 150mm over tagkanten. Da anbefalingerne for opbygningen af sternbrædderne ikke er blevet fulgt, har dette medført efterfølgende fugtskader. Desuden vil det ikke være muligt at fastgøre det nye tag på gamle sternbrædder, da de er for tynde og fugtskadet.

[Tagfirma2s] beskrivelse af 29. juni 2023 fremlægges som **bilag 12**.

Af denne årsag er det nødvendigt at udskifte sternbrædderne samtidig med skift af tag jf. bilag 10.

Erstatningsopgørelsen

DBF bedes bekræfte, at det kan forstås således, at DBF anerkender, at erstatningsopgørelsen differentierer fra hvornår diverse materialer er tilført ejendommen.

Udgifter til teknisk og juridisk bistand

Indledningsvis skal det bemærkes, at Klagers udgifter til teknisk og juridisk bistand aldrig ville have været nødvendige, hvis Klager ikke var nødsaget til at klage over DBF.

Undertegnede og Klager havde en indledende dialog om vurdering af Klagers sag mod DBF. Herefter blev sagen gennemgået af undertegnede, hvorefter der blev anmodet om yderligere materiale fra Klager til brug for sagen mod DBF. Efter gennemgang af det ekstra indhentede materiale udarbejdede undertegnede en juridisk vurdering af Klagers sag.

Det blev aftalt, at undertegnede på vegne af Klager skulle udarbejde en klageskrivelse til DBF.

Herefter modtog undertegnede DBFs svar, som blev sendt til Klager med henblik på at få Klagers bemærkninger, hvorefter DBFs svar blev gennemgået og vurderet af undertegnede. Undertegnede og Klager holdt efterfølgende et telefonmøde om strategi og indhentelse af yderligere materiale. Derefter blev der udarbejdet mailsvar til DBF med det fra Klager ekstra indhentede materiale med det formål at løfte bevisbyrden overfor DBF.

DBF fastholdt deres afvisning på et begrænset grundlag, hvorfor Klager var nødsaget til at indsende klage til Ankenævnet for Forsikring, såfremt det skulle være muligt at komme videre til en potentiel retssag mod DBF. Derfor rekvirerede Klager undertegneds hjælp til at udarbejde klageskriftet til Ankenævnet for Forsikring. Der har været diverse sagsbehandling i den forbindelse. DBF

har efterfølgende sendt sine bemærkninger som er blevet gennemgået og vurderet af undertegnede.

Dette supplerende klageskrift er således nødvendiggjort at DBFs fortsatte manglende dækning af fejl og mangler.

Der er på nuværende tidspunkt brugt ca. 18 timer på sagen som følge af DBFs manglende anerkendelse af Klagers anmeldte skader.

Rådgivningen af Klager, korrespondancen med DBF, vurderingen af DBFs afvisning og udarbejdelse af indlæg til Ankenævnet for Forsikring er alene blevet omfattende qua DBFs uberettigede afvisninger.

Faktureringen til Klager har fulgt standardtakster for rekvirering af advokat. Der er løbende afregnet for medgået tid. Som dokumentation for Klagers udgifter til juridisk rådgivning og bistand fremlægges undertegnede fakturaer som bilag 13."

Selskabet har i brev af 9/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår klagers bemærkninger til tagpaptag, tilstandsrapport og inddækninger, så ses der ikke at være nye oplysninger, som DBF skal forholde sig til. Erstatningen er allerede opgjort på baggrund af det samlede beløb på 158.408,75 kr., og DBF har dækket en fuld udskiftning af tagpapmembranen på begge bygninger, hvorfor klagers bemærkning om, at det ikke er muligt at udføre delvis reparation, forekommer uden relevans.

Uenigheden består således fortsat i, om det er nødvendigt at udskifte sternbrædderne, ligesom der er uenighed om størrelsen på det beløb, som DBF har tilbudt at erstatte klager til dækning af udgifter til juridisk bistand.

Sternbrædder

Klager anfører, at sternbrædderne er for tynde, og at anbefalingerne for opbygningen af sternbrædderne ikke er blevet fulgt, hvilket har medføre fugtskader. Klager anfører desuden, at det ikke vil være muligt at fastgøre det nye tag på de gamle sternbrædder, da de er for tynde, og da de er fugtskadede.

Klager henviser til bilag 6, side 1, og bilag 12. Bilag 6 beskriver alene, at tagpappen ikke er ført til toppen af sternkant, og at der skal ny membran på. Der anføres intet om, at sternbrædderne skal skiftes.

Bilag 12 er en mail fra [tagfirma2], som heller ikke angiver, at sternbrædderne skal skiftes.

Der foreligger således fortsat ikke oplysninger, som godtgør, at der er skader ved sternbrædderne, eller at der foreligger anden årsag til at udskifte disse.

Advokatomkostninger

Som anført i første klagesvar, så valgte DBF under genbehandling af sagen at tilbyde dækning til en ny tagpapmembran på baggrund af vurderingen fra [tagfirma2]. Denne blev fremsendt til selskabet af klagers advokat sammen med en klage.

Klager har pligt til at begrænse sit tab – også i relation til udgifter til advokatbistand – og DBF kan ikke pålægges at udrede advokatombudsninger til advokatens bistand, hvor denne i det væsentligste ikke har bestået i andet og mere end, hvad klager selv kunne have gjort – f.eks. at indhente og fremsende sagkyndige udtalelser og tilbud på udbedringsarbejdet.

Hertil kommer, at bistanden fra klagers advokat alene har ført til en erstatning opgjort til 26.669,25 kr., og at sagen ikke har kunnet bære advokatombudsninger i den størrelsesorden, som klagers advokat har faktureret klager for.

Endelig bemærkes det, at det fremgår af ankenævnets vedtægter, at hver part bærer egne omkostninger i forbindelse med behandlingen af sager i Ankenævnet for Forsikring. Der ses ikke at være grundlag for at fravige dette."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 15/9 2021, skadeanmeldelse af 21/2 2022, selskabets besigtigelsesnotat inklusive fotografier af 11/3 2022, selskabets notat fra genbesigtigelse af 5/7 2022, byggeteknisk gennemgang af firma1 15/8 2022, overslag af 23/8 2022 fra tagfirma1, notat af 7/9 2022 af tagfirma1 efter besigtigelse, overslag af 27/10 2022 af tagfirma2, tilbud af 4/11 2022 af tømrer- og snedkervirksomhed, mail af 29/6 2023 til klageren fra tagfirma2, mailkorrespondance mellem klageren og selskabet fra 9/5 2022 til 22/8 2022 og fra 10/10 2022 til 19/1 2023, klagerens klage af 10/10 2022, fakturaer på salær, police af 1/10 2021 og forsikringsbetingelser W.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadeanmeldelse af 21/2 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) torsdag, 10. februar 2022

Hvordan blev skaden opdaget Ved at der flere steder drypper vand ned fra loft i udhus og garage samt fra beboelsens tag. Der drypper vand ned i udestue.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Der er vandskade på loft, gulv og møbler."

Af selskabets besigtigelsesnotat inklusive fotografier af 11/3 2022 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO:

10. marts 2022

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 1 Utæt skorstensinddækning, Litra C.

Forhold 2 Utæt ovenlysinddækning, Litra C.

Forhold 3 Utæt tagpap ved sternkant, Litra A.

Forhold 4 Utæt inddækning ved udestue, Litra B.

De anmeldte forhold er i Litra A, B og C jf. TR.

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Garagen/udhuset Litra C, er med fladt tag med tagpap, der er bjælkespær.

Ydervægge er massiv murværk af gasbetonblokke.

Indervægge er letbeton.

Lofter er troldekte plader.

Skorstenen er muret i teglsten.

Beskrivelse:

Garagen/udhus (foto 2) er med fladt paptag (foto 3) det ser tæt og intakt ud, men med små lun-ker. Skorstenen (foto 4) har gode fuger og sten, men er krakeleret i malingen, skorstenen mod vest (foto 5) her slutter inddækningen ikke tæt (foto 6) imod skorstenen, mod syd (foto 6A) er der et ca. 10 mm. rundt hul i en sten midt på skorstenen.

Mod syd er døren til udhuset (foto 33) fra døren er stuen (foto 34) med skorstenen i hjørnet mod nordøst, loftet ved skorstenen (foto 35) ses med små tørrede vanddråber, der måles ingen fugt (foto 36-39) i hverken loftet eller lister.

Konklusion:

Inddækningen rundt om skorstenen er utæt. Der er også hul i en teglsten i skorstenen. Der måles ingen fugt indvendigt, men der er synlige tegn på at der er kommet lidt vand ind.

Alderen på det skadede:

1973.

Aktuelle skader:

Inddækningen rundt om skorstenen er utæt.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har en konstruktiv betydning og der er nærliggende risiko for at tagkonstruktionen kan blive opfugtet med tiden.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er basisdækning. Det er uhensigtsmæssig lavet uden en inddækning/klemliste rundt om skorstenen fra tagpappen og op.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, det kan man se på slid og ælde.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 2

Konstruktion/opbygning:

Garagen/udhuset Litra C, er med fladt tag med tagpap, der er bjælkespær.

Ydervægge er massiv murværk af gasbetonblokke.

Indervægge er letbeton.

Lofter er troldekte plader.

Skorstenen er muret i teglsten.
Ovenlysvinduet er med plastik/glasfiber kuppel.

Beskrivelse:

Ovenlysvinduet (foto 4) lige vest for skorstenen (foto 6B) med utætheder i inddækningen (foto 6C) den er slidt hele vejen rundt.

Stuen nedenunder hvor skorstenen er mod nordøst er der synlige plamager efter vandindtrængning mod nordvest (foto 40) ca. 2 ø 60 mm. ringe, der måles ingen fugt (foto 41-44) i loftet.

Konklusion:

Inddækningen ved ovenlysvinduet er utæt, imellem tagpappen og ovenlysvinduet. Der måles ingen fugt indvendigt men der er synlige tegn på at der er kommet lidt vand ind. Ovenlysvinduet er ikke lige oven over stedet hvor vandet kommer ind, der vurderes at vandet godt kan rende på loftet indtil det møder et hul, både loft og tag har en svag hældning fra ovenlysvinduet til hullerne i loftet.

Alderen på det skadede:

1973.

Aktuelle skader:

Inddækningen rundt om ovenlysvinduet er utæt.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har en konstruktiv betydning og der er nærliggende risiko for at tagkonstruktionen kan blive opfugtet med tiden.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er basisdækning, men ja.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, det kan man se på slid og ælde.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**Forhold 3****Konstruktion/opbygning:**

Huset Litra A, er med fladt tag med tagpap, der er bjælkespær.

Ydervægge er massiv murværk af gasbetonblokke.

Indervægge er letbeton.

Lofter er profilbrædder.

Udhængsbrædder er sporet 15mm. krydsfiner, underbeklædning er 20x50 mm. trælistes.

Beskrivelse:

Litra A mod nord (foto 7) med udhæng (foto 8) ses med plamage efter vand.

Taget (foto 9-13) ser tæt og intakt ud, men med lavninger og frosne vandpytter, sternkanten hvor forholdet er (foto 14) er med manglende opkant på sternkanten (foto 15) på ca. 2 m. (foto 16) der er samtidigt en lille lavning ved sternkanten på ca. 20mm.

Der måles fugt i udhænget (foto 51-54) den er normal i underbeklædning og rem, der er heller ingen nedbrydning i træværket, der er dog et underbræt som er knækket.

Konklusion:

Der mangler en opkant på tagpappen ved sternkanten på ca. 2 m., der er samtidigt en lavning på ca. 20 mm. i dybden og 50 mm. i bredden, som bevirker at når det regner kan vandet løbe ned i udhænget.

Alderen på det skadede:

Huset er fra 1972, sternkanten af krydsfiner vurderes at være 25-30 år gammelt.

Aktuelle skader:

Der mangler en tagpap opkant på sternkanten på ca. 2 m.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har en konstruktiv betydning og der er nærliggende risiko for at træværket i udhænget på ca. 2 m. kan blive opfugtet med tiden.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er basisdækning, det er uhensigtsmæssigt udført uden opkant ved sternkanten.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja det kan man se på slid og ælde.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**Forhold 4****Konstruktion/opbygning:**

Udestuen er med termoplastplader som tag, med en hældning på 2,5 grad, den er bygget af et træskelet af træbjælker og er med træpartier som vinduer og dør med glas. Gulvkonstruktionen er med strøer og terrassebrædder.

Beskrivelse:

Udestuen Litra B mod sydøst (foto 19) med termoplastplader, som ser tætte og intakte ud, ind-dækningen imellem udestuetaget og sternkanten på huset (foto 20) ses slidt i kanten (foto 21) hele vejen, inddækningen har et par huller (foto 22) lige oven over terrassevarmeren og bordet neden under i udestuen (foto 57) lige bagved terrassevarmeren i udhænget (foto 57A) er der synlige tegn på vandindtrængning, der måles fugt i træværket (foto 58-62) der måles ingen eller lav fugt.

Konklusion:

Inddækningen imellem udestuens tag og udhænget på huset er utæt og slidt, det bevirker at regnvand kan trænge ind i udhænget og opfugte det.

Alderen på det skadede:

1972.

Aktuelle skader:

Inddækningen imellem udestuens tag og udhænget på huset er utæt med enkelte huller og generel slid og ælde.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har en konstruktiv betydning og der er nærliggende risiko for at træværket i udhænget på ca. 500mm. kan blive opfugtet med tiden.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er basisdækning, men ja.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja det kan man se på slid og ælde.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Der skal monteres en aluliste i overgangen af tagpappen og skorstenen, der skal udskiftes en teglsten.
2. Der skal monteres en ny inddækning imellem ovenlysvinduet og tagpappen.
3. Der skal svejdes en tagpaps kant på de 2 m, sternkapslen afmonteres inden og monteres igen bagefter.
4. Der skal monteres en ny inddækning imellem udestuens tag og husets udhæng.

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: 2500 kr. ekskl. moms
2. Beløb: 2000 kr. ekskl. moms
3. Beløb: 2500-3500 kr. ekskl. moms
4. Beløb: 3000 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

1. Loftet og lister skal afvaskes, og eventuelt pletmales.
2. Loftet skal afvaskes, og eventuelt pletmales.
3. Underbeklædningen afvaskes og pletmales.
4. Underbeklædningen afvaskes og pletmales.

Omkostningerne til følgeskader:

1. Beløb: 250kr. ekskl. moms
2. Beløb: 250 kr. ekskl. moms
3. Beløb: 400 kr. ekskl. moms
4. Beløb: 200 kr. ekskl. moms

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Der måles ingen fugt ved nogen af forholdene.
Taget ser tæt og intakt ud.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

Taget er tæt inden i huset Litra A, der står meget vand i lunkerne på taget når det regner.

[Fotografier]."

Af selskabets notat fra genbesigtigelse af 5/7 2022 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO:

28. juni 2022

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Kort levetid på tagpap, reparationer med enkelte slip.

Jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse.

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Huset og garagen er med fladt tag på bjælkespær med tagpap.

Inddækninger ved skorsten og aftrækshætter, er en selvklæbende folie inddækning.

Beskrivelse:

Tagfladen på huset Litra A (foto 2,4) ses med vand på taget i lunkerne, der er enkelte steder hvor reparationerne med den nyere tagpap (foto 5-6a) slipper imellem gammel og ny tagpap, den gamle tagpap fra 1972 (foto 7) ses slidt og gammelt.

Tagfladen på garagen Litra C (foto 8,9) ses med vand på taget i lunkerne, der er siden sidste besigtigelse blæst en sternkant af (foto 10) den er sat løst på igen under besigtigelsen, nedløbet er et af de højeste punkter på taget (foto 11) der er en luftboble/dampbule under den lyse plet til højre for nedløbet.

Der er brugt en selvklæbende folie (foto 12-14) som inddækning ved aftrækshætter og den ene skorsten ved huset Litra A, der er ifølge FT ingen skader indvendigt og ingen tegn på at der kommer vand ind.

Litra A, der er ifølge FT ingen skader indvendigt og ingen tegn på at der kommer vand ind.

Den anden skorsten på huset (foto 15,16) den har en frostsprængning, den var ikke anmeldt ved den første besigtigelse, men kan ses på billedet fra den første besigtigelse (foto 16a) skorstenen er ikke i brug.

En af anmærkningerne fra FT'S håndværker er at tagpappen ikke er bukket rundt på sternkanten (foto 17) det er set før at den ikke er bukket med rundt på oversiden, fordi at det er svært at bukke rundt på 12-15 mm.

Forholdene fra første besigtigelse er ikke udbedret endnu.

Inddækningen imellem udestuen og huset (foto 18,19) er ifølge FT stadigvæk utæt, og der er kommet et hul mere i inddækningen. Forhold 4.

Utæt tagpap ved sternkant (foto 3) Forhold 3.

Utæt inddækning ved ovenlys (foto 21) Forhold 2.

Utæt skorstensinddækning (foto 22) Forhold 1.

Der måles ingen eller lav fugt indvendigt, i garagen (foto 23), i udestuen (foto 24) og i huset (foto 25) der ses heller ingen vand eller misfarvninger på loftet.

Konklusion:

Angående FT'S håndværkers gennemgang af taget, er der ingen aktuelle skader, der kommer ingen vand ind, og der er ingen synlige skader eller fugt indvendigt.

Taget er slidt og har store lunger, dette ses tydeligt på billederne hvor der står meget vand på både garage og hus, men det er ikke utæt.

Inddækningerne ved den ene skorsten og aftrækshætter, er en selvklæbende folie med gummi, den er af en dårligere kvalitet end en waka-flex, eller hvis der var lavet en inddækning i tagpap, men der er ingen utætheder og ingen tegn på vand indtrængning.

Diverse reparationer har enkelte dårlige vedhæftninger i kanterne, der er ingen utætheder og ingen tegn på vandindtrængning, der er en dampbule på garagetaget den kan på sigt ødelægge overpappen, men der er ingen utæthed.

Tagpappen ved sternkanten er ikke ført helt op på oversiden af sternkanten, men kun op til, dette er set før, fordi at det er svært at brænde pappen rundt på de 12-15 mm. Dette har ikke været synligt før, det er kun fordi at der er blæst en kapsel af, selve krydsfineren/sternkanten er dog nævnt i TR.

Alderen på det skadede:

Litra A og B 1972.

Litra C 1973.

Aktuelle skader:

Der er ingen skader udover de 4 forhold fra den første besigtigelse.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har ingen betydning og der er ikke nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er basisdækning, den gamle tagpap er meget slidt og gammel, men tæt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja det kan ses på slid og ælde.

...

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Der skal være en skade, (utæthed), før der er noget der er dækningsberettiget.

Taget er tæt, med den mængde vand der ligger på taget.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT er utilfreds og træt af, at det ikke fremgår af TR, hvor lang levetid tag og inddækninger har.

FT'S håndværker vil ikke give nogen garanti, hvis han skal reparere noget på taget, samtidigt mener han at tagpappen har en levetid på 1-3 år, og at inddækningerne ved skorsten og aftrækshætter, ikke er lavet af en høj nok kvalitet."

Af byggeteknisk gennemgang af firma 15/8 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge taget for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at det drypper ned i køkken, udestue og værelse i garagebygning, samtidig udhæng imod nord.

...

Observationer. Billede af nedslidt tag

Det ses tydeligt at taget er nedslidt med store revner.

[Fotografi]

Tag over garage er også nedslidt.

Der ses overalt store revner og generel nedslidning.

Der er på et tidspunkt foretaget en større reparation, hvilket er benægtet af sælger i TR.

[Fotografi]

Skorsten

Skorsten er nedbrudt og der er faldet sten af, i tilstandsrapporten er der nævnt en revnet fuge.

Inddækning

Der kommer vand ind under inddækning, således at der kommer vand ned i udestue når det regner.

[Fotografi]

Inddækning

Der er lavet inddækning med alufolie, som er revnet og delvis løsnet, ligesom der flere huller hvor folie mangler.

[Fotografi]

Reparation af tag

Sælger har i tilstandsrapporten oplyst der ikke er rep. På taget, dette ses dog tydeligt på billedet, at der er lavet rep.

[Fotografi]

Loft i garagebygning

Der er tydelige fugtmærker på loft.

[Fotografi]

Revner i tagpap

Det står tilstandsrapporten at taget er tæt og intakt, men der ses overalt store revner og nedslidning.

[Fotografi].

Vurderinger

Det vurderes at inddækninger på udestue ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt.

Der må tidligere have været utætheder på taget da der ses flere steder hvor det er lappet/rep.

Der ses fugtindtrængning på lofter.

Konklusion

Taget er utæt og nedslidt, og der skal nyt tagpap på.

Der skal laves nye inddækninger.

Skorsten der er delvis nedbrudt bliver ikke benyttet mere, det vil således værre bedst og billigst at fjerne den.

Lofter der er fugtskjoldede skal males."

Ankenævnet for Forsikring

20.

99689

Af overslag af 23/8 2022 fra tagfirma1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Her som aftalt pr. telefon et overslag på udbedring af nedenstående fejl og mangler.

Garage

Inddækning af kanter samt nye kapsler.

Pris excl moms kr. 5000,- incl moms kr. 6250,-

Strimling af baner der ikke er svejst korrekt.

Pris excl moms kr. 2,800,- incl moms kr. 3500,-

Inddækning af skorsten

Pris excl moms kr. 1,200,- incl moms kr. 1,500,-

På garagetag vil der stadig stå vand på ca. 60% af taget 2 timer efter regn.

Hus tag

Strimling af baner der ikke er svejst korrekt.

Pris excl moms kr. 7,000,- incl moms kr. 8,750,-

Inddækning af skorsten 2 stk.

Pris excl moms kr. 2,400,- incl moms kr. 3,000,-

Udskiftning af 2 stk. 20x20cm hætter.

Pris excl moms kr. 2,400,- incl moms kr. 3,000,-

Der vil stadig stå vand på tag ca. 80% af tag er vandfyldt 2 timer efter regn.

Da levetiden på både garage og hustage er relativ kort, vil jeg anbefale at begge tage renoveres totalt."

Af notat af 7/9 2022 af tagfirma1 efter besigtigelse indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har Tirsdag den 6-9-22 besigtiget taget på ... på foranledning af ejer [klageren].

Jeg har observeret betydningsfulde fejl på taget og er derfor uforstående overfor den fejlfrie tilstandsrapport som du har fået udleveret.

Taget er et gammelt build-op tag, hvor der normalt skal ligge små perlesten på som holder taget fugtigt og beskytter Bitumen i tagpappen mod solens uv-stråler, kanterne på taget er blevet repareret, men lavet forkert, da tagpappen ikke er ført med op på sternkantens top, derfor er disse utætte. jeg har vedhæftet en PTM anvisning som viser hvordan en tagpapdækning skal afsluttes korrekt.

Ankenævnet for Forsikring

21.

99689

Min konklusion er at taget er blevet rømmet for perlesten og løst for år tilbage hvorpå at Bitumembranen er blevet blottet fra sin beskyttelse og derfor har solens UV stråler nedbrudt bitumen i tagappen.

Der foreligger mig derfor ingen tvivl om at dette er skyld i vandindtrængen og at dette kun vil tage til i fremtiden.

Der skal som minimum en ny membran på, en overslags pris vil ligge på kr. 89.450.- + moms".

Af overslag af 27/10 2022 af tagfirma2 fremgår bl.a.:

"En overslagspris på garage kr.37.227,- + moms."

Af tilbud af 4/11 2022 af tømrer- og snedkervirksomhed fremgår bl.a.:

"Tilbud på udskiftning af stern udhæng på hus og garage.

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
3	-Demontere overdækning mellem garage og hus . -Demomntere gammel stern på garage og hus. -Montere ny vandret stern i trykimp. 1" brædder med fer/not på garage og hus. - Montere overdækning imellem garage og hus igen (nye trapez tag plader bliver monteret da de gamle er dårlige). -Bortskaffelse af Affald	1		107.460,00	107.460,00
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspålagt beløb: 107.460,00)				Subtotal :	107.460,00
OBS. Jeg gør opmærksom på en evt. merpris hvis der er råd i konstruktionen bag den gamle stern beklædning.				25,00% moms :	26.865,00
				Total DKK :	134.325,00

Af mail af 29/6 2023 til klageren fra tagfirma2 fremgår bl.a.:

"Her er hvordan man afslutter på sternkant, og sterne skal være 150mm over tagkant og den almindelig demission på 19mm (Standard Stern bræt).

Lige en lille detalje jeg vil komme med, man kan ikke kun brænde en ny strimmel på murkrone og diverse op kanter dan den nye pap er elastisk og det er den gamle på taget ikke, så den nye pap vil rive den gamle pap i stykker.

For at gøre en lang sag kort der er kun en løsning nyt pap på det hele ellers er det værdiløst".

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 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.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

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.

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

4. Undtagelser fra dækning

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.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele...

Tabel 1

Bygningsdel

Tagdækning og inddækning

Afskrivningstabel

...

Tagpap (ved taghældning under 10 grader)

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:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/10 2021. Ejendommen er opført i 1972, mens udhus og garage er opført i 1973. Klageren anmeldte den 21/2 2022, at der flere steder dryppede vand ned fra loft og tag.

Selskabet har kulancemæssigt tilbudt dækning for fuld udskiftning af tagpapmembran på hovedhuset og garagen og har opgjort erstatning på baggrund af de priser, som klageren har indhentet fra tagfirma2. Tagpappen er fra 1973 og i henhold til tabel I, vil selskabet udbetale 20 % af den samlede udgift til udbedring. Selskabet har opgjort erstatningen til henholdsvis 22.362,50 kr. for taget på beboelsen og 9.306,75 kr. for garagetaget. Efter fradrag af én selvrisko på 5.000 kr. udgør erstatningen derefter 26.669,25 kr.

Selskabet har under sagens behandling til nævnet meddelt dækning for udgifter til teknisk bistand på 4.250 kr. samt tilbudt skønsmæssig dækning for udgifter til advokat på 10.000 kr.

Klageren kræver, at selskabet skal dække udskiftning af tagpap på beboelse og garage, udskiftning af stern hele vejen rundt på begge bygninger samt rimelige og nødvendige udgifter til advokat på i alt 30.000 kr. inklusive moms. Hun har anført, at der er vandindtrængen og fugtproblemer i ejendommen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, samt at der er forhold der vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder. Klageren har anført, at de anmeldte skader ikke kan tilskrives almindelig aldersbetinget nedslidning af ejendommen, men derimod mangelfulde reparationer af taget, betydningsfulde fejl ved tagets opbygning samt konstruktionsfejl i relation til inddækningerne. Det forhold, at taget har været rømmet for perlesten, hvorved bitumenmembranen blev blottet fra sin beskyttelse, har forværret tagets tilstand væsentligt. Hun har anført, at forholdene er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I forhold til sternbrædder har klageren anført, at sternbrædderne er for tynde, og at det har medført fugtskader, at standarddimensionen for et sternbræt ikke er blevet fulgt, samt at det ikke vil være muligt at fastgøre det nye tag på de gamle sternbrædder, da de er for tynde og fugtskadede. Klageren har anført, at erstatningsopgørelsen skal baseres på de tilbud som tagfirma2 har udarbejdet. I forhold til advokatomkostninger har klageren anført, at advokaten blandt andet har bistået med en juridisk vurdering af sagen, udarbejdelse af klageskrivelse til selskabet, gennemgang af selskabets svar, indhentelse af ekstra materiale og fremsendelse heraf til selskabet samt indsendelse til nævnet. Advokaten har brugt 18 timer på sagen.

Selskabet har afvist at yde yderligere dækning end tilbudt pr. kulance for ny membran på tag samt afvist at dække en ny stern. Selskabet har anført, at der ved første besigtigelse konstateredes en række mindre forhold, herunder utæt skorstensinddækning og utæt ovenlysinddækning på garagen, utæt tagpap ved sternkant på beboelsen og utæt inddækning ved udestuen, som hver især kan udbedres for under 5.000 kr. Ved anden besigtigelse konstateredes ingen skader ud over dem, som selskabet konstaterede ved første besigtigelse. Der sås ingen tegn på, at der kom vand ind, og der var ingen synlige skader eller tegn på fugt indvendigt. Selskabet har anført, at tagpaptaget er slidt, at der er foretaget reparationer af taget gennem tiden, og at der

er lunker, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten på både beboelse og garage. Selskabet har anført, at det må lægges til grund, at tilbuddet fra tagfirma2 omfatter en udskiftning af de inddækninger, som er nødvendige at afmontere for at udskifte tagpappen, og at de forhold, som selskabet konstaterede ved den første besigtigelse, således vil blive udbedret i forbindelse med, at tagpap udskiftes. Selskabet har videre anført, at selskabet er opmærksom på, at der ved udskiftning af inddækninger vil være en anden afskrivning end ved udskiftning af tagpap, og at selskabet vil udarbejde en revideret erstatningsopgørelse, hvis klageren sender et tilbud, hvor tagfirma2 specificerer priserne på udskiftning af inddækningerne. Selskabet har i forhold til udskiftning af de lodrette sternbrædder hele vejen rundt på begge bygninger anført, at selskabet ikke har konstateret nedbrud, som kræver udbedring samt at rapport fra firma1, som klageren har fremlagt, ikke indeholder bemærkninger om sternen.

I forhold til udgifter til advokat på 30.000 kr. har selskabet anført, at advokatens bistand har bestået i at fremsende en klage til selskabets interne klageafdeling og tre efterfølgende mails. Advokatens bistand har ført til, at selskabet har opgjort en erstatning på 26.669,25 kr. Selskabet har anført, at selskabet ikke kan pålægges advokatomkostninger til bistand, hvor denne i det væsentligste ikke har bestået i andet og mere end, hvad klageren selv kunne have gjort, fx at indhente og fremsende sagkyndige udtalelser og tilbud. Hertil kommer, at bistanden fra advokat alene har ført til en erstatning på 26.669,25 kr., og at sagen ikke kan bære advokatomkostninger i den størrelsesorden, som advokaten har faktureret for.

Af tilstandsrapporten fremgår: "**BEBOELSE – TAG Nr. 1 Vurdering** [Gult Hus] **Skade** Sternkant er under nedbrydning over vindue fra badeværelse. **Risiko** Skaden vil forsat udvikle sig. ... **Nr. 2 Vurdering** [Gråt Hus] **Skade** Der er enkelte steder større lunker i tagfladen. **Risiko** Det vurderes der ikke er risiko for vandindtrængen. ... **Nr. 4 Vurdering** [Gult Hus] **Skade** Sternkant og underbrædder ved vindue fra værelse mod have, er opfugtet. **Risiko** Der er risiko for nedbrydning **Bemærkning** Der kunne ikke konstateres utæthed i tagbelægningen, men der er en lunke i taget umiddelbart over det opfugtede område ... **GARAGE-TAG Nr. 14 Vurdering** [Gråt Hus] **Skade** Der er enkelte steder større lunker i tagfladen **Risiko** Det vurderes der ikke er risiko for vand-

indtrængen. **Nr. 15 Vurdering** [Gult Hus] **Skade** Finer er sluppet enkelte steder på sternkant, som på bagside. **Risiko** Der er risiko for nedbrydning".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/3 2022 fremgår det, at "Inddækningen rundt om skorstenen er utæt. Der er også hul i en teglsten i skorstenen. Der måles ingen fugt indvendigt, men der er synlige tegn på at der er kommet lidt vand ind ... Det har en konstruktiv betydning og der er nærliggende risiko for at tagkonstruktionen kan blive opfugtet med tiden ... Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, det kan man se på slid og ælde ... Inddækningen ved ovenlysvinduet er utæt, imellem tagpappen og ovenlysvinduet. Der måles ingen fugt indvendigt men der er synlige tegn på at der er kommet lidt vand ind ... Det har en konstruktiv betydning og der er nærliggende risiko for at tagkonstruktionen kan blive opfugtet med tiden ... Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, det kan man se på slid og ælde ... Der mangler en opkant på tagpappen ved sternkanten på ca. 2 m., der er samtidigt en lavning på ca. 20 mm. i dybden og 50 mm. i bredden, som bevirker at når det regner kan vandet løbe ned i udhænget ... Det har en konstruktiv betydning og der er nærliggende risiko for at træværket i udhænget på ca. 2 m. kan blive opfugtet med tiden ... Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja det kan man se på slid og ælde ... Inddækningen imellem udestuens tag og udhænget på huset er utæt og slidt, det bevirker at regnvand kan trænge ind i udhænget og opfugte det ... Det har en konstruktiv betydning og der er nærliggende risiko for at træværket i udhænget på ca. 500mm. kan blive opfugtet med tiden ... Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja det kan man se på slid og ælde ... Der måles ingen fugt ved nogen af forholdene. Taget ser tæt og intakt ud. Oplyst til dig ved besigtigelsen: Taget er tæt inde i huset Litra A, der står meget vand i lungerne på taget, når det regner".

Af selskabets notat fra genbesigtigelse af 5/7 2022 fremgår: "Angående FT'S håndværkers gennemgang af taget, er der ingen aktuelle skader, der kommer ingen vand ind, og der er ingen synlige skader eller fugt indvendigt. Taget er slidt og har store lunger, dette ses tydeligt på billeder hvor der står meget vand på både garage og hus, men det er ikke utæt. Inddækninger-

ne ved den ene skorsten og aftrækshætter, er en selvklæbende folie med gummi, den er af en dårligere kvalitet end en wakaflex, eller hvis der var lavet en inddækning i tagpap, men der er ingen utætheder og ingen tegn på vand indtrængning. Diverse reparationer har enkelte dårlige vedhæftninger i kanterne, der er ingen utætheder og ingen tegn på vandindtrængning, der er en dampbule på garagetaget den kan på sigt ødelægge overpappen, men der er ingen utæthed ... Der er ingen skader udover de 4 forhold fra den første besigtigelse ... Det har ingen betydning og der er ikke nærliggende risiko for skader ... Der er basisdækning, den gamle tagpap er meget slidt og gammel, men tæt".

Af byggeteknisk gennemgang af firma1 15/8 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "Det vurderes at inddækninger på udestue ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt. Der må tidligere have været utætheder på taget da der ses flere steder hvor det er lappet/rep. Der ses fugtindtrængning på lofter ... Taget er utæt og nedslidt, og der skal nyt tagpap på. Der skal laves nye inddækninger ... Lofter der er fugtskjoldede skal males".

Af notat af 7/9 2022 udfærdiget af tagfirma1 indhentet af klageren fremgår bl.a.: "Min konklusion er at taget er blevet rømmet for perlesten og løst for år tilbage hvorpå at Bitumenmembranen er blevet blottet fra sin beskyttelse og derfor har solens UV stråler nedbrudt bitumen i tagpappen. Der foreligger mig derfor ingen tvivl om at dette er skyld i vandindtrængen og at dette kun vil tage til i fremtiden. Der skal som minimum en ny membran på, en overslags pris vil ligge på kr. 89.450.- + moms".

Af overslag af 27/10 2022 udfærdiget af tagfirma2 fremgår det, at en udbedring af forhold ved garage vil koste 37.227 kr. + 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, 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. Det fremgår også, at 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.

Af punkt 4.1. fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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.

Af punkt 4.6 følger det, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

Af selskabets afskrivningstabel 1 fremgår det, at tagpap ved en taghældning på under 10 grader afskrives efter Tabel I. Af tabel I fremgår det, at ved tagpap, der er ældre end 30 år, udbetales erstatning på 20%.

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.

Nævnet bemærker også, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Tag og stern

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget og sternene på ejendommen, som udgjorde skade eller

nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand – når der tages hensyn til de anmærkede forhold i tilstandsrapporten, og de forhold som selskabet har tilbudt at erstatte.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten nr. 1, 2 og 4 fremgår, at sternkant over vindue fra badeværelse er under nedbrydning, at der enkelte steder er større lunger i tagfladen, og at sternkant og underbrædder ved vindue fra værelse mod have er opfugtet. Forholdene er vurderet til henholdsvis gult hus, gråt hus og gult hus. Ved forhold nr. 1 og 4 er det under risiko desuden bemærket, at "skaden vil fortsat udvikle sig", og at "Der er risiko for nedbrydning". Nævnet har også lagt vægt på, at det i forhold til tag på garagen af tilstandsrapporten fremgår af nr. 14 og 15, henholdsvis at der er enkelte steder større lunger i tagfladen, og at der er sluppet enkelte steder på sternkant. Forholdene er markeret med henholdsvis gråt hus og gult hus. Ved forhold nr. 15 er det under risiko anført, at "der er risiko for nedbrydning".

Nævnet finder, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning på baggrund af rapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har meddelt dækning til fuld udskiftning af tagpapmembran på hovedhuset og garagen, hvorved de fire forhold, som selskabet konstaterede ved den første besigtigelse, udbedres.

Nævnet har videre lagt vægt på notat af 7/9 2022 af tagfirma1, hvoraf det fremgår, at der som minimum skal en ny membran på.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at det af selskabets notat af 5/7 2022 fremgår, at tagpap var meget slidt og gammelt og havde store lunger, men ikke var utæt, og at der ikke sås skader – udover de fire forhold fra selskabets første besigtigelse – samt at det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid

eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

Nævnet har for så vidt angår sternbrædder også lagt vægt på, at der ikke er godtgjort omstændigheder, der godtgør, at det er nødvendigt at udskifte sternbrædderne i forbindelse med montering af tagpap på taget.

Erstatningsopgørelsen

Selskabet har tilbudt dækning for fuld udskiftning af tagpapmembran på hovedhuset og garagen, i alt 26.669,25 kr. efter afskrivning og fradrag for én selvrisiko.

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort erstatningen baggrund af de priser, som klageren har indhentet fra tagfirma2, samt at selskabet har afskrevet tagpap med taghældning på under 10 grader fra 1973 i henhold til tabel I, hvorefter der udbetales 20 % af den samlede udgift til udbedring.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet over for nævnet har anført, at det er opmærksom på, at der ved udskiftning af inddækninger vil være en anden afskrivning end ved udskiftning af tagpap, og at selskabet vil udarbejde en revideret erstatningsopgørelse, hvis klageren sender et tilbud, hvor tagfirma2 specificerer priserne på udskiftning af inddækningerne.

Advokatomkostninger

Nævnet bemærker, at ifølge forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Ankenævnet for Forsikring

31.

99689

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har ret til yderligere erstatning for advokatomkostninger end den af selskabet tilbudte på 10.000 kr. inklusive moms.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at advokaten har bistået klageren over for selskabet forud for sagens behandling i nævnet, og at advokaten har bidraget til, at klageren som anført har fået tilsagn om dækning af udgifter til udskiftningen af tagmembranen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen

formand