

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 99822:

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. I klageskema af 9/5 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det anmeldte forhold vedrører et sommerhus med en udestue, som er opført i lette konstruktioner. Taget er udført med ensidet fald og tækket med termopladetag. Det bemærkes, at der drypper vand ned ad tagremmen, hvor der er placeret spande under remmen. I udhænget til annekset fra udestuen måles der forhøjet fugt på henholdsvis 20,2% og 22,3% i træværket. Der er lavet en form for skotrende mellem gavl på anneks og tagfod i udestuen. Gavlen er inddækket med enten tagpap eller Wakaflex og tætnet med Bitumen og forskellige fugemasser. Der er en mindre sump på udestuens tag ind mod annekset.

På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at samlingen mellem anneks og udestue er udført håndværksmæssigt dårligt og uprofessionelt. Samlingen er ikke tæt og dette medfører, at der trænger vand ned i udestuen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet har skrevet følgende:

"Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning"
Og at der er en bagatelgrænse på 5.000 kr."

Ankenævnet for Forsikring

2.

99822

Selskabet har i brev af 23/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører udbedring af vandindtrængning ved overgang i tagflade på udestue og gavl på anneks, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at udbedringsmetoden ikke overstiger den økonomiske bagatelgrænse for forhold, som kan anmeldes til ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juli 2021. 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 tilstandsrapporten som bilag B.

Den 4. januar 2023 anmelder klager vandindtrængen ved sammenføjning mellem udestue og tag til anneks. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. Tilhørende fotos er fremlagt af klager.

Den 24. januar 2023 besigtiger DBF ved eksternt ingeniørfirma, ... efter forudgående afvisning. Korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag D. Besigtigelsesnotat af den 26. januar 2023 fra [ingeniørfirma] fremlægges som bilag E.

Den 28. juni 2023 dækker DBF i henhold til [ingeniørfirmas] udbedringsanvisning, hvis udbedringsarbejdet overstiger 5.000,00, og anmoder klager om at fremsende tilbud.

Klager er uenig i udbedringsmetoden, hvorefter sagen påklages til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af hele termopladetaget på udestuen og har til støtte for sit krav fremlagt et udateret og anonymt tilbud på kr. 29.344,30 eksklusiv moms.

Der er tale om et træsommerhus fra 2017 med tilhørende anneksbygning, som er forbundet med hinanden af en udestue opført i lette konstruktioner og termopladetag med svagt fald/taghældning.

Ved besigtigelse kan det konstateres, at der trænger vand ind ved overgangen/samlingen mellem gavltrekanter på anneksbygningen og tagfladen på udestuen. Her er der i forbindelse med slektningen af tilstandsrapportens anmærkning lavet en dårlig tætning (med bitumen og forskellige fugemasser) af skotrende/inddækning af tagpap eller Wakaflex, hvor der også ses en mindre fordybning ('sump'), hvor vand samler sig. Der kan måles fugt i det tilstødende/underliggende tagudhæng på anneksbygningen men ikke konstateres råd- eller svampeskader endnu.

Ifølge [ingeniørfirma] kan utætheden udbedres ved at ændre eller reparere den eksisterende inddækning, hvilket anslås at koste under 5.000,00 kr. [Ingeniørfirma] har efterfølgende indhentet tilbud fra [tømrermester] på kr. 5.000,00 omfattende tætning af tag/utæthed mellem termopladetaget på udestuen og gavlsplidsen på anneksbygningen. Tilbuddet fremlægges som bilag F.

Der er mellem parterne enighed om, at vandindtrængningen skyldes utæthed ved den dårligt tætnet og tidligere anmærket inddækning i overgangen/samlingen mellem termoplasttaget på udestuen og gavltrekanten på anneksbygningen.

Overgange/samlinger mellem to forskellige tagflader eller tagflade og bygning tætnes almindeligvis med inddækninger, hvor bl.a. Wakaflex (der er fremstillet som et alternativ til tidligere tiders blyinddækninger) er et egnet og almindeligt anvendt produkt, blot selve inddækningen udføres korrekt og tæt. Uddrag af montagevejledning for Wakaflex fremlægges som bilag G.

Udover at fremlagte tilbud er udateret og anonymt (og derfor tvivlsomt) omfatter det en fuldstændig udskiftning af hele termoplasttaget på udestuen, som er en noget mere omfattende og derfor unødvendig udbedring af utætheden, selvom utætheden også i denne forbindelse ville blive udbedret.

DBF er ikke forpligtiget til at opføre større erstatning, end hvad der er nødvendigt for at udbedre utætheden. Klager har ikke godtgjort, at den af [ingeniørfirma] anførte udbedringsmetode er utilstrækkelig til udbedringen af utætheden og at det i stedet er nødvendigt at udskifte hele termoplasttaget på udestuen.

Klagen bør derfor afvises.

Selvom [tømrermester] kan tætnes utætheden mellem termoplasttag og gavlskids for kr. 5.000,00, er klager velkommen til at indhente og fremsende et konkret og udspecificeret tilbud fra en håndværker på udførelse af en ny inddækning/skotrende ved overgangen mellem termoplasttaget og gavltrekanten, hvorefter DBF vil opføre erstatning i det omfang tilbuddet overstiger kr. 5.000,00 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12."

Klageren har i brev af 10/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er stadig uenig i selskabets foreslåede løsning af vores problem. Ligeledes er tilbuddet udarbejdet til forbedring lavet af et firma der ikke har besigtiget taget. Dette er udarbejdet i samarbejde med inspektøren, som kun har haft til formål at fremstille en løsning til mindre end 5.000 DKK så selskabet ikke skal dække. Vi havde allerede accepteret tilbuddet fra håndværkerne, da der stadig løber vand ind flere steder og vi snart vil have flere skader på gulv og andre ting inden-døre hvis ikke dette udbedres. Jeg er meget uforstående for hvad en ejerskifteforsikring rent faktisk dækker over? Hvorfor bedes kunder tegne sådanne, når der i dette tilfælde er en skade der er fjernet fra tilstandsrapporten, som der så viser sig at forvolde større skade og gener på ejendommen og dens nye ejere? Kan selskabet bede det firma der har kommet med tilbuddet om rent faktisk at besigtige skaderne og komme med et tilbud til os? På vores oprindelige løsning (som var den billigste) er selskabet sprunget fra da de ikke mener denne løsning vil udbedre skaden. Jeg har vedhæftet korrespondancen - se venligst bort fra pris på andet arbejde fra samme firma."

Selskabet har i brev af 10/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at det af DBF indhentet tilbud er fabrikeret, ligesom klager har fremlagt udtalelse fra [virksomhed] om, at den eneste løsning er at bygge et nyt tag med isolering.

Der er mellem parterne enighed om, at der trænger vand ind ved overgang i tagflade på udestue og gavl på anneks som følge af en dårlig udført reparation på inddækning. At der i øvrigt er udført et isoleret tag, har ingen betydning for tætheden og er derfor irrelevant for udbedringen af vandindtrængningen.

DBF fastholder, at vandindtrængningen kan udbedres ved alene at udføre en ny tæt inddækning, hvilket klagers håndværker i øvrigt ikke har bestridt.

Selvom der er tale om et ukompliceret forhold, som udbedringsmæssigt kan vurderes ud fra fotodokumentation (hvormed tilbuddet fra [tømrermester] er retvisende i forhold til udbedringsomkostningerne), er klager velkommen til at fremsende et udspecificeret tilbud på dette arbejde til brug for erstatningsopgørelsen, hvis tilbuddet overstiger kr. 5.000,00.

Klagen kan herefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt brev af 23/8 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Dansk Boligforsikring skriver: 'Der er mellem parterne enighed om, at der trænger vand ind ved overgang i tagflade på udestue og gavl på anneks som følge af en dårlig udført reparation på inddækning.'

Dette er faktisk forkert. Vi er bestemt ikke enige i at indtrængen af vand er grundet en udført reparation. Disse udsagn og den måde der er indhentet et tilbud ind, uden at besigtige ejendommen, er jo igen med til at vise os de vil gøre hvad som helst for at undgå at hjælpe deres kunde. Vi har betalt for at få vores ejendom forsikret fra ejerskifte. Nu er der så en skade som vi grundet tilstandsrapport kan se har været noteret under tidligere ejer.

Jeg vedhæfter hermed nye billeder hvor vi nu kan tælle 8 forskellige spande der skal stå under forskellige steder på gulvet. Ligeledes er vores gulv nu begyndt at tage skade som følger.

Hvordan kommer vi videre og hvornår tages der stilling fra Ankenævnets side? Hvad mere skal der til for at bevise vi har huller op til flere steder i vores tag, og at der trænger vand ind et sted som var noteret på tilstandsrapport og fjernet igen inden overtagelse?

Kan Ankenævnet hjælpe os med at få vores forsikringspræmie retur? Vi har jo tydeligvis betalt for noget vi ikke får hverken stytte eller hjælp af. Hvad er de penge vi har betalt for en ejerskifteforsikring gældende for? Hvad dækker det, hvis det ikke dækker dette?"

Hertil har selskabet i brev af 12/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at de bestemt ikke enige i at indtrængen af vand er grundet en dårlig udført reparation ved inddækningen.

DBF formoder, at der vel er enighed om, at vandindtrængningen skyldes utætheder ved samlingen (som er inddækket med enten tagpap eller Wakaflex og tætnet med bitumen og forskellige fugemasser – herefter kaldet inddækningen) mellem anneks og udestue som anført af besigtigel-

seskonsulenten, idet de af klager senest fremlagte fotos af de nu opståede fugtaftegninger på gulvet i udestuen er de samme steder mod gavlfacade på anneks (umiddelbart under samlingen), som fremgår nederst på side 7 i besigtigelsesrapporten, hvor der er opstillet spande.

Uanset at klager er uenig i DBF's afgørelse, skal klager iagttage sin almindelige tabsbegrænsningspligt – også mens sagen behandles af nævnet. DBF derfor ikke ansvarlige for skader på det underliggende gulv som følge af, at opstilling af spande mv. åbenbart har været utilstrækkeligt, idet klager som minimum så må sørge for en midlertidig afdækning af samlingen, hvor gavlen støder på til udestuen jf. besigtigelsesrapportens side 10.

Hvis klager får medhold i sin klage, vil klagers nødvendige udgifter til den midlertidige afdækning blive dækket af DBF.

Af selskabets besigtigelsesnotat ved eksternt ingeniørfirma af 26/1 2023 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Indtrængning af vand mellem udestue og anneks

Konstruktion/opbygning:

Udestue opført i lette konstruktioner, tag udført med ensidet fald og tækket med termopladetag. Anneks opført i lette konstruktioner, med saddeltag med svagt fald, tækket med eternitplader. Anneks vender med gavl mod udestue facade.

Beskrivelse:

Inde i udestuen ses tag rem udført i 45 195mm spærtræ, tæt mod anneks gavl. Således at gavlfacade på anneks danner indervæg i udestue. Det ses at der drypper vand ned ad tag rem, der er placeret spande under remmen. Der kan måles fugt i udhæng til anneks inde fra udestuen, der måles 20,2 %og 22,3% fugt i træværket.

Der besigtiges udefra, på stige. Det ses at gavlspids på anneks rager måske 20-25 cm højere op end udestuetagets tagfod. Det ses at der er lavet en form for skotrende mellem gavl på anneks og tagfod på udestue. Det ses at gavl er inddækket med enten tagpap eller Wakaflex, tætnet med bitumen og forskellige fugemasser. Der ses en mindre sump på udestuens tag ind mod anneks.

Konklusion:

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at samling mellem anneks og udestue er udført meget dårligt, uprofessionelt. Samlingen er ikke tæt, og der trænger vand ned i udestuen.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Inddækning mellem udestue og anneks ændres eller repareres.

Reparation med Wakaflex kan holde nogle år.

Omkostningerne til det skadede:

Det vurderes ikke at skulle dækkes, såfremt forholdet skal dækkes kan reparation udføres for under, Beløb: 5.000 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Ankenævnet for Forsikring

6.

99822

På nuværende tidspunkt ingen følgeskader
Omkostningerne til følgeskader:
Beløb: 0,00 kr. ekskl. Moms

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Jeg oplyser at det er en mærkelig inddækning der er lavet, og det bedste ville være at ændre den helt."

Af tilbud indhentet af klageren fremgår bl.a.:

Montering af nyt tag over udestue :

Terrasseområde	
Længde	11,80
Bredde	4,11
Arial m2	48,50

Liste over arbejde:

1. Demontering af to rækker eksisterende fagsten.
2. Demontering af det eksisterende spær system.
3. Installation af nyt spær system.
4. Installation af Pro Standard Dampspærre.
5. Rockwool isoleringsinstallation.
6. Montering af modspær.
7. Installation af Pro Standard Dampspærre.
8. Montering af modspær.
9. Lægning lægte.
10. Lægning af nye tagsten.
11. Montering af tagafløbssystem.

Anvendte materialer:		Antal	Pris	Sum	
Spærtræ C24 47*150	m	78,13	16,98	123,31	2.094,26
Pro Standard Dampspærre 2,1*35*0,2	rl	1	2,00	680,80	1.361,60
ROCKWOOL A-Pladebatts 10	m2	48,50	48,50	104,00	5.044,00
Gran Seksta Trykimprægneret 25x50	m	80,00	19,05	23,35	444,76
Taglægter C18 BDT 38x73 mm	stk/m	17,95	53,41	44,02	789,94
B&C CLASSIC TAGSTEN SORT	stk	436,48	450,00	10,50	4.725,00
tagafløbssystem		12,50	12,50	90,00	1.125,00
I alt					15.584,56
Arbejdskraft	time	144,00	144,00	350,00	50.400,00
I alt exl moms					65.984,56

Ankenævnet for Forsikring

7.

99822

Af tilbud af 14/6 2023 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

Tilbuddet omfatter tætning af tag mellem termotag og gavlspids.

Pris.....	Kr. 4.000,00
Moms.....	Kr. 1.000,00
I alt.....	Kr. 5.000,00

Af mail af 6/7 2023 fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"Efter en yderligere inspektion af taget og et internt møde med vores medarbejdere konkluderede vi, at vores tilbud nr. 2 ikke ville løse problemet med regnvandsudsivning ved forbindelsen mellem taget og skuret.

Den eneste løsning er, efter vores mening, at bygge et nyt tag med isolering, som vi foreslog i vores tilbud nr. 1. På grund af mørklægningen af rummet i dette tilfælde skal der sættes 2-3 Velux-vinduer i mod ekstra omkostninger.

Hvis du accepterer tilbud nr. 1, vil vi kunne beregne denne ekstra omkostning ved at installere vinduer i taget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.12

Forhold under 5000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et sommerhus fra 2017, den 1/7 2021. Han anmeldte den 1/7 2021, at der var konstateret vandindtrængen mellem udestue og tag til anneks.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet kan udbedres ved at tætne konstruktionen med inddækning, evt. ved montering af Wakaflex, og at denne udbedring ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Klageren har anført, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig. Klageren har henvist til, at han har fået taget besigtiget af et byggefirma, som har vurderet, at det er nødvendigt at skifte hele taget på udestuen. Klageren har anført, at "Jeg er stadig uenig i selskabets foreslåede løsning af vores problem. Ligeledes er tilbuddet udarbejdet til forbedring lavet af et firma der ikke har besigtiget taget. Dette er udarbejdet i samarbejde med inspektøren, som kun har haft til formål at fremstille en løsning til mindre end 5.000 DKK så selskabet ikke skal dække. Vi havde allerede accepteret tilbuddet fra håndværkerne, da der stadig løber vand ind flere steder og vi snart vil have flere skader på gulv og andre ting indendøre hvis ikke dette udbedres. Jeg er meget uforstående for hvad en ejerskifteforsikring rent faktisk dækker over? Hvorfor bedes kunder tegne sådanne, når der i dette tilfælde er en skade der er fjernet fra tilstandsrapporten, som der så viser sig at forvolde større skade og gener på ejendommen og dens nye ejere? Kan selskabet bede det firma der har kommet med tilbuddet om rent faktisk at besigtige skaderne og komme med et tilbud til os? På vores oprindelige løsning (som var den billigste) er selskabet sprunget fra da de ikke mener denne løsning vil udbedre skaden".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/1 2023 fremgår: "Udestue opført i lette konstruktioner, tag udført med ensidet fald og tækket med termoplader. Anneks opført i lette konstruktioner, med saddeltag med svagt fald, tækket med eternitplader. Anneks vender med gavl mod udestue facade. Beskrivelse: Inde i udestuen ses tag rem udført i 45 195mm spærtræ, tæt mod anneks gavl. Således at gavlfacade på anneks danner indervæg i udestue. Det ses at der drypper vand ned ad tag rem, der er placeret spande under remmen. Der kan måles fugt i udhæng til anneks inde fra udestuen, der måles 20,2 % og 22,3% fugt i træværket. Der besigtiges udefra, på stige. Det ses at gavlskids på anneks rager måske 20-25 cm højere op end udestuetagets tagfod. Det ses at der er lavet en form for skotrende mellem gavl på anneks og tagfod på udestue. Det ses at gavl er inddækket med enten tagpap eller Wakaflex, tætnet med bitumen og forskellige fugemasser. Der ses en mindre sump på udestuens tag ind mod anneks. Konklusion: Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at samling mellem anneks og udestue er udført meget dårligt, uprofessionelt. Samlingen er ikke tæt, og der trænger vand ned i udestuen. Beskrivelse af udbedring af det skadede: Inddækning mellem udestue og anneks ændres eller repareres.

Ankenævnet for Forsikring

9.

99822

Reparation med Wakaflex kan holde nogle år. Omkostningerne til det skadede: Det vurderes ikke at skulle dækkes, såfremt forholdet skal dækkes kan reparation udføres for under, Beløb: 5.000 kr. ekskl. Moms. ... Oplyst af dig ved besigtigelsen: Jeg oplyser at det er en mærkelig inddækning der er lavet, og det bedste ville være at ændre den helt".

Af mail af 6/7 2023 fra klagerens håndværker fremgår det, at "efter en yderligere inspektion af taget og et internt møde med vores medarbejdere konkluderede vi, at vores tilbud nr. 2 ikke ville løse problemet med regnvandsudsivning ved forbindelsen mellem taget og skuret. Den eneste løsning er, efter vores mening, at bygge et nyt tag med isolering, som vi foreslog i vores tilbud nr. 1. På grund af mørklægningen af rummet i dette tilfælde skal der sættes 2-3 Velux-vinduer i mod ekstra omkostninger".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.12 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden og størrelsen heraf. Det er således også klageren, der skal bevise, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den i selskabets besigtigelsesrapport anviste udbedringsmetode, som selskabet har baseret sin afgørelse på, hvor der monteres inddækning, evt. ved montering af Wakaflex, er utilstrækkelig. Klageren har heller ikke bevist, at udgifterne til udbedringen overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

10.

99822

Nævnet har ikke grundlag for at pålægge selskabet at tilbagebetale forsikringspræmien.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand