

Den 31. marts 2014 blev i sag nr. 84.978:

XXXXX XXXXXXXXX
XXXXXX XXXXXX XX X
XXXX XXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved ejendommens terrassedør.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb. Selskabet har endvidere påpeget, at forholdet kan udbedres for under 5.000 kr., og at det derfor ikke er omfattet af forsikringen. Det er endvidere selskabets opfattelse, at forholdet kan kræves dækket under en garanti fra en tømrer.

Det forsikrede hus er fra 1908. Forsikringen trådte i kraft den 13/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/4 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Fyrrumsdør i vest er begyndt at nedbrydes i bunden. Note: Renovering af døren anbefales.
	K2	Døren 1. sal i nord i sydvestfløjen er rådskadet. Note: Døren kan evt. renoveres, men udskiftning på sigt må anbefales.

2.

84.978

K2 Flere af dørene i øst/nord i sydvestfløjen er nedbrudt i bunden på udsatte steder.
Note: Partiel rep. kan foretages.

"

I klageskema af 26/8 2013 har klageren bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

I forbindelse med køb af ejendom, konstaterer jeg at terrassedøren er defekt. I tilstandsrapporten er der ikke nævnt noget om en skæv og utæt terrassedør. Det anmelder jeg naturligvis ud fra den overbevisning, at en sådan skade er dækket af en ejerskifteforsikring.

Jeg forsøger at vedhæfte korrespondancen fra mail.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Helt konkret: udskiftning af dør

Efter min bedste overbevisning, kan det ikke betale sig at reparerer på døren. Det er ikke en standard dør, men måler 1000x2500mm."

Dertil har selskabet i brev af 13/9 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den 9. juli 2013 - lidt over 2 måneder efter overtagelsen af ejendommen - anmeldte vores kunde til os, at:

'Jeg vil gerne anmelde en defekt terrasse dør, der er meget skæv og svær at lukke. Somme-tider står den åben, når jeg kommer ned i stuen. Den springer simpelthen op.'

Efter at have vurderet oplysningerne i skadesagen er det vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den Ejerskifteforsikring, som vores kunder har købt hos Qudos Insurance A/S via Frida Forsikring Agentur A/S.

Vi mener derfor, at vi har truffet en rigtig afgørelse i forhold til Ejerskifteforsikringens dækning.

Her følger vores forklaring på, hvorfor det anmeldte forhold ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Vores kunde har ikke sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

I klagen til jer oplyser vores kunder, at forholdet er konstateret i forbindelse med købet af ejendommen. Det mener vi ikke, er en helt rigtig udlægning af de faktiske forhold henset til, at anmeldelsen først sker over 2 måneder senere og efter en periode, hvor træet i terrassedøren typisk er udsat for skiftende fugtpåvirkning og udtørring afhængigt af vejrliget og om fx døren ind imellem henstår åben i længere tid ad gangen.

Vi mener ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen. Vi mener heller ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at der reelt er tale om en skade, der opfylder Ejerskifteforsikringens skadebegreb, idet det er almindeligt af træet i en dør slår sig hen over året og afhængigt af vejrliget. Vi minder i den forbindelse om, at det ikke er en nyere dør, der er tale om, men en dør med en årrække bag sig i henhold til de fotos vores kunde har sendt til os.

Vi må gå ud fra, at døren har fungeret efter hensigten i den tid, hvor den har siddet monteret i huset, og at det først 'er gået galt' henover sommeren efter vores kundes brug af døren, og at terrassedøren har fungeret på overtagelsestidspunktet i maj 2013 og gennem de efterfølgende omkring 2 måneder. Det er træets følsomhed over for fugt og brugen af døren, som er skyld tilstanden, hvor døren er svær at lukke. At døren rent faktisk kan lukkes, dokumenteres af det ene fotos fra vores kunde, hvor et ses, at døren er lukket samt den omstændighed, at døren kan springe op. Der er derfor heller ikke tale om et forhold, hvor vores kunde ikke under nogen omstændigheder kan lukke døren til boligen.

Sælger oplyser i sælgererklæringen, at dørene er i orden, hvilket bekræfter os i, at forholdet med skævhed/døren er svær at lukke først er indtrådt et stykke tid efter overtagelsen og skyldes andre/senere omstændigheder.

Der er flere sekundære grunde til, at forholdet ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen. Hvis vi lagde til grund, at forholdet var til stede ved overtagelsen, ville andre årsager fortsat betyde, at forholdet ikke er dækket af forsikringen:

1. Skadebegrebet er ikke opfyldt
2. Der er en bagatelgrænse på 5.000 kroner og en partiel reparation vil ikke overstige bagatel-grænsen.

Skadebegrebet er ikke opfyldt

I henhold til forsikringsbetingelserne er det et af flere kriterier for dækning fra forsikringen, at 'skadebegrebet' er opfyldt.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at Ejerskifteforsikringen dækker:

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygnings-skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er helt almindeligt, at træ arbejder og døre henover året kan slå sig lidt på grund af fugt-påvirkning. Der er derfor ikke tale om, at dette forhold får ejendommen til at afvige fra tilsvarende bygningers døre. Endvidere ville det være usædvanligt, hvis en reparation af en dør, så den igen ikke binder/er skæv, koster mere end bagatelgrænsen på forsikringen.

Bygningernes værdi eller brugbarhed er ikke nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ejerskifteforsikringen har en bagatelgrænse

Med de nye ændringer til Ejerskifteforsikringer pr. 1. maj 2012 indførte lovgiver qua bekendtgørelsen om ejerskifteforsikring, at der er en bagatelgrænse på 5.000 kroner.

Vi henviser også til forsikringsbetingelsernes punkt 5A. Forhold under 5.000 kroner er ikke dækket af forsikringen.

For forhold som ikke dokumenteret overstiger den grænse, er Ejerskifteforsikringen i henhold til lovgivers intentioner ikke forpligtet til, at realitetsbehandle skadeanmeldelsen. Vi har naturligvis valgt, at svare på vores kundes anmeldelse.

Vores kunde påstår, at døren bør udskiftes blot fordi den efter 2 måneder er blevet lidt skæv og uanset den - dokumenteret via vores kundes eget foto - fortsat kan lukkes. Vores kunde har bevisbyrden for, at hun har en dækningsberettigende skade og også, at døren er umulig at reparere under bagatelgrænsen. Vi henviser til FAL § 22 og gør opmærksom på, at vores kunde ikke har løftet sin bevisbyrde.

Skadesagen har været forelagt vores byggetekniske chef ... og han er enig i vores afgørelse/begrundelse ud fra sagens oplysninger, herunder fotos fra vores kunde.

Vi henviser til illustrative ankenævnskendelser

I har før taget stilling til lignende problemstillinger i andre klagesager. Vi henviser til følgende kendelser, som vi mener, er illustrative for de problemstillinger, der er i vores kunders skadesag:

AK 60.388

Klagerne har anmeldt, at en bygningsfejl vedrørende taget har bevirket vandindtrængen og deraf følgende vandskade i ejendommen.

Codan Forsikring A/S har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte skader ikke var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen.

Nævnet udtalte:

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Nævnet har gennemgået sagen og finder på dette grundlag, at klageren ikke har sandsynliggjort, at skaden var opstået før klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet med henvisning hertil har afvist skaden.

AK 49.023

Klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en varmtvandsbeholder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skaden først opstod over et år efter overtagelsen af ejendommen

Nævnet udtalte:

Da skaden - utætheden - på varmtvandsbeholderen ikke kan anses for at have været til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

AK 58.566

Klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens parketgulv.

Selskabet har afvist af yde forsikringsdækning under henvisning til, at skaden er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Nogle måneder efter indflytning begyndte stavene i gulvet at løfte sig.

5.

84.978

Nævnet udtalte:

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende. Af de ovenfor citerede forsikringsbetingelser fremgår, at forsikringen kun dækker skade/skaderisici, der er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Nævnet har gennemgået sagen, og på det foreliggende grundlag findes det ikke sandsynliggjort, at den nu anmeldte skade på parketgulvet er dækningsberettiget i henhold til den tegnede ejerskiftforsikring.

AK 73.783

Skade var et bagatelagtigt forhold, som ikke opfyldte forsikringens skadebegreb og allerede af den grund ikke dækket.

Hvad sker der nu i klagesagen her hos os

Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres bedste overbevisning er rette udfald af klagesagen.

Hvis resultatet af jeres behandling af klagen bliver, at:

1. forholdet har været tilstede ved overtagelsen
2. skadebegrebet er opfyldt
3. bagatelgrænsen er overskredet, fordi vores kunde måske sender tilbud på udskiftning

gør vi opmærksom på, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kroner, som vil blive trukket fra erstatningsbeløbet, samt at vi ville indhente to kontroltilbud på reparationen, hvilket er helt sædvanlig praksis i sager, hvor vi ikke mener bagatelgrænsen er overskredet og der er uenighed.

Det har vi ikke gjort i skadesagen endnu, fordi vi vores primære påstand er, at forholdet ikke har været tilstede ved overtagelsen og forholdet er allerede af den grund ikke er dækket af Ejerskifte- forsikringen."

Efterfølgende har klageren i brev af 23/9 2013 til nævnet bl.a. oplyst, at "døren er defekt" og "at det regner ind". I brev af 2/10 2013 til nævnet har selskabet bl.a. påpeget:

"Vi kan af købsaftalen se, at ejerlejligheden har været udlejet umiddelbart inden vores kunde overtog lejligheden.

Der foreligger ingen oplysninger om, at der er konstateret skade på/ved terrassedøren i forbindelse med lejemålets ophør. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er konstateret skade på netop denne dør, men andre døre og vinduer bærer præg af tidens tand og/eller vedligeholdelsen i det ældre hus.

Vi undrer os over, at vi ikke tidligere har hørt om forholdet fra vores kunde, hvis det var til stede ved vores kundes overtagelse af lejligheden i stedet for, at der går 2 måneder hen over sommeren, hvor terrassedøren typisk benyttes mest og i nogen boliger henstår åben en del af tiden på grund af udluftning, temperaturer, brug af terrassen etc.

I dag har vi skrevet til sælger og bedt sælger oplyse om hun eller hendes lejer har konstateret skade på terrassedøren før vores kunde overtog lejligheden. Når og hvis vi får svar fra sælger, vil vi naturligvis orientere ankenævnet om svaret. Vi har skrevet til sælger, uanset der også er andre grunde til, at Ejerskiftforsikringen ikke erstatter forholdet."

I forlængelse heraf har selskabet ved mail af 3/10 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Her får I svaret fra sælgeren.

Der har i april 2013 (2 måneder før salget) været problemer med dørens hængsler, hvilket er udbedret af et tømrerfirma. Havde der været andet galt med døren, må vi gå ud fra, at sælger ville have benyttet lejligheden til at få tømreren til at se på det, når hun alligevel havde tømreren på besøg for at se på døren.

Er det eventuelt det udførte arbejde, som nu giver køber udfordringer med at lukke døren, bør køber reklamere over arbejdet til tømrerfirmaet, da der gælder en garanti.

Vi tilbyder vores kunde, at kontakte tømrerfirmaet for hende, uanset der heller ikke i et sådant tilfælde situation er tale om et forhold, der er dækket af forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5 G:

'Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler' OG fordi der gælder en bagatelgrænse for anmeldelse af forhold til forsikringen på 5.000 kroner i henhold til forsikringsbetingelserne punkt 5A:

'Forhold under 5.000 kroner'.

En reparation til cirka 2.800 kroner koster ikke mere end 5.000 kroner at rette op på i så fald."

Selskabet har fremlagt en mail fra sælgeren af ejendommen til selskabet. Mailen af 3/10 2013 til selskabet har vedhæftet en faktura af 11/4 2012 fra en tømrer. Fakturaen vedrører "reparation af dør...", og lyder på 2.787,25 kr.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Hvilke skader dække forsikringen

- A. Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
- B. Udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

- C. Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind

7.

84.978

med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Hvilke skader dækkes ikke

A. Forhold under 5.000 kroner."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Det er oplyst, at terrassedøren er skæv, og at den ikke er tæt i regnvejr. Det er endvidere oplyst, at klageren anmeldte forholdet til selskabet lidt over 2 måneder efter overtagelsen af ejendommen. På denne baggrund og henset til de fremlagte fotos samt sagens øvrige oplysninger, finder nævnet, at det er bevist, at forholdet opfylder forsikringens skadekriterium.

Selskabet har fremlagt en faktura fra en tømrer, vedrørende en reparation af døren, og gør over for nævnet gældende, at det anmeldte forhold kan kræves dækket under en garanti, der er givet af den tømrer, der tidligere har repareret døren. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke godtgjort af selskabet, at forholdet er omfattet af en garanti.

Selskabet gør endvidere gældende, at forholdet kan udbedres for under 5.000 kr. Klageren har påpeget, at døren ikke kan repareres, og skal udskiftes. Efter sin gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos – finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at døren ikke kan repareres for under 5.000 kr.

Da forhold under 5.000 kr. ikke er omfattet af forsikringen, kan nævnet herefter – som sagen er oplyst – ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Ankenævnet for Forsikring

8.

84.978

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen