

# Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 100032:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S  
Stationsparken 26, 1.th.  
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 28/6 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Der siver vand ind i soveværelset og ned ad væggen. Vandet er trængt ind via tagdækning eller vinduesparti.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Udbedring af tagdækning/vinduespart med henblik på at undgå fremtidig indtrængning af vand."

Selskabet har i brev af 5/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

**"Sagsfremstilling**

Klager købte ejendommen beliggende på ... Fredericia opført i 1958 med overtagelsesdato den 1. oktober 2020. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som bilag A.

Den 29. maj 2020 var der udarbejdet en tilstandsrapport, som fremlægges som bilag B.

Den 21. januar 2023 anmeldte klager følgende: *Der løber vand ned af væggen i soveværelse, er usikker på om vandet kommer ind ved en samling ved vindue eller ved taget.*

Herefter fremsendte klager den 22. januar 2023 et tilbud fra hans tømrer på udskiftning af ind-dækning mv. (bilag C) sammen med billeder af inddækningen (bilag D).

Den 24. januar 2023 vendte vi tilbage og oplyste, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, da skaden først var anmeldt mere end 2 år efter overtagelsen, hvorefter klager den 29. januar 2023 fremsendte en klage over afgørelsen, hvorefter vi den 8. februar 2023 fastholdt afgørelsen. Den 11. februar 2023 fremsendte klager endnu en indsigelse (bilag E).

Efterfølgende kontaktede vi ekstern rådgiver OBH Rådgivende Ingeniører til at besigtige det anmeldte forhold.

Den 6. marts 2023 besigtigede den eksterne rådgiver det anmeldte forhold. Rapporten fra den 15. marts 2023 fremlægges som bilag F.

På baggrund af konklusionerne i rapporten vendte Domus Forsikring v/ Sedgwick Danmark A/S den 9. maj 2023 tilbage og fastholdt afvisningen (bilag G).

Derefter fremsendte klager en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag H), hvorefter afdelingen den 6. juni 2023 fastholdt afvisningen (bilag I).

## **Frida Forsikrings opfattelse af sagen**

OBH rådgivende Ingeniører har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende i forhold til årsagen til det anmeldte forhold (bilag F): *Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i en utæt fuge (forældet) under vinduet i tagrygningen. Den omhandlende fuge agerer tætning mellem inddækningen af banevare og vinduesrammen, og vil i det rette miljø have en forventet levetid på ca. 5 år. Det er vores vurdering at den pågældende inddækning og afslutning mod vinduet er håndværksmæssigt fejlkonstrueret og tætheden vil i høj grad være afhængig af fugens levetid.*

Med hensyn til beskrivelse af skadeomfang oplyser rådgiveren følgende: *Den er konstaterede vandindtrængen ses som sporadiske fugtaftegninger i træbeklædningen i soveværelset, der er dog ikke konstateret deformation af træværket eller aktuel fugt. Den utætte fuge må antages værende med fugeslip i sin helhed svarende til 2-4 lbm. Det kan ikke afgøres hvorvidt der er sket skjult skade i tagkonstruktionen.*

Med hensyn til tidspunktet for skadens opståen oplyser OBH følgende: *Det er vores vurdering at skaden er opstået efter overtagelsestidspunktet.*

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygnin-gernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

# Ankenævnet for Forsikring

3.

100032

Klager overtog ejendommen den 1. oktober 2020 og anmeldte først vandindtrængning den 21. januar 2023 og dermed over 2 år og 3 måneder efter overtagelsen. Som det fremgår af rapporten fra OBH skyldes den indtrængende vand en utæt fuge, hvor skaden på fugen er opstået efter overtagelsen af ejendommen.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

OBH har i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret nogen former for råds-kader eller lignende som kunne pege på, at der er tale om en ældre skade og skaden derfor har været til stede ved overtagelsen.

Når klager ikke har løftet bevisbyrden for, at utætheden var til stede ved overtagelsen, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil skal vi gøre opmærksom på, at den omstændighed, at der kan forekomme mindre utætheder i en fuge på et ældre vindue, i øvrigt efter vores opfattelse ikke er et forhold, som der nedsætter bygnings værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold heller ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B

## Ankenævnspraksis

I kendelsen 95.357 (bilag J), hvor klageren den 15. februar 2018 overtog ejendommen og 1 år og 4 måneder senere anmeldte indtrængende vand den 24. juni 2019, fandt ankenævnet ikke, at klageren havde bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade og gav selskabet medhold.

Det er vores opfattelse at kendelsen er sammenlignelig med problemstillingen i denne verserende sag ved ankenævnet.

## Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da skaden ikke har været til stede ved overtagelsen og heller ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Af tilbud indhentet af klageren af 22/1 2023 fremgår bl.a.:

"Hermed tilbud på forsikringssag vedr. vandskade i soveværelse  
Afdækning af møbler i soveværelse.  
Maler arbejde af loft og vægge efter vand indtrængen fra ovenlys vinduer.  
Nedtagning af defekt inddækning ved vinduer på tag.  
Levering og montering af ny inddækning på tag samt fugearbejde.  
Bortskaffelse af alt affald.  
I alt excl. moms 53500.00 kr.  
I alt incl. Moms 66875.00 kr.  
Excl. rep. af råd i vinduer."

Af mail fra klageren til selskabet af 11/2 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg er med på, at det handler om vilkår som knytter sig til vores ejerskifteforsikring som løber i 5 år fra overtagelsestidspunktet. Vi har fået en håndværker til at vurdere skade og konstruktion på taget/vinduesparti. Og håndværkeren oplyser, at der er tale om en fejlkonstruktion for så vidt angår inddækning og afstand mellem tag, inddækning samt vinduesparti. Der er med andre ord tale om en fejlkonstruktion ved overtagelse af hus som vel og mærke ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Derfor er det min klare overbevisning, at udgifter som vedrører udbedring af fejlkonstruktion er omfattet af vores ejerskifteforsikring."

Af taksatorrapport af 6/3 2023 fremgår bl.a.:

### **"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse**

#### **Anmeldelse 99683:**

Anmeldelsen omhandler vandindtrængen fra loftet i soveværelset, som følge af utætheder i tagkonstruktionen over.

#### **Hvilken bygningsdel samt alder:**

Tagkonstruktionen er opført i 1958, tagbelægningen vurderes dog udskiftet siden opførelsestidspunktet årstal herfor er ukendt.

...

#### **4. Årsag til skade**

Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i en utæt fuge (forældet) under vinduet i tagrygningen. Den omhandlende fuge agerer tætning mellem inddækningen af banevare og vinduesrammen, og vil i det rette miljø have en forventet levetid på ca. 5 år. Det er vores vurdering at den pågældende inddækning og afslutning mod vinduet er håndværksmæssigt fejlkonstrueret og tætheden vil i høj grad være afhængig af fugens levetid.

#### **5. Beskrivelse af skadesomfang**

Den er konstaterede vandindtrængen ses som sporadiske fugtaftegninger i træbeklædningen i soveværelset, der er dog ikke konstateret deformation af træværket eller aktuel fugt. Den utætte fuge må antages værende med fugeslip i sin helhed svarende til 2-4 lbm. Det kan ikke afgøres hvorvidt der er sket skjult skade i tagkonstruktionen.

#### **6. Beskrivelse af skadeudgift**

Eksisterende inddækning demonteres i sin helhed og der udføres en ny jf. gældende anbefalinger.

Det er vores vurdering at ovenstående beløber sig til kr. 10.000-15.000 inkl. moms.

#### **7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)**

Det er vores vurdering at skaden er opstået efter overtagelsestidspunktet.

#### **8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)**

Forholdet er ikke anført i TR. Det er vores vurdering at inddækningens beskaffenhed burde give anledning til anmærkning i TR.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"4. Hvilke skader dækker 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 bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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 med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

**5. Hvilke forhold dækkes ikke**

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

**Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1958, den 1/10 2020. Han anmeldte den 21/1 2023, at der løb vand ned af væggen i et soveværelse.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at skadesårsagen er en utæt fuge under et vindue i tagrygningen, at en sådan fuge har en levetid på ca. 5 år, og at der dermed var tale om udløb af levetid. Selskabet har anført, at forholdet først er anmeldt 2 år og 3 måneder efter overtagelsen, og at skaden først er opstået efter overtagelsen. Selskabet har anført, at der ikke er kon-

stateret nogen former for rådkader eller lignende som kunne pege på, at der er tale om en ældre skade.

Klageren har anført, at selskabet skal udbedre skaden med henblik på at undgå fremtidig indtrængning af vand. Klageren har endvidere bl.a. anført, "... håndværkeren oplyser, at der er tale om en fejlkonstruktion for så vidt angår inddækning og afstand mellem tag, inddækning samt vinduesparti. Der er med andre ord tale om en fejlkonstruktion ved overtagelse af hus som vel og mærke ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Derfor er det min klare overbevisning, at udgifter som vedrører udbedring af fejlkonstruktion er omfattet af vores ejerskifteforsikring".

Af taksatorrapport af 6/3 2023 fremgår det, at "Tagkonstruktionen er opført i 1958, tagbelægningen vurderes dog udskiftet siden opførelsestidspunktet årstal herfor er ukendt. ... Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i en utæt fuge (forældet) under vinduet i tagrygningen. Den omhandlende fuge agerer tætning mellem inddækningen af banevare og vinduesrammen, og vil i det rette miljø have en forventet levetid på ca. 5 år. Det er vores vurdering at den pågældende inddækning og afslutning mod vinduet er håndværksmæssigt fejlkonstrueret og tætheden vil i høj grad være afhængig af fugens levetid. ... Den er konstaterede vandindtrængen ses som sporadiske fugtaftegninger i træbeklædningen i soveværelset, der er dog ikke konstateret deformation af træværket eller aktuel fugt. ... Det er vores vurdering at skaden er opstået efter overtagelsestidspunktet".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5H og 5I fremgår det, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden" eller "Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid".

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

# Ankenævnet for Forsikring

7.

100032

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at inddækningen og afslutning mod vinduet på overtagelsestidspunktet var fejlkonstrueret, og at den skete vandindtrængen er en følge af fejlkonstruktionen. Nævnet finder, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal på denne baggrund dække udbedring af fejlkonstruktionen af inddækningen, herunder afslutning mod vinduet samt de indtrufne følgeskader i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren mindre end 2½ år efter overtagelsen af ejendommen har konstateret vandindtrængen fra vinduet, som løber ned af væggen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapporten, at det er taksators vurdering, at den pågældende inddækning og afslutning mod vinduet er håndværksmæssigt fejlkonstrueret, og at tætheden i høj grad afhænger af fugens levetid.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække udbedring af fejlkonstruktionen af inddækningen, herunder afslutning mod vinduet samt de indtrufne følgeskader udgør en dækningsberettigede skade og yde dækning i overensstemmelse med aftalegrundlaget. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

# Ankenævnet *for* Forsikring

8.

100032



Hans-Jørgen Nymark Beck