

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2024 blev i sag nr. 100371:

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 9/9 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi anmelder en formodet vandskade hos Frida september 2021. Vi har en tilbygning i det hus vi overtog september 2019, det er i denne vi får mistanken om en vandskade, da vi opdager skjolder i det ene hjørne indendørs af den nymalede tilbygning. Fridas egen taksator sendes ud til os - han afviser sagen på baggrund af, at han mener standen på tagterrassen er beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi rekvirerer selv håndværker, der finder byggefejl på tagterrassen, som han mener er årsagen til vandskaden.

Vi opdager noget tid efter forsikringens afgørelse, at de nævnte forhold i tilstandsrapporten angår en anden terrasse i huset, hvorfor vi klager over Fridas afgørelse. Herefter ændres forklaringen til, at sagen afvises grundet mislighold og at der på overtagelsestidspunktet ikke var nærliggende risiko for skade. Hvilket vi mener er umuligt for Frida at vurdere, da tagterrassen slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi har i det vedhæftede bilag lavet en oversigt over forløbet. Det er vores endelige klage til Frida.

Vi er først nu blevet opmærksomme på, at der er denne klagemulighed.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at sagen tages op på ny, da vi ikke er enige i afgørelsen fra Frida.

Vi har Fridas egen taksator, som udtaler sig modstridende med 2 håndværkere vi har haft til at kigge på tagterrassen. Vi finder det dybt uprofessionelt, at Frida først afviser skaden med en be-

grundelse som vi efterfølgende kan modbevise, hvorefter Frida ændrer forklaring på deres afvisning af sagen.

Vi mener ikke, at Frida har belæg for at afvise skaden hvor de henviser til tilstandsrapporten og tagterrassens tilstand ved overtagelse af huset, da tagterrassen ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor standen af tagterrassen ikke er kendt ved overtagelsestidspunktet af huset."

Selskabet har den 20/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1948 med overtagelsesdato den 1. september 2019. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som bilag A.

Den 9. maj 2019 var der udarbejdet en tilstandsrapport, som fremlægges som bilag B.

Den 1. september 2021 og dermed 2 år efter overtagelsen anmeldte klager følgende: *Forventeligt en fugt/vandskade i loftet i tilbygning. Har haft en håndværker ude at kigge, som mener det skyldes vandindtrængning fra tagterrasse fsa. en skade på tagterrassen som burde fremgå af tilstandsrapporten - hvilket den ikke gør.*

Den 27. september 2021 fremsendte klager en plantegning med angivelse af det anmeldte forhold (bilag C) samt billeder (bilag D). Hertil blev der efterfølgende fremsendt et tilbud på udbedringen (bilag E) samt den oprindelige byggesag fra 1971 (bilag F).

Taksator besigtigede ejendommen den 21. oktober 2021. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag G.

Den 16. februar 2022 vendte vi tilbage og afviste dækning af det anmeldte forhold (bilag H).

Den 23. marts 2022 fremsendte klager en indsigelse inkl. sin murers kommentarer til afgørelsen (bilag I), hvorefter vi den 20. maj 2022 fastholdt afgørelsen (bilag J).

Herefter vendte klager tilbage den 3. januar 2023 med endnu en indsigelse over afgørelsen, hvorefter vi den 2. marts 2023 fastholdt afgørelsen (bilag K).

Klager fremsendte efterfølgende en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 7. marts 2023 (bilag L). Afdelingen fastholdt derefter afgørelsen den 13. marts 2023 (bilag M).

Domus Forsikrings opfattelse af sagen

Taksator fra Domus Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende (bilag G): *Der forefandtes en defekt fuge ved gelænder hjørne mod nordvest og der kan måske komme vand ind klinkerne går udover et fodblik mod tagrende og det var ved denne overgang at der var flere skrukke klinker. Underlaget er formentlig tagpap. Vi har ikke bygningstegninger til rådighed.*

Med hensyn til årsag og omfang vurderer taksatoren følgende: *At der foreligger måske op til 5 % skrukke klinker er ikke ensbetydende med at de sidder løse, hvilket heller ikke kunne observeres.*

Kunden har haft huset siden 1. september 2019 og sådanne konstruktioner skal vedligeholdes. Forholdet er anmeldt næsten 2 år efter overtagelsen.

Mener ikke, at utætheden har været til stede ved overtagelsen.

Der foreligger et tilbud fra [murer] på 59.875 kr. for en totaludskiftning af alle klinker. Det kan ikke accepteres.

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

Klager overtog ejendommen den 1. september 2021 og anmeldte først 2 år efter overtagelsen den 1. september 2019 indtrængende vand fra tagterrassen.

Som det fremgår af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, skyldes vandindtrængningen en utæt fuge.

Hertil vurderer taksatoren, at fliserne er tætte. Den omstændighed, at der er ca. 5 % af fliserne, som er hultlydende udgør ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

At klager har valgt at købe en ejendom med en tagterrasse, som ikke er beskyttet af vind og vejr, udgør i den forbindelse et forhold, som kræver ekstra løbende vedligeholdelse.

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

Set i forhold til, at klager først anmelder utætheder til forsikringen 2 år efter overtagelsen, finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at skaden har været til stede ved overtagelsen.

Vi fastholder derfor, at vedligeholdelse af fugerne på tagterrassen herunder, at der er tale om skrukke fliser i et mindre omfang ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B og derfor fortsat ikke er dækket af forsikringen.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 95.357, 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."

Klageren har i brev af 28/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Domus forsikring skriver, at der den 9. maj 2019 er udarbejdet en tilstandsrapport på I denne tilstandsrapport er der intet nævnt omkring tilstanden på tagterrassen. Domus første afgørelse er begrundet med, at der i tilstandsrapporten er nævnt, at der forekommer skade på tagterrassen ved overtagelsen, samt at vi er blevet gjort opmærksomme på, at der er forbehold omkring tagterrassen, som vi skulle tage særlige forbehold for. Dette er IKKE sket, vi er ikke blevet gjort opmærksomme på ved overtagelse af huset, at der er forbehold omkring tagterrassen. Da vi gør Domus forsikring opmærksomme på, at tagterrassen IKKE er nævnt i tilstandsrapporten, ændrer Domus forsikring forklaring på afgørelsen – at vi har misligholdt terrassens fuger, hvorfor der er sket vandindtrængen.

Da vi ikke har byggeteknisk forstand, kontakter vi et murerfirma. Her er to murere, der uafhængigt af hinanden oplyser os om, at der er byggefejl på tagterrassen. De skriver følgende; Der er flere løse klinker, hvorfor der trods vedligehold af fuger fortsat vil opstå utætheder i fuger. Den utætte fuge, som er fundet af forsikringens taksator, findes ca. 2. meter væk fra skaden, som vi ser indenfor i tilbygningen. Klinkerne er ikke fra tilbygningens opførelse, de er af nyere dato. Hvis klinkerne ikke var hule og løse ved overtagelsen af huset den 1/9 2019 burde de heller ikke være hule efter 2 år. Derudover fremgår det af Domus forsikrings fremsendte, at det kun er 5% af terrassens klinker der er hule/skruk. Murerne vi har haft til at kigge på terrassen erkender, at det er langt de fleste klinker på terrassen, der er hule/skruk.

Alle disse anmærkninger fra murerne tages der ikke højde for i Domus forsikrings afgørelse."

Klageren har endvidere i mail af 13/2 2024 til nævnet anført:

"... og undertegnede har i dag haft ny ... ude til second opinion på tagterrassen med henblik på at få indhentet et tilbud til reparation, så vi er klar til efter afgørelsen falder.

I denne forbindelse giver mureren ... os nogle oplysninger, som vi mener er relevante ifht. afgørelsen.

Vi har i dag uploaded et dokument her til sagen. Dette er et screenshot af murerens mail, som vi har modtaget i dag den 13/2-24.

Mureren ... gør os opmærksomme på, at [murerfirma] ikke kan stå inde på at reparere på den eksisterende tagterrasse, da den er bygget forkert.

Fridas taksator ... har udtalt, at vandskaden sker som følge af mislighold af tagterrassen, da der forekommer en utæt fuge.

Mureren ... oplyser os om, at det ikke er muligt at vedligeholde terrassen, da den er bygget forkert. De kan som firma derfor ikke stå inde for blot at reparere på terrassen, da nye fuger ikke vil løse problemet - belægningen bør laves helt om."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Taksatorbeskrivelse: Der forefandtes en defekt fuge ved gelænder hjørne mod nordvest og der kan måske komme vand ind klinkerne går udover et fodblik mod tagrende og det var ved denne overgang at der var flere skrukke klinker. Underlaget er formentlig tagpap. Vi har ikke bygningstegninger til rådighed.

...

4. Årsag og omfang

At der foreligger måske op til 5 % skrukke klinker er ikke ensbetydende med at de sidder løse, hvilket heller ikke kunne observeres.

Kunden har haft huset siden 1. september 2019 og så danne konstruktioner skal vedligeholdes. Forholdet er anmeldt næsten 2 år efter overtagelsen.

Mener ikke, at utætheden har været til stede ved overtagelsen.

Der foreligger et tilbud fra [murer] på 59.875 kr. for en totaludskiftning af alle klinker. Det kan ikke accepteres.

Tilstandsrapporten

I TR nævnes følgende: Murværk ved terrassen er med åbne fuger og defekter i fuger. Revner i det støbte dækelement ved terrassen og en del rust på stålprofilerne. Note: Der skal forventes udbedringer for at stoppe udviklingen af skaderne. Begge med en K2. TR er fra 7. maj 2019."

Der fremgår af mail af 15/2 2024 fra en murer indhentet af klageren:

"Efter at have gennemgået jeres tagterrasse, kan vi ikke påtage os reparationer af tagterrassen, som den ser ud nu.

Dette skyldes at det generelt frarådes at lave flisebelægning oven på beboelsesområder

Jeg har en konsulent inden for flisebelægning/produkter til flisebelægning Han understreger at det er bedst at undgå at lægge fliser direkte på områder beregnet til bolig, fordi produkter som fliseklæb og fuger ikke kan holde til vores miljø.

Ydermere er der problemer med hældning på taget, hvilket betyder at vandaflledning ikke fungerer optimalt

Som en løsning foreslår vi tagpap for at sikre ordentlig tætning."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/9 2019. Ejendommen er et enfamilieshus fra 1948, hvor der i omkring 1971 blev opført en tilbygning med en altan/tagterrasse ovenpå. Hun anmeldte den 1/9 2021 en vandskade i loftet i tilbygning og oplyste, at en håndværker havde vurderet, at der var tale om vandindtrængen fra tagterrassen.

Klageren har fremlagt et tilbud fra en murer på 59.875 kr. til afbankning af klinker på altan, slibning af betondæk for fliseklæb, eftergå beton dæk for lunker og pukler ved slibning og plet spartling, montering af vådrumsmembran med dug på beton dæk, lægning af klinker på altan og fuge med hård fuge mellem klinker samt elastisk fuge i nødvendigt omfang.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at det er selskabets taksators vurdering, at vandindtrængen skyldes en defekt fuge, og at dette har karakter af almindelig vedlige-

holdelse. Selskabet har anført, at der først er konstateret vandindtrængen 2 år efter overtagelsen, og at forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen.

Klageren har anført, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at selskabets taksators vurdering er i modstrid med 2 håndværkere, som har kigget på tagterrassen. Klageren har anført, at en murer har oplyst, at det ikke er muligt at vedligeholde terrassen, da den er bygget forkert, og at mureren ikke vil stå inde for at reparere terrassen, da belægningen skal laves helt om. Klageren har anført, at tagterrassen ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor standen af tagterrassen ikke er kendt ved overtagelsestidspunktet af huset.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at "Der forefandtes en defekt fuge ved gelænder hjørne mod nordvest og der kan måske komme vand ind klinkerne går udover et fodblik mod tagrende og det var ved denne overgang at der var flere skrukke klinker. Underlaget er formentlig tagpap. Vi har ikke bygningstegninger til rådighed. ... At der foreligger måske op til 5 % skrukke klinker er ikke ensbetydende med at de sidder løse, hvilket heller ikke kunne observeres. Kunden har haft huset siden 1. september 2019 og så danne konstruktioner skal vedligeholdes. Forholdet er anmeldt næsten 2 år efter overtagelsen. Mener ikke, at utætheden har været til stede ved overtagelsen".

Der fremgår af mail af 15/2 2024 fra en murer indhentet af klageren: "Efter at have gennemgået jeres tagterrasse, kan vi ikke påtage os reparationer af tagterrassen, som den ser ud nu. Dette skyldes at det generelt frarådes at lave flisebelægning oven på beboelsesområder. Jeg har en konsulent inden for flisebelægning/produkter til flisebelægning Han understreger at det er bedst at undgå at lægge fliser direkte på områder beregnet til bolig, fordi produkter som fliseklæb og fuge ikke kan holde til vores miljø. Ydermere er der problemer med hældning på taget, hvilket betyder at vandafledning ikke fungerer optimalt. Som en løsning foreslår vi tagpap for at sikre ordentlig tætning".

Ankenævnet for Forsikring

8.

100371

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4B, at forsikringen dækker "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". Det fremgår videre af punkt 5H, 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".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/9 2019 var forhold ved tagterrassen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at den konstaterede vandindtrængen muligvis skyldes en defekt fuge, hvilket har ført til, at vand har kunne komme ind under klinkerne på terrassen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke ses at have fremlagt dokumentation for, at vandindtrængen skyldes andre forhold end den defekte fuge. Nævnet er opmærksomme på, at det fremgår af udtalelse fra en murer, at der er problemer med hældningen på taget, hvilket

Ankenævnet for Forsikring

9.

100371

betyder, at vandafledningen ikke fungerer optimalt, men nævnet bemærker i den forbindelse, at mureren ikke nærmere ses at redegøre for, at tagets hældning har medført den konstaterede vandindtrængen, ligesom nævnet på baggrund af de fremlagte fotos må lægge til grund, at der er tale om klinker af ældre dato, hvilket taler for, at konstruktionen har fungeret efter hensigten i en længere årrække.

Nævnet har også lagt vægt på, at der først er konstateret vandindtrængen 2 år efter overtagelsen, og at der på den baggrund ikke er dokumentation for, at tagterrassen/fugen var utæt på overtagelsestidspunktet, eller at der på dette tidspunkt i øvrigt var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at løbende vedligeholdelse og udskiftning af fuger må anses som en del af almindelig vedligeholdelse af et hus, herunder fuger på en tagterrasse, der er særligt udsat for vind og vejr. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings