

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 100407:

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 16/9 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi mener vi har utætheder i skotrenderne, som vil skabe yderligere fugt og råd i trækonstruktionen under, som på sigt kan nedbrydes eller fugt og skimmel vil opstå grundet de gunstige betingelser. Vi mener selv at det er tydeligt at skaden har været til stede da vi overtog huset. Det har vi vurderet ud fra at måle størrelsen af utætheden (som er lille) op imod den affugtning træværket allerede har fået. Træværket er på nuværende tidspunkt så medtaget at det er blevet blødt, og smuldrer hvis man trykker på det.

Forsikringssselskabet er enige i at der er fugt og råd i træværket. De mener dog ikke det er dækningsværdigt, og de mener det skyldes utætheder i tagpladerne. Vi kan dog se klar tegn på at det skyldes utætheder i skotrenderne efter længerevarende regnvejr, da der ligger vandstænkt i en lige linje under skotrenden,

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne opnå at de erkender at forholdene ikke har været kendt ved overtagelse af huset, og vi ønsker en dækning til udskiftning/reparation af skotrender samt ødelagt trækonstruktion under skotrender."

Selskabet har den 7/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på adressen ... , som er opført i 1969 med overtagelsesdato den 15. januar 2021.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene vedlægges som bilag A.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den 30. september 2020 (bilag B) og en salgsopstilling den 6. oktober 2020 (bilag C).

Klager anmeldte den 2. februar 2023 og dermed over to år efter overtagelsen følgende:

Trækonstruktion ved skotrender er begyndt at tære.

Efterfølgende fremsendte klager billeder af det anmeldte forhold (bilag D).

Den 30. marts 2023 besigtigede taksator fra Domus Forsikring det anmeldte forhold. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag E.

Herefter vendte vi den 25. april 2023 tilbage og afviste dækning, da skaden først var anmeldt 2 år efter overtagelsen (bilag F), hvorefter klager den 1. maj 2023 fremsendte en indsigelse over afgørelsen (bilag G).

Den 8. maj 2023 sendte klager en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag H).

En ny taksator besigtigede herefter det anmeldte forhold den 9. juni 2023 og rapporten fra taksatoren fremlægges som bilag I.

Den 3. august 2023 vendte Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling tilbage og fastholdt afgørelsen (bilag J).

Domus opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 30. marts 2023 konstateret følgende (bilag E). *Ved besigtigelsen af tagrum, kunne følgende noteres: Der ses ikke markante råd eller svampeskader, men på underlaget for den ene skotrende, ses mindre rådska-
der. Rådska-
den er dog ikke af en sådan karakter, at bæreevnen er svækket væsentligt. Der er også kun tale om et mindre stykke af underlaget. Skaden nedsætter således ikke ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt.*

Med hensyn årsag og omfang vurderer taksatoren følgende:

Følgeskaderne er meget begrænsede, så jeg vurderer ikke, at skaden var til stede ved overtagelsen.

Hertil har taksatoren i forbindelse med genbesigtigelsen den 9. juni 2023 bemærket følgende: *Ved besigtigelsen af tagrum konstateres følgende: På højre side indvendigt ses ikke råd eller svampeskader på kantlægtet langs skotrenden eller på selve skotrendeundersiden, men tegn på enkelte opfugtninger. I venstre side ses ca. midt på lidt overfladisk råd på kantlægten men ikke på under-
side af skotrendebrædderne. Rådska-
den er dog ikke af en sådan karakter, at der er tale om bæ-
revnesvigt. Der er også kun tale om et mindre stykke af kantlægten og det er uden betydning for zinkopkanten i skotrenden.*

I forhold til årsag og omfang har taksatoren noteret følgende: *Årsagen er formentlig en utæthed i skiferplade der ligger langs skotrende, der kan være knækket et stykke af i forbindelse med en storm eller lignende.*

Skadebegrebet

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A:

Forsikringen dækker 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.

Hertil fremgår der følgende af vilkårenes pkt. 4B.

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.

Som det fremgår af begge taksatorers iagttagelser, er der alene konstateret en mindre utæthed ved den ene skotrende.

Årsagen vurderes ifølge taksatoren, som genbesigtigede ejendommen, til at være en utæthed i en skiferplade, der ligger langs skotrende.

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

Set i forhold til, at opfugtningen er meget begrænset og der ikke er konstateret alvorlige skader i form råd, som har betydning for bæreevnen af trækonstruktionen, finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at utætheden har været til stede ved overtagelsen.

Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Det fremgår bl.a. af selskabets taksatorrapport af 30/3 2023:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Trækonstruktion ved skotrender er begyndt at tære.

Taksatorbeskrivelse: Ved besigtigelsen af tagrum, kunne følgende noteres: Der ses ikke markante råd eller svampeskader, men på underlaget for den ene skotrende, ses mindre rådska- den er dog ikke af en sådan karakter, at bæreevnen er svækket væsentligt. Der er også kun tale

om et mindre stykke af underlaget. Skaden nedsætter således ikke ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

4. Årsag og omfang

Følgeskaderne er meget begrænsede, så jeg vurderer ikke, at skaden var til stede ved overtagelsen.

Omkostningen til reparation udgøre ca 7.000.-"

Det fremgår bl.a. af selskabets taksatorrapport af 9/6 2023:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Trækonstruktion ved skotrender er begyndt at tære.

Anmærkninger:

Tilstandsrapport: Ingen anmærkninger vedr. det anmeldte forhold.

Police: Ingen forbehold vedr. det anmeldte forhold.

Taksatorbeskrivelse:

Ved besigtigelsen af tagrum konstateres følgende: På højre side indvendigt ses ikke råd eller svampeskader på kantlægtet langs skotrenden eller på selve skotrendensundersiden, men tegn på enkelte opfugtninger. I venstre side ses ca. midt på lidt overfaldisk råd på kantlægten men ikke på underside af skotrendebrædderne. Rådskaden er dog ikke af en sådan karakter, at der er tale om bæ revnesvigt.

Der er også kun tale om et mindre stykke af kantlægten og det er uden betydning for zinkopkanten i skotrenden.

...

4. Årsag og omfang

Årsagen er formentlig en utæthed i skiferplade der ligger langs skotrende, der kan være knækket et stykke af i forbindelse med en storm eller lignende."

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, deformering, 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.

Ankenævnet for Forsikring

5.

100407

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1969, den 15/1 2021. Klageren anmeldte den 2/2 2023, at trækonstruktionen ved en skotrende var begyndt at tære.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der alene er konstateret meget begrænset opfugtning, at der ikke er konstateret alvorlige skader, som har betydning for konstruktionens bæreevne og at klageren ikke har dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

Klageren har anført, at selskabet skal dække udgifterne til udskiftning/reparation af skotrender samt ødelagt trækonstruktion under skotrender. Klageren har anført, at "forsikringsselskabet er enige i at der er fugt og råd i træværket. De mener dog ikke det er dækningsværdigt, og de mener det skyldes utætheder i tagpladerne. Vi kan dog se klar tegn på at det skyldes utætheder i skotrederne efter længerevarende regnvejr, da der ligger vandstænkt i en lige linje under skotrenden".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 30/3 2023, at "der ses ikke markante råd eller svampeskader, men på underlaget for den ene skotrende, ses mindre rådskaade. Rådskaaden er dog ikke af en sådan karakter, at bæreevnen er svækket væsentligt. Der er også kun tale om et mindre stykke af underlaget. Skaden nedsætter således ikke ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt. ... Følgeskaderne er meget begrænsede, så jeg vurderer ikke, at skaden var til stede ved overtagelsen. Omkostningen til reparation udgør ca. 7.000.-".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 9/6 2023, at "på højre side indvendigt ses ikke råd eller svampeskader på kantlægtet langs skotrenden eller på selve skotrendens undersiden, men tegn på enkelte opfugtninger. I venstre side ses ca. midt på lidt overfladisk råd på kantlægten

Ankenævnet for Forsikring

6.

100407

men ikke på underside af skotrendebrædderne. Rådskaden er dog ikke af en sådan karakter, at der er tale om bæreevnesvigt. Der er også kun tale om et mindre stykke af kantlægten og det er uden betydning for zinkopkanten i skotrenden. ... Årsagen er formentlig en utæthed i skiferplade der ligger langs skotrende, der kan være knækket et stykke af i forbindelse med en storm eller lignende".

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden og størrelsen heraf.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skotrenden, tagstenene omkring denne, eller den underliggende trækonstruktion, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt mere end 2 år efter overtagelsen, og at det fremgår af selskabets taksatorrapporter, at der alene er tale om opfugtning i begrænset omfang, som efter taksatorernes vurderinger er af nyere dato, ikke har medført svigt i konstruktionens bæreevne, og som formentligt skyldes en utæthed i skiferplade, der ligger langs skotrende, og at der kan være knækket et stykke af i forbindelse med en storm eller lignende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

7.

100407

Peter Thønnings