# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. april 2024 blev i sag nr. 100670:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 7/11 2023 har klageren bl.a. anført:

> "**1. Statement of claim, a brief outline of the case. A Supplementary statement may be enclosed.**
> Rain water has come into the house via the roof/ceiling. Upon reporting the fact, the husforsikring … ordered an inspection that concluded that the water was coming into the house due to the broken tiles. [Husforsikring] will pay for the damages caused by the water but not the roof itself. Although this is the 1st time we approached DOMUS, we have reported water infiltration several times to [husforsikring] (1st time in 2019 although photos taken in 2016 already show water in the loft) but only now a thorough inspection was performed. The tile's manufacturer gives a 15 year warranty on the tiles which has not yet been reached since the tiles are from 2010 therefore this is not a normal 'wear and tear case'. DOMUS states the ejerskifteforsikring only covers eminent risks at time of the house's purchase and we disagree since we are not responsible for buying the roof. In 2016, we bought a complete house with a tilstandsrapport that the states that the roof will last a minimum of 10 years and this has not been the case.
>
> **2. What specifically do you want to achieve from the insurance company/what do you want the insurance company to do?**
> The owners want DOMUS to pay for the replacement of the tiles for the house and carport (both labor and materials). Damages caused by the water will be paid by [husforsikring]."

Klageren har i kommentar af 10/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

> "The final decision of the ejerskiftforsikring has been made and the answer is now attached to the case. The house's owner [klageren] still wish to proceed with the claim.

From our point of view, the roof was already damaged at the time of the purchase of the house as the attached photos show (timestamp of 2016) therefore the principle of the insurance applies: damage or iminent damage at the time of the purchase shall be covered. Recently we were asked by Domus who was the manufacturer of the tiles: Cembrit. This seems quite irrelevant since we werent responsible for the acquisition of the tiles and/or exchangeof the roof therefore we cannot claim the tile's manufacturer due to the absence of a receipt. Looking forward to your decison."

Selskabet har den 12/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagsfremstilling**
Klager købte ejendommen beliggende på …, opført i 1962 med overtagelsesdato den 2. maj 2016.

I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance. Pga. konkurs hos Qudos Insurance blev der tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring gældende fra den 21. juni 2019 (**bilag A**).

Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 23. februar 2016, som fremlægges som **bilag B**.

Klager anmeldte den 13. oktober 2023 følgende:
*We currently have some water coming into our house through the roof.*
*As you can see in the photos, there are some cracks that can be seen inside the house and the water runs down the wall and/or drips through the cracks.*
*… (husforsikring) was contacted and they sent someone to inspect the roof. He found that several roof tiles are broken, not only where the water comes in but also in other places all over the roof.*

I forhold til hvorledes skaden blev opdaget oplyste klager følgende:
*Water seen in the floor of the house.*
*As stated above, other places in the roof have broken tiles which means the water is also penetrating the roof although it cannot be seen from inside the house.*

Sammen med anmeldelsen fremsendte klager fotos af det anmeldte forhold (**bilag C**).

Den 31. oktober 2023 vendte vi tilbage og afviste dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 6. november 2023 fremsendte en indsigelse (**bilag D**).

Herefter fremsendte klager den 7. november 2023 en uddybning af anmeldelsen, hvor klager oplyste, at der allerede var tale om vandindtrængning i 2016 (**bilag E**) og vedlagde billeder fra daværende tidspunkt (**bilag F**).

Hertil vedlagde klager billeder fra 2019 af indtrængende vand fra taget, som blev anmeldt til klagers husforsikring i 2019 (**bilag G**) samt en mail fra klagers husforsikring med angivelse af skadedato den 28. september 2019 (**bilag H**).

Klager fremsendte herefter sagen til Ankenævnet for Forsikring den 8. november 2023.

Da klager ikke havde klaget til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, vendte afdelingen den 1. december 2023 tilbage med en fastholdelse af afgørelsen (**bilag I**).

**Fridas opfattelse af sagen**

Vi skal bemærke, at jf. forsikringsaftalelovens § 29 stk. 1 fremgår det, at 'Krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i forældelsesloven, jf. dog stk. 2-6'.

I overensstemmelse med forældelseslovens § 2 regnes forældelsesfristen fra det tidligste tidspunkt, klager kunne kræve det anmeldte forhold dækket af forsikringen.

Jf. forældelseslovens § 3, gælder der fra denne dato én forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Når klager allerede tilbage til 2016 har oplevet indtrængende vand fra taget og derudover den 28. september 2019 her anmeldt indtrængende vand fra tagbelægningen til husforsikringen, finder vi, at klagers krav var forældet allerede i 2019. Subsidiært gøres det gældende, at klagers krav var forældet 3 år efter anmeldelsen af skaden til husforsikringen og dermed den 28. september 2022 og således et år før anmeldelsen af skaden til ejerskifteforsikringen den 13. oktober 2023.

Vi fastholder derfor samlet, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da kravet er forældet jf. forældelseslovens § 2 og 3.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 99961 (**bilag J**) havde klager i anmeldelsen nævnt, at de den 1. juli 2018 havde haft problemer med kloakken.

Når klager først den 27. februar 2023 og dermed over 3 år efter konstatering af problemer med kloakken, anmeldte, at der igen var tale om forhold ved kloakken, fandt ankenævnet, at der var indtrådt forældelse jf. forældelseslovens § 2 og 3 og gav selskabet medhold.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er direkte sammenlignelig med problemstillingen i denne sag.

Stillingtagen til dækning i øvrigt

Vi har i forbindelse med klagers anmeldelse til forsikringen alene taget stilling til, om skaden er forældet.

Vi har ikke taget stilling til dækning i øvrigt.

**Vi fastholder vores afgørelse**

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen som følge af, at der er indtrådt forældelse på tidspunktet for anmeldelse af skaden til Domus Forsikring A/S."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 23/2 2016 fremgår bl.a.:

"*Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:*
*Tagbelægning: 10 år eller længere*

*Undertag: taget er opført uden undertag*
*Inddækning: 10 år eller længere*

**Forventet restlevetid for bygningens tag**
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.
…
**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…
1.2
Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
**Tilbygning i 1994, 1998, 2002 Garage 1998 Nyt køkken 2011 Nyt tag 2013**"

Klageren har fremlagt udskrift fra husforsikringen, hvoraf det fremgår, at han har anmeldt en vandskade med skadedato den 28/9 2019. 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.

**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 har fået forelagt fotografier.

# Ankenævnet *for* Forsikring

5. 100670

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1962 med en carport fra 1998. Taget er belagt med fiberarmerede bølgeplader, der ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysninger er fra 2013. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2016. Den 13/10 2023 anmeldte klageren vandindtrængning som følge af revnede tagplader.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til udskiftning af taget. Klageren har anført, at husforsikringen dækker vandskaden, men ikke selve taget. Klageren har anført, at taget allerede var beskadiget ved købet af ejendommen. Han har flere gange anmeldt vandindtrængning til husforsikringen, første gang var i 2019. Det er først nu, at der er foretaget en grundig undersøgelse, der viser vandindtrængning som følge af revnede tagplader. Klageren har fremlagt fotografier fra 2016, der viser vand på loftet. Klageren har anført, at det af tilstandsrapporten fremgår, at taget kan holde i minimum 10 år, hvilket ikke er tilfældet.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at kravet er forældet.

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Efter en gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at klageren i mindst tre år før den 13/10 2023 har haft et sådant kendskab til problemer med vandindtrængning fra taget, at han havde rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klagerens eventuelle krav på forsikringsdækning var forældet, da klageren anmeldte forholdet til selskabet den 13/10 2023.

6. 100670

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i klageskemaet til nævnet har oplyst, at han flere gange har anmeldt vandindtrængning til husforsikringen, og at første gang var i 2019. Nævnet har også lagt vægt på de af klageren fremlagte fotografier fra 2016 og 2019, hvoraf der ses vandindtrængning fra taget.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand