

Ankenævnet for Forsikring

Den 1. maj 2024 blev i sag nr. 100817:

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 med basisdækning. I klageskema af 5/12 2023 har klageren bl.a. anført:

"Vi kan via eksterne rapport konstatere at vores hussokkel er ulovligt opført. Den byggesagkyndige [...] som har udfærdiget tilstandsrapporten tilkendegivet at han har overset den byggetekniske ulovlige sokkelopførsel og dermed er dette forhold ikke nævnt i tilstandsrapporten ej heller de afledte effekter heraf med forkert anlagt sokkelpuds.

Klagen er administrativt afvist ad flere omgange pga. sokkelpuds med sprækker er nævnt som K2 i tilstandsrapporten, dog er klageafvisningen ikke fyldestgørende ifht. den ulovlige hussokkelopførsel.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

- 1) En faglig vurdering med fremmøde af en forsikringstaksators besigtigelse
- 2) Forsikringsdækning til udbedring af den skjulte ulovlige sokkel opførsel.
- 3) Skriftlig dokumentation for, at såfremt Frida forsikring ikke anerkender at hussoklen er byggeteknisk ulovligt opført, at vi så ikke ved et evt. hussalg ikke hæfter for udbedring af soklen ifht. til tilstandsrapporten."

Selskabet har den 29/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på [...] opført i 2011 med overtagelsesdato den 1. april 2020. I forbindelse med handlen var der tegnet en basis 5-årig ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Vi har vedlagt policen og vilkår for forsikringen som bilag A til denne besvarelse.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 17. januar 2020 (bilag B).

Klager anmeldte følgende den 28. september 2021 og dermed 1 år og 5 måneder efter overtagelsen:

Udtalelse fra murer: Det kan konstateres af udførelse af sokkelpuds er udført forkert

Den 15. september 2021 fremsendte klager billeder af det anmeldte forhold (bilag C) samt en udtalelse fra hans murer (bilag D).

Efterfølgende vendte vi den 29. september 2021 tilbage og oplyste, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, bl.a. da forholdet var nævnt i tilstandsrapporten (bilag E), hvorefter klager den 28. juni 2022 fremsendte en indsigelse (bilag F) inkl. notat fra klagers rådgiver (bilag G).

Herefter fremsendte vi den 4. juli 2022 en afgørelse, hvor vi fastholdt vores tidligere afgørelse (bilag H).

Den 31. marts 2023 fremsendte klager endnu en indsigelse (bilag I), hvor vi den 9. juni 2023 fastholdt afgørelsen.

Den 14. juli 2023 fremsendte klager en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag J), hvorefter afdelingen den 19. juli 2023 fastholdt afgørelsen (bilag K).

Klager fremsendte herefter den 4. december 2023 endnu en indsigelse til afdelingen (bilag L), hvorefter afdelingen fastholdt afgørelsen den 3. januar 2024 (bilag M).

Domus opfattelse af sagen

Klager har i forbindelse med sagens behandling fremsendt en udtalelse fra klagers rådgiver udarbejdet den 12. maj 2022 og dermed over 2 år efter overtagelsen, hvor rådgiveren bl.a. har noteret følgende:

Pudslaget på soklen er for tyndt og der er pudset op under den nederste facadesten, så fugt fra sokkelpappet (fugtspærre) opfugter den alt for tynde sokkelpuds, som så ved eksempelvis frostvejr fryser i stykker. Sokkelpudset er ikke korrekt udført, jf. Murerhåndbogen.

Fremspringet af facaden i forhold til Leca sokkelblokken er ikke stort nok til, at der kan udføres et korrekt pudslag på soklen.

Løsningen kan være at, der udføres en afskrælning af sokkelblokken, denne svummes efterfølgende, hvorefter af der påføres et nyt pudslag.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårene for forsikringens pkt. 5B:

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med bygningsgennemgangen den 17. januar 2020 og dermed over 2 år før klager anmeldte forholdet til forsikringen beskrevet følgende:

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K2	Der er flere skader på sokkelpuds, set bl.a. under terrassedør fra køkken.
------------	----	--

Der er således beskrevet, at der generelt er tale om skader på sokkelpuds, hvilket efter vores opfattelse direkte harmoniserer med, hvad klager har anmeldt til forsikringen.

Hertil har den bygningssagkyndige beskrevet det anmeldte forhold med karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Vi finder i den forbindelse karakteren som værende retvisende, når der nu over 3 ½ år efter overtagelsen ikke er sket nogen former for følgeskader, som følge af det anmeldte forhold.

I den forbindelse skal vi bemærke, at følgende fremgår af vilkårene 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.

Klager anmelder først over 2 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten og 1 år og 5 måneder efter overtagelsen, at der er alvorlige skader på soklen.

Set i forhold til, at klager har valgt ikke at udbedre skaderne på soklen efter overtagelsen, finder vi det ikke overraskende, at der er behov for udbedring på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Set i forhold til, at den bygningssagkyndige har beskrevet skaderne med karakteren K2 og dermed som en alvorlig skade, som vil medvirke til, at bygningsdelen funktion svigter inden for overskuelig tid, finder vi samlet, at klager på grundlag af tilstandsrapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 5B sammenholdt med pkt. 4A i vilkårene for forsikringen.

I den forbindelse har vi noteret os, at klager i forløbet har gjort gældende, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Vi skal her bemærke, at klager alene har tegnet en basisdækning, som ikke dækker ulovlige bygningsindretninger og vi har derfor ikke yderligere kommentarer til dette punkt ud over, at vi ikke finder, at klager har dokumenteret, at måden soklen er udført på, udgør en ulovlig bygningsindretning, men alene dårligt udført håndværksmæssigt arbejde, som direkte er anført i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af forsikringen.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 17/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener ikke at Domus forsikring A/S forholder sig til vores hoved anker i vores gentagende klager.

1) Soklen er byggeteknisk fejløpført jf. byggeloven og murehåndbogen. Hvilket medfører at vi ikke samvittighedsmæssigt og ved et evt. videresalg ikke kan reparere sokkelpuds uden at udbedre soklens grundkonstruktion. Dette er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og vi mener i enighed med konklusionen af den fagtekniske rapport vi har fået udarbejdet af 2 uvildige at det er en skjult fejl og ikke relatere sig til manglende sokkelpuds beskrevet i tilstandsrapporten som K2. Vi kan i øvrigt notere os at der heller ikke på nuværende tidspunkt er konstateret følgeskader som følge af manglende sokkelpuds. Proportionelt er der stor forskel på at anføre en K2 for meget sparsomt manglende sokkelpuds som økonomisk kan dækkes af få hundrede kroners sokkelpuds til at skulle udgrave hele soklen og understøtte huset sokkel med entreprenør maskinkraft og herefter med murerarbejde skal affrille soklen nedtal lovmæssig 20cm og herefter nyoppudsning af soklen med lovmæssigt udført sokkelpudslag, herefter entreprenør og anlægsarbejde med genetablering af sokkelstøtte med sand og fliser. Dette arbejde er estimeret til ca 150.000kr. for hele hus- og garagesoklen. Tilbuddet på de 150.000kr. inkluderer IKKE at der skal laves tømre arbejde med at flyttes stue og køkken alrums loft til gulvinduer da disse skal løfte i bunden for at skabe det lovmæssige sokkelpudslag.

2) Vi savner også svar på, hvorfor Domus Forsikring A/S ikke ønsker at sende eller har svaret på hvorfor de ikke vil sende en taksator til at mødes vores faglige part til besigtigelse af soklens konstruktionsfejl.

3) Sælgers byggesagkyndige som har udført tilstandsrapporten, har efterfølgende erkendt at han har overset at hus og garagesoklen ikke lovmæssigt er udført korrekt. Dette faktum mener vi ændrer Domus Forsikring A/S beslutningsgrundlag da de referer til tilstandsrapporten som de antager er retvisende. [...] angiver at han via sit interne notat system kan se at han via hans gennemgang ifbm. tilstandsrapporten ikke har noteret sig soklen ulovlige fejløpførsel.

4) Vi har bedt Domus Forsikring A/S redegøre for, om vi i det forhold at de finder at soklen er opført korrekt, om vi kan holdes uden ansvar ved et evt. videresalg?

Dette er på intet tidspunkt kommenteret eller konkluderet på."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 17/1 2020 fremgår bl.a.:

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2

Der er flere skader på sokkelpuds, set bl.a. under terrassedør fra køkken.

Ankenævnet for Forsikring

5.

100817

Af udtalelse af 4/8 2021 fra klagerens murermester fremgår bl.a.:

"Beskrivelse

Der kan konstateres at udførelse af sokkelpuds er udført forkert. Der er påført et tyndt lag på ca. 3- 5 mm puds. Det skulle have været et lag på 10- 15 mm puds med udkast."

Af besigtigelsesnotat af 12/5 2022 med fotos fra klagerens arkitekt fremgår bl.a.

"Forord.

Besigtigelse af soklen på fritliggende enfamiliehus med bolig og garage, opført i 2011. Formålet med besigtigelsen, var om soklen og dens puds er korrekt udført.

...

Konklusion.

Pudslaget på soklen er for tyndt og der er pudset op under den nederste facadesten, så fugt fra sokkelpappet (fugtspærre) opfugter den alt for tynde sokkelpuds, som så ved eksempelvis frost-vejr fryser i stykker.

Sokkelpudset er ikke korrekt udført, jf. Murerhåndbogen.

Fremspringet af facaden i forhold til Leca sokkelblokken er ikke stort nok til, at der kan uføres et korrekt pudslag på soklen.

Løsningen kan være at, der udføres en afskrælning af sokkelblokken, denne svummes efterfølgende, hvorefter af der påføres et nyt pudslag.

Belægninger bør optages, så sokkelpudsen kan føres tilstrækkelig under terræn.

Pris på dette arbejde, bør indhentes hos en murermester, for at belyse skadernes omfang økonomisk."

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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2011. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2020. Den 28/9 2021 anmeldte klageren, at sokkelpudsen er udført forkert.

Klageren ønsker at få besigtiget og udbedret soklen. Klageren ønsker "Skriftlig dokumentation for, at såfremt Frida forsikring ikke anerkender at hussoklen er byggeteknisk ulovligt opført, at vi så ikke ved et evt. hussalg ikke hæfter for udbedring af soklen ift. til tilstandsrapporten". Klageren har anført, at det via eksterne rapporter er konstateret, at soklen er ulovligt opført, og at den byggesagkyndige har tilkendegivet, at han har overset den ulovlig påførte sokkel i udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Det i tilstandsrapporten beskrevne manglende sokkelpuds relaterer sig ikke til den byggeteknisk fejlutførte sokkel. Klageren har anført, at den fejlutførte sokkel medvirker, at sokkelpudset ikke kan repareres uden at udbedre soklens grundkonstruktion. Klageren har herved over for nævnet uddybende anført, " Proportionelt er der stor forskel på at anføre en K2 for meget sparsomt manglende sokkelpuds som økonomisk kan dækkes at få hundrede kroners sokkelpuds til at skulle udgrave hele soklen og understøtte huset sokkel med entreprenør maskinkraft og herefter med murerarbejde skal affrille soklen ned til lovmæssig 20cm og herefter nyoppudsning af soklen med lovmæssigt udført sokkelpudslag, herefter entreprenør og anlægsarbejde med genetablering af sokkelstøtte med sand og fliser. Dette arbejde er estimeret til ca. 150.000 kr. for hele hus- og garagesoklen. Tilbuddet på de 150.000 kr. inkluderer IKKE at der skal laves tømrerarbejde med at flyttes stue og køkken alrums loft til gulvvinduer, da disse skal løftes i bunden for at skabe det lovmæssige sokkelpudslag."

Selskabet har anført, at de anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at det i til-

standsrapporten er beskrevet, at der er skader på sokkelpuds, hvilket harmonerer med hvad klageren har anmeldt til forsikringen. Hertil har den bygningsagkyndige beskrevet forholdet med karakteren K2, hvilket findes at være retvisende, når der over 3,5 år efter overtagelsen ikke er sket nogen former for følgeskader. Selskabet har anført, at klageren først over 2 år efter udarbejdelsen og 1,5 år efter overtagelsen har anmeldt, at der er alvorlige skader på soklen. Klageren har ikke valgt at udbedre skaderne på soklen efter overtagelsen, hvorfor det ikke findes overraskende, at der er behov for udbedring.

Det fremgår af tilstandsrapport af 17/1 2020 med anmærkning K2, at "Der er flere skader på sokkelpuds, set bl.a. under terrassedør fra køkken".

Det fremgår af udtalelse af 4/8 2021 fra klagerens murermester, at "Der kan konstateres at udførelse af sokkelpuds er udført forkert. Der er påført et tyndt lag på ca. 3- 5 mm puds. Det skulle have været et lag på 10- 15 mm puds med udkast."

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 12/5 2022 fra klagerens arkitekt, at "Pudslaget på soklen er for tyndt og der er pudset op under den nederste facadesten, så fugt fra sokkelpappet (fugt-spærre) opfugter den alt for tynde sokkelpuds, som så ved eksempelvis frostvejr fryser i stykker. Sokkelpudset er ikke korrekt udført, jf. Murerhåndbogen. Fremspringet af facaden i forhold til Leca sokkelblokken er ikke stort nok til, at der kan udføres et korrekt pudslag på soklen. Løsningen kan være at, der udføres en afskrælning af sokkelblokken, denne svummes efterfølgende, hvorefter af der påføres et nyt pudslag. Belægninger bør optages, så sokkelpuds kan føres tilstrækkelig under terræn. Pris på dette arbejde, bør indhentes hos en murermester, for at belyse skadernes omfang økonomisk".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ankenævnet for Forsikring

8.

100817

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved soklen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder videre, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgifter til yderligere undersøgelser af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten med K2 anmærkning fremgår, at der er flere skader på sokkelpudsen. Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten vedrørende soklen – herunder anvendelsen af K2 anmærkning og det oplyste om, at der er flere skader på sokkelpuds – har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet cirka 1,5 år efter overtagelsen, og at der ikke er dokumenteret skader på bygningen eller soklen, som ligger ud over, hvad der måtte forventes på baggrund af tilstandsrapporten. Der er ikke konstateret følgeskader.

Nævnet bemærker, at klageren kun har tegnet basisdækning, hvorfor det alene er afgørende, om der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har ikke tegnet udvidet dækning med ulovlighedsdækning.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at give skriftlig dokumentation for, at klager ved et evt. hussalg ikke hæfter for udbedring af soklen ift. tilstandsrapporten.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

100817

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', with a stylized, cursive script.

Peter Thønnings