

Ankenævnet for Forsikring

Den 26. juni 2024 blev i sag nr. 100921:

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 udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1980. Klageren overtog ejendommen den 2/1 2023 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/6 2023. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er revner og huller i tagpappen på den vestlige altan..	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-

I klageskema af 28/12 2023 har klageren bl.a. anført:

" Kort redegørelse for sagen
Vestvendt balkon har bagfald hvorved regnvand ikke løber væk men samles i større pytter og nedsætter brugsværdien betydeligt.
Vedhæftede billeder viser situationen efter let regn.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at opnå korrekt fald så balkonen kan benyttes."

Ankenævnet for Forsikring

2.

100921

Selskabets advokat har den 19/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 2. januar 2023 overtog forsikringstagerne ejendommen beliggende ...

Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag A**.

I forbindelse med købet fik forsikringstagerne udleveret tilstandsrapport af 3. juni 2022. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag B**.

Af tilstandsrapporten fremgår, at den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1980, og at den overdækkede terrasse/balkon er således fra 1980.

Af tilstandsrapporten, side 13, pos. 5, fremgår endvidere følgende:

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5	Gul	Der er revner og huller i tagpappen på den vestlige altan	Der er risiko for yderligere skadesudvikling	-

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede forsikringstagerne ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag C**.

Efter at have overtaget ejendommen har forsikringstagerne anmeldt forhold vedrørende balkon, i hvilken forbindelse indklagede har ladet ekstern taksator [takseringsfirma] besigtige forholdene samt skadebehandle forholdet i forhold til forsikringstagerne.

Som sagens **bilag D** fremlægges mail af 26. maj 2023 fra [takseringsfirma] til forsikringstagerne, hvori ekstern taksator anfører følgende:

'Ved besigtigelsen er tagpappen mod gavlen/skydedøren udbedret. Tagpappen er generelt i dårlig stand, og fremstår med huller og revner, som beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 5.

I er forinden købet af ejendommen gjort bekendt med tagpappens stand, og udbedring af denne dækkes ikke på forsikringen jf. betingelserne.

Fladen under altanen vurderes at være opført uden fald. Mod sydvest opleves fladen uden bagfald, hvor den mod nordvest opleves med bagfald mod væg/skydedør. Bagfaldet vurderes at skyldes almindeligt forekommende sætninger i bygningen, uden konstruktiv betydning.

På baggrund af besigtigelsen og sagens oplysninger, ses det ikke godtgjort, at bagfaldet i sig selv medfører skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, forudsat at tagpappens tæthed sikres.

Det anmeldte forhold er med henvisning til ovenstående ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Såfremt I efter tilstrækkelig sikring af tagpappen konstaterer, at bagfaldet alligevel medfører vandindtrængning i bygningen, er I velkomne til at vende tilbage med yderligere oplysninger og dokumentation, hvorefter Jeg vil genoptage behandlingen af sagen.'

Efterfølgende har forsikringstagerne klaget over denne afgørelse. I den forbindelse fremlægges som sagens **bilag E** og **bilag F**:

- Mail af 23. juni 2023 fra [taksationsfirma] til forsikringstagerne
- Mail af 26. juli 2023 fra Domus Forsikring A/S til forsikringstagerne.

ii. Retlig relevant skade

Skadesbegrebet fremgår af forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag C, punkt 4.1. og 4.2., hvoraf fremgår følgende:

...

Det fremgår endvidere af forsikringsbetingelsernes punkt 6.7, at forhold, der alene består i udløb af en bygningsdels eller konstruktions eller materials sædvanlige levetid, ikke er dækket under en ejerskifteforsikring.

I anledning af anmeldelsen har indklagede ladet ekstern taksator [taksationsfirma] foretage besigtigelse, og denne har ikke konstateret, at altanen skulle være udført i strid med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet.

Ekstern taksator har ej heller konstateret egentlige skader eller forhold, der pr. overtagelsesdagen indebar nærliggende risiko for skade, idet [taksationsfirma] i sagens bilag D bemærker:

'Fladen under altanen vurderes at være opført uden fald. Mod sydvest opleves fladen uden bagfald, hvor den mod nordvest opleves med bagfald mod væg/skydedør. Bagfaldet vurderes at skyldes almindeligt forekommende sætninger i bygningen, uden konstruktiv betydning.

På baggrund af besigtigelsen og sagens oplysninger, ses det ikke godtgjort, at bagfaldet i sig selv medfører skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, forudsat at tagpappens tæthed sikres.'

Forud for købet af ejendommen modtog forsikringstagerne tilstandsrapport fremlagt som bilag B, hvilken tilstandsrapport med karakteren 'gul', side 13, ud for pos. 5, indeholdt bemærkning om, at der var revner og huller i tagpappen på den vestlige altan med risiko for yderligere skadeudvikling.

Karakteren gul beskriver skader ved bygningsdele, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, hvilket svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Ligeledes henset hertil gøres det på vegne af Domus Forsikring A/S gældende, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettiget skade.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstagerne at føre bevis for en dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen, og dette bevis er efter indklagedes opfattelse ikke ført.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK94.952, der vedhæftes som **bilag G**, ...

...

Indklagede henviser endvidere til AK97042, der fremlægges som **bilag H**, ...

...

iii. Ulovlighedsdækning

Forsikringstagerne har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 21, "Udvidet dækning" fremgår blandt andet følgende:

...

Indklagede har ladet ekstern taksator besigtige forholdene, og der ses ikke at være tale om ulovlige bygningsindretninger, ligesom der som omtalt tidligere i øvrigt ikke ses udførelse i strid med gængs byggeskik.

Sidstnævnte ville dog heller ikke betinge dækning under 'ulovlighedsdækningen'.

iv. Konklusion

Med henvisning til det ovenfor anførte gøres det gældende, at forsikringstagerne ikke har ført bevis for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 5/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Faktiske omstændigheder.

I henhold til købsaftalen - bilag A - har vi aldrig været bekendt med anden endelig belægning på balkonen end tagpap.

I henhold til tilstandsrapporten - bilag B - side 13 pos 5, har vi udbedret hullerne i tagpappen og derved hindret yderligere skadesudvikling. Se bilag I og J.

Vores krav mod Domus forsikring omhandler udelukkende bagfaldet på balkonen.

Vi er indforstået med at forsikringen ikke dækker ny belægning.

Dokumentation for skaden er de tidligere indsendte billeder af vand på balkonen efter et let regnvejr, samt bilag K punkt 2.3 3.3 og 4.3 og bilag L, M, N og O.

I modpartens indlæg henvises endvidere til bilag D hvor taksator erkender bagfald.

Bagfaldet tæller som en skade da det er en konstruktionsfejl/deformering der nedsætter brugsværdien af balkonen nævneværdigt jvf. bilag C punkt 4.2

...

Vedr. bilag G og H.

Vi mener ikke disse bilag har relevans da de omhandler vores pligt til at godtgøre at der foreligger en dækningsberettiget skade, og det har vi gjort med diverse billeder og bilag, inklusiv udtalelsen fra modpartens taksator.

Ankenævnet for Forsikring

5.

100921

Vedr. bilag E og F synes modparten at være meget fokuseret på belægningen skønt sagen ene omhandler bagfaldet.

Konklusion.

Med henvisning til det ovenfor anførte gøres det gældende, at forsikringstagerne har ført bevis for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Selskabets advokat har i brev af 20/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"i. Retlig relevant skade

Det er noteret, at forsikringstagerne nu ikke gør krav på dækning for en ny belægning på selve altanen.

Med hensyn til de af forsikringstagerne fremlagte bilag bemærkes, at bilagene I, J, L, M, N og O, er udaterede fotos, mens bilag K er et bilag fra [byggerådgiver], som ikke omtaler andet og mere vedrørende altanen, end at der er registreret bagfald.

Domus Forsikring A/S bestrider som hidtil ikke, at der på visse dele af altanen er registreret bagfald, ...

Hverken [byggerådgiver] (bilag K) eller Domus Forsikrings taksator har registreret skader som følge af, at der delvist på altanen er bagfald, og på overtagelsesdagen bestod der således ikke efter Domus Forsikrings opfattelse nærliggende risiko for skader.

---o0o---

Med henvisning til ovennævnte og med henvisning til det i tidligere indlæg anførte, gøres det således gældende, at der ikke er påvist dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 4/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har aldrig stillet krav om udbedring af belægningen. Det drejer sig, og har hele tiden drejet sig, om bagfaldet på balkonen.

Vores krav går på en udbedring af en konstruktionsfejl der bevirker bagfald på balkonen, da dette nedsætter brugsværdien nævneværdigt.

Domus vurderer at balkonen er opført uden fald. Dette er konstruktionsfejlen da den slags flader skal have fald så vandet kan løbe væk.

Når brugsværdien er nævneværdigt nedsat tæller dette også som en skade jvf. tidligere mail fra [taksationsfirma] og vores police.

At det skulle være et problem at vores bilag I, J, L, M, N og O er udaterede undrer os. Bagfaldet er det samme.

Billederne er taget d. 5. marts 2024."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotografier fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af notat af 25/1 2023 en byggesagkyndig indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Ejerne af ejendommen har overtaget ejendommen den 1. januar 2023. I fortsættelse af overtagelsen er de nye ejere begyndt at sætte ejendommen i stand og har blandt andet fjernet tapet. I den forbindelse er der konstateret en masse revner i bagmuren i de fleste rum i stueetagen. Herudover er der konstateret revner i betonen i gulvene og der er konstateret vandindtrængning i et værelse på 1. sal ved skydedøren til tagterrassen ...

Formålet med dette notat er at beskrive årsagen til de konstaterede skader samt komme med forslag til udbedring.

Ejendommen blev besigtiget den 20. januar 2023. Ved besigtigelsen var de nye ejere ... til stede.

1. Ejendommen

Bygningen er et fritliggende enfamiliehus i 1½ plan med fuld kælder. Bygningen er opført i 1980.

...

I den ene ende af bygningen modsat vejen er der en overdækket tagterrasse.

...

2. Konstaterede mangler

...

3.

Der er en revne i pappen på tagaltanen på 1. sal. Der er bagfald på tagaltanen ind mod facaden.

Der

mangler en trekantliste mellem væg og gulv, så pappen bøjer i 90°. Vand kan trænge ind under gulvet og opfugte konstruktionen.

...

3. Årsag

...

3.

Der er dels bagfald på altanen, dels en kraftig revne under døren, hvor vand kan trænge ind i konstruktionen er. Der er ikke en trekantliste i overgangen mellem gulv og væg.

...

4. UDBEDRING

...

3.

Revnet pap skæres væk og ny pap lægges ud. Mod væggen monteres en trekantliste, som pappen føres op ad, så der ikke kommer et skarpt knæk.

Faldet på tagaltanen ændres, så vandet ledes væk fra bygningen."

Ankenævnet for Forsikring

7.

100921

Af mail af 26/5 2023 fra selskabets eksterne taksator til klageren fremgår bl.a.:

"...60: Balkonen har bagfald så vand samler sig ved væg/dør i stedet for at løbe væk:

Ved besigtigelsen er tagpappen mod gavlen/skydedøren udbedret.

Tagpappen er generelt i dårlig stand, og fremstår med huller og revner, som beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 5.

I er forinden købet af ejendommen gjort bekendt med tagpappens stand, og udbedring af denne dækkes ikke på forsikringen jf. betingelserne.

Fladen under altanen vurderes at være opført uden fald. Mod sydvest opleves fladen uden bagfald, hvor den mod nordvest opleves med bagfald mod væg/skydedør. Bagfaldet vurderes at skyldes almindeligt forekommende sætninger i bygningen, uden konstruktiv betydning.

På baggrund af besigtigelsen og sagens oplysninger, ses det ikke godtgjort, at bagfaldet i sig selv medfører skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, forudsat at tagpappens tæthed sikres.

Det anmeldte forhold er med henvisning til ovenstående ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Såfremt I efter tilstrækkelig sikring af tagpappen konstaterer, at bagfaldet alligevel medfører vandindtrængning i bygningen, er I velkomne til at vende tilbage med yderligere oplysninger og dokumentation, hvorefter jeg vil genoptage behandlingen af sagen."

Af mail af 23/6 2023 fra selskabets eksterne taksator til klageren fremgår bl.a.:

"...860: Balkonen har bagfald så vand samler sig ved væg/dør i stedet for at løbe væk:

At der periodisk kan forekomme vandsamlinger på belægninger for 'udendørs' opholdsarealer, vurderes ikke umiddelbart at nedsætte en sådan terrasses brugbarhed nævneværdigt.

Yderligere synes jeg at kunne se af sagens materiale, at der tidligere har ligget en belægning ovenpå tagpappen. Det må være denne fjernede belægning der udgør det færdige gulv, hvorfor tagpappen ikke er tiltænkt som færdig overflade. Genetableres ny belægning under hensyntagen til underlaget, må det vurderes at det omtalte problem med vandsamlinger på opholdsarealet vil udgå."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved *skader* 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.

Ved *nærliggende risiko for skader* forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidet dækning

...

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækningen for ulovlige bygningsindretninger omfatter ikke:

- A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).
- C. Kældre der ikke er godkendt til beboelse.

Erstatningen kan maksimalt udgøre 250.000 kr. for ulovlige bygningsindretninger uanset antallet af skader."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1980 og har en overdækket altan ved bygningens gavl mod vest. Altanen er bygget ovenpå stueetagen, og tagkonstruktionen går ud over altanen. Af tilstandsrapporten fremgår om altanen, at der er revner og huller i tagpappen på altanen, og at der er risiko for yderligere skadeudvikling. Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren "gult hus", som beskriver en alvorlig skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100921

Klageren overtog ejendommen den 1/1 2023 og konstaterede flere forhold, herunder vandindtrængning i et værelse på første salen ved skydedøren til altanen. Af et byggeteknisk notat 25/1 2023 indhentet af klageren fremgår det, at vandindtrængningen skyldtes bagfald på altanen og en kraftig revne i tagpappen på altanen under døren. Klageren har udbedret tagpappen mod skydedøren.

Klageren ønsker, at selskabet dækket udbedring af bagfaldet på altanen, så vandet ledes bort fra bygningen. Han har anført, at der er tale om en konstruktionsfejl, og at det nedsætter brugsværdien af altanen betydeligt, at regnvand ikke løber væk og samles i større pytter på altanen.

Selskabet har afvist at yde dækning.

Af byggeteknisk notat af 25/1 2023 fremgår det, at "Der er dels bagfald på altanen, dels en kraftig revne under døren, hvor vand kan trænge ind i konstruktionen er. Der er ikke en trekantliste i overgangen mellem gulv og væg". Udbedring består i, at "Revnet pap skæres væk og ny pap lægges ud. Mod væggen monteres en trekantliste, som pappen føres op ad, så der ikke kommer et skarpt knæk. Faldet på tagaltanen ændres, så vandet ledes væk fra bygningen".

Det fremgår af mail af 26/5 2023 fra selskabets eksterne taksator til klageren, at "Ved besigtigelsen er tagpappen mod gavlen/skydedøren udbedret. Tagpappen er generelt i dårlig stand, og fremstår med huller og revner, som beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 5 ... Fladen under altanen vurderes at være opført uden fald. Mod sydvest opleves fladen uden bagfald, hvor den mod nordvest opleves med bagfald mod væg/skydedør. Bagfaldet vurderes at skyldes almindeligt forekommende sætninger i bygningen, uden konstruktiv betydning. På baggrund af besigtigelsen og sagens oplysninger, ses det ikke godtgjort, at bagfaldet i sig selv medfører skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, forudsat at tagpappens tæthed sikres".

Ankenævnet for Forsikring

10.

100921

Der fremgår af mail af 23/6 2023 fra selskabets eksterne taksator til klageren, "At der periodisk kan forekomme vandsamlinger på belægninger for 'udendørs' opholdsarealer, vurderes ikke umiddelbart at nedsætte en sådan terrasses brugbarhed nævneværdigt".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bagfaldet på altanen udgør skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele efter udskiftning af det hullede og revnede tagpap på altangulvet, som klageren er advaret om i tilstandsrapporten.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at faldet på altangulvet i sig selv nedsætter altanens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabets har afvist at yde dækning over forsikringens basisdækning.

Med hensyn til forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at altanen er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning over forsikringens udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

100921

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck