

Ankenævnet for Forsikring

Den 12. juni 2024 blev i sag nr. 100998:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 15/1 2024 har klageren bl.a. anført:

"Sagen vedrører indtrængende vand igennem dørparti på 1. sal i stuehus.

Skaden opdages ved at det ses fra stueetagen, at der kommer vand ud af bærende bjælke, og det konstateres, at gulvbrædder foran døren er våde.

Under kraftig regn drypper der vand igennem murværk ned i vindueskarmen nedenunder. ETU afviser ved Taksatorrapport 1 at dække forholdet.

Vi kontakter en tømrer for at udbedre problemet. Han fortæller, at dele af dørpartiet er rådnet væk, og at det er derfor, at det kan regne ind i bjælke, mur, og på gulv. Vi betaler for at få sat en midlertidig løsning op til at holde vandet ude, og vi kontakter ETU igen for at få genvurderet sagen.

ETU afviser igen at dække forholdet i Taksatorrapport 2.

Vi klager herefter over ETUs afgørelse, da vi mener at både beskrivelsen og vurderingen af forholdet er stærkt kritisable. ETU afviser klagen. Vi opsummerer herunder hvorfor vi nu klager over ETUs afvisning af vores klage.

1. klagepunkt: Vi mener, at vi har sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

ETU skriver i klageafvisningen (Bilag 10) "Det afgørende i denne sag er, at du ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet." og "Taksator ... argument om, at for-

holdet er opstået efter overtagelsestidspunktet d. 01.12.2021 er begrundet i den antagelse, at såfremt det anmeldte forhold havde været til stede på overtagelsestidspunktet virker det ikke sandsynligt, at der går godt 14 måneder før i indgiver anmeldelse."

Vi undrer os over, at udsagn og redegørelse fra en fagperson, som har kigget grundigt nok på skaden til at udforme en midlertidig løsning (vores tømrer), ikke betragtes som brugbar sandsynliggørelse. Når det er sagt, må det desuden påpeges (som diskuteret med taksator begge gange han var ude og inspicere skaden, og som nævnt i første anmeldelse af skaden), at vi kun opdagede skaden pga. indtrængende vand i forbindelse med kraftig regn og vind fra syd (slagregn) - altså ikke noget vejr som vi oplever ofte. Som vi skriver i Bilag 1: "Da vi sad i køkkenalrummet, i stueplan, kunne vi pludselig under et kraftigt regnvejr se, at der kom pibende brunt vand ud af en bjælke og ned af vores hvide væg [...] På 1. salen har vi ikke kunne se at der kom vand ind, da den tidligere ejer har lagt et mørkt gulvtæppe på trægulvet, som vi har beholdt. Vi kan dog konstatere at trægulvet, som er under gulvtæppet, og som udgør loftet i køkkenalrummet, også igennem en længere periode har taget skade af indsivende vand." Eventuelle tegn på skade på trægulv og bjælke ved indflytning i huset vil ikke have været umiddelbart synlige, da vi overtog huset nymalet.

Vi mener derfor, at vi allerede har sandsynliggjort, at dette har været et problem i længere tid, før vi kontakter ETU første gang. At vi ikke har opdaget skaden før, begrundes med at det i roligere vejr ikke har været tydeligt for os, og at det kun har været åbenlyst under særlige vejrforhold.

Gulvet og bjælken kan dermed have været våde adskillige gange ved mindre kraftigt regnvejr, men fordi vandet ikke har dryppet igennem etageadskillelsen og muren (som beskrevet i Bilag 3), har vi ikke opdaget det før.

2. klagepunkt: Vi mener ikke at det er realistisk, at forholdet er opstået på grund af manglende vedligehold under vores ejerskabsperiode. Til trods for, at vi har en fagmands vurdering af, at skaden har været til stede længere end vores ejerskab af huset, og at vi allerede første gang vi indsender skadesanmeldelsen til ETU kan dokumentere at der er tegn på indtrængende vand gennem længere tid på dette tidspunkt, kan vi naturligvis ikke garantere at skaden i sit fulde omfang har været til stede under vores overtagelse af huset. Vi konstaterer, at ETU mener, at der er tale om et vedligeholdelsesmæssigt problem (afvisning af klage, Bilag 10):

"[Taksator] oplyser, at der ikke er sket udskiftninger af tilsætninger og fuger siden monteringen i 1994 og, at konsekvenserne er af vedligeholdelsesmæssig karakter. Med andre ord så hænger følgerne af mangelfuld vedligeholdelse sammen med konsekvenserne og forholdet skal derfor betragtes som en helhed med indbyrdes afhængighed."

Som vi skriver i vores klage over ETUs afgørelse (Bilag 9), må det betragtes som meget usandsynligt at vinduespartiet inden vores overtagelse har været i en stand, som ikke har givet anledning til anmærkninger af nogen art, og så pludselig rådner væk indenfor 1 år af vores overtagelse af huset. Vi bemærker her, at ETU ikke modsiger at dette lyder meget usandsynligt.

Derfor må det, selv ud fra ETUs betragtning, nødvendigvis kunne konstateres, at vinduespartiet som minimum har været i så ringe stand ved vores overtagelse af huset, at der indenfor ca. 1 år har været behov for omfattende vedligehold for at undgå indtrængende vand. Der er altså her tale om et umiddelbart nødvendigt behov for vedligehold for at undgå indtrængende vand og følge-

skader, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som vi derfor ikke har haft mulighed for at være bekendt med og gøre noget ved.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Betalt udgifter til anbefalet udbedring af skadesforholdet som beskrevet i tilbud fra håndværker (bilag 6) plus eventuelle følgeskader der påvises under udbedring."

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

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police 632185 med betingelserne EJE-01.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. december 2021

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1900. Ejendommen er i flere plan.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 20. januar 2023, at der er konstateret en utæt altandør/vinduesparti på 1 sal.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 1 år *efter* overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen består af 2 beboelseshus.

Uenighed

Ankenævnet skal tage stilling til om det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, herunder om

1. klager har løfte bevisbyrden for, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet

2. dækningsundtagelsen i punkt 4.5 i betingelserne finder anvendelse:

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

3. dækningsundtagelsen i punkt 4.6 i betingelserne finder anvendelse:

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Sagsfremstilling

På baggrund af anmeldelsen foretager Sedgwick på vegne af selskabet besigtigelse af det anmeldte forhold henholdsvis den 09. marts 2023 og den 04. september 2023.

Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at dørpartiet er fra 1994 og at tætningslister i dette dørparti langt fra er tætsluttende.

Desuden kunne jeg konstatere, at der er aldersbetingede revnedannelser i bunden af fransk altan samt at fuger omkring dør er nedbrudte og dermed utætte.

Og

Døren er sat i tilbage i 1994, og jeg vurderer ikke der er sket partielle udskiftninger af tilsætninger eller fuger siden da.

Årsagen til at der trænger vand ind ved altandøren/vinduespartiet er ifølge taksatoren udløb af fuger og tætningslisters levetid.

Som husejer har klager en vedligeholdelsespligt, som omfatter løbende udskiftning fuger og tætningslister, således at disse er tætsluttende.

Ad klagepunkt 1:

Klager anfører, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet med henvisning til, at vandindtrængen først kunne konstateres under særlige vejrforhold, men at gulvet og bjælken kan have været våde adskillige gange ved mindre kraftige regnvejr.

Selskabet antager, at klager ikke i sin ejertid har kunne konstatere, at der efter regnvejr har været vådt. Det må også antages, at sælger i sin ejertid på 25 år heller ikke har konstateret, at der efter regnvejr har været vådt, ligesom sælger med overvejende sandsynlighed heller ikke har oplevet vandindtrængen som beskrevet af klager uden at have udbedret årsagen som en hver anden husejer.

Selskabet antager, at klager mener, at årsagen til vandindtrængen er, at altandøren/vinduespartiet er placeret længere inde i murværkets fals-åbning.

Det er selskabets vurdering, at placeringen altandør/vinduespartiet i fals åbningen ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb, og hvis skadesbegrebet måtte være opfyldt, så er forholdet omfattet af en dækningsundtagelse.

Endvidere er det selskabets vurdering, at placeringen altandør/vinduespartiet i fals åbningen ikke udgør dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens udvidet dækning.

Ad klagepunkt 2:

Klager anfører, at det må betragtes som meget usandsynligt, at vinduespartiet inden jeres overtagelse har været i en stand, som ikke har givet anledning til anmærkning af nogen art, og så pludselig rådner væk indenfor 1 år efter jeres overtagelse.

I forhold til råd skal bemærkes, at vinduespartiet er fra 1994, hvilket vil sige, at det er omkring 30 år gammelt. I forbindelse med besigtigelserne har selskabets taksator ikke konstateret råd.

I forhold til anmærkninger går selskabet ud fra at det er tilstandsrapporten, som klager refererer til.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke fejl og forsømmelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport. Hvis klager mener, at der burde være anmærkning i tilstandsrapporten i forhold til vinduespartiet, skal en sådan klage rettes mod den bygningssagkyndige eller indbringes for Disciplinær- og Klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige.

Det er selskabets vurdering, at utætheden ved altandør/vinduespartiet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb, og hvis skadesbegrebet måtte være opfyldt, så er forholdet omfattet af en dækningsundtagelse.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Forbeholder

Selskabet forbeholder sig sin ret til at opgøre erstatningen herunder udbedringsmetode, hvis Ankenævnet mod forventning måtte nå frem til, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 1/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er uenige med ETU i, at blot fordi vi har opdaget forholdet sent, skulle det være ensbetydende med at forholdet er opstået i vores ejerskabsperiode. Tømreren, som vi har haft til at vurdere sagen, påtaler netop, at dørpartiets tilstand viser, at det har udviklet sig over en længere periode end vi har boet på ejendommen.

Som nævnes i indlægget, så består ejendommen af 2 beboelseshuse, og vi ved fra samtaler med sælger (som har boet der i 3 år, ikke 25 år), at det hus, som klagen omhandler, ikke har været anvendt som primær bolig, men som feriebolig for familie. Taget i betragtning af, at forholdet, som før nævnt, ikke har været åbenlyst i et år for os, som faktisk bruger boligen til daglig, finder vi det ikke usandsynligt, at sælger ikke har været opmærksom på det.

Som der beskrives i indlæg 1, har taksator i forbindelse med besigtigelserne ikke konstateret råd.

Dette giver sig selv, da han første gang, han er på besigtigelse, slet ikke kigger på eller kommenterer på den del af dørpartiet, da det på det tidspunkt så ud til at forholdet var begrænset til døren selv. Det er først efter, at vi har en tømrer ude for at besigtige forholdet, at det bliver konstateret at grunden til det kunne regne ind i hulmuren var at dele af dørpartiet var rådnet væk.

Derfor fik vi lavet en midlertidig afdækning af de rådne elementer, med det formål at undgå at skaden udvikle sig yderligere.

Da taksator kom på besøg for anden gang, kunne han af gode årsager ikke se de områder, der er rådnet væk, da de er dækket til af den afdækning, som vi har fået lavet. Taksator ytrede på intet tidspunkt under besøget ønske om eller behov for at kigge under afdækningen for at konstatere de rådne områder ved selvsyn."

Selskabet har i brev af 24/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende

Sælgers ejertid

Selskabet er enig i, at sælger ikke har ejet ejendommen i 25 år men alene 3 år.

Primære bolig

Klager oplyser, at ejendommen ikke er anvendt som sælgers primære bolig.

Klager oplyser, at de bruger boligen til dagligt. For god orden skyld bedes klager oplyse om boligen er den primære beboelse.

Til stede på overtagelsestidspunktet

Klager oplyser, at klager ikke finder det usandsynligt, at sælger ikke har været opmærksom på forholdet, idet klager selv først konstatere forholdet efter 1 år.

Klager har tidligere anført, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet med henvisning til, at vandindtrængen først kunne konstateres under særlige vejrforhold, men at gulvet og bjælken kan have været våde adskillige gange ved mindre kraftige regnvejr.

Selskabet bemærker, at sælger med overvejende sandsynlighed har kunne konstatere, hvis gulvet og bjælken har været våde adskillige gange ved mindre kraftige regnvejr i sælgers ejertid. Endvidere bemærkes, at der i tilstandsrapporten ikke er anmærkninger angående skjolder på gulv og bjælke, som ville være tilfældet, hvis gulvet og bjælken adskillige gange havde været våde, ligesom der i taksatorrapport heller ikke er oplysninger om skjolder som følge af vandindtrængen.

Sammenfattende kan det konstateres, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Råd

Klager anfører, at selskabets taksator ikke kunne konstatere de rådgrebte områder, da de ved besigtigelsen var tildækket af den af klager lavet afdækning.

Selskabet bemærker, at det er klager, der har bevisbyrden, hvorfor klager ved taksatorens besigtigelse har ansvar for at forevise de skadede områder.

Selskabet henviser til taksatorrapport (bilag 8), hvoraf fremgår, at der ikke konstateres råd i de foreviste bjælker og loftbrædder.

Afsluttende

Selskabet fastholder sin afgørelse, idet klager ikke er kommet med nye oplysninger til sagen.

Der henvises i øvrigt til tidligere anførte."

Ankenævnet for Forsikring

7.

100998

I mail af 24/4 2024 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"ETU beder os oplyse, hvorvidt boligen er primær beboelse. Der er 2 beboelseshuse på ejendommen, hvor sælger boede i det andet til daglig. Vi bor til daglig i det hus, som sagen her omhandler."

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

Af selskabets taksatorrapport efter besigtigelse den 9/3 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD:

1: Utæthed ved fransk altan på 1. sal samt følger på loft og bjælke i stueetage.

GENERELT OM HUSET:

Huset er et stuehus i flere plan til et nedlagt landbrug og oprindeligt fra 1900. Huset er renoveret gennem tiden og fremstår i almindelig vedligeholdelsesmæssig stand.

...

FORHOLD 1

Utæthed ved fransk altan på 1. sal samt følger på loft og bjælke i stueetage.

BESKRIVELSE:

Ved min besigtigelse fik jeg forevist dobbelt dør til fransk altan på husets 1. sal vendende mod syd i gavl.

Jeg fik desuden forevist bjælker og loftbrædder i samme gavl i husets stueetage umiddelbart under dobbeltdøren.

Endelig har jeg set videoklip samt fotos fremsendt af dig, hvor der drypper vand ind.

Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at dørpartiet er fra 1994 og at tætningslister i dette dørparti langt fra er tætsluttende.

Desuden kunne jeg konstatere, at der er aldersbetingede revnedannelser i bunden af fransk altan samt at fuger omkring dør er nedbrudte og dermed utætte.

Jeg vurderer ikke, at der er direkte råd i træværk i stueetagen som følge af indtrængende vand.

Jeg kunne konstatere et blødt område på bjælke, men det var en elastisk fuge, som er lagt i en revne i bjælken, da denne er blevet malet.

Jeg vurderer, at vandet er begyndt at trænge ind gennem døren af vedligeholdelsesmæssige årsager.

Når det regner og vinden bærer regnen ind mod dørpartiet, så vil vandet trænge ind i konstruktionen som følge af de defekte fuger og tætningslister, og dermed vil vandet trænge ned i konstruktionen og vise sig som dryp på loftet i stueetagen.

VURDERING:

Forholdet dækkes ikke.

Jeg vurderer ikke, at det anmeldte forhold opfylder forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, idet jeg ikke vurderer, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i sammenligning med tilsvarende bygninger af samme alder og i samme stand.

Her skal sammenlignes med et hus af samme alder, hvor dør har samme alder og fuger og lister ikke er vedligeholdt.

Jeg vurderer desuden ikke, at det anmeldte forhold har været til stede ved jeres overtagelse af huset, men er fremkommet efter jeres overtagelse, da det ikke vurderes at have stået på ret længe.

Det er ikke sandsynligt, at der ikke har været påvirkning af nedbør, som har kunnet trænge ind før jeres overtagelse uden at dette har været opdaget.

Dermed er forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 ikke opfyldt, idet der her siges, at forholdet skal have været til stede ved overtagelsen af huset.

Her er der tale om, at forholdet opstår med tiden som følge af, at fuger og tætningslister ikke er blevet vedligeholdt/udskiftet.

Endelig står der angivet i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der skyldes udløb af sædvanlig levetid for materialer.

Her vurderes det, at det indtrængende vand skyldes udløb af fuger og tætningslisters levetid.

REGRESMULIGHED:

Vurderes det at forholdet var visuelt for den byggesagkyndige, burde forholdet være beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport.

Nej"

Af klagerens mail til selskabet 23/8 2023 fremgår bl.a.:

"Vi kontakter dig og ETU igen på baggrund af en tidligere anmeldt skade.

Der er sket en udvikling ift. taksators rapport. Sagen omhandlede i første omgang indtrængende vand via vores 1. sal grundet en utæt dør.

Vi har nu haft en håndværker herude, som har besigtiget situationen mere nøje. Han har konstateret, at dørpartiet er utæt (som først antaget), men at den desuden er installeret med væsentlige

Ankenævnet for Forsikring

9.

100998

fejl og mangler. F.eks. har placeringen af døren i muren, efterladt åbninger i begge sider, hvor vand uhindret har kunne løbe ind i vores hulmur, ned igennem hele husmuren.

Han var i første omgang nødt til at lave en midlertidig løsning, så hulmuren ikke stod blottet. Der-til blev døren tættet.

Håndværkeren har nu udarbejdet et tilbud (se vedhæftede) på en permanent løsning, som indbefatter at udskifte den fejlinstallerede dør og i stedet indsætte et nyt vinduesparti markant længe-re ude i muren for at sikre at der ikke kan trænge vand ind. Han vil under installeringen besigtige hulmuren for permanente skader, men har på forhånd vurderet at det heldigvis ikke er sandsyn-ligt, da vandet ikke har været "fanget", men har kunne passere ud af muren (hvilket forklarer det vand, som er trængt ind i vores stue, som tidl. beskrevet i skadesopretteisen).

På baggrund af de nye oplysninger som viser, at der er tale om en væsentlig fejl i installationen af dørpartiet - og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten - beder vi om en genåbning af sagen og en ny vurdering af, hvorvidt I dækker udbedringen.

Af det omtalte tilbud af 11/8 2023 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

Tilbuddet omfatter

Udskiftning af dør parti til nyt vindues parti. vinduet er opdelt i to glasfelter (tophægt vindue i top og fast rude i bund). der laves lysning indvendigt samt beklædnings arbejde udvendigt.

Nr.: 371
Dato: 11.08.2023
Kunde nr: 155
Side: 1 af 1

Nr. Tekst	Antal Enhed	Stk. pris	Pris
98748 Trævindue (hvid inde og ude)	1 stk.	13.750,00	13.750,00
2 materialer indv. arbejde	1 stk.	1.200,00	1.200,00
11 Materialer Udov. arbejde	1 stk.	1.180,00	1.180,00
1 Arbejds løn	1 timer	7.500,00	7.500,00

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 23.630,00)

Kunde står selv for malerarbejde inde og ude.

Subtotal :	23.630,00
25,00% moms :	5.907,50
Total DKK :	29.537,50

"

Af selskabets taksatorrapport efter besigtigelse den 4/9 2023:

"Rev. 07.09.2023:

Efter fornyet besigtigelse samt modtagelse af mail fra jeres tømrer vurderer jeg fortsat, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring jf. argumenter fra tidligere fremsendt rapport."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

" 3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnets sekretariat har gennemset en videosekvens, som klageren har fremsendt, hvor der ses dryp fra loftsbjælken umiddelbart over et vindue.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/12 2021 og anmeldte den 20/1 2023, at han havde konstateret, at en fransk altandør på 1. sal fra 1994 var utæt. Utæthederne medførte, at gulvbrædder foran døren var våde, og at det dryppede over vinduesbjælken i stuetagen under dørpartiet på første sal.

Klageren har over for nævnet fremsat krav om, at selskabet dækker udgifter til udbedring af forholdet i overensstemmelse med det tilbud, som klageren har indhentet fra sin tømrer med tillæg af eventuelle følgeskader, der påvises under udbedringen.

Klageren har anført, at han har drøftet forholdet med sin tømrer, der vurderer, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet, da gulvet ved døren, der er dækket af et gulvtæppe, igennem en længere periode har taget skade af det indtrængende vand. Det er alene ved slagregn og sydvendt vindretning, at der blæses vand ind ad døren, hvorfor han ikke tidligere har opdaget forholdet. Døren er så medtaget af råd, at hans tømrer vurderer den skal udskiftes. Årsagen til, at selskabets taksator ikke har registreret råd ved sin anden besigtigelse var, at hans tømrer efter første besigtigelse havde opsat en midlertidig afdækning, som dækkede de rådne områder. Taksatoren ytrede på intet tidspunkt under besøget ønske om eller behov for at kigge under afdækningen for at konstatere de rådne områder ved selvsyn. Klageren har anført, at der allerede på overtagelsestidspunktet var et så omfattende behov for vedligeholdelse af dørpartiet, at det udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet skyldes ikke manglende vedligehold i klagerens ejerperiode.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at klageren ikke har påvist dækningsberettigende forhold. Selskabet har henvist til, at dets taksator hverken ved første eller anden besigtigelse har konstateret råd, at der ikke er forhold, der godtgør, at der på overtagelsestidspunktet var utætheder ved døren, der bevirkede vandindtrængen, og at klageren først anmeldte forholdet mere end 12 måneder efter sin overtagelse af ejendommen. Ifølge taksatoren var årsagen til

den skete vandindtrængen, at dørens tætningslister og fuger omkring døren ikke var blevet vedligeholdt og derfor var utætte og skulle udskiftes. Forholdet er derfor omfattet af dækningsundtagelserne i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5 og 4.6.

Af selskabets taksatorrapport af 9/3 2023 fremgår bl.a.: "**BESKRIVELSE:** Ved min besigtigelse fik jeg forevist dobbelt dør til fransk altan på husets 1. sal vendende mod syd i gavl. Jeg fik desuden forevist bjælker og loftbrædder i samme gavl i husets stueetage umiddelbart under dobbeltdøren. Endelig har jeg set videoklip samt fotos fremsendt af dig, hvor der drypper vand ind. Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at dørpartiet er fra 1994 og at tætningslister i dette dørparti langt fra er tætsluttende. Desuden kunne jeg konstatere, at der er aldersbetingede revnedannelser i bunden af fransk altan samt at fuger omkring dør er nedbrudte og dermed utætte. Jeg vurderer ikke, at der er direkte råd i træværk i stueetagen som følge af indtrængende vand. Jeg kunne konstatere et blødt område på bjælke, men det var en elastisk fuge, som er lagt i en revne i bjælken, da denne er blevet malet. Jeg vurderer, at vandet er begyndt at trænge ind gennem døren af vedligeholdelsesmæssige årsager. Når det regner og vinden bærer regnen ind mod dørpartiet, så vil vandet trænge ind i konstruktionen som følge af de defekte fuger og tætningslister, og dermed vil vandet trænge ned i konstruktionen og vise sig som dryp på loftet i stueetagen. **VURDERING:** Forholdet dækkes ikke. Jeg vurderer ikke, at det anmeldte forhold opfylder forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, idet jeg ikke vurderer, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i sammenligning med tilsvarende bygninger af samme alder og i samme stand. Her skal sammenlignes med et hus af samme alder, hvor dør har samme alder og fuger og lister ikke er vedligeholdt. Jeg vurderer desuden ikke, at det anmeldte forhold har været til stede ved jeres overtagelse af huset, men er fremkommet efter jeres overtagelse, da det ikke vurderes at have stået på ret længe. Det er ikke sandsynligt, at der ikke har været påvirkning af nedbør, som har kunnet trænge ind før jeres overtagelse uden at dette har været opdaget. Dermed er forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 ikke opfyldt, idet der her siges, at forholdet skal have været til stede ved overtagelsen af huset. Her er der tale om, at forholdet opstår med tiden som følge af, at fuger og tætningslister ikke er blevet vedligeholdt/udskiftet. Endelig står der angivet i forsikringsbetingelsernes pkt.

4.6, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der skyldes udløb af sædvanlig levetid for materialer. Her vurderes det, at det indtrængende vand skyldes udløb af fuger og tætningslisters levetid."

Af tilføjelse til taksatorrapporten efter besigtigelse den 4/9 2023 fremgår bl.a.: "Efter fornyet besigtigelse samt modtagelse af mail fra jeres tømrer vurderer jeg fortsat, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, jf. argumenter fra tidligere fremsendt rapport."

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var råds- eller vandskader på dørpartiet eller vandskader i øvrigt som følge af vandindtrængen ved dørpartiet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at selskabets taksator hverken ved den første eller anden besigtigelse har kunnet konstatere råd eller følgeskader af ældre dato, og at klageren heroverfor ikke har fremlagt tilstrækkeligt bevis for, at det modsatte skulle være tilfældet.

Nævnet finder, at selskabet har godtgjort, at den konstaterede vandindtrængen skyldes nedslidte fuger og tætningslister. Nævnet finder, at udgifter til udbedring af disse forhold er undtaget dækning i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 og 4.7. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

14.

100998

Nævnet har lagt vægt på, at selskabets taksator i sin besigtigelsesrapport har anført, at tætningslisterne dørpartiet, "langt fra er tætsluttende", og at han har anført, "at der er aldersbetingede revnedannelser i bunden af fransk altan samt at fuger omkring dør er nedbrudte og dermed utætte."

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.



Jens Kruse Mikkelsen
formand