

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 101920:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har en terrassedør på 1. sal ud til en fransk altan. Den er meget rådden, kan næsten stikke et målebånd hele vejen igennem døren. der kommer store mængder vand ind på gulvet når det regner. ved overtagelse af hus var der tegn på at der var kommet vand ind på gulvet før, men vi tænkte

det var en gammel skade da det ikke stod i tilstandsrapport. døren er anmærket 'gul', med beskrivelsen at den på længere sigt skal skiftes.

Dog er den så rådden at den burde være markeret rød. alt var nymalet ved overtagelse, inklusiv døren, så den har været 'sminket' og dermed har man ikke kunne se omfanget af dørens tilstand.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

vil have dem til at tage ansvaret for vores skade, da det er derfor man køber en ejerskifte forsikring. dørens stand var skjult, og vandet vælter ind."

Selskabet har den 19/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Bygningen er et rækkehus opført i 1948. Den 22. juli 2022 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager overtager ejendommen pr. 24. august 2022 og tegner samme dato basis ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen gælder for en 5-årige periode (bilag B) med forsikringsbetingelser, vilkår 2535006 (bilag C).

Tilstandsrapport

Den omhandlende terrassedør er anmærket i tilstandsrapporten:

Ankenævnet for Forsikring

2.

101920

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Terrassedøren ud mod vejen på 1 salen er med nedbrydninger..	Forholdene vil medføre forceret nedbrydning	-

Købsaftale

Af købsaftalens punkt 11 (side 5) fremgår, at klager har modtaget et afslag i købssummen på kr. 48.000 'på grund af ejendommens stand samt de i ejendommens tilstands- og elinstallationsrapport samt energimærke' (bilag D).

Overordnet sagsfremstilling

Den 31. oktober 2023 anmelder klager rådskafe i terrassedør i værelse på bygningens 1. sal. Det anføres, at der trænger vand gennem døren og der er tale om en gammel skade, som ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Klager anfægter desuden at døren er anmærket med gult-hus og ikke rødt-hus.

Det anmeldte besigtiges af netværkshåndværker (... , tømrer). Besigtigelsesrapporten afdækker ikke dækningsberettigende skade (bilag E).

Den 6. december 2023 afviser skadeafdelingen det anmeldte som dækningsberettigende bl.a. med henvisning til anmærkning i tilstandsrapporten, herunder at forholdet ikke er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a (bilag F og G med klagers anmeldelse i helhed).

Vi modtager ikke yderligere fra klager før sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Mere end et år efter klagers overtagelse af ejendommen anmelder klager, at terrassedøren er fuld af råd og der kommer store mængder vand ind (bilag G).

Ved besigtigelsen afdækker netværkshåndværker det anmeldte nærmere:

'Skaden omhandler rådskafe samt utæt terrassedør på 1. sal mod øst

Omfanget omhandler hele bunden på terrassedøren samt nedslidt gummipakning på undersiden af dørfladerne.

Årsagen til skaden er naturlig nedbrydning af udsat organisk materiale på indadgående terrassedør.

Jeg tror at skaden er opstået fordi døren sidder meget udsat for vind og vejr samt er døren indadgående hvilket gør muligheden for utætheder væsentlige større.

Forholdet ses nævnt i tilstandsrapporten under punkt: 2'

Det kan herefter udledes at det anmeldt angår to forhold dels nedbrydning af terrassedørens bund/nedre del, dels nedslidt gummipakning på underside af dørflader.

Ad nedbrydning i terrassedør

For terrassedøren anføres, at der er tale om naturlig nedbrydning af organisk materiale på en indadgående terrassedør, som er udsat for vind og vejr.

Den konkrete nedbrydning er anført i tilstandsrapporten med anmærkning nr. 2, som er vurderet til gult hus. Anmærkningens skade- og risikooplysning angiver, at der er aktuell nedbrydning i terrassedøren og nedbrydningen er tiltagende.

Det kan ikke udledes at det er nedbrydningen i den nedre del af terrassedøren, der er årsag til vandindtrængen, jf. netværkshåndværkers beskrivelse.

Gult-hus anmærkningen er udtryk for alvorlig skade, som en køber bør forholde sig til og i den forbindelse vurdere nødvendigheden af udbedring.

Det er vores opfattelse, at klager med anmærkningen er behørigt informeret om terrassedørens stand samt at klager kan forvente yderligere udvikling i rådskenen.

På baggrund af netværkshåndværkers observationer må vi fastholde, at råd/nedbrydning i nedre del af døren ikke er årsag til fugt-/vandindtrængen. Vi fastholder derfor, at forholdet ikke 'er klart forkert beskrevet', jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

For fuldstændighedens skyld skal vi bemærke, at allerede fordi nedbrydningen i terrassedøren ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, har vi ikke foretaget en nærmere vurdering af afslaget i købesummen. Vi noterer os dog, at afslaget er sket bl.a. med henvisning til tilstandsrapportens indhold.

Ad vandindtrængen

Som anført af netværkshåndværker er der tale om en indadgående dør, hvilket indebærer væsentlig større mulighed for utætheder. Disse utætheder opleves særligt når vind står på døren, idet vinden vil presse mod den indadgående dør, hvorefter døren ikke lukker/slutter tæt til karm. Falder der nedbør samtidig med vindpåvirkningen vil dette medføre risiko for at fugt/vand kan trænge igennem ved karm og videre ind i på gulv.

Der er tale om en sædvanlig dørkonstruktion, og dermed er risiko for fugtindtrængen en kendt 'problematik'. Døren eller dennes montering er ikke udtryk for fejlkonstruktion.

Fugtindtrængen som opstår som følge af konstruktionens sædvanlige og naturlige udførelse i kombination med vejrlig er ikke udtryk for dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Netværkshåndværker oplyser, at gummipakning på underside af dørflader er nedslidt. Det angives ikke, at forholdet faktisk eller konkret har medført skadeforhold.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af bl.a. materials sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at gummipakningen kan skiftes for et beløb, som ikke overstiger den policemæssige selvrisko, hvorfor forholdet under alle omstændigheder henhører under policens bagatelgrænse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.2."

Klageren har i mail af 20/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Døren skulle ha været rød i tilstandsrapporten. Den er gennemråden og der var vandskade på gulvet ved overtagelse af huset. Tidligere ejer af huset har ikke selv boet i huset i 2 år, men udlejet det. Dermed har de ikke kunne være opmærksomme på omfanget. Døren var nymalet da tilstandsrapporten blev lavet. Dette betyder også at den har været 'sminket' og det ikke har kunne ses i hvor slemt et omfang døren har været rådden. Jeg har været i kontakt med flere håndværkere i forbindelse med mit job som ... , og de fortæller at råd ikke opstår i det omgang på under et år. Det er ikke en lille utæthed, det er kæmpe vandpytter der kommer ind på gulvet. Tætningslister er skiftet, men uden held."

Selskabet har i brev af 6/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat vores opfattelse, at nedbrydning i terrassedørens bundstykke ikke er 'klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten', jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a og klager i øvrigt ikke har dokumenteret eller godtgjort, at nedbrydningen er årsag til vandindtrængen, som har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Derimod må vi fastholde, at vandindtrængen ved særlige vejrforhold er en kendt problematik for indadgående døre, særligt når døren er placeret mere udsat på facaden som aktuelt. Forholdet er af den grund ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand og skal i øvrigt heller ikke omtales i tilstandsrapporten.

Vi bemærker, at tætning ved undersiden af bundstykke typisk minimerer problematikken markant.

Klager anmelder forholdet godt et år efter overtagelsen. Det er ikke tidligere oplyst, at der var vandindtrængen ved overtagelsen, altså 1 år forud for anmeldelsen, ligesom vi heller ikke er bekendt med mulig skade på gulvet.

Ved besigtigelsen fremstod gulvet med malet overflade og som et intakt gulv svarer til alderen (originalt gulv). Netværkshåndværker har heller ikke anført bemærkninger om gulvbelægningen eller andet i besigtigelsesrapporten (bilag E).

På det foreliggende giver klagers bemærkninger ikke anledning til ændrede vurdering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport, police, forsikringsbetingelser, købsaftalen, besigtigelsesrapport og fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

101920

Ankenævnet for Forsikring

6.

101920

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Terrassedøren ud mod vejen på 1 salen er med nedbrydninger..	Forholdene vil medføre forceret nedbrydning	-

"

Det fremgår af købsaftalen:

"Kælder/ældre ejendom:

Da ejendommen er af ældre dato, er køber af home blevet opfordret til at gennemgå/efterse ejendommen grundigt, evt. med håndværker. Køber er specielt gjort bekendt med og accepterer, at det er sædvanligt i gamle ejendomme, at gulvene ikke er i vatter, at kælder ikke er godkendt til beboelse samt at der kan forekomme fugt i kælder i ældre huse.

Prisnedslag:

Sælger har givet et kontant nedslag på kr. 48.000 i forbindelse med handelen på grund af ejendommens stand samt de nævnte forhold i ejendommens tilstands- og elinstallationsrapport samt energimærke. Nedslaget er fratrukket i den aftalte købesum."

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 14/11 2024:

" Skadebeskrivelse

...

Skaden omhandler rådskaide samt utæt terrassedør på 1. sal mod øst

Omfanget omhandler hele bunden på terrassedøren samt nedslidt gummipakning på undersiden af dørfladerne.

Årsagen til skaden er naturlig nedbrydning af udsat organisk materiale på indadgående terrassedør.

Jeg tror at skaden er opstået fordi døren sidder meget udsat for vind og vejr samt er døren indadgående hvilket gør muligheden for utætheder væsentlige større.

Forholdet ses nævnt i tilstandsrapporten under punkt: 2.

Skaden kan repareres ved en fuld udskiftning af terrassedøren samt fuge og tilpasning til nye standarder.

Overslag DKK 30.000, 00 excl. moms.

Alderen på den beskadigede bygningsdel er ukendt men vurderes omkring 25 år gammel.

...

Skaden har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen da skaden er benævnt i tilstandsrapporten, men det er klart i det år hvor FT har boet i huset er skaden kun blevet værre."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås 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. 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

d Forhold, som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision af tilstandsrapporter, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagerens kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

h Forhold under 5.300 kr."

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

101920

Ankenævnet for Forsikring

9.

101920

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et rækkehus fra 1948, den 24/8 2022. Hun anmeldte den 31/10 2023 en rådskaade i en terrassedør på 1. sal, hvor der ligeledes trængte vand igennem.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at "døren skulle have været rød i tilstandsrapporten. Den er gennemråden og der var vandskade på gulvet ved overtagelse af huset. ... Døren var nymalet da tilstandsrapporten blev lavet. Dette betyder også at den har været 'sminket' og det ikke har kunne ses i hvor slemt et omfang døren har været rådden. Jeg har været i kontakt med flere håndværkere ... og de fortæller at råd ikke opstår i det omgang på under et år. Det er ikke en lille utæthed, det er kæmpe vandpytter der kommer ind på gulvet. Tætningslister er skiftet, men uden held".

Det fremgår af købsaftalen: "Kælder/ældre ejendom: Da ejendommen er af ældre dato, er køber af home blevet opfordret til at gennemgå/efterse ejendommen grundigt, evt. med håndværker. Køber er specielt gjort bekendt med og accepterer, at det er sædvanligt i gamle ejendomme, at gulvene ikke er i vatter, at kælder ikke er godkendt til beboelse samt at der kan forekomme fugt i kældre i ældre huse. Prisnedslag: Sælger har givet et kontant nedslag på kr. 48.000 i forbindelse med handelen på grund af ejendommens stand samt de nævnte forhold i ejendommens tilstands- og elinstallationsrapport samt energimærke. Nedslaget er fratrullet i den aftalte købesum".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 14/11 2024, at "omfanget omhandler hele bunden på terrassedøren samt nedslidt gummipakning på undersiden af dørfladerne. Årsagen til skaden er naturlig nedbrydning af udsat organisk materiale på indadgående terrassedør. Jeg tror at skaden er opstået fordi døren sidder meget udsat for vind og vejr samt er døren indadgående hvilket gør muligheden for utætheder væsentlige større. Forholdet ses nævnt i tilstandsrapporten

under punkt: 2. Skaden kan repareres ved en fuld udskiftning af terrassedøren samt fuge og tilpasning til nye standarder. Overslag DKK 30.000, 00 excl. moms. Alderen på den beskadigede bygningsdel er ukendt men vurderes omkring 25 år gammel. ... Skaden har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen da skaden er benævnt i tilstandsrapporten, men det er klart i det år hvor FT har boet i huset er skaden kun blevet værre".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved terrassedøren, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2 med karakteren gult hus "Terrassedøren ud mod vejen på 1 salen er med nedbrydninger. ... Forholdene vil medføre forceret nedbrydning".

Nævnet finder, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af købsaftalen, at der er givet et nedslag i købesummen på grund af ejendommens stand og de nævnte forhold i tilstandsrapporten.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at terrassedøren efter det oplyste sidder meget udsat for vind og vejr, at skaderne efter det oplyste er aldersbetingede, og at ejerskifteforsikringen undtager dækning af forhold, der alene består i udløb af bl.a. materialers sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

101920

Hvad angår vandindtrængen finder nævnet på baggrund af det, som er oplyst i selskabets taksatorrapport at måtte lægge til grund, at årsagen i det væsentlige er en nedslidt gummipakning på undersiden af døren, der kan udskiftes for et beløb under forsikringens bagatelgrænse.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck