

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. april 2025 blev i sag nr. 102692:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 29/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sidst i maj 2024 kom der regnvand ind i min stue i mit sommerhus. Da skaden blev udbedret, gjorde håndværkerne mig opmærksom på at på den del af huset var pladerne i meget dårlig stand og havde været det i flere år og måtte derfor udskiftes. De mente at, på den del af huset, var problemet der allerede da huset blev overtaget (januar 2020). Domus forsikring afviste sagen flere gange inden jeg sendte en klage til deres klageafdeling (som trods flere påmindelser ikke har svarret), på den basis at jeg ikke kunne påvise at taget allerede var i dårlig stand da huset blevet overtaget. Som jeg har gjort Domus opmærksom på, ville jeg jo ikke have købt huset hvis jeg havde vidst at husets tag (en del af) var i så dårlig stand og at der ikke stod noget i den tilstandsrapport jeg købte.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbetaling af omkostningerne for udbedring af den del af taget der var i dårlig stand. I alt kroner (to regninger på henholdsvis kr. 2755.88 og kr. 35,910, i alt kr. 38,665.88)."

Selskabet har den 15/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Med efter det oplyste overtagelsesdag 14. februar 2020 overtog klager ejendommen beliggende

...

Klager **opfordres (A)** til at fremlægge købsaftalen.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport, der fremlægges som sagens **bilag A**, hvoraf fremgår, at ejendommen er opført i 1979.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102692

Tilstandsrapporten indeholder på side 8, følgende bemærkninger vedrørende taget:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

<i>1.1. Tagbelægning/rygning</i>	<i>K1</i>	<i>Ældre asbestholdige tagplader på oprindeligt hus (plade nr. 128896 sandsynligvis fra 1978) der ses noget nedslidt i den fornyede overfladebehandling (maling) de har fået. Bl.a. afskalninger ved kip ind mod paptaget. På havestue nyere asbestfri tagplader fra 1998 (pladenr. bl.a. 51280257) Tagpladerne er asbestfritagplader af den nye årgang.</i>
		<i>Note: Asbestholdige tagplader skal behandles med særlig opmærksomhed med hensyn til demontering/renovering m.v Arbejdstilsynet har særlig instruks på området.</i>

Af tilstandsrapporten fremgik, at tagbelægningen bestod af ældre asbestholdige tagplader fra 1978, der sås noget nedslidt, mens en del af tagbelægningen (på havestue) var asbestfri tagplader fra 1998.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Ca. 4 år og 4 måneder efter at have overtaget ejendommen konstaterede klager en utæthed og anmeldte forhold i form af 'smuldrende tagplader. Hul i taget. Regnvand i stuen. Håndværkere reparerede og forklarede, at hele den del af taget smuldrer og har gjort det et stykke tid.'

Ved mails af 18. juni og 5. september 2024 (sagens **bilag C** og **bilag D**) afviste Domus Forsikring dækning under den indtegnede forsikring.

Klageafdelingen har senest behandlet sagen, og klageafdelingens svar af 11. december 2024 fremlægges som **bilag E**.

ii. Bevis for dækningsberettiget skade?

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det klager, der skal bevise, at der pr. overtagelsesdagen den 14. februar 2020 forelå en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Ankenævnet for Forsikring

3.

102692

Tagbelægningen er mestendels en ældre tagbelægning fra ejendommens opførelse i 1978/1979, og i tilstandsrapporten fremlagt som bilag A modtog klager med hensyn til tagbelægningen følgende oplysning:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

<i>1.1. Tagbelægning/rygning</i>	<i>K1</i>	<i>Ældre asbestholdige tagplader på oprindeligt hus (plade nr. 128896 sandsynligvis fra 1978) der ses noget nedslidt i den fornyede overfladebehandling (maling) de har fået. Bl.a. afskalninger ved kip ind mod paptaget. På havestue nyere asbestfri tagplader fra 1998 (pladenr. bl.a. 51280257) Tagpladerne er asbestfritagplader af den nye årgang.</i>
		<i>Note: Asbestholdige tagplader skal behandles med særlig opmærksomhed med hensyn til demontering/renovering m.v Arbejdstilsynet har særlig instruks på området.</i>

• Hul i taget

Ud fra sagens akter er det ikke muligt entydigt at konkludere, hvor hullet i taget befandt sig.

Der er tale om en ældre tagbelægning fra ejendommens opførelse, herunder asbestholdige plader hvor dele af tagbelægningen er skiftet til ikke asbestholdige plader.

Ifølge tilstandsrapporten vedrører ikke asbestholdige plader tagbelægningen på udestuen.

Utæthed er først konstateret mere end 4 år og 4 måneder efter ejendommens overtagelse, og der er derfor efter Domus Forsikrings opfattelse ikke bevis for, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen forelå nærliggende risiko for skade.

• Smuldrende tagplader

Der er ikke noget nærmere bevis for smuldrende tagplader og omfanget heraf, men det kan som hidtil konstateres, at der er tale om en ældre tagbelægning (mestendels), hvor klager allerede i tilstandsrapporten i forbindelse med købet af ejendommen blev oplyst om, at tagpladerne sås noget nedslidte i den fornyede overfladebehandling.

Ankenævnet for Forsikring

4.

102692

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udløb af almindelig levetid, herunder som følge af sædvanligt slid og ælde, se herved forsikringsbetingelsernes punkt 5, litra H og I.

Der ses ikke bevis for, at der pr. overtagelsesdagen for nu snart 5 år siden forelå nærliggende risiko for skade.

Henset hertil samt henset til oplysningerne i tilstandsrapporten fastholdes det på vegne af Domus Forsikring, at der ikke er ført bevis for dækningsberettigede forhold.

AK 99.903 og AK 95.489 fremlægges som **bilag F** og **bilag G**."

Klageren har i meddelelse af 16/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Mange tak for jeres meddelelse. Jeg har kun en enkelt kommentar som er, at det jo netop er 'taget over udestuen' som består (bestod) af nyere (asbestfri) tagplader og altså ikke de gamle asbesttagplader. Det bekræfter Domus også i en af deres beskeder og det er derfor irrelevant at de gamle tagplader muligvis er fra 1972 da det jo ikke er ved den del af taget at regnvandet er kommet ind."

Selskabet har i brev af 4/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bemærker, at vandindtrængen ikke er sket ved de gamle asbestholdige tagplader. Såfremt vandindtrængen er sket ved de asbestfrie tagplader, ændrer dette fortsat ikke ved indklagedes vurdering af forholdet, idet tagpladerne i udestuen er fra 1998, dvs. at tagpladerne på skadestidspunktet d. 10. juni 2024 har været 26 år gamle."

Klageren har i meddelelse af 5/2 2025 bl.a. anført:

"Jeg har ikke videre at dele og jeg kan se at Domus Forsikring ikke deler mere information andet end at afvise klagen på trods af at en af de grunde de angav viste sig at være irrelevant. Jeg står ved de førnævnte grunde til at jeg mener at have retten på min side - inklusive at hvis de har ret, er der jo ingen grund til at forsikringstager ville tage en udvidet forsikring (10 år) hvis skader der først viser sig efter et år bliver bedømt som forældede."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 23/1 2020 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

5.

102692

"

A Sommerhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Ældre asbestholdige tagplader på oprindeligt hus (plade nr 128896 sandsynligvis fra 1978) der ses noget nedslidt i den fornyede overfladebehandling (maling) de har fået.

Bl.a afskalninger ved kipi nd mod paptaget

På havestue nyere asbestfri tagplader fra 1998 (pladenr bl.a 51280527)

Tagpladerne er asbestfritagplader af en nyere årgang.

Note: Asbestholdige tagplader skal behandles med særlig opmærksomhed med hensyn til demontering/ renovering mv

Arbejdstsynet har særlig instruks på området.

"

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, 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.

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 et sommerhus fra 1979 med bølgepladetag. Den oprindelige del af huset har oprindelige, asbestholdige tagplader. Havestuen har nyere asbestfri tagplader fra 1998. Klageren overtog ejendommen i januar/februar 2020 og ca. 4 år og 4 mdr. efter overtagelsen anmeldte klageren, at der var smuldrende tagplader og hul i taget. Klageren ønsker erstatning på 38.665,88 kr. for "udbedring af den del af taget der var i dårlig stand". Klageren har anført, at pladerne på taget over udhuset var i dårlig stand og havde været det længe. Ifølge klagerens håndværkere var problemet der allerede på overtagelsestidspunktet i januar 2020.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen forelå nærliggende risiko for skade, idet utætheden først blev konstateret mere end 4 år og 4 måneder efter overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at der ikke er bevis for smuldrende tagplader og omfanget heraf.

Ankenævnet for Forsikring

7.

102692

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4. A., at 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. Det fremgår af punkt 4. B, at forsikringen dækker 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, 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.

Nævnet bemærker, at klageren skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der først er konstateret vandindtrængen mere end 4 år efter overtagelsen, og at der på den baggrund ikke er dokumentation for, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade på taget.

Nævnet har også lagt vægt på, at rygningen/tagbelægningen er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 1.1 med karakteren K1, og at det fastslås i forsikringsbetingelsernes pkt. 5.A, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ikke dækkes, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102692

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand