Ankenævnet for Forsikring

Den 7. januar 2015 blev i sag nr. 86387:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende utæt belægning på altan.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren har udbedret forholdet, før selskabet har haft lejlighed til besigtigelse, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadebegreb henset til ejendommens alder, at klageren er advaret mod forholdet i tilstandsrapporten, og at utætheden ikke har været til stede ved overtagelsen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1887. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/5 2005.

Klageren har anmeldt, at der i forbindelse med skybrud den 2/7 2011 trængte vand ned fra altanen mod øst på 1. salen og forvoldte skade på den udvendige side af den underliggende karnap.

Klageren har også anmeldt skaden til det selskab, hvor han har tegnet husforsikring. Dette selskab har ligeledes afvist skaden, og klageren har indgivet klage til Ankenævnet

for Forsikring over begge selskaber. Klagen over husforsikringen behandles sideløbende med denne sag under sagsnummer 86.386.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte revner i puds på gesims.
		K2	Opfugtet puds/murværk under altan mod vest tyder på utæthed ved altan befæstning.
		UN	Opfugtet/afskallet puds under altan mod øst tyder på utæthed i altanbelægning.
	…		
	3.4 Altaner	K3	Enkelte fliser med revner, kan være årsag til opfugtning i underliggende ydervæg (se punkt 3.1)."

Den omhandlede altan ligger mod øst.

Klageren har i klagen til nævnet anført:

"1. SAGSFREMSTILLING:

Undertegnede havde som mange andre husejere den 2. juli 2011 ved det store skybrud vandskade i min kælder og i det hele taget på ejendommen …vej … i … bygningsskader i kælder, der blev dækket af … Forsikring [husforsikringen], og løsøre i kælder blev dækket af … Forsikring, og da en del af skaden skyldtes vandindtrængen, som følge af en ulovlig/uhensigtsmæssig konstruktion i forbindelse med toilet i kælder, blev en del af omkostningerne til omlægning af afløb fra toilet i kælder dækket af Gjensidige Forsikring, hvor undertegnede har tegnet ejerskifteforsikring.

Udover problemerne i kælder var skybruddet den 2. juli 2011 så kraftigt, at der opstod en vandskade på karnap under altan på 1. sal, der sandsynligvis skyldtes, at der i en længere periode, mens skybruddet fandt sted befandt sig en så massiv forekomst af vand på altanen, at dette trængte ned omkring, hvor altanens rækværk er forbundet med fliser og underlag i øvrigt.

Det bemærkes, at belægningen på altan på 1. sal over karnap var ny, idet da jeg købte huset i 2005, blev det vurderet, at der var behov for at skifte belægning på altan, i hvilken forbindelse rækværk på altan blev afmonteret og genmonteret på den nye flisebelægning på altan, herunder sikret mod vandindtrængen. Da der var forbehold vedrørende forsikringsdækning - vedrørende vandskade i karnap, som følge af altanens tilstand, og der i øvrigt også var forbehold vedrørende forsikringsdækning på tag, som følge af fejlagtig isolering, blev disse forhold inkl. isoleringen under taget, som i øvrigt ikke har noget at gøre med nærværende sag, udbedret, og [husforsikringen] blev kaldt ud for at besigtige ejendommen med henblik på at godkende de udbedrede forhold, således at der ikke længere var forbehold i forsikringen.

På skadestidspunktet 2. juli 2011, var der således ikke nogen forbehold i forsikringen bortset fra et vindfang af træ, der netop stod til at skulle udskiftes, og som ikke har nogen forbindelse med den pågældende karnap.

Det ligger således fast i nærværende sag, at der ikke er tale om nogen siveskade, idet skaden på karnap, der opstod på udvendigt murværk, men ikke indvendigt i øvrigt. Der er således ikke tale om manglede vedligeholdelse af karnap herunder belægning på altan på 1. sal, da det tidligere udførte arbejde på altanen i 2005 i forbindelse med overtagelsen jo netop er blevet godkendt af [husforsikringen], og den hengåede tid indebærer ikke at et helt nyetableret belægning mv. på altan på 1. sal skulle have behov for særlig vedligeholdelse 6 år senere.

Situationen er imidlertid sådan, at skybruddet 2. juli 2011 var så ekstraordinært i sin karakter, at selv den bedste konstruktion på den ene eller anden måde, blandt andet som følge af vandafledningen, ikke kunne ske hurtigt nok kunne tage skade. En anden mulighed er naturligvis, at der nede under altanens belægning har været en fejlkonstruktion af membran, men dette tyder dog ikke på at være tilfældet eller i hvert fald, så har der været tale om en skjult fejl, som ikke har været observeret og udbedret i forbindelse med overtagelsen af ejendommen 1. oktober 2005.

Således er det undertegnedes opfattelse, at det må bestrides, at belægning på altan over karnap har været utæt på nogen måde, således at undtagelsen i forsikringsbetingelserne [i husforsikringen] punkt 1.3 finder anvendelse. [Husforsikringen] anerkender jo netop også, at … fra [husforsikringen] nogle år tidligere var ude at besigtige ejendommen og anerkendte, at konstruktionen var korrekt og i orden, og det bemærkes endnu en gang, at der jo på intet tidspunkt hverken før eller efter skybruddet har været vandindtrængen inde i karnappen i stuen, således at der altså alene er trukket vand ned i den ydre konstruktion, formentlig hvor forankringen fra altanens rækværk går ned i beton og mursten.

I modsat fald må det antages, at der har været en konstruktionsfejl, som ikke er blevet elimineret, før end der på ny blev repareret membran og pålagt ny belægning på altan.

I sagen er det ligeledes bemærkelsesværdigt, at Gjensidige Forsikring begrunder afslaget med, at de ikke har fået lejlighed til at besigtige skaderne, men det bad de på intet tidspunkt om i forbindelse med skadens anmeldelse og indledende behandling, hvorfor denne begrundelse for afslag giver anledning til undren. Det kan endvidere heller ikke statueres, at der er taget noget forbehold i ejerskifteforsikringen, der relaterer sig til den pågældende skade i forbindelse med tilstandsrapporten, da alt jo blev udbedret jf. i øvrigt …'s besigtigelse fra [husforsikringen].

Det er min opfattelse, at de to forsikringsselskaber hver især skyder ansvaret fra sig frem for eventuelt at samarbejde om en dækning af skaden. Derfor klager jeg over begge forsikringsselskabers afslag samtidig, da deres sagsbehandling skal ses i sammenhæng.
…

2. HVAD VIL DE KONKRET OPNÅ HOS SELSKABET:

Hos [husforsikringen] og/eller Gjensidige Forsikring ønsker undertegnede at opnå forsikringsdækning/erstatning til udligning af istandsættelsesfaktura fra … af 15. december 2011 samt supplerende blikarbejde jf. faktura fra … og endelig også dækning til udførelse af supplerende malerarbejder og oppudsning omkring gesims, hvilket arbejde ikke er blevet udført

endnu af hensyn til nærværende klagesag, hvorved bemærkes, at udseende af den forholdsvis beskedne afskalning ikke har ændret sig siden 2011 og indtil nu."

I brev af 15/9 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Forsikringsbetingelserne pkt. 2.2

I forsikringsbetingelserne pkt. 2.2 er anført, at *'udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit skriftligt har bekræftet dette.'*

Forsikringstager anmelder forholdet den 22. september 2011. Samme dag beder vi - som det i øvrigt er sædvanlig forretningsgang hos os - om en nærmere beskrivelse af det anmeldte forhold samt besvarelse af en række spørgsmål fra håndværker, således at vi kan vurdere, en eventuel forsikringsdækning på det foreliggende grundlag, eller om vi skal foretage besigtigelse af det anmeldte forhold.

Vi modtager ikke en besvarelse af de anførte spørgsmål fra håndværker, som vi har bedt om i vores brev af 22. september 2011. Vi modtager et tilbud fra en håndværker og en ikke-udførlig forklaring fra forsikringstager ved e-mail af 26. september 2011. Forsikringstager oplyser samtidig, at arbejdet igangsættes, så der skal ske omgående besigtigelse.

Vi bemærker, at forsikringsselskaberne må indrømmes en vis sagsbehandlingstid, før forsikringstagerne blot kan igangsætte arbejdet med ganske kort varsel. Vi bemærker, at allerede 13 dage efter forsikringstagers e-mail (og 17 dage efter anmeldelsen), var det skrevet faktura for udført arbejde (første faktura dateret 9. oktober 2011). Vi har således på ingen måde fået en rimelig frist til at vurdere eller besigtige det anmeldte forhold.

Vi har ikke givet forsikringstager hverken mundtlig eller skriftligt bekræftelse på, at han måtte foretage udbedring af det anmeldte forhold jf. forsikringsbetingelserne pkt. 2.2. Tværtom har vi taget forbehold herfor.

Vi har - som anført ovenfor - ikke modtaget en fyldestgørende besvarelse fra håndværker (eller forsikringstager) af de spørgsmål, som vi har bedt om.

Således har forsikringstager ikke givet os rimelig mulighed for at vurdere om, der var tale om en dækningsberettigende skade, eller muligheden for at vurdere, om der skulle ske besigtigelse, før forsikringstager udbedrede forholdet.

Vi bemærker for god ordens skyld, at vi i nogle tilfælde er indstillede på at vurdere forholdet ud fra det foreliggende grundlag, såfremt der foreligger tilstrækkelig dokumentation i form af billeder, fyldestgørende beskrivelse og besvarelse af spørgsmålene fra håndværker etc. I dette tilfælde har vi - som ovenfor anført - ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation eller endsige et fyldestgørende grundlag for kunne vurdere en eventuel forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen.

Det er også forsikringstager, som skal tilvejebringe forsikringsselskabet de tilstrækkelige oplysninger for at kunne vurdere, om der er forsikringsdækning for det anmeldte forhold. Det er også forsikringstagers egen risiko, når der foretages udbedring af forholdet, før der er tilvejebragt det tilstrækkelige grundlag for os til at vurdere, om der er forsikringsdækning.

På baggrund af ovenstående må vi med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 2.2 afvise forsikringsdækning for det anmeldte forhold.
…
I relation til vurderingen af, om det anmeldte forhold opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14, har vi følgende kommentarer:

Det er konstateret, at der i juli 2011 er trængt vand ned gennem altan. Som vi forstår forsikringstagers klage, så anfører han, at der kan være tale om en fejlkonstruktion som følge af manglende/fejludført membran under altanens fliser.

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1887.

Forsikringstager oplyser i sin e-mail af 26. september 2011, at ejendommens facade og altan er renoveret i 2005, hvorfor reglerne herfor burde være overholdt ved renoveringen.

Forsikringstager oplyser også i sin klage til nævnet, at det på tidspunktet for hans køb af ejendommen i 2005 blev afmonteret og genmonteret rækværk på ny flisebelægning, som var sikret mod vandindtrængning ifølge aftale med sælger.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen, dvs. at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende huse af samme alder jf. forsikringsbetingelserne pkt.14.

Det er på ingen måde usædvanligt, at det ikke er etableret nogen effektiv form for membran i en altan i et hus, som er opført i 1887. Dette opfylder således ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Forsikringstager har herudover ikke dokumenteret i hvilket nærmere omfang, at der er sket renovering af altanen i 2005, eller om der er tale om en fejlkonstruktion i form af manglende / fejludført membran i forbindelse med renoveringen i 2005.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde, at forsikringstager ikke har dokumenteret, at der er tale om en fejlkonstruktion vedrørende membranen - hverken i forhold til husets oprindelige konstruktion eller den efterfølgende renovering i 2005 - som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig omfang i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

Da forsikringstager på det foreliggende grundlag ikke har dokumenteret, at skadesdefinitionen i forsikringsbetingelserne pkt. 14 er opfyldt, kan vi heller ikke af denne grund tilbyde forsikringsdækning herfor.
…
I tilstandsrapporten er anført, at der er opfugtet / afskallet puds under altan mod øst, som tyder på utæthed i altanbelægningen. Forholdet er anført med karakteren UN, hvilket betyder, at forholdet skal undersøges nærmere.

Forsikringstager oplyser, at belægningen på altan blev udbedret ved afmontering af rækværk og genmontering på ny flisebelægning som var sikret mod vandindtrængning, og at dette skete i henhold til aftale med sælger.

Der er ikke udført nogen allonge til tilstandsrapporten, hvor det fremgår, at forholdet udgår af tilstandsrapporten som følge af udbedring heraf, og vi har i øvrigt heller ikke modtaget dokumentation for udbedringen heraf.

Ved oplysningerne i tilstandsrapporten er forsikringstager blevet advaret mod en eventuel utæthed i altanbelægningen, og han er blevet opfordret til, at forholdet skal undersøges nærmere (UN).

Som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten - og da der ikke er udarbejdet en allonge hertil, hvori det fremgår, at forholdet udgår af tilstandsrapporten som følge af udbedring - henholder vi os til, at forholdet vedrørende utæt altanbelægning - eventuelt som følge af manglende membran - ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er forsikringsdækning herfor jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17, litra a.

Forsikringsbetingelserne pkt. 16

Såfremt nævnet - mod vores klare forventning herom - vurderer, at forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten, vil vi henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 16, hvoraf det fremgår, at det er en betingelse for forsikringsdækning, at forholdet (aktuel skade / nærliggende risiko for skade) har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Forsikringstager anmelder først utætheden ultimo 2011, dvs. 6 år efter hans overtagelse af ejendommen (2005).

Forsikringstager oplyser selv i sin e-mail af 26. januar 2012 til [husforsikringen], at der aldrig har været vandindtrængning i de 6 år, hvor han har ejet ejendommen, hvilket er gentaget i hans klage til nævnet.

Forsikringstager anfører, at skaden kan være sket som følge af ekstraordinært skybrud den 2. juli 2011, idet vandafledningen ikke har kunnet følge med.

Murermester … vurderer ved skrivelse af 3. februar 2012 (dette dokument har vi først modtaget i forbindelse med ankenævnssagen), at vandskaden er af nyere dato.

Forsikringstager og murermester fastholder således, at utætheden ikke har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen i 2005.

I forsikringsbetingelserne pkt. 16 er det fastlagt, at det er et krav for forsikringsdækning, at forholdet har været til stede på tidspunktet for overtagelsen."

Murermesteren har i brev af 3/2 2012 til klageren anført:

"På given foranledning skal vi hermed redegøre for vores opfattelse af vandskade på altanen.

Vandskaden var klart af nyere dato og vandet var trængt igennem forkanten af altanplader og ned i gesimsen som var afskallet. I altanforkanten sidder gelænderankre, hvor vandet sandsynligvis kan være trængt ned, da altanpladen mere eller mindre har stået under vand ved styrtregnen."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"2. Ved skade

…

2.2

Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af de beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit skriftligt har bekræftet dette.

…

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

14.1

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

14.2

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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.

…

14.4

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

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

…

a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i punkt 14 og 15, er betinget af,

a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

…

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

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige med karakteren UN har registreret opfugtet/afskallet puds under den omhandlede altan mod øst, hvilket tyder på

utæthed i altanbelægningen. Endvidere har han med karakteren K3 registreret, at enkelte fliser med revner kan være årsag til opfugtningen i underliggende ydervæg.

Klageren har anført, at der efter hans køb af ejendommen blev skiftet belægning på altanen. Nævnet bemærker, at der ikke efter dette udbedringsarbejde er foretaget ændringer eller tilføjelser til tilstandsrapporten ved allonge som følge af en genbesigtigelse af forholdet foretaget af den bygningssagkyndige. Tilstandsrapportens bemærkninger vedrørende altanen er derfor gældende i forhold til dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at beskrivelserne i tilstandsrapporten vedrørende altanen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at han ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet kan allerede derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund