Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 87013:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Hun klager over selskabets afvisning af at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede bygnings hoveddør.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen. Subsidiært har selskabet anført, at klageren har hindret selskabets besigtigelse af forholdet ved at udbedre det tre uger efter anmeldelsen, samt at forholdet var nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1961. Forsikringen trådte i kraft den 13/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/6 2007. Den pågældende dør var blevet udskiftet kort tid inden klagerens overtagelse af ejendomme.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen fremstår i god stand, dog må forventes færdiggørelse af enkelte igangsatte renoveringsprojekter, hvorefter der kræves normal vedligeholdelse.

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		

...

2. 87013

4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K1	Afskalninger i overfladebehandling på terrassedør.
4.2 Vinduer	K1	Nogle afskalninger på glaslister og lister på brystning på sydvendt terrasseparti. Note: Terrassepartiet og terrassedøren er ikke udskiftet, alle øvrige døre og vinduer er udskiftet.
	K2	Der ses tegn på begyndende nedbrydninger i træværket i bund af vinduesparti ved terrasse. Note: Forholdet bør udbedres for at undgå yderligere skader.
4.3 Fuger	K1	Udvendig fugning ikke færdiggjort omkring vinduer og døre.

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **5 år.**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Ombygning løbende.**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Alt.**	☒	☐	☐
...				
4.	**Vinduer og døre**			
...				
4.3	Fungerer alle vinduer? Hvis nej, hvilke gør ikke?	☐	☒	☐
4.4	Fungerer alle døre? Hvis nej, hvilke gør ikke?	☐	☒	☐

Klageren har i skadeanmeldelsen af 3/11 2014 anført:

”Jeg har haft en murer og en tømrer og se på min hoveddør som ikke sidder fast og der løber vand ind.

Begge fagmænd har sagt at døren er forkert monteret. Der mangler en lang nok regle oven-på (billede med revne oven på døren) samt isolering mellem trappesten og fodlist.

Tilbud på dør + montering er 8.750 kr. + moms og regle oven på døren 2.600 kr. + moms. Der skal en ny dør i fordi når man skal forhøje trappetrinnet kommer den nuværende ikke at passe ind.

Disse udgifter vil jeg gerne have dækket af min ejerskifteforsikring/selvrisiko nedskrevet. Håber på hurtig svar idet døren sidder løst og skal skiftes ud hurtigst mulig.”

Selskabet har i mail af 15/11 2014 til klageren anført:

> ”Tak for din mail, vi har nu haft mulighed for at gennemgå det fremsendte materiale. Du anmelder følgende:
>
> **Løstsiddende hoveddør med fugtindtrængning til følge.** Der vedlægges billeder af fodliste samt overligger. Skriftlig fagmandsvurdering foreligger ikke.
>
> Idet vi henviser til dine betingelser pkt. 16a må vi beklage at forholdet ikke er dækket på din forsikring. Dækning er betinget af at forholdet var til stede ved overtagelse, og dette ses ikke dokumenteret i det fremsendte materiale. Såfremt det kan bevises at fugtindtrængning samt løstsiddende dør har været til stede siden overtagelse 13.07.2007, bedes dette fremsendt.”

Klageren har i mail af 17/11 2014 til selskabet hertil bemærket:

> ”Jeg har fået besked fra både tømrer og murer om at der er tale om konstruktionsfejl veder. døren. Døren sat netop ikke ved overtagelses tidspunkt og der er tale om fejl i konstruktionen med nærliggende risiko for skade. Døren er blevet monteret lige inden overtagelse og den skal selvfølgelig holde en del år, og det kan den ikke i og med at den ikke sat fast i karmen eller ovenpå.
>
> Jeg kan godt bede om en skriftlig fagmands vurdering hvis det er hvad i vil have.
>
> Lad mig vide jeres vurdering af skaden.”

Selskabet har i mail af 19/11 2014 til klageren anført:

> ”Der foreligger fortsat ikke noget bevis for at skade, som følge af fejlmonteringen, har været tilstede siden overtagelse. Som jeg tidligere har noteret skal skaden være til stede ved din overtagelse i 2007, før den kan falde ind under dækning af din ejerskifteforsikring. En fejlmontering alene, som har fungeret uden problemer siden 2007, kan ikke vurderes som en skade i ejerskiftemæssig forstand. Såfremt jeg skal revurdere dette punkt, skal jeg bede om en beskrivelse fra fagmanden hvori han noterer alder på døren samt forklaring af omfang samt udbedring. Her kan jeg så eventuelt vurdere om dørens stand i dag er en sådan grad af forværring at jeg mener at det kan berettige til dækning.
>
> Derudover skal jeg bede om billeder af hele døren (ind og udvendigt) så konstruktionen af denne kan vurderes."

Klageren har ved mail af 24/11 2014 til selskabet fremsendt en udtalelse fra sin snedker. I udtalelsen hedder det:

> ”Døren som vi har skiftet, var ikke forsvarligt fastgjort.
>
> Endvidere manglede stopning og fugning fuldstændigt, hvorved vind, vand og kulde kunne trænge ind mellem karm og mur.
>
> Denne mangel vil på sigt give frost skader samt fugt og råd skader."

Selskabet fastholdt ved mail af 27/11 2014 til klageren sin afvisning.

Klageren har i klageskemaet af 28/11 2014 bl.a. anført:

> ”**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> …
> Jeg mener at en hoveddør som er monteret i 2006 skal holde i 7 år uden at hele karmen losser. Det har ikke været muligt for mig at sende billeder fra 2007 (ved overtagelse) idet jeg ikke har dem, men der er ikke lavet om noget på døren inden udskiftning i november 2014 og det skulle gøres a.s.a.p i det hele karmen var løstsiddende og døren ville have faldet ned med yderligere skade som følge. Endvidere var ’reglen’ som sidder ovenpå døren revnet og var for lille til at bære døren. Skaden kunne heller ikke anmeldes tidligere idet den har fungeret indtil nu.
> Selskabet har ikke bedet om billeder af hele døren (billeder af skade er sendt til dem ved anmeldelse) eller anmodet om besigtigelse ved anmeldelse så iflg. min bedste vurdering har jeg fået skaden repareret hurtigst mulig og dermed udgået yderligere skader. Skaden har været tilstede 2007 og det er ikke muligt at bevise risiko for nærliggende skader inden de sker. Jeg går ud fra, at de ellers ville ha været nævnt i tilstandsrapporten.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Erstatning af ny hoveddør + montering iflg. forsikringsbetingelserne i pkt. 14 med totalbeløb 11.350 + moms.”

Selskabet har i brev af 5/1 2015 til nævnet bl.a. anført:

> ”Det fremgår af tilstandsrapporten pkt. 4.2, at de fleste døre var udskiftet inden overtagelse, samt af pkt. 4.3 at udvendig fugning omkring døre ikke var færdiggjort. Det lægges således ubestridt til grund, at hoveddøren inden klagers overtagelse af ejendommen … , var udskiftet, men at udvendig fugning ikke var færdiggjort.
>
> Ifølge forsikringsretlige grundprincipper skal klager dokumentere eller sandsynliggøre det rejste krav.
>
> Som det fremgik af klagers mail af 24. november 2014 med mail fra Snedkermester … , så var døren skiftet på tidspunktet for affattelse af mailen. Klager fik iværksat udbedringsarbejde uden vores bekræftelse, hvilken er påkrævet i medfør af forsikringsbetingelserne pkt. 2.3. Der var ikke omstændigheder, som nødvendiggjorde en hurtig udbedring af hoveddøren (udbedring skete inden tre uger efter anmeldelsen), og vi finder derfor, at klager skulle have indhentet vores accept til udbedring inden arbejdets påbegyndelse. Klagers udbedring uden vores accept har umuliggjort vores adgang til at besigtige det anmeldte forhold og dermed vurdere årsagen til forholdet.
>
> Det er en betingelse for dækning, at det anmeldte forhold var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.a. Klager anmeldte forkert montering af hoveddør med fugtindtrængen til følge mere end syv år efter overtagelsen, og vi finder, at klager ikke har godtgjort, at forholdet anmeldt den 3. november 2014 var til stede på overtagelsestidspunktet den 13. juli 2007.
>
> Endelig bemærker vi, at det manglende fugearbejde var omtalt i tilstandsrapporten og havde fået karakteren K1. Forhold omtalt i tilstandsrapporten er som udgangspunkt undtaget dæk-

ning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17.a, hvilket har betydning for det tilfælde, at fugtindtrængen kan henføres til manglende fugning. Det fremgår af tilstandsrapporten side 7, at der var igangværende renoverings-projekter, som afventede færdiggørelse. Klager har i perioden fra overtagelsen og til anmeldelsen ikke færdiggjort fugearbejdet ved hoveddøren, hvorfor det må forventes, at en K1 forværres.

Af ovennævnte grunde skal vi således fastholde afvist dækning for det af klager anmeldte forhold."

Klageren har i brev af 9/1 2015 kommenteret selskabets brev af 5/1 2015. I brevet har hun bl.a. anført:

"Yderligere mener jeg at jeg har handlet iflg. 2.1 og 2.2. i pkt. 2, dvs. anmeldt skaden hurtigst mulig (idet den blev opdaget i forbindelse med andet arbejde i huset) samt omgående fået to fagmænds vurdering på tilstandet inden forbedring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Ved skade**

2.1
Enhver skade, der kan være dækket af forsikringen, skal hurtigst muligt anmeldes til Nykredit.
2.2
Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre/ bevise, at der er tale om en skade og/eller et ulovligt forhold, jf. punkt 14 og 15.
2.3
Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit skriftligt har bekræftet dette.
…
14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

Forsikringen dækker 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, 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.

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
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 henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,

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

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker 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.
b. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

…

c. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom i 2007. De fleste døre og vinduer – herunder den i sagen omhandlede yderdør – var kort tid inden blevet udskiftet. Det fremgår af tilstandsrapportens punkt A.4.3, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at den udvendige fugning rundt om de nyindsatte døre og vinduer ikke var færdiggjort. Han gav forholdet karakteren K1 (Mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion). Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at færdiggørelse af enkelte igangsatte renoveringsprojekter må forventes.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper og står anført i forsikringsbetingelsernes punkt 2.2., at det er den, der rejser et krav, som skal bevise kravets rigtighed og størrelsen af det.

Nævnet bemærker, at klageren har sat sig i en vanskelig bevismæssig situation ved at lade forholdet udbedre få uger efter skadeanmeldelsen. Endvidere bemærker nævnet,

at klageren ikke har godtgjort, at en hurtig udskiftning var nødvendig for at begrænse eventuelle skader på bygningen.

Af de af selskabet anførte grunde finder nævnet herefter, at selskabet har været berettiget til at afvise det anmeldte forhold som værende dækningsberettiget. Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne i tilstandsrapporten og finder med henvisning hertil, at klageren ikke har bevist, at forholdet går ud over, hvad hun måtte forvente inden købet af ejendommen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels