Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 87664:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende indtrængende vand ved dobbeltdør til fransk altan på ejendommens 1. sal.

Selskabet har anført, at der ikke har kunnet konstateres fejl ved dørene eller den måde, de er monteret på. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist forhold, der udgør en skade i forsikringens forstand, og at der på overtagelsestidspunktet ikke var vandskader på gulvet, der går ud over, hvad der er noteret i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1936. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/3 2013.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Gulvbelægningen i kælderen ved trappen når ikke ind under fodpanel. Lidt åbne samlinger ved trægulv 1.sal mod syd. Note: Der må påregnes noget bevægelse i trægulvet pga. temperatur solside - syd.

Af skadeanmeldelse af 8/1 2014 fremgår:

> "Vand er sandsynligvis trængt ind mellem parketten og underlaget – må have pågået over lang tid. Både parketgulvet og underlaget har taget skade! Flere steder skjolder samt skader på gulvet/parketten som ligeledes svigter!?"

Klageren har i klageskemaet af 8/2 2015 anført:

> "Jeg købte i april 2013 hus i ... Efter at have boet der et halvt års tid, bemærker jeg tiltagende misfarvning og sprækker i trægulvet på 1. sal, hvor der er franske altandøre, der vender indad. Det ligner vandskade.
>
> Jeg melder det som en skade til ejerskifteforsikringen, idet jeg klart mener det er et forhold der skal dækkes, idet der står i betingelserne pkt. 3.1. 'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygningsdele.' - Hvilket jeg uden tvivl mener er tilfældet idet der ser ud til at være en pågående skade, idet forandringerne bliver værre og værre i den tid jeg har boet der. Nu er der delaminering af gulvet flere meter ind i rummet, fra døren og indad.
>
> Der ikke er nævnt noget om dette i tilstandsrapporten - her er blot nævnt som K1: Lidt åbne samlinger ved trægulv 1. sal mod syd, hvor der også er anført at der må påregnes bevægelse i gulvet pga. temperatur/solside-syd. Her mener jeg helt klart der skulle være anført UN, idet mig bekendt varme ikke får træ til at se sådan ud, men vand gør. OG det var ikke noget man lagde mærke til. NU er det tydeligt at se.
>
> Dansk boligforsikring har vurderet skaden to gange, første gang afslog de (marts 2014) med at de mente at det var de indadvendte døre der var årsag til skaden på gulvet, idet dette åbenbart er et kendt med den slags døre, samt at placeringen mod syd var udsat. Hvis det er tilfældet, forstår jeg ikke man kan sælge den slags døre? Som i øvrigt er forholdsvis nye (2006).
>
> Jeg beder dem se på skaden igen, da jeg mener deres beslutning er forkert, og skaden bliver værre og værre. Denne gang kan konsulenten konstatere at der er fald på gulvet indad i rummet, hvilket også kan være en årsag til at der trænger vand ind, når dørene også vender indad. Igen mener de ikke der er anledning til at dække (dec 2014), selvom de dog anfører at skaden over tid kan udvikle sig, hvis man ikke finder og udbedrer årsagen til vandindtrængningen.
>
> Jeg har på intet tidspunkt set vand på gulvet, fraset diskret kondensvand på karmen, men dette kan ikke lave vandskade flere meter ind på et trægulv. Der må komme vand ind et sted under gulvet, dette var konsulenten også enig i anden gang.
>
> Jeg har efterfølgende selv haft håndværker ude at se på gulvet. Han mener der muligvis er slæbet i gulvet midt i værelset, for at skjule en skade, idet der er en fordybning i gulvet.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg mener der er tale om en vandskade som muligvis var undervejs allerede da jeg købte huset, men jeg havde ingen chance for at opdage dette da der fejlagtig i tilstandsrapporten er anført K1, jeg mener der burde stå UN, idet sprækker i et trægulv kunne skyldes fugt, og dette skulles undersøges.

Nu synes jeg ikke der er nogen tvivl om at skaden skal dækkes af ejerskifteforsikringen, da der er tale om et skjult forhold, og som nu er meget tydeligt og der er pågående skade på huset så længe årsagen ikke findes og udbedres."

I brev af 17/3 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Ejendommen er et enfamilieshus fra 1936, som klageren har overtaget 1. juli 2013. Sagen omfatter vandindtrængen på gulve, fra indadgående dobbeltdøre på 1. sal. Gulvene er udført i 2006 iht. den relevante byggesag for huset. (Bilag …)

Der er tale om en fransk altan, placeret i gavl mod syd. Vores besigtigelseskonsulent har ved sin gennemgang konstateret fugtaftegninger ved bundtrinnet, samt delaminering i et mindre område omkring dørpartiet. Selve bundtrinnet er udført i aluminium med drænkanal, og konsulenten kunne konstatere fugt og islag indvendigt, hvilket netop indikerer, at vandet presser sig ind her. Derudover virker aluminium som en kuldebro, der er medvirkende til den opfugtning klageren oplever.

Ved besigtigelsen kan der ikke konstateres nogen fejl på dørene, eller på måden de er monteret på. Ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten er klageren gjort opmærksom på, at trægulvene på 1. sal mod syd har været med skader i form af åbne samlinger. Gulvet er dog fortsat egnet til formålet og varetager sin funktion.

Ifølge konsulenten er det anmeldte en kendt problematik ved lignende udførelser. Der er nemlig tale om indadgående døre, som typisk er sværere, at holde tætte end de udadgående. Årsagen er, at en udadgående dør lukker tættere i falsen når vinden presser, hvorimod den indadgående dør i stedet bliver presse en smule op. Dette kan medføre vandindtrængen, hvis det samtidig regner - især ved åbne og udsatte placeringer, som tilfældet er her. Anvendelsen kan være uhensigtsmæssigt sammen med gulve af træ, dog udgør sådanne konstruktioner ikke en fejl på ejendommen.

Grundet klagerens mistanke om vandindtrængen andre steder fra, har vi foretaget genbesigtigelse af ejendommen. Konsulenten har ikke registreret ændringer i forhold til det vi allerede har konstateret ved første besigtigelse. Igen konkluderes det, at vandindtrængen skyldes de indadgående dobbeltdøre.

Årsagen til, at fugtpåvirkningen viser sig længere inde på gulvet, hvor der ses delaminering, er at der registreres mindre fald fra dør og ind mod rummet. Vandindtrængen ved regn og blæst vil ifølge konsulenten løbe ind under gulvet.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da der ikke har været skader på gulvet ved overtagelsen, ud over dem allerede noteret i tilstandsrapporten, og da fugt- og vandindtrængen ikke skyldes en fejlkonstruktion, og dermed ikke udgør en skade i iht. ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor afvises."

Af rapport af 10/2 2014 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår:

"Indledende bemærkninger:

Ejendommen et parcelhus er opført i år 1936, er med kælder samt udnyttet tagetage, opført i tidstypiske materialer/konstruktioner - ombygget/istandsat inden for de senere år. Huset er orienteret nord/syd.
…

Besigtigelsen:
Tagetage/værelse syd:
I gavl befinder sig et større dør/vinduesparti - indadgående dobbeltdøre, fransk altan. FT anviser gulv/lamelparket i område ud for pågældende dørparti. Gulv i område ca. 1 meter ind (fra dør) ses med fugtaftegninger samt delamineringer (vaskebræt). Se billeder … Dør er med bundstykke i aluminium - med drænkanal/afvanding. Se billeder … Indvendigt (mod rummet) ses islag på dørens aluminiumsbundstykke. Se billeder … Udvendigt, der er tale om en høj gavl - befinder sig forholdsvist åbent mod syd (udsat gavl!). Se billeder …

Konklusion
Årsag til anmeldte må tilskrives konstruktion - typisk problematik med indadgående døre, det er stort set umuligt at undgå/forhindre at vand trænger ind i forbindelse med kraftig regn/blæst - specielt som her, hvor der er tale om udsat gavl.

Dør er med bundstykke i aluminium - aluminium virker tydeligvis som kuldebro, hvilket er medvirkende til opfugtning (konkurrerende årsag).

Der kunne ikke konstateres fejl på døren - dør er af nyere dato, formentligt fra 2006. Dør er udført efter alle kunstens regler - drænkanal dobbelte tætningslister osv.

FT mener ikke at fugtskade/gulv har været til stede på dato for overtagelse - dvs. sket efter overtagelse."

Klageren har i mail af 26/8 2014 til selskabet anført:

"[J]eg kan se skaderne på gulvet, som nu er meget tydeligere end da jeg havde besøg af jer i foråret. Gulvet har tydelige tegn på at der har været vand der har ødelagt gulvbræddderne flere meter væk fra døren, det kan jeg selv jeg se uden at være fagperson."

Klageren har i mail af 3/9 2014 til selskabet bemærket:

"[V]edhæfter hermed billeder taget d. 30/8 fra den pågældende dør. Som du kan se på billederne er der vådt i karmen under døren og på gulvet. Jeg åbnet døren tilfældigt og opdaget det, døren må være utæt, da der vel ikke kan være tale om kondens og kuldevarmebro om sommeren?"

I mail af 31/10 2014 fra klageren til selskabet hedder det videre:

"Jeg skriver nu, fordi det godt kan være I har ret i at det ikke er dørene der er problemet. Men faktum er at der er en skade på gulvet, som bliver værre og værre i den tid jeg har boet her. Der må komme vand ind et andet sted fra end gennem dørene, for det kan bare ikke passe at gulvet skal være delamineret 2-3 meter væk fra dørene. Det er nu ikke engang særlig slemt lige foran døren. Som sagt bliver det værre og værre, selv hen over sommeren har trægulvet slået sig mere og mere. Der må være en pågående indtrængen af vand et sted fra, jeg ikke kan se.

…
Vil bede dig sende en mand ud for at se på det igen, alternativt kan jeg få en tømrer til at vurdere det og give en evt. pris for udbedring."

Selskabets besigtigelseskonsulent foretog genbesigtigelse den 6/11 2014. Af notat af 26/11 2014 fremgår:

"Billedet har stort set ikke ændret sig siden sidste besigtigelse - på/omkring fejeliste, alubundstykke ses blankt vand. Se billeder … I område ud for dør og forholdsvis langt ind i rummet ses gulv med trykskader ('ostefacon') samt områder med delaminering. Se billeder … I skunkrum er det muligt at få et kik ind under gulvet - der ses at være et underliggende blindgulv bestående af gulvspån. Se billede …

Nivellering af gulv - målt over små 3 meter registreres at gulv falder jævnt fra dør ind i rummet - ca. 20 mm fald.

Besigtigelsen giver ikke anledning til at ændre tidligere konkluderede – 'indad gående dør, høj udsat gavl'. Det kan tilføjes, at årsag til at gulv ses med fugtskader forholdsvist langt ind i rummet, må formentligt tilskrives at gulvet falder lidt.

I TR registreres:
'Lidt åbne samlinger ved trægulv 1. sal mod syd.
Note: Der må påregnes noget bevægelse i trægulvet pga. temperatur solside - syd.'

BS har tilsyneladende ikke fanget årsag. Fugtskader i form af tryk (når gulvet udvider sig) vil efterfølgende give åbne samlinger (når gulvet tørrer). Problemstilling har formentligt været til stede siden huset blev renoveret, dør isat."

Selskabet skrev herefter til klageren den 1/12 2014:

"Ved besigtigelsen kunne konsulenten ikke konstatere fejl eller skader i bygningskonstruktionerne, der kan være medvirkende årsag til opfugtning af gulvet ved terrassedør.

Det er fortsat konsulentens vurdering, at det skyldes den indadgående dobbeltdøre.

Som ved vores første besigtigelse ses gulvet at være skjoldet samt områder, hvor det er delamineret. Dette skyldes at der er fald på gulvet. Når vandet trænger ind ved døren, som følge af regn og blæst, kan det løbe under gulvet.

Gulvet er ikke skadet i et omfang, at det ikke kan anvendes til formålet - det er på nuværende tidspunkt mest af kosmetisk betydning.

Den byggesagkyndige har også i tilstandsrapporten anmærket, at der er åbne samlinger ved trægulv på 1.sal. At gulvet ikke intakt er helt allerede anmærket i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Skaden på gulvet kan over tid udvikle sig, såfremt årsagen til vandindtrængning ikke udbedres.

Jeg finder ikke anledning til at ændre min tidligere afgørelse."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3. Hvilke forhold er dækket**
> 3.1 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, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
>
> **4. Undtagelser fra dækning**
> Forsikringen dækker ikke:
> 4.1
> - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, 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."

Nævnet har fået forelagt fotos optaget af besigtigelseskonsulenten ved de to besigtigelser.

Nævnet udtaler:

Ejendommens 1. sal er en udnyttet tagetage. Efter de kommunale oplysninger lægges det til grund, at tagetagen er indrettet i 2006-07. Der blev i den forbindelse på 1. salen opsat fransk altan mod syd med dobbeltdøre. Klageren har anmeldt ca. ½ år efter overtagelsen i juli 2013, at der er kommet fugtskader på gulvet ved altandørene. Hun har oplyst, at en håndværker har vurderet, at der muligvis tidligere er foretaget afslibning af gulvet for at skjule en ældre skade.

Besigtigelseskonsulenten har den 10/2 2014 anført, at der i gulvet i et område på ca. 1 meter ind fra døren ses fugtaftegninger og delamineringer (vaskebræt). På dørens indvendige side ses et islag på aluminiumsbundstykket. Konsulenten anfører, at årsagen til det anmeldte må tilskrives konstruktionen, herunder at der er tale om en udsat gavl og

indadgående døre, hvor det stort set er umuligt at undgå/forhindre, at vand trænger ind i forbindelse med kraftig regn/blæst.

Ved besigtigelsen den 6/11 2014 konstaterede konsulenten, at der ses blankt vand på/omkring dørenes aluminiumsbundstykke ved fejeliste. Nivellering viste, at gulvet falder jævnt fra dør og ind med ca. 20 mm fald målt over 3 meter. Selskabet har i brev af 17/3 2015 til nævnet anført, at årsagen til, at fugtpåvirkningen viser sig længere inde på gulvet, er dette fald fra dørene og ind, og at vandindtrængen ved regn og blæst ifølge konsulenten vil løbe ind under gulvet.

Nævnet finder, at det er bevist, at der forekommer vandindtrængen ved altandøre i et omfang, som går ud over, hvad der må forventes ved en konstruktion og døre fra 2006-07, og at forholdet er årsag til, at der har udviklet sig fugtskader på gulvet i form af fugtskjolder og delaminering. Nævnet finder, at det er bevist, at utætheder ved altandørene på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Af tilstandsrapporten fremgår med karakteren K1, at der er konstateret lidt åbne samlinger ved trægulvet. Den bygningssagkyndige har i en note tilføjet, at der må påregnes nogen bevægelse i trægulvet på grund af temperaturen i solsiden mod syd. Nævnet finder, at klageren ikke derved er advaret mod, at altandørene ikke er ordentligt tætte, og at der var nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende, at den manglende tæthed ved altandørene udgør en dækningsberettigende skade, og at fugtskader på gulv udgør dækningsberettigende følgeskader. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningen for en udbedring, der sikrer den nødvendige beskyttelse mod vandindtrængen samt udbedrer de skete fugtskader på gulv.

8. 87664

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende vandindtrængen ved altandøre samt følgeskader på gulv er dækningsberettigende. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels