Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 88665:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende vandindtrængen ved vinduer på rækkehusets 1. sal.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet er dækket af en entreprenørgaranti.

Det forsikrede rækkehus er opført i 1939. 1. salen er udført i 2008/2009. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/5 2013.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Bygning A (beboelse):* *Gulve under væg til væg tæpper på reposer og i mellemgang/kælder er ikke besigtiget.* *Taget er besigtiget fra terræn med kikkert pga. husets højde.* *Gulve under vinyl i køkken er ikke besigtiget.*	☒	☐	AB

…

Registrering af bygningens tilstand

…

3. Vinduer og døre

…

3.3 Fuger	K3	Tætningsfuger omkring døre og vinduer er begyndende nedslidte/udtjente. Mod vest er der utætheder under vinduespartier. Ved facadedør mod øst er der enkelte utætheder. Note: Der er risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner. Reparation/udskiftning af tætningsfuger er påkrævet."

Klageren har i klageskemaet af 6/11 2015 anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Vi har købt et rækkehus på … i august 2013. Efter et regnvejr den 19. oktober 2014 kunne vi konstatere at der kommer vand ind i huset et sted oppe fra taget. Førstesalen er bygget for ca. 7 år siden, så et tag med den korte levetid burde ikke tage vand ind allerede. Efter mange undersøgelser udført af fagfolk, viste det sig at der ikke var fuget korrekt omkring vinduespartierne i loftet.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At de vil dække udgifterne til materialer samt håndværkerregninger som vi brugte til at udbedre skaden."

Det fremgår af sagen, at skaden blev anmeldt til selskabet den 6/12 2014. Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

> "Vi har haft Tømrer … ude for at tage loftet ned indenfor, for at fastlægge hvor vandet kom ind, da pladerne og isoleringen var meget våde. Der foreligger en faktura på 14.375 for dette arbejde. Vedhæftet.
>
> Vi har haft … ude for at efterse tagpappet og der kunne ikke konstateres nogen fejl. Dette er gjort uden beregning.
>
> Vi har ydermere haft besøg af … for at efterse Vitral ovenlysvinduerne. De fandt et par steder, som de har fuget, hvor der manglede fuger. De mente, at man ved opførelse af overetagen havde glemt at fuge flere steder ved vinduerne. Vi afventer faktura for en halv dags arbejde.
>
> Vi har haft besøg af …, som har målt fugt og kommet med anbefalinger om der skulle pilles yderligere gips ned og opstillet en affugter. Fugt rapport er vedhæftet. Heri fremgår det at de regner med en samlet pris på 9.958 kr. for deres arbejde. Hertil kommer strømforbruget for affugterne. Fugtrapport vedhæftet.
>
> Efter gennemgang af Vitral vinduerne sprøjtede vi selv vand på taget, for at se om der kom mere vand ind. Det gjorde der desværre og vi kan konstatere at der også mangler fuger omkring Velfac vinduerne i loftet. Vi har afventer tilbud på fugning omkring vinduerne. Vi har bedt … Fugeservice påbegynde arbejdet for at begrænse skaderne ved regnvejr. Vi afventer tilbud, men forventer en pris på ca 5.000 kr. Når vinduerne er blevet tætte og fugten er væk skal der reetableres. Vi har fået tilbud fra … på 33.812,50 for reetablering og 18.037,50 for maling. Vedhæftet.

Samlet forventer vi at det kommer til at koste 86.183 ud fra de allerede foreliggende fakturaer og tilbuddene på det resterende arbejde."

Af mail af 11/12 2014 fra klagerens samlever til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi er klar over tilstandsrapportens tekst omkring fugerne ved dør og vinduespartiet mod vest. Dette drejer sig om et stort vinduesparti i stueetagen, som er bygget i 1939, eller deromkring. Dette er overdækket af et stort halvtag og der kommer aldrig en dråbe regn helt derind.

Den vandskade vi har nu gælder derimod det helt nye vinduesparti på 1. sal, som er bygget i 2008. Der er ikke omtalt noget i tilstandsrapporten herom. De forskellige tømrer, vinduesfolk og fugefolk, som vi har haft besøg af er alle enige om at det er lavet forkert. Vi fået forklaret, at der er brugt en slags tætningslister omkring vinduerne i stedet for rigtige fuger. Disse tætningslister er slet ikke beregnet til at holde vand ude."

Fugeservice har i en mail af 11/12 2014 til klageren anført:

"D. 8.12.2014
Ved besigtigelsen af jeres tagvinduer på taget, kunne jeg fastslå med det samme, at der ikke var lavet en korrekt afslutning rundt om jeres 4 stk. Små vinduer ud mod have siden. Der er lavet en ildmubånds løsning i bundfugen som skulle have været en elastisk fuge eller der skal være en 90 graders hældning ud af.

Zink inddækningen ved vinduerne har også en bagudvendt hældning, så når regn og vind har slået på, ligger vandet sig i lomme foran ildmubåndet. Så efter et stykke tid, vil ildmubåndet ikke kunne klare og modstå vandet og den vil blive som en svamp og vandet trækker derefter ind i konstruktionen.

D. 9.12.2014
Tømreren tog rammerne af vinduerne, så vi kunne komme ind og skære ildmubåndet ud og fuget med elastisk fugemasse."

Selskabet har i brev af 4/1 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Den 12. december 2014 fik vi en udtalelse fra et fugefirma via vores kunde.
…
Udtalelsen bekræfter, at der er udført mindre godt håndværk i forhold til fugningen og zinkinddækningen ved vinduerne mod havesiden.

Det var netop fugningen ved blandt andet ved vinduer, som vores kunder blev advaret om i tilstandsrapporten.
…
Vi kan ikke se, at denne advarsel ikke skulle gælde for 1. sals vinduer, hvilket vores kunder påstår.

Af salgsopstillingen fremgår den her plantegning og der er vinduer på 1. salen blandt andet mod vest.



Den bygningssagkyndige oplyser om generelle dårlige fuger og mod vest er der decideret utætheder og facadedør mod øst er også med utætheder i 2013. At der kun i to verdenshjørner er konstateret utætheder ændrer ikke ved, at der ikke er sat verdenshjørner ved bemærkningen om, at fuger omkring døre og vinduer (i flertal) er begyndende nedtjente/udtjente.

Fuger bør i øvrigt eftergås et par gange årligt med henblik på reparation eller udskiftning i henhold til Bolius …

Ud over, at fugerne i tilstandsrapporten er oplyst skadede med en K3 karakter i 2013 uden vores kunder har udbedret forholdet, mener vi også at der gælder en garanti.

Det fremgår af sagens oplysninger, at boligejerne i fællesskab fik tilbudt en forligsmæssig erstatning fra entreprenøren på til sammen 800.000 kroner, hvilket beløb boligejerne afviste at tage imod. Så vidt vi kan udlede af sagens oplysninger blev forligsbeløbet afvist med henvisning til entreprisens størrelse. Umiddelbart mener vi ikke, at det er rimeligt at afvise forligsbeløbet ud fra entreprisens størrelse. En vurdering om, hvorvidt forligsbeløbet er et rimeligt fastsat beløb bør vel bygge på, hvad det vil koste at udbedre de forhold, som er konstateret fejlagtige eller skadet ved byggeriet.

Da boligejer er tilbudt et beløb til brug for reparation af fugerne og zinkinddækningen ved havesiden, men har afvist at tage imod beløbet, har entreprenøren opfyldt sin garantiforpligtelse. Hvis det skulle vise sig, at beløbet ikke var tilstrækkeligt til at udbedre forholdet, ville det alene være differencebeløbet, som Ejerskifteforsikringen skulle erstatte med fradrag af selvrisiko, hvis forholdet var dækket.

Zinkinddækningen ved vinduerne mod havesiden er i princippet et separat forhold, da det ikke har noget med fugerne at gøre ud over, at det også er monteret ved vinduerne. Forholdet er *ikke* nævnt i tilstandsrapporten. Der ville derfor principielt gælde en selvrisiko for dette forhold og en selvrisiko for de dårlige fuger, fordi forsikringen har en selvrisiko pr. anmeldt forhold.

Derfor erstatter vi ikke de to anmeldte forhold
Fugerne ved vinduerne er – uden særskilt at undtage vinduerne på 1. sal – nævnt generelt med dårlige fuger på ejendommen og K3. Der er decideret nævnt utætheder konkrete steder. Det blev oplyst i tilstandsrapporten, at fugerne skulle repareres/udskiftes.

Det er ikke Ejerskifteforsikringens formål, at erstatte forhold, som er oplyst i tilstandsrapporten, som kritiske skader. Sådanne forhold er decideret undtaget forsikringens dækning i henhold til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen og forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelser.

Vores kunder har været oplyst om forholdet i tilstandsrapporten og har kunnet have handlet forholdet af med sælger inden købsaftalen blev indgået.

Herudover gælder der en garanti, hvor vores kunder sammen med andre boligejere er tilbudt et forligsbeløb, hvilket forlig dog er blevet afslået. Efterfølgende opgav boligejerne at forfølge kravet over for entreprenøren så vidt vi har forstået sagens oplysninger. Da vores kunder er blevet tilbudt et beløb til udbedring, har vores kunder ikke et tab i den forbindelse. Hvis vi kunne antage, at beløbet ikke dækkede hele udgiften, ville vi dels skulle fratrække for udbedring af de oplyste skader i tilstandsrapporten, dels skulle fratrække selvrisiko på 5.000 kroner fra differencebeløbet. Det ville næppe efterlade et beløb til udbetaling.

Allerede af disse to grunde er forholdet med fugerne ved vinduerne ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Zinkinddækningen ved vinduerne mod havesiden er ikke oplyst i tilstandsrapporten og kunne være omfattet af Ejerskifteforsikringen, hvis der ikke gjaldt en garanti og i det omfang, at det ville koste mere end Ejerskifteforsikringens minimumsgrænse på 5.000 kroner for krav at udbedre forholdet.

Også her gælder, at der en garanti, hvor vores kunder sammen med andre boligejere er tilbudt et forligsbeløb, hvilket forlig dog er blevet afslået. Efterfølgende opgav boligejerne at forfølge kravet over for entreprenøren så vidt vi har forstået sagens oplysninger. Da vores kunder er blevet tilbudt et beløb til udbedring, har vores kunder ikke et tab i den forbindelse eller i hvert fald ikke det fulde tab. Hvis vi kunne antage, at beløbet ikke dækkede hele udgiften, ville vi dels skulle se på, om det resterende udbedringsbeløb reelt ville overstige 5.000 kroner og dermed om kravet skulle realitetsbehandles over Ejerskifteforsikringen.

Hvis differencebeløbet oversteg minimumsgrænsen på 5.000 kroner, hvilket næppe ville være tilfældet, skulle der fratrækkes selvrisiko på 5.000 kroner fra differencebeløbet. Det ville næppe efterlade et beløb til udbetaling.

Det betyder, at uanset hvordan vi vender og drejer kravene i skadesagen, kan vi ikke se, at vi burde være forpligtet til, at erstatte de to forhold over Ejerskifteforsikringen, som er anmeldt til os.

Vores kunder havde en tabsbegrænsningspligt, som de ikke fuldt ud har iagttaget. Vi henviser til FAL § 52. havde de taget imod forligsbeløbet i stedet for at afvise og senere hen helt opgive sagen mod entreprenøren, havde tabet været begrænset.

Vores kunder har i øvrigt solgt ejendommen og har derfor ikke længere nogen udbedringspligt, da de ikke længere ejer ejendommen. Vi er ikke bekendt med, at der skulle være udarbejdet en transporterklæring indbyrdes mellem vores kunder som sælgere og den nye ejer af ejendommen i forhold til eventuel erstatningsudbetaling fra Ejerskifteforsikrin-

gen. Vores kunder har i forbindelse med salget opsagt forsikringen og fået ristorno udbetalt."

Klageren har hertil i brev af 14/1 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"På side 1 skriver Frida, at de ikke dækker skader som fremgår af tilstandsrapporten. Men vi mener ikke, at det fremgik af tilstandsrapporten, at fugerne i ovenlysvinduespartiet var udtjente. Men naturligvis dem i stueetagen. I stueetagen er fugerne sidst skiftet for 20 år siden, så vidt vi har fået oplyst. De er naturligvis udtjente. Men 1. salen er kun 6 år gammel og har ingen udtjente fuger.

Desuden har vi læst i tilstandsrapporten, på side 4, at 'Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.' Det er naturligvis klart forkert beskrevet, når der omtales udtjente fuger generelt, vi regnede selvfølgelig med, at det vedrørte den gamle stueetage og mener, at det er klart, at den kommentar i tilstandsrapporten ikke vedrørte den nye 1. sal.

Der står, på side 6 i tilstandsrapporten, at 'Taget er besigtiget fra terræn med kikkert pga. husets højde.' Derfor kan den byggesagkyndige umuligt have forholdt sig til om tagvinduerne mod vests fuger var udtjente. Derfor må man naturligvis antage, at han omtaler de forhold som han har kunne se, nemlig stueetagens vinduespartier.

På side 3 skriver Frida, at boligejerne er blevet tilbudt et forlig, som vi har afvist. Vi vil gerne understrege, at vi ikke blev oplyst om byggeriets historie, da vi købte huset. De boligejere der er omtalt må være den gamle andelsforening, som nu er gået konkurs og er afviklet. Det er ikke noget vi er blevet oplyst om, eller har haft indflydelse på da det er foregået længe før vi købte huset.

På side 5 skriver Frida videre, at vi havde en tabsbegrænsningspligt, som vi ikke har opfyldt, da vi sagde nej til forligsbeløbet. Igen vil vi fremhæve, at vi ikke har været med til at sige nej til noget forlig, da det foregik i en andelsforening, som ejede boligerne før vi flyttede ind.

På side 5 står der desuden, at vi ikke længere har nogen udbedringspligt og at de derfor ikke vil betale for skaderne. Vi har naturligvis udbedret skaderne inden vi solgte huset. Ellers havde vi ikke kunne bo i huset i 2 år efter skaden er sket. Men at vi har solgt huset, mener vi ikke ændre på at Frida bør dække de skader som opstod mens vi boede i huset."

I mail af 18/2 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores kunde oplyser til jer, at de 'gik ud fra', at bemærkningen i tilstandsrapporten måtte dreje sig om andre fuger end de fuger, som er anmeldt skadede over for os.

Det er vores opfattelse, at hvis den bygningssagkyndige udelukkende havde ment, at det var fugerne et bestemt sted på ejendommen, så ville dette have fremgået af tilstandsrapporten.

Når han ikke markerer mere præcist, at det drejer sig om konkrete steder på ejendommen, så er bemærkningen gældende for ALLE ejendommens fuger omkring vinduer og døre.

At fugerne har forskellige aldre, ændrer ikke ved dette. Fuger kan nedslides af, at være lagt uhensigtsmæssigt, materialets art etc. Det som har betydning er de oplysninger, som vores kunde fik om ejendommen og som de burde have handlet på tidligere.

Der omtales fuger generelt og når han så kommer, hvor der allerede tilbage til den 26. maj 201**3** endda var utætheder nogle steder – utætheder, som er nævnt, at være mere præcist angivet i tilstandsrapporten. Også af den grund må vi naturligvis kunne lægge til grund, at det er alle tætningsfuger omkring døre og vinduer, som har begyndende nedslidning eller er udtjente uanset deres alder.
…
Det er således ikke forkert beskrevet i tilstandsrapporten og i hvert fald ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, at fugerne på ejendommen har den nævnte tilstand."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

I en mail af 18/4 2015 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Vores skade afvises pr. mail d. 30.12.14 på baggrund af forsikringsbetingelsernes punkt 5G, med henvisning til at vi har undladt at kræve skaden dækket af tredjemands garanti.

Dette er vi uenige i, da vi har drøftet sagen med en advokat, som fortæller os at vi har gjort alt hvad der var muligt for at få skaden dækket af tredjepart, bygherren, og dette har desværre ikke været muligt.

Der har gennem boligforeningen gentagende gange været forsøgt at få udbedret fejl og mangler hos bygherren og dette er desværre blevet afvist. Den daværende andelsforeningen, som har bestilt byggeriet, er under rekonstruktion/konkurs og rekonstruktøren har ikke ønsker at forfølge sagen for at få udbedret fejl og mangler og siden er sagen blevet forældet, Som grundejerforening har vi ingen mulighed for at rejse et krav mod bygherren uden om andelsforeningen. Derfor er det umuligt at få skaden dækket af tredjepart."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"5. Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold under 5.000 kroner.

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.
…

> **E** Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager 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, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.
> …
> **G** Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.
> …
> **J** Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der ikke er fuget korrekt omkring tagvinduer på rækkehusets 1. sal, og at der er sket vandindtrængen efter et regnvejr den 19/10 2014. Han overtog ejendommen den 1/8 2013.

1. salen er udført i 2008/2009 som en del af en større, samlet entreprise for den daværende andelsboligforening. Andelsboligforeningen har efterfølgende rejst et krav mod entreprenøren i anledning af mangler ved entreprisen, men andelsboligforeningen er siden gået konkurs. Klageren har i mail af 18/4 2015 til selskabet oplyst, at kurator ikke ønsker at forfølge sagen for at få udbedret manglerne, og at det på den baggrund har været umuligt for ham eller grundejerforeningen at få skaden dækket af tredjemand.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at forsikringstageren personligt har haft mulighed for at kræve den anmeldte skade dækket i henhold til en garanti fra entreprenøren. Selskabet er derfor uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til undtagelsesbestemmelsen herom, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.G.

Fugeservicefirmaet har i mail af 11/12 2014 anført, at der ikke er lavet korrekt afslutning rundt om tagvinduerne. Der er anvendt illmod fugebånd i bundfugen, som i stedet skulle have været en elastisk fuge, eller der skulle have været en 90 graders hældning. Zinkinddækninger har bagudvendt hældning, så regnvand lægger sig i en lomme foran fugebåndet, der med tiden bliver som en svamp. Vandet trækker derefter ind i konstruktionen.

I tilstandsrapporten er i punkt 3.3 med karakteren K3 anført, at tætningsfuger omkring døre og vinduer er begyndende nedslidte/udtjente. Mod vest er der utætheder under vinduespartier. Af noten fremgår, at der er risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner, og at reparation/udskiftning af tætningsfuger er påkrævet.

Nævnet finder, at de mangelfulde fuger omkring tagvinduer må anses for omfattet af beskrivelsen i tilstandsrapportens punkt 3.3, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet. Beskrivelsen i punkt 3.3 vedrører efter sin ordlyd tætningsfuger omkring alle bygningens vinduer, og nævnet finder ikke sikre holdepunkter for, at registreringen ikke dermed også angår de omhandlede vinduer på 1. salen.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet med henvisning til tilstandsrapportens punkt 3.3 har afvist at yde forsikringsdækning for udbedring af de mangelfulde fuger og for udbedring og undersøgelser i forbindelse med den vandskade, som de mangelfulde fuger har forårsaget efter overtagelsestidspunktet.

Nævnet bemærker, at selskabet i sin korrespondance til nævnet har anført, at zinkinddækninger ved vinduerne er et separat forhold, der ikke har noget med fuger at gøre, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet kan derfor ikke afvise dækning for zinkinddækninger med henvisning til tilstandsrapportens punkt 3.3. Nævnet finder det imidlertid ikke sandsynliggjort, at klagerens udgifter til udbedring af zinkinddækninger i sig selv har oversteget forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.A, og nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at betale erstatning. Nævnet forudsætter, at selskabet genoptager sagsbehandlingen, såfremt klageren fremlægger dokumentation for, at hans udgifter til udbedring af zinkinddækninger i sig selv har oversteget forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

10. 88665

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels