Ankenævnet for Forsikring

Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 90772:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
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. Han klager over selskabets afslag på at yde dækning for vandindtrængning gennem en vestvendt dør på husets 1. sal.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret fejl ved monteringen af døren, og forholdet ikke udgør en skade i forsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1919, som klageren overtog den 3/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/3 2013. Af tilstandsrapporten fremgår det blandt andet:

3. Vinduer og døre

3.1 Døre	K3	Der mangler værn på terrassedør 1. sal på vestgavl Note: Manglende værn kan give risiko for faldulykker, personskade

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

Ja	Nej	Ved ikke

2. 90772



1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
6 år

I hvilken periode har du boet på ejendommen?
4 år

1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Total renoveret**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Med byg delvis**	☒	☐	☐

…

7. Vinduer og døre

7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
7.2	Er der vinduer og døre, der ikke fungerer (f.eks. vinduer og døre som ikke kan åbne og lukke uden at binde, som har defekte greb og låsetøj eller som er utætte over for nedbør)?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskema af 20/4 2017 til nævnet blandt andet anført:

> "Vi har en vestvendt dør mod vest på 1 sal, hvor der trænger vand ind på gulvet når det regner og blæser på samme tid. Som beskrevet i min klage til forsikringen har jeg forgæves selv forsøgt at tætne døren, og da det ofte kun er et problem om vinteren er der gået et par år før vi har fået det anmeldt. Vi har stort set et håndklæde liggende for hele tiden, for ikke at få yderligere skader. Grunden til jeg først klager til jer nu, er jeg ikke viste denne mulighed var der.
>
> Kopi af min klage:
> …
> Jeg synes ikke denne afgørelse kan være rimelig. Jeg vil give dig ret i at det er 3 år siden at vi overtog huset, og dette burde være anmeldt før. Jeg må være ærlig, at det er af den simple grund at jeg ikke vil udnytte mit forsikringsselskab. Da dette problem med vandindtrængning stort set kun forekommer i vinterhalvåret, når det både blæser og regner fra vest, har vi haft et håndklæde til at ligge ved døren. Jeg har forsøgt på forskellig måde at tætne døren, men uden held. Jeg vil meget gerne kunne spare de 5000 kr. i selvrisiko, og selv have lavet skaden, men da dette ikke var muligt anmeldte jeg skaden.
>
> Du skriver at der ikke på nuværende tidspunkt ikke er følge skader. Det er i hvert fald også kun fordi at vi har været meget opmærksomme på problemet i de knap 3 år (hver vinter i hvert fald). Har vedhæftet et billede fra den anden dag, hvor der var kommet vand ind på gulvet i løbet af natten. Hvis denne mængde vand kommer ind hver dag, kommer der i hvert fald hurtigt skader på huset. Kan det være rigtigt? Skal jeg bare lade vandet løbe ind til jeg får en rigtig skade, og så anmelde det?
>
> Denne problem stilling burde da have været noteret i tilstandsrapporten, hvis man ikke kan få en dør til at være tæt? Inden vi købte huset havde jeg da aldrig tænkt på at en indadgående dør ikke kan holde tæt for vand. Jeg vil jo mene at det er en fejlmontering, da den type dør slet ikke er beregnet til at sidde der.

Vi har jo tegnet en forsikring ud fra den fine tilstandsrapport som var på huset, og havde da ikke drømt om at vi skulle til at bøvle med sådan noget."

Selskabet har i brev af 22/5 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 4. januar 2016, at der er monteret en indadgående dør i vestvendt gavl, som ikke kan holde tæt. Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d.11. januar 2016. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 2. februar 2016. Det er ikke selskabets opfattelse, at der kan siges at være tale om en fejlkonstruktion. Det er først 2 ½ år efter overtagelsen, at klager oplever vandindtrængning fra døren.

Korrespondancen er fremlagt af klager.

Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 3.1, at der mangler værn på terrassedør 1. sal på vestgavl. Forholdet har fået karakteren K3.

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1919, men er blevet renoveret af den tidligere ejer. Døren i gavlen er blevet monteret i 2008. Døren tjener ikke noget formål (som dør), og det må antages, at sælger har haft nogle planer for en altan eller lign, som aldrig er blevet udført.

Klagers ejendom ligger tæt på [hav], hvorfor der ofte vil være et stort vindpres på den nordvestvendte gavl. Det er selskabets opfattelse, at vandindtrængningen er en følge af, at dørens tætningslister er blevet slidte, bl.a. som følge af den udsatte beliggenhed.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der mangler værn foran døren. Forholdet har fået karakteren K3. Som døren var udført ved overtagelsen, var konstruktionen åbenlyst ufærdig, da man ikke ville kunne anvende døren. Det må som sådan også have stået klager klart, at der var behov for en færdiggørelse, enten ved opsætning af altan eller værn, alternativt ved udskiftning af døren til et vinduesparti.

Man kunne have valgt at opsætte værn udført i sikkerhedsglas foran døren. Havde man gjort det, ville en del af regnen og vindtrykket blive fanget af værnet, hvilket måske ville være tilstrækkeligt til at sikre dørens tæthed.

Klager har oplyst, at han ønsker døren udskiftet med et vindue. Det må antages, at det vil være muligt at udskifte døren til et fast vinduesparti, for nogenlunde samme pris, som det vil koste at få opsat et værn.

Klager har ikke foretaget udbedring af tilstandsrapportens anmærkning vedrørende behovet for et værn, men har i stedet forsøgt at fuge døren til, hvilket dog tilsyneladende ikke har afhjulpet problemet.

Det er en betingelse for dækning, at der på overtagelsestidspunktet skal være nærliggende risiko for skade. Henset til at det først er efter 2½ år, at klager oplever vandindtrængning, kan der ikke siges at have været nærliggende risiko for skade, da klager overtog ejendommen i 2013.

Der blev ikke ved besigtigelsen konstateret skader på klagers ejendom, udover nogle mindre fugtaftegninger.

3. Konklusion

Der er ikke konstateret skader på klagers ejendom, og det er først efter 2 ½ år, at klager oplever vandindtrængning (jf. skadeanmeldelsen). Forholdet har derfor ikke været tilstede på overtagelsestidspunktet.

Det må desuden have stået klager klart, at konstruktionen var ufærdig, og at døren af den årsag er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K3 (risiko for personskade). Det må derfor også lægges til grund, at klager har været bekendt med, at det var behov for udbedring/ændring af konstruktionen.

Klager har ønsket at få udskiftet døren med et vindue. Gør man det vil der ikke længere være behov for et værn. Der gøres derfor gældende at udgiften til udbedring af K3 anmærkningen (opsætning af værn) vil kunne fradrages, ved evt. dækning af udgiften til at isætte et vindue."

Af klagerens mail af 24/6 2017 til nævnet hedder det blandt andet:

"Der har været vandindtrængen helt fra starten af. Vi overtager huset i foråret, og allerede i efteråret begynder vi at have problemer. Jeg prøver så med forskellige metoder selv at løse problemet. Det er ikke let at fuge en våd efterårs eller vinterdag, så der går længe inden jeg får konstateret at det ikke kan løses.

De skriver nu om et værn foran døren. Det er rigtigt at der i tilstands rapporten er en K3 med manglende værn ved døren, men dette har da intet med vandindtrængen at gøre! K3 anmærkningen er udelukkende pga. risiko for at falde ned fra 1 sal. Vi var selvfølgelig opmærksomme på denne anmærkning, men helt fra starten havde vi snakket om bare at låse døren, og så ville den jo bare virke som et vindues-parti, og derved ville der ikke være nogen nedstyrtningsfare. Derfor mener jeg ikke at der har været et behov for en færdiggørelse. Det kunne da være lækkert med en ekstra altan, som nok har været sælgers plan, men det skal der jo både være tid og penge til!
Jeg foreslår forsikringen at montere et vindues parti, da dette nok vil være en billigere løsning for dem. Det forslag de kommer med, omhandlende et værn synes jeg er dybt useriøst. Hvis der skal monteres et værn, skal det monteres klods op at døren, for at det skal have en effekt. Jeg synes selv vi har købt et flot og gennemført hus, og vi har da bestemt ikke lyst til at klistre en glasplade uden på en dør!

Som tidligere nævnt anmelder jeg først skaden efter 2,5 år, men der har nu været vandindtrængen helt fra starten af, selvfølgelig værst i perioder med megen regn og blæst. Når det er værst har vi kunnet bruge mindst 2 badehåndklæder om dagen, som har været helt gennemblødt. (Se vedhæftet billede(1), fra en dag hvor vi ikke havde fået lagt et håndklæde)
Pga. at vi har været meget opmærksomme på problemet, er der som de selv skriver, ikke kommet skader af konstruktions betydning. Havde vi ikke tørret op hele tiden, ville vandet have gået igennem etage adskillelsen og lavet store fugt skader. Jeg tror også at hvis gulv og inddækning bliver fjernet, så vil der være mere fugt end kun kosmetisk. Der er også tydelig misfarvning af gulvet, fordi det gentagende gange er blevet udsat for vand. (Se vedhæftede billeder (2,3 og 4) af hvordan det ser ud i dag)
Jeg er ikke typen der vil udnytte mit forsikringsselskab, så jeg har gjort alt hvad jeg kan for selv at løse problemet, ved bl.a. at fuge døren udvendigt, inden jeg anmeldte en skade. Når

man køber en forsikring, som skal dække i 5 år, så regner jeg da også med at det er gældende!

Jeg har selv snakket med forhandleren som har solgt døren, og ja de giver ikke nogen tæthedsgaranti på en indadgående dør. Da dette er vores første hus køb, var vi af gode grunde ikke opmærksomme på, at det kunne være et problem med en indadgående dør. Derfor burde dette jo have været nævnt i en tilstandsrapport?"

Selskabet har i brev af 25/7 2017 blandt andet bemærket:

"Klager oplyser, at det fra starten, dvs. efteråret 2013, skulle have været et problem med vandindtrængning fra døren i gavlen.

Der henvises til klagers skadeanmeldelse (bilag D), hvoraf det fremgår, at skaden blev opdaget d. 15. november 2015"

Ved skadeanmeldelse af 4/1 2016 til selskabet har klageren blandt andet oplyst:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)	Sunday, 15 November 2015
Hvordan blev skaden opdaget	Ved blæst og regn fra vest trænger der vand ind på gulvet ved døren
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Der er monteret en indadvendende terrasse dør i en vestvendt gavl, og den kan ikke holde tæt for vand. Trods forskellige tiltag er døren ikke tæt."

I selskabets besigtigelsesnotat af 11/1 2016 er det blandt andet angivet:

"**Anmeldt forhold:**
Utæthed ved terrassedør på 1. i gavl.

Beskrivelse:
FT kunne ved besigtigelsen vise mig deres indadgående dør på 1. sal i gavl mod vest, hvor der ved regn i forbindelse med vind trænger vand ind.
FT havde flere gange forsøgt at fuge døren til udvendig fra, men denne løsning forhindrer ikke vandet i at trænge ind i stuen. Billeder 2-3-4-5-6
Der var på gulvet i stuen samt ved lysninger på 1 sal tegn på mindre fugtskader. Billeder 8-9-10
…
Konklusion:
Hvis man monterer en dobbeltdør der er indadgående i en gavl mod vest direkte ud imod [hav] så vil der være stor risiko for, at der på et tidspunkt vil kunne trænge vand ind ved gummitætninger, som det ses her i dette tilfælde. Gummilisterne mister med tiden deres tæthed, og med denne konstruktion, stilles der store krav til tæthed.

Konstruktionen som den fremstod ved besigtigelsen er ikke tæt ved stærk regn og blæst. Det er uklart hvad planen har været – der må have været en grund til at man har valgt en indadgående dør.
…

Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
Døren skal udskiftes med enten en udadgående dør eventuelt i forbindelse med etablering af en altan eller som FT selv foreslår der skal monteres et fast vindue.
Man kan vælge at montere værn af sikkerhedsglas, det vil kunne tage noget regnen og vindtrykket men usikkert om det helt løser problemet."

Nævnet er forelagt billeder af forholdet.

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog i maj 2013 den forsikrede ejendom. Han anmeldte den 4/1 2015 til selskabet, at der ved regn og blæst fra vest trænger vand ind på gulvet ved en dør i gavlen på husets første sal. Det er anført, at der er tale om en indadgående dør, som ikke kan holde tæt på trods af, at klageren havde prøvet forskellige tiltag.

Nævnet lægger til grund, at døren i gavlen er monteret i 2008 i forbindelse med renovering af huset. Der er ikke en altan eller terrasse foran døren, hvorfor forholdet i tilstandsrapporten er angivet med en K3 med henvisning til risiko for faldulykke og personskade.

Der er ikke i tilstandsrapporten lavet bemærkninger omkring vandindtrængen eller tegn på fugt ved døren.

Selskabet har anført, at klageren ifølge skadeanmeldelsen først har konstateret forholdet ca. 2,5 år efter overtagelsen af ejendommen, og at forholdet ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet. Videre har selskabet henvist til, at klageren med henvisning til tilstandsrapporten har været klar over, at der var tale om en ufærdig konstruktion. Selskabet har også henvist til, at vandindtrængningen er en følge af, at dørens tætningslister er slidte, blandt andet som følge af en udsat beliggenhed.

Klageren har anført, at forholdet – uanset hvad der fremgår af tilstandsrapporten – blev konstateret allerede i efteråret 2013, og at han selv havde forsøgt forskellige metoder til at udbedre forholdet.

I selskabets besigtigelsesrapport af 11/1 2016 er det blandt andet noteret, at der med en indadgående dør i et udsat miljø er en stor risiko for, "at der på et tidspunkt vil kunne trænge vand ind ved gummitætninger, som det ses her i dette tilfælde. Gummilisterne mister med tiden deres tæthed, og med denne konstruktion, stilles der store krav til tæthed". Det er videre angivet, at konstruktionen, som den fremstod ved besigtigelsen, ikke er tæt ved stærk regn og blæst. Det er bemærket, at det er uklart, hvad planen har været, men at der må være en grund til, at man har valgt en indadgående dør.

Nævnet finder det bevist, at der forekommer vandindtrængen ved gavldøren på 1. sal i et omfang, der går ud over, hvad der kan forventes af konstruktionen og med en dør fra 2008. Nævnet finder det bevist, at utæthederne i døren udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren med karakteren K3 i tilstandsrapporten ikke er advaret mod utætheder i dørens konstruktion, idet bemærkningen alene vedrører risiko for faldulykker. Nævnet finder, at selskabet ikke er berettiget til at gøre fradrag erstatningen med henvisning til den omtalte K3 i tilstandsrapporten.

8. 90772

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at forholdet ved døren er dækningsberettigende og skal genoptage sagsbehandlingen og yde dækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings