Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2018 blev i sag nr. 92039:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Hun klager over selskabets afvisning af at dække anmeldte skader vedrørende blandt andet ejendommens tag, afskalninger/revner i udvendige facader/murværk og en skjold ved gulv.

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/10 2015 på baggrund af tilstandsrapport af 17/4 2015. Ejendommen er opført i 1947 med en tilbygning fra 2000.

Med hensyn til ejendommens tag og tagkonstruktion indeholdt tilstandsrapporten, følgende bemærkninger:

"**Tagets restlevetid:**

Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

*" **Registrering af bygningens tilstand.***

…

1.1. Tagbelægning/rygning; K1; Mørteltætning ved rygning, på den ældste del, har flere revner, og er varierende mange steder.

1.11. Ventilation; K1; Tagrum i den ældste del er ventileret i mindre omfang end påkrævet, da der er isoleret i tæt forbindelse til tagpladerne. Flere længer er lettere misfarvet. Note: Der er ikke konstateret skader eller målt forhøjet fugt, men der kan ved ændret brug af bygningen være risiko for kondens i tagkonstruktionerne, som ikke kan bortventileres.

1.12. Isolering; K1; I tagrummet er der afrensningsslam på isoleringen flere steder.

K1 Isolering i tagrummet ligger lidt rodet flere steder."

Med hensyn til ejendommens facader/gavle indeholdt tilstandsrapporten, side 8, følgende bemærkninger:

*" **Registrering af bygningens tilstand.***

…

Ydervægge; 2.1 Facader/gavle; K1; Over og under køkkenvindue, og over vindue ved terrassedør mod vest, er der mindre revner i murværket."

I klageskema af 8/3 2018 har klageren anført en række forhold hun finder er omfattet af forsikringsdækningen. Selskabet har i brev af 22/3 2018 anført, at en række af forholdene ikke tidligere var blevet realitetsbehandlet af selskabet. Selskabet har i brev 14/5 2018 til nævnet fastholdt, at klagerens krav om en ny tagkonstruktion ikke er omfattet af dækningen. I brev af 14/5 2018 til klageren har selskabet realitetsbehandlet og givet tilsagn om dækning af en række af de forhold klageren har krævet dækning for. Selskabets advokat og klageren har i korrespondancen herefter diskuteret de forhold, hvor der fortsat er uenighed mellem parterne.

Tvisten for nævnet ses herefter at vedrøre følgende forhold:

<u>Tag og tagkonstruktion</u>

I klageskema af 8/3 2018 har klageren blandt andet anført:

"Da jeg overtager huset, og får mine møbler i huset, får jeg besked fra min husforsikring om at de ikke vil dække taget og havedørene. Jeg skriver til ejerskifteforsikringen om taget, da det kommer meget bag på mig, og det er en kæmpe udgift. Ejerskifteforsikringen afviser pga. en bemærkning om tagrykning i tilstandsrapporten. Da min forsikring ikke vil dække, er det et krav, at jeg får skiftet taget, men da taget kommer af viser det sig, at der er rådne spær ved skorsten og for enden af den indvendige tagrende mod øst og den sydlige gavl. Jeg beslutter sammen med tømreren, at jeg skal have en helt ny tagkonstruktion foruden et nyt tag. Det gamle tag er i tilstandsrapporten vurderet til at kunne holde i 40 år, da det er gamle eternitplader, men det hjælper jo ikke meget hvis tagkonstruktionen ikke er i orden. Jeg kan ikke låne penge i banken eller realkredit men får et dyrt pantebrevslån. Husets tag skal bringes i orden for ellers har vi ikke en bolig. Mine møbler kommer i kælderen og vi bor hos en ven mellemtiden. I forbindelse med den indvendige tagrende er der foruden råddent spær også kommet vand ind i væggens hulmur…. Det nye tag og tagkonstruktion har kostet 300.000 kr, se vedhæftede fakturaer. Jeg har en forventning om at ejerskifteforsikringen bør dække: • en andel af tag og tagkonstruktion "

Selskabet har i brev af 14/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

" Vi ser det fortsat ikke sandsynliggjort, at der har været et dækningsberettiget forhold ved tagrygningen.

Vi må i forhold til tagrygningen fastholde, at der er tale om et forhold, som vi ikke har haft mulighed for at tage stilling til, i og med det at reparationen allerede er foretaget på det tidspunkt, hvor vores kunde klager over os og forholdet efter vores overbevisning anmeldes hertil.

Vi har forsøgt at vurdere forholdet ud fra de i forbindelse med klagesagen fremsendte bilag men må desværre oplyse, at vi ikke finder det dokumenteret f.eks. i form af fotos eller udtalelser, at der har foreligget en skade ved tagrygningen i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

Vi henviser til det forsikringsretlige princip, hvorefter det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger et forhold, der er dækket af forsikringen."

Klageren har i brev af 31/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"…Tagkonstruktionen blev udbedret da ejerskifteforsikringen pr. telefon oplyste at det ikke var deres sag da tagrykningen er nævnt i tilstandsrapporten og desuden skulle de have vederlagsfri udtalelse hvis jeg ville benytte ejerskifteforsikringen, hvilket ikke kan skaffes! Jeg prøvede flere byggesagkyndige der takkede nej, men jeg har som klager dokumentation fra tredjepart i form af Villaforsikringens byggesagkyndiges udtalelse om ikke at kunne dække taget med krav om nyt tag for at Villaforsikringen kunne dække taget og dermed må det være dokumenteret, at det er en sag for ejerskifteforsikringen.

For at have en forsvarlig og forsikret bolig efter overtagelse var det nødvendigt at skifte taget. Jeg havde ingen anden bolig og er alene med et barn, så tiden var kritisk. Idet ejerskifteforsikringen ønsker at betale for udbedring af konsekvensen af fugten i den indvendige væg, men ikke forholder sig til deres rolle i forbindelse med grundlaget for fugten i væggen, der er dokumenteret af

Trygs byggesagkyndige i forbindelse med tegning af villaforsikring, erkender ejerskifteforsikringen at have et ansvar når de vil dække nyt puds og maling af den indvendige væg.

Forslaget til dækning er ikke tilfredsstillende, ejerskifteforsikringen bør dække en andel af prisen på nyt tag og tagkonstruktion"

Til dette har selskabets advokat fremsendt brev af 12/7 2018, hvori det bl.a. er anført:

" Det er endvidere klagers bevisbyrde, at der pr. overtagelsesdagen forelå dækningsberettigede skader under den tegnede ejerskifteforsikring, og idet klager uden forudgående bevissikring har fjernet beviset, herunder undladt at sørge for, at skaden blev anmeldt rettidigt til indklagede med henblik på, at indklagede på sædvanligvis kunne foretage en besigtigelse og vurdering af anmeldte forhold, gøres det gældende, at klager allerede som følge heraf er afskåret fra dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Det er således i det hele uoplyst og udokumenteret:

- om der pr. overtagelsesdagen var dækningsberettigede skader på tag og tagkonstruktion,

- hvilket omfang og hvilken karakter eventuelle dækningsberettigede skader på tag og tagkonstruktion havde, herunder om disse gik ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten, side 8, position 1.1., 1.11 og 1.12,

- hvad der var baggrunden for, at klager valgte at udskifte tag og tagkonstruktion, herunder om det af klager var besluttet allerede i forbindelse med købet af ejendommen, og/eller om det var foranlediget af forbeholdet på husforsikringen modtaget i forbindelse med købet af ejendommen."

Klageren har i mail af 30/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

" Da taget kommer af og de rådne spær kommer til syne -først da ved jeg hvor omfattende skaden har været. [Entreprenør] lovede at tage fotos af de rådne spær. Uanset fotos vil tilstandsrapportens K1 mærkning sammenholdt med TRYG´s taksators besigtigelse, og FRIDA forsikrings egen byggesagkyndige, der udtaler at den våde væg skyldes tagets beskaffenhed, det er alle i sig selv bevis på forkert anmærkning i tilstandsrapporten.
…
Følgende scenarie bør overvejes:
Håndværkerne havde indstillet arbejdet da de rådne spær kom frem, -og ejerskifte forsikringen ikke kom ud, som jeg fik svaret på, de tager ikke ud og ser, jeg skal sørge for den vederlagsfrie 3. parts vurdering og min egen professionelle vurdering er ikke godtaget. Da havde håndværkerne taget et andet job! Huset ville ikke have tag eller tagkonstruktion over vinteren og det ville være ubeboeligt i længere tid, med risiko for flere fugtskader. Imellem tiden skulle min datter og jeg genhuses, i længere tid end vi i forvejen var, vi skulle betale håndværkerne for et ufærdigt arbejde og sandsynligvis materialer. Nyt tilbud på tag og tagkonstruktion hjemtages og derpå ville ejerskifteforsikringen stå med en regning, på eventuelle skader i perioden fra skaden anmelde til den godtages og alle sagens omkostninger i form af genhusning, gamle materialer og nyt tilbud i en tid hvor håndværkerne er vanskeligere at få fat i. Det scenarie vil jeg antage er meget dyrere end hvad ejerskifteforsikringen står med nu.

> Jeg er bevidst om at den pris jeg har fået på taget og tagkonstruktion er ualmindelig lav, jeg vil foreslå ejerskifteforsikringen og ankenævnet at undersøge priserne på lignende arbejde med lignende m2 og vurdere alternativet i form af ovenstående scenarie. Jeg har på ingen måde været ublu i mine krav, kun at ejerskifteforsikringen dækker det en udvidet ejerskifteforsikring skal dække når der beviseligt -det øjeblik TRYG ikke vil dække, at der er fejl i tilstandsrapporten med store uforudsete ekstra udgifter til følge for huskøber. Jeg kræver at de tager de delansvar de skal, som er dele af tagkonstruktionen og dele af tag svarende til den ældste del af bygningen…"

Selskabet har i brev af 30/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

> " Klager overtog ejendommen med overtagelsesdag 1. oktober 2015.
>
> Det kan lægges til grund, at klager umiddelbart efter overtagelsen modtog tilbud på tagudskiftning. Tilbuddet er dateret 18. oktober 2015, og i tilbuddet anføres, at arbejdet forbundet med udskiftning af taget med nødvendige følgearbejder udføres i uge 49-51 2015.
>
> Indklagede kan henholde sig til det tidligere anførte, hvorefter indklagede først den 26. maj 2016 modtog en anmeldelse med hensyn til tag og tagkonstruktion.
>
> På dette tidspunkt var beviset fjernet.
>
> Indklagede har således som tidligere redegjort for ikke haft mulighed for at foretage sædvanlig skadesbehandling, herunder er der ikke fremlagt materiale, der på nogen måde på tilstrækkelig vis sandsynliggør, at der pr. overtagelsesdagen forelå dækningsberettigede skader under den tegnede ejerskifteforsikring."

I mail af 24/9 2018 har klageren fremsendt yderligere kommentarer.

<u>Afskalninger/revner i udvendige facader/murværk</u>

Selskabet har i brev af 14/5 2018 til klageren realitetsbehandlet klagen vedrørende afskalninger/revner i udvendige facader/murværk. Af brevet fremgår blandt andet:

> "…Vores byggetekniske konsulent har konstateret, at der er afskalninger og revner i malingen primært på den oprindelige del af huset fra år 1947 men også på gavlfacaden mod syd fra år 2000.
>
> Vores byggetekniske konsulent vurderer, at årsagen til, at puds/maling skaller af på facaden mod syd, er, at vandskuring/maling er udført på fugtigt murværk/vandskuring.
>
> Han vurderer videre, at årsagen til, at der er afskalninger på vestfacade, er revner i facaderne, som forårsager vandindtrængen mellem mur og malinglag. Murværket opfugtes og frostsprænger.
> Endelig vurderer vores byggetekniske konsulent, at hjørnet på nord-vest siden er ”skudt ud” i forbindelse med, at udhænget/tagrenden er fjernet. Altså i forbindelse med arbejder, som er udført,

mens du har ejet ejendommen. Vi illustrerer det ved fotos taget før (fra 2009) og efter din overtagelse af ejendommen (2016).

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde at dække udbedring af sydfacaden ved sandblæsning, ny vandskuring og maling.
Udbedring estimeres at koste 15.000 kr.
Fra erstatningen bliver trukket 5.000 kr. i policemæssig selvrisiko.

Du bedes indhente et tilbud på udbedring og sende til os til godkendelse. Du må først igangsætte arbejdet, når vi har godkendt tilbuddet. Det kan eventuelt være, at det bliver nødvendigt for os at indhente et kontroltilbud.

Forsikringen kan ikke tilbyde at dække afskalningerne på vestfacaden, idet det er vores vurdering, at disse skyldes revner i facaderne, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi henviser til rapportens side 8, punkt "2. Ydervægge" samt vilkårenes punkt 5 B.
5. Hvilke skader dækkes ikke
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.*

Forsikringen kan heller ikke tilbyde at dække det udskudte hjørne, idet forholdet først vurderes at være opstået i forbindelse med tagarbejderne, og dermed efter din overtagelse af ejendommen.

Vi henviser til vilkårenes punkt 4 A.
4. Hvilke skader dækker forsikringen
A *Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."*

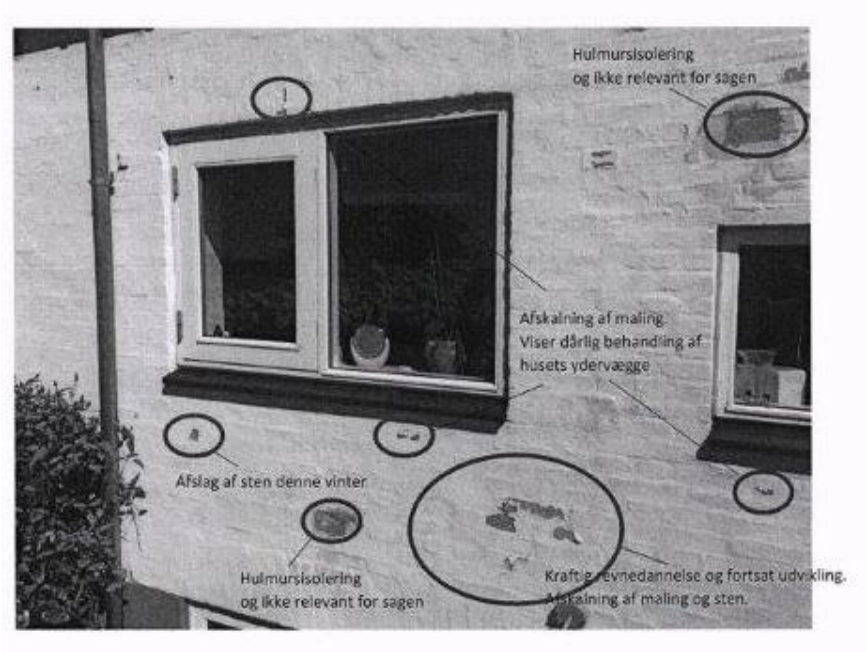
Klageren har i brev af 31/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"[Vedrørende vestfacaden].. Ejerskifteforsikringen henviser til skader som jeg end ikke kan se i dag på huset. Men jeg kan derimod se kraftige og fortsat arbejdende revner ***under*** vinduerne.

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Over køkkenvindue, og over vindue ved terrassedør mod vest, er der mindre revner i murværket.

Nedenfor ses fotos af de områder ejerskifteforsikringen har vedhæftet, -og beskrevet. Det ses tydeligt at der ikke er alvorlige revner over vinduerne, men derimod alvorlige revner under vinduerne. Skaderne er markeret og beskrevet. Efterfølgende fotos viser hhv. områderne over vinduet der alene har lidt afskalning af maling pga. dårlig malebehandling og revnedannelsen under vinduet, afskalning af maling er overalt på huset. Mærkerne efter de gamle spær har ikke med facader og revnedannelse at gøre men er en konsekvens af nyt tag og tagkonstruktion.

7. 92039



…

Ejerskifteforsikringen glemmer at skrive at deres byggesagkyndige ved besøget udtalte:
"Der er ingen tvivl om at fugten i muren er sket pga. at taget var utæt, og at fugten nu er ved at tørre fordi tag og tagkonstruktion er renoveret". "Kan vi blive enige om at jeg skriver at fugten i væggen skyldes utæt tag og indvendige tagrender og at fordi taget nu er skiftet er væggen ved at tørre?".
Ankenævnet bør lægge mærke til at Ejerskifteforsikringen ikke kommer med en begrundelse for årsagen til at den indvendige mur er fugtig, ligesom den kommer med begrundelse for ydermuren. Den indvendige mur kan ikke være så fugtig fordi ydervæggen har revner idet hulmuren adskiller de to vægge. Den indvendige mur kan kun være så fugtig fordi væggen har været fugtig pga. utæt tagkonstruktion, hvilket blev tydeligt da der var rådne spær, rådne spær for enden af den indvendige tagrende. Det er meget forkert at ejerskifteforsikringen udelader informationer som de er bekendt med og som er udtalt.

Ejerskifteforsikringens forslag til udbedring af skaderne på det udvendige murværk er ikke tilfredsstillende. En partiel udbedring, -klatvis, vil ikke udbedre de skader som den dårlige malebehandling huset har fået i forbindelse med salg, og som kan have forårsaget de større skader netop pga. vandindtrængen og afslag af sten. Det er tydeligt at huset har fået en gang "salgslak" så ikke engang den byggesagkyndige der udarbejdede tilstandsrapporten kunne beskrive revnerne. De revner der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke grundlag for de klager jeg har haft. Grundlaget for klagen er revner og afslag, der er kommet på murerne efter overtagelse, som ikke har at gøre med forandringer jeg har foretaget, men i skjulte fejl og mangler pga. forkert behandling af murværket før overtagelse af ejendommen.
…"

Til dette har selskabets advokat fremsendt brev af 12/7 2018, hvori det bl.a. er anført:

> " Indklagede kan henholde sig til det i mail af den 14. maj 2018 til ankenævnet anførte.
>
> I anledning af at klager har fremlagt tilbud af den 3. juni 2018 fra … bemærkes, at der er tale om et tilbud på udbedring af samtlige facader og ikke en byggeteknisk vurdering med afsæt i gældende forsikringsbetingelser.
>
> Indklagede har som redegjort for i indlægget af den 14. maj 2018 ladet byggeteknisk konsulent foretage vurdering, hvilket er baggrunden for indklagedes tilsagn om at dække udbedring af sydfacaden med sandblæsning og ny vandskuring og maling, hvilken udbedring estimeres at koste kr. 15.000 inkl. moms, hvorfra vil blive trukket gældende selvrisiko stor kr. 5.000.
>
> Med hensyn til hjørnet på nordvestsiden, der er "skudt ud", har indklagedes byggetekniske konsulent besigtiget forholdet og vurderet, at årsagen må henføres til de arbejder, som klager lod udføre i efteråret 2015. Indklagede har i mail af 14. maj 2018 til ankenævnet vedhæftet foto af denne del af ejendommen, ligesom der i salgsopstillingen på forsiden (bilag A) er fotos af ejendommen sammesteds, som illustrerer, at forholdet ikke var til stede forud for overtagelsen.
>
> Det er klagers bevisbyrde, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, som enten var til stede, eller hvis årsag var til stede forud for overtagelsen af ejendommen.
>
> Denne bevisbyrde har klager ikke løftet."

Til dette har klageren i mail af 30/7 2018 bl.a. anført:

> " Skader på murværket har FRIDA anerkendt på sydmuren og pletvis andre steder, og de står helt tydeligt stadig, så det er spørgsmålet om hvordan det er forsvarligt at udbedre murværket og hvor stor en andel af den udbedring ejerskifteforsikringen skal dække. Der er en stor revne under vinduet ved kældertrappen og den udvikler sig, og har forandret sig siden jeg overtog huset. Foto er en del af bevismateriale. Den skal ikke glemmes.
>
> - Hjørnet, der er revnet på huset som både FRIDA ejerskifteforsikring selv har nævnt og nu deres Advokat og som tagarbejderne muligvis har forårsaget ved fjernelse af et spær er ikke en skjult skade, men den kan have at gøre med tagskiftet og K1 vs. K3 og tilstandsrapportens fejl, men det har ikke at gøre med min klage om behandling af murværket i øvrigt. Min klage om behandling af tagskiftet kan det derimod have at gøre med.
>
> Jeg synes det er uklart hvad Advokaten og Ejerskifteforsikringen vil med deres gentagne kommentarer om dette hjørne, da det ikke placeres konkret ift. sagen.
> …"

Klageren har indhentet et tilbud på en reparation af facaden af 3/6 2018. Heraf fremgår blandt andet:

> " I forbindelse med besigtigelser af facaderne, som desværre bærer præg af generel dårlig udførsel og fejl, - fremsendes hermed et tilbud på at få facaderne udført, så de holder fremover.

Vi har mange gange set lignede skader på vandskurede huse, – bl.a. i [by] på et relativt nyt hus, hvor kunden havde fået murerfirmaer til at vandskuret og repareret huset gang på gang, men lige meget hjalp det. Vi ønsker ikke at ligge navn til et "forsøg" på dine facader, men vil tilbyder at udføre en løsning, som holder fremadrettet og som vi kan give garanti på.

Vi tilbyder derfor at slibe facaderne ned, hvorefter de udføres med en stærk og funktionel netpudsning. Dvs. at de ødelagte facader vil komme til at fremstå fuldpudset og ikke vandskuret, som de står i dag. For at få et ensartet facadeudtryk hele vejen rundt, er vi nødt til at netpudse hele huset, ellers vil nogle facader stå vandskuret mens andre fremstår fuldpudset.

Gulve/skjold ved gulv

Selskabet har i brev af 14/5 2018 til klageren realitetsbehandlet klagen vedrørende gulve/skjold ved gulv. Af brevet fremgår blandt andet:

" Vores byggetekniske konsulent har konstateret, at der i den senest opførte tilbygning (fra år 2000) på gulvet i værelset, hvor der tidligere har stået et skab, er fremkommet skjolder og råd.

Forholdet er afvist fra din almindelige husforsikring, idet de vurderer, at gulvets bæreevne ikke er svækket.

Vores byggetekniske konsulent vurderer, at der formentlig har været en tidligere utæthed ved varmeinstallationen, men at der nu er tørt i området.

Det vurderes, at strøopbygningen er svækket i et område på 1 meter langs skillevæggen og 1 ½ bræts bredde ud fra væggen. Udbedring vil bestå i:
Optagning af ca. 2 gulvbrædder i 1 meters længde.
Nedlægning af nye brædder i området.
Partiel afslibning og behandling.
Tilbageflytning af skabet.
Vores byggetekniske konsulent vurderer, at udbedring vil koste under 5000 kr., hvorfor erstatningen er under selvrisikoen, og forholdet derfor ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes punkt 5 A. *5. Hvilke skader dækkes ikke*
A Forhold under 5.000 kroner."

Selvrisiko

Klageren har i mail af 31/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

" Jeg vil yderligere gerne at ankenævnet tager stilling til hvor mange gange selvrisikoen skal trækkes af en skade, altså definitionen af én skade, eller en hændelse. Hvor mange gange kan selvrisikoen trækkes? Hvis jeg går til automekanikeren og får lavet indtil flere skader på min bil, flere skader der er sket ved en og samme hændelse, og jeg betaler selvrisiko én gang. Dette handler om et hus, relativt til en bil, en hændelse, overtagelse af hus, med flere skader.

10. 92039

Selskabets advokat har i brev af 12/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

> " For de bygningsdele, hvor indklagede har meddelt dækningstilsagn, se herved mail af 14. maj 2018 til Ankenævnet for Forsikring, er der tale om forskellige bygningsdele, hvorfor der for hver enkelt skade skal fradrages selvrisiko stor kr. 5.000 i overensstemmelse med Ankenævnet for Forsikrings praksis desangående.

Vinduer og terrassedøre

Klageren har i klagen til nævnet blandt andet anført:

> " Jeg har fået tilbud fra tømrerfirmaet … på vinduer og døre til huset, se vedhæftede tilbud. Jeg har bedt om tilbud på udskiftning af alle vinduer, da ingen slutter tæt. Når det regner, kommer der vand ind gennem døren i kælderen.
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? … Jeg har en forventning om at ejerskifteforsikringen bør dække: … • de dårlige vinduer • andel af rådne terrassedøre •"

Klageren har vedlagt et tilbud på udskiftning af vinduer og terrassedør på 127.000 kr. inkl. moms.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> " **4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
> **B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
> Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
> **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> **…**
> **5. Hvilke skader dækkes ikke**
> **A** Forhold under 5.000 kr.
> **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."

Nævnet har fået forelagt fotos af klagerens ejendom.

Ankenævnet *for* Forsikring

11. 92039

Nævnet udtaler:

Tag og tagkonstruktion

Klageren har anført, at hun efter overtagelsen konstaterede, at taget skulle udskiftes. Hun har oplyst, at hun efter at have modtaget en telefonisk afvisning fra selskabet, igangsatte udskiftningen af taget, der efter det oplyste har kostet 300.000 kr. Endvidere har hun i klagen til nævnet blandt andet bemærket: "Da min forsikring ikke vil dække, er det et krav, at jeg får skiftet taget, men da taget kommer af viser det sig, at der er rådne spær ved skorsten og for enden af den indvendige tagrende mod øst og den sydlige gavl. Jeg beslutter sammen med tømreren, at jeg skal have en helt ny tagkonstruktion foruden et nyt tag." Hun har henvist til, at bygningsforsikringen havde indsat følgende klausul vedrørende taget: "Hus- og grundejerforsikringen dækker ikke MØRTELTÆTNING VED RYGNING PÅ ÆLDSTE DEL AF HUSET". I mail af 30/7 2018 til nævnet har klageren anført, at hendes krav er: "Jeg kræver at de tager det delansvar de skal, som er dele af tagkonstruktionen og dele af tag svarende til den ældste del af bygningen…"

Selskabet har over for nævnet afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der var skader på taget i videre omfang en angivet i tilstandsrapporten.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise, at det er omfattet af forsikringens dækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at der var skader på taget i videre omfang end angivet i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er udskiftet, og at der derfor ikke kan foretages en nærmere bygningsteknisk vurdering af eventuelle skader på det gamle tag.

Afskalninger/revner i udvendige facader/murværk

Selskabet har under sagens behandling for nævnet givet tilsagn om dækning af en reparation af sydfacaden. Nævnet lægger herefter til grund, at tvisten mellem klageren og selskabet vedrører vestfacaden og det udskudte hjørne mod nordvest.

Selskabet har anført, at det ikke kan tilbyde at dække afskalningerne på vestfacaden, idet det vurderes, at disse skyldes revner i facaderne, som er beskrevet i tilstandsrapportens punkt "2. Ydervægge". Hvad angår det udskudte hjørne mod nordvest har selskabet afvist dækning under henvisning til, at forholdet vurderes først at være opstået i forbindelse med tagarbejderne klageren lod udføre i 2015 og dermed efter klagerens overtagelse af ejendommen. Selskabet har henvist til, at skaden ikke fremgår af fotos optaget af ejendommen før klagerens overtagelse af denne.

Klageren har anført, at skaderne går ud over det anførte i tilstandsrapporten, idet der ud over revnedannelser over vinduerne også er revnedannelser under vinduerne. Endvidere har klageren bemærket, at der er en stor revne under vinduet ved kældertrappen, der har udviklet og forandret sig siden hendes overtagelse af ejendommen.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved facaden ud over det, som selskabet har tilbudt at dække, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der med karakteren K1 fremgår; at der "over og under køkkenvindue, og over vindue ved terrassedør mod vest, er der mindre revner i murværket." Nævnet har også lagt vægt på, at der efter nævnets opfattelse hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på bygninger som den omhandlede, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Hvad angår hjørnet mod nordvest har nævnet lagt vægt på det, som selskabet har anført om, at skaden efter alt at dømme er opstået efter overtagelsen i forbindelse med klagerens udskiftning af taget.

<u>Gulve/skjold ved gulv</u>

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at dets byggetekniske konsulent har vurderet, at en udbed-

ring vil koste under 5000 kr. Forholdet er herefter ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes punkt 5 A. 5. hvorefter forhold under 5.000 kr. ikke dækkes.

Selvrisiko

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets opkrævning af selvrisiko.

Vinduer og terrassedøre

På det foreliggende spinkelt oplyste grundlag finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for reparation eller udskiftning af ejendommens vinduer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Marianne Højgaard Pedersen
formand