

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 95651:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
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 klageskema af 11/8 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har fået medhold i at skaden er opstået pga. taghætter er defekte og vandet løber ned at aftræksrørene og ned i de forskellige rum og giver fugt skader.

Aftræksrørene er beskrevet i tilstandsrapporten som:

1.4 Hætter/Aftræk

K2 Aftræksrør i tagrummet er ikke isoleret.

Note: Medføre risiko for kondensvand med deraf følgende risiko for fugtskader.

Der kunne ikke konstateres følgeskader.

Dette er grunden til at man ikke vil dække aftræksrørene.

Ifølge selskabets egne Forsikringsvilkår nr. E33 – 22. oktober 2018. Nr. 5B. Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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.

Jeg mener derfor at jeg var klar over at aftræksrørene ikke var isoleret ved huskøbet (min risiko) og det havde jeg undersøgt ved en lokal tømrer at jeg sagtens kunne isolere uden den store omkostning. Jeg vil derfor henvise til vedhæftet billeder at aftræksrørene hvor det tydeligt ses at de er monteret forkert flere steder, og det vil jeg anse for klart forkert beskrevet og beskrivelsen er

misvisende og klart ufyldstgørende i tilstandsrapporten, således at jeg ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det forholder det sig også sådanne at aftræksrørene (ifølge ..., forsikringsselskabets egen henvisning til håndværker) skal udskiftes da de ikke kan genbruges efter udskiftning af taghætter, og dette har ikke noget med isolering eller kondens af gøre.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker udgiften på udskiftning af 4 aftræksrør opgjort til kr. 6375"

Selskabet har i brev af 15/9 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 11. december 2018. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning hos DOMUS på baggrund af tilstandsrapport ...

FRIDA fremlægger forsikringspolisen med tilhørende vilkår for ejerskifteforsikringen (bilag A). Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 12. april 2019 anmelder klager fugt i loft på badeværelse. FRIDA efterspørger yderligere oplysninger til brug for behandlingen af skadeanmeldelsen, som klager fremsender den 3. november 2019 med oplysning om, at fugten er blevet værre. FRIDA foretager besigtigelse den 21. november 2019, hvor taksatoren kan registrere fugt i lofter i badeværelse, gæstetoilet og lille værelse som følge af kondens fra uisolerede aftræksrør i loftsrum og mulige utætte taghætter.

FRIDA afviser dækning med henvisning til, at årsagen til fugt i lofter er anmærket i tilstandsrapporten, men opgør efterfølgende erstatning for udskiftning af taghætter og følgeskader på baggrund af tilbud og nye oplysninger fra ... Klager er uenig i erstatningsopgørelsen, hvorefter sagen behandles af FRIDA's kvalitets- og klageafdeling, som opgør en ny erstatning (idet man ikke gør afskrivning gældende), man fastholder dækningsafslaget vedrørende udskiftning af aftræksrør i loftsrum med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger skadeanmeldelse af den 12. april 2019 (bilag B), korrespondance mellem FRIDA og klager fra den 15. april 2019 til den 5. august 2020 (bilag C), Taksatornotat af den 22. november 2019 (bilag D), tilbud af den 22. januar 2020 fra ... (bilag E) samt FRIDA's afgørelse af den 17. juni 2020 (bilag F).

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække udgiften til udskiftning af 4 aftræksrør på i alt kr. 6.375,00.

Aftræksrørene er de oprindelige fra husets opførelse (uisolerede firkantede eternitkanaler), som ikke passer til de nye taghætter, hvorfor det er nødvendigt at udskifte dem med nye præfabrikerede.

rede aftræksrør med isoleringsskal beregnet for uisolerede loftsrum (som klagers). Produkt eksempel på isoleret aftræksrør fremlægges som bilag G.

Det fremgår således også af bilag G, at udbedringsarbejdet bl.a. indebærer en udskiftning af de oprindelige aftræksrør med nye isolerede aftræksrør og dermed en udbedring af tilstandsrapportens K2 anmærkning vedrørende manglende isolering af aftræksrør (pkt. 1.4, litra A), som efter FRIDA's opfattelse ikke er klart forkert beskrevet.

Den relativ lave udbedringsomkostning på kr. 6.375,00 er – efter FRIDA's opfattelse – ikke misvisende i forhold til den udbedringsomkostning klager med rette måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning og omfanget af aftræksrørene (4 stk.).

Da en håndværksmæssig korrekt udbedring af tilstandsrapporten anmærkning vedrørende uisolerede aftræksrør indebærer en udskiftning af disse med nye isolerede aftræksrør, har klager ikke lidt et økonomisk tab, hvorfor FRIDA ikke er forpligtiget til at udbetale erstatning herfor."

Klageren har i mail af 22/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er stadigvæk meget uenig og jeg mener fortsat at tilstandsrapporten er misvisende og forkert beskrevet, og at jeg ud fra det der står noteret i tilstandsrapporten ikke havde mulighed for at kende forholdets reelle karakter og omfang.

I forbindelse med huskøbet forhørte jeg mig både ved en lokal tømrer og en byggesagkyndig om efterisolering af aftræksrør, og de fortalte mig begge at dette var billigt og noget en håndværkere vil kunne gøre på ca en times arbejde.

Jeg vedhæfter 2 billeder af isoleringspris, da jeg med det mener at udskiftning af aftræksrør er væsentligt dyre end hvis jeg havde fået dem efterisoleret, hvilket ville have været rigeligt, hvis de altså var monteret korrekt, som jeg ikke ud fra tilstandsrapporten kunne se."

Selskabet har i brev af 12/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at udgiften til efterisoleringen af de 4 aftræksrør i forbindelse med udskiftningen af aftræksrørene er væsentlig højere i forhold til den af klager budgetterede udbedringsomkostning. Klager har fremlagt materialepris for Rockwool lamelmåtte beregnet for isolering af bl.a. ventilationskanaler og oplyst, at efterisolering af de 4 aftræksrør vil kunne udføres på ca. en time.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler bevisbyrden for, at aftræksrørene er klart forkert beskrevet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5B, klager.

FRIDA bemærker, at klager ikke har fremlagt et konkret tilbud på efterisolering af de 4 oprindelige aftræksrør. At en korrekt og tæt efterisolering af de 4 aftræksrør kan udføres i løbet af 1 time inklusiv kørsel, er i forhold til FRIDA's erfaringer med tilsvarende sager lavt sat. Alt efter adgangsforholdene vil korrekt tilpasset og tæt efterisolering af de 4 aftræksrør afregnes med 2-4 arbejdstimer + materialer og kørsel. Til illustration heraf fremlægges Bolius artikel 'uisolerede aftræksrør' som bilag H.

Ankenævnet for Forsikring

4.

95651

Selvom isoleringen af de 4 aftræksrør i forbindelse med udskiftningen af disse måtte vise sig at være kr. 2.000,00 – 4.000,00 dyrere end den af klageren budgetterede udbedringsomkostning, er denne omstændighed – efter FRIDA's opfattelse – ikke ensbetydende med, at tilstandsrapportens anmærkning af de uisolerede aftræksrør er klart forkert beskrevet og dermed dækningsberettigende jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5a, 2. pkt."

Til dette har klageren fremsendt mail af 30/10 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg har D. D. desværre ikke fået et tilbud på isolering af aftræksrør fra en tømmersom jeg har bedt om at få. Men han spurgte mig om da han var ude af kigge, hvorfor jeg ikke bare selv isoleret, da materiale prisen var meget lille og arbejdet nemt og at rulle isolering på og tape det fast ville være enkelt for de fleste. Og noget hvis jeg gjorde det selv ville koste under 500 kr. Og om jeg putt det på eller han gjorde ville effekten være det sammen og have sammen værdi for huset.

Derfor vil jeg igen henstille til sund fornuft og stadigvæk påpege at der var forkert beskrevet i tilstandsrapport da der kun stod at de ikke var isoleret, der burde også have stået at de var forkert monteret."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 25/10 2018 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.4 Hætter/Aftræk

K2 Aftræksrør i tagrummet er ikke isoleret.

Note: Medføre risiko for kondensvand med deraf følgende risiko for fugtskader.

Der kunne ikke konstateres følgeskader."

Af skadesanmeldelsen af 12/4 2019 fremgår det bl.a.:r1s58

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget (dato):

27 marts 2019

Hvori består forholdet (1) hvad er skaderamt?:

Loft på badeværelse, fugt. Vores ventilator stoppet med at virke. Jeg skruet ventilator dæksel af og konstateret at der kom vand ud af den, i sammen forbindelse opdaget jeg at loftet bagved ventilatoren nærmest havde givet sig pga. fugt.

...

Hvornår blev forholdet (2) opdaget (dato):

1 april 2019

Hvori består forholdet (2) hvad er skaderamt?:

Fugt/grønne streger i lofts plader"

Ankenævnet for Forsikring

5.

95651

Af taksatornotat af 22/11 2019 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skade

...

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var skade/fugtskade på loftet omkring udsugeren på badeværelset (område 1) loftpladen har pga. fugt/opfugtning givet sig (er blevet blød) på gæste toilet (område 2) er der for ca. 6 uger siden kommet fugtskjolder på loftet (altså ca. 10 måneder efter overtagelsen), på det lille værelse (område 3) er der en mindre plet på loftet, ca. 10 cm i diameter, ved besigtigelsen kun der ikke måles forhøjet fugtniveau (fugtmåling på 12,3%) ft. siger dog at af de tidligere har måle fugt og konstateret opfugtning.

...

Årsag og omfang

...

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der ikke er isoleret på aftræksrørene fra badeværelset og gæstetoilettet (område 1 og 2) (SE TR) og der er derfor overvejende sandsynligt at det er herfra fugtskaderne på lofterne er sket. Det er desværre ikke muligt at inspicere taghætterne helt tæt på og det kan derfor ikke udelukkes, at der kan være opstået skade/utætheder på dem. FT oplyser dog ved besigtigelsen, at der ikke er noget mønster mellem regnvejr og vandindtrængen på/i lofterne på henholdsvis badeværelset og gæstetoilettet, hvilket igen peger på kondens problemer ved aftræksrørene.

...

Udbedring og omkostninger

...

Umiddelbart ingen dæknings berigtiget af forsikringen.

...

Yderligere opl. til sagen og egen vurdering

...

Forholdet vurderes på baggrund af besigtigelsen, at være beskrevet i TR.

Jeg har aftalt med FT han skal kontakte en håndværker (...) for at få endeligt afklaret om der også er skader på taghætterne eller om forholdet alene skyldes kondens problemer fra aftrækskanalerne. Bemærk dog at forholdet på gæstetoilettet (område 2) er nyligt opstået inden for de seneste 6 ugers tid."

Af tilbud af 22/1 2020 fra klagerens håndværker fremgår blandt andet:

Ankenævnet for Forsikring

6.

95651

Vandskade i Badeværelse, Toilet samt køkken, Bryggers. Jeg kunne konstatere zinktaghætter er utætte de er revnede på oversiden i lodningen der er løbet vand ned af aftræksrør og har lavet skade på loft i badeværelse og toilet. Jeg kan ikke se om der er skade over emhætte bag skab. Skorstensinddækning er også utæt og man kan se indvendig på skorstenen den er utæt.

Tekst	Antal	Pris/enh	Ialt
Taghætter inc udskiftning	4,00 stk	2.160,00	8.640,00
Aftræksrør isoleret inc montering	4,00 sæt	1.275,00	5.100,00
Udskiftning af 4-6 loft fliser i badeværelse	1,00 stk	2.940,00	2.940,00
Maling af loft	1,00 stk	3.525,00	3.525,00
Udskiftning af ventilator i badeværelse	1,00 stk	2.600,00	2.600,00
Udskiftning af alle loft fliser i toilet	1,00 stk	5.825,00	5.825,00
Maling af loft	1,00 stk	2.500,00	2.500,00
Ny skorstensinddækning i vecaflex	1,00 stk	5.900,00	5.900,00
Subtotal:			37.030,00

Brutto	Netto	Moms	At betale
37.030,00	37.030,00	9.257,50	DKK 46.287,50

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, deformation, 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 forhold 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 rap-

porten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1970 – den 11/12 2018. Klageren anmeldte den 12/4 2019, at der var fugt på loftet i badeværelset. Selskabet har anerkendt dækning af blandt andet udgift til udskiftning af taghætter, ny skorstensinddækning og følgeskader, men har afvist dækning af udskiftning af 4 aftræksrør. Klageren kræver, at selskabet dækker udskiftning af 4 aftræksrør opgjort til 6.375 kr.

Klageren har anført, at han godt var klar over, at aftræksrørene ikke var isoleret, da han købte huset. Han har oplyst, at han havde undersøgt det ved en lokal tømrer og fået oplyst, at dette kunne laves uden de store omkostninger ved at montere isolering rundt om rørene. Klageren finder, at det fremgår tydeligt af billederne, at aftræksrørene er monteret forkert flere steder. Klageren henviser til, at det kun fremgår af tilstandsrapporten, at aftræksrørene ikke er isoleret, men at der også burde stå, at de er forkert monteret. Klageren har anført, at forholdet således er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at udskiftning af aftræksrør er væsentlig dyrere, end hvis de skulle efterisoleres, hvilket havde været tilstrækkeligt, såfremt aftræksrørene var monteret korrekt.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at den forholdsvis lave udbedringsomkostning på 6.375 kr. svarer til den udbedringsomkostning klageren måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger, når der er tale om 4 aftræksrør. Selskabet har oplyst, at aftræksrørene er de oprindelige og ikke passer til de nye taghætter, hvorfor det er nødvendigt at udskifte dem med præfabrikerede aftræksrør med isoleringsskal beregnet for uisolerede loftsrum som klagerens. Selskabet har anført, at udbedringsarbejdet dermed indebærer en udbedring af tilstandsrapportens K2-anmærkning vedrørende manglende isolering af aftræksrør.

Ankenævnet for Forsikring

8.

95651

Af tilstandsrapport af 25/10 2018 fremgår det, at "1.4 Hætter/Aftræk K2 Aftræksrør i tagrummet er ikke isoleret. Note: Medføre risiko for kondensvand med deraf følgende risiko for fugtskader. Der kunne ikke konstateres følgeskader."

Nævnet lægger efter en gennemgang af sagen til grund, at det er nødvendigt at udskifte aftræksrørene for at udbedre forhold ved taghætterne, som selskabet har anerkendt at dække.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet på det foreliggende grundlag ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Nævnet har blandt lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.4 "Hætter/aftræk", at "aftræksrør i tagrummet er ikke isoleret. Note: Medføre risiko for kondensvand med deraf følgende risiko for fugtskader. Der kunne ikke konstateres følgeskader." Forholdet har fået karakteren K2. Nævnet finder, at klageren på baggrund bemærkningen i tilstandsrapporten måtte påregne udbedringsudgifter i nogenlunde samme størrelsesorden som udgiften til nye isolerede tagrør, og finder på denne baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til nye aftræksrør helt eller delvis. Nævnet finder det desuden ikke godtgjort af klageren, at tilstandsrapportens bemærkninger om aftræksrørene var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

95651

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings