

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. december 2021 blev i sag nr. 96664:

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 ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 24/3 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"... Jeg anmelder d. 20.08.20 til ejerskifteforsikringen, at en af husets tre terrassedøre har flere skader som jeg ikke finder kan klassificeres som k0 som ellers er angivet i tilstandsrapporten for alle døre og vinduer. Døren har, som det ses på foto flere skader og udover skaderne på fotos er den skæv og lukker ikke tæt. To af skaderne giver direkte adgang for vandindtrængning i træet hvorfor skaderne vil udvikle sig yderligere med tiden hvis ikke skaden udbedres. Skaden på foto 3 og 4 viser, foruden skaden på facaden, at der mangler en anseelig bid træ af døren, hullet vender direkte op mod himlen og opsamler/holder på regnvand. Det blottede træ har en farve der indikerer, at skaden er gammel.

Jeg har i forbindelse med sagen vendt det med en uvildig bygningssagkyndig der arbejder med, at udarbejde tilstandsrapporter. Han afviser, at skaderne på billederne kan klassificeres som k0, han tilkendegiver, at det ikke er kosmetisk og at det er skader der skal udbedres.

Jeg har vedhæftet al den kontakt jeg har haft med Frida som en vedhæftet fil. I korrespondancen med dem er jeg lidt i tvivl, om de drager tvivl om hvorvidt skaden var tilstede på overtagelses tidspunktet eller om det er en skade de mener jeg har forårsaget?

D. 11.11.20 var Taksator ... på besøg og han gav (desværre kun) mundtligt tilsagn om, at det var helt klart en skade der hørte under tilstandsrapporten og som skulle dækkes. Han fortalte endvi-

dere, at det kunne ses på fotos fra salgsoptstillingen og, at det ville blive en sag mellem Frida og firmaet der lavede tilstandsrapporten. Dette benægtes nu i 3 og sidste afslag fra Frida.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg har efter taksator ... besøg taget kontakt til et byggefirma for, at få tilbud på udbedring af skaden eller udskiftning af døren. (dette fordi jeg betragtede sagen som afgjort, da skaden efter taksators udsagn skulle dækkes). Byggefirmaet er af den vurdering, at døren ikke kan repareres så det holder ordentligt og at den bør udskiftes. Jeg ønsker, at døren udskiftes eller alternativt repareres hvis det mod forventning kan svare sig og kan laves så det holder".

Selskabet har i brev af 19/4 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 8. juni 2020.

I forbindelse med handlen er der tegnet en basis 5-årig ejerskifteforsikring. Jeg har sammen med denne besvarelse vedlagt tilstandsrapporten (bilag A) samt policen/vilkår (bilag B).

Den 27. august 2020 anmelder klager, at "Terrassedør er gennemtæret øverst på ydersiden råd/begyndende råd. Ydermere gaber døren og den er synligt utæt" (bilag C). Sammen med anmeldelsen vedlægger klager fotos (klagers bilag).

Den 4. september 2021 vender vi tilbage med oplysninger om, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke udgør en skade, men er af ren kosmetisk karakter (bilag D). Den 5. september 2021 meddeler klager, at han er uenig (bilag E). Taksator ... besigtiger ejendommen den 11. november 2020 (bilag F) og skaden afvises igen den 12. marts 2021 (Bilag G). Klager retter på ny henvendelse til FRIDA Forsikring den 19. marts 2021 (Bilag H). Det er bl.a. klagers opfattelse, at taksator ved besigtigelsen anerkendte forholdet som værende dækket af forsikringen. På baggrund af klagen meddeler FRIDAS kvalitets- og klageafdeling den 24. marts 2021, at afvisningen af dækning fastholdes (bilag I). Efterfølgende retter klager igen henvendelse til forsikringen den 26. marts 2021 (bilag J), hvorefter vi endnu engang afviser dækning den 31. marts 2021 (bilag K).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Der er tale om en ejendom, som er opført i 2007. Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen bemærket, at der er tale om et dørparti, som er monteret i forbindelse med opførelsen af ejendommen.

Jf. billeder i taksatorrapporten har taksatoren ved besigtigelsen konstateret, at der er tale om et trykmærke på toppen af døren samt på karmstykket. Hertil er der et mindre hul i spændestykket på døren.

Skadebegrebet

Det fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker 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.

Hertil fremgår det af vilkårenes pkt. 4C, at 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.

Det er taksatorens vurdering, at de mindre skader på døren er forårsaget af topstyringen på et tidspunkt, har løsnet sig, og har givet et trykmærke i toppen af døren samt på karmstykket. Det andet mindre hul i spændstykket vurderes sandsynligvis at skyldes en tidligere monteret krog som er fjernet. Hertil har taksatoren ved besigtigelsen bemærket, at der mangler en smule justering af dørbladene.

At et dørparti skal justeret en smule efter 13 år kan ikke betragtes som usædvanligt og hører alene ind under almindelig vedligeholdelse som man som husejer normalt på påregne.

I anmeldelsen er det anført, at dørpartiet er gennemtæret øverst på ydersiden. Taksatoren har ved besigtigelsen ikke konstateret nogen form for trænedbrydning i form af råd eller lign. Der er derimod alene bemærket mindre skader på døren som alene hører ind under kosmetiske forhold, som ikke har nogen konstruktiv betydning.

Da der hverken er tale om risiko for det erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger og der samtidigt alene er tale om kosmetiske skader, som ikke nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder fastholder vi, at forsikringen ikke dækker det anmeldte forhold ved dørpartiet jf. vilkårenes pkt. 4b og c.

Endelig skal det bemærkes, at taksatoren vurderer, at de mindre skader på dørpartiet kan repareres for en udgift på under selvriskoen på 5.000 kroner (bilag L). Forholdet er heller ikke af den grund dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Tilsagn ved besigtigelsen

Klager har i forløbet gjort gældende, at taksatoren ved besigtigelsen har meddelt mundtligt dækningstilsagn.

Den pågældende taksator har hertil oplyst, at han i forbindelse med besigtigelsen ikke har tilkendegivet nogen form for forsikringsdækning. Taksatoren har desuden klart tilkendegivet i hans tilbagemelding til skadebehandleren, at det anmeldte forhold ifølge taksatoren, ikke udgør et dækningsberettigende forhold.

Taksatoren afgav således ikke et udtrykkeligt og ubetinget dækningsløfte ved sin besigtigelse den 11. november 2020.

Ankenævnspraksis

Jeg har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 92.742 (Bilag M). Kendelsen er efter min opfattelse sammenlignelig med denne sag, da der også i vedlagte ankenævns sag er tale om kosmetiske forhold, som ikke er dækket af en ejerskifteforsikring.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at der ikke er dokumenteret en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde. Klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag.

Klageren fremsendte den 9/5 2021 til nævnet en mail fra hans bygningssagkyndige, en mail fra hans håndværker og 3 fotos af den omtvistede dør.

Af mailen fra klagerens byggesagkyndige af 6/5 2021 fremgår bl.a.:

"Som aftalt sender jeg et skriv vedr. skaden på din terrassedør.

Ved besigtigelsen bemærkes det, at der er slået et stykke af i toppen af dørbladet og at der ligeledes er en skade på murværket i dørfalsen, der indikerer, at døren er slået op med stor kraft.

En sådan skade i træværk vil altid give risiko for opslugning af vand og dermed mulighed for at skaden udvikler sig yderligere med nedbrydning til følge. Ifølge den gamle karaktergivning, som i har haft som grundlag for købet af jeres hus, ville den have fået karakteren k2, da skaden ligestilles med nedbrydning af træværk. Ydermere kunne det ved besigtigelsen ses, at døren har fået et vred, da den er slået op i dørfalsen, hvilket er resulteret i skævhed af dørbladet. Dette underbygger karakteren k2 fra skaden i toppen af døren.

Konklusionen må være, at karakteren k0 i den udarbejde tilstandsrapport er fejlagtig, da denne type skade, grundet dørens påvirkning af vejr og vind, ikke kan betegnes som kosmetisk".

Af udtalelsen fra klagerens håndværker af 1/5 2021 fremgår bl.a.:

"Var torsdag d. 29/5 på din adresse. For af udbedre skade i toppen på højre dør i dobbelt terrassedør. Øverste vandrette stykke af døren er flækket og har fået slået et stykke af, ca 60x30mm.

Vi har ikke lavet skaden. Døren er blevet for skadet da den har ramt murværket.

Døren er blevet skæv og løs i træværket.

Da døren kun har ramme i træ og størstedelen af dør er i glas. Kan den ikke rettes.

Døren er meget utæt Man kan se ud i det fri i bunden af denne. Se ved hæftet billeder.

Dør skal udskiftes. Beklager at vi ikke kan udbedre skaden.

Ankenævnet for Forsikring

5.

96664

Selskabet har i brev 7/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagers indlæg til Ankenævnet for Forsikring fra den 10. maj 2021. Klageren henviser i den forbindelse til en udtalelse fra en beskikket byggesagkyndig [klagerens byggesagkyndige] fra den 6. maj 2021, som bl.a. gør gældende, at skaden på træværket i toppen af dørbladet burde have fået karakteren K2 ifølge den gamle karaktergivning, da skaden kan sidestilles nedbrydning i træværk. Hertil meddeler klagers håndværker ..., at den omstændighed, at døren er slået skæv, medvirker til, at den ikke kan udbedres, da døren kun har ramme i træ og størstedelen af døren er i glas.

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 11. november 2020 ikke konstateret nogen form for nedbrydning i døren som følge af beskadigelsen af træværket. Dertil har taksatoren vurderet, at skaderne på døren i form af udbedring af skruehul af dørbladet samt udlusning i toppen af døren vil kunne repareres for ca. 4.600 kroner inkl. justering af døren.

Hertil har vi sendt en beskrivelse inkl. billeder af skaderne på døren til [selskabets håndværker]. De vurderer, at udbedringen af forholdene inkl. justering af dør, kan udgøres for 4.812,50 kroner, som der er udarbejdet et tilbud på (bilag N).

Vi fastholder, at skaderne på døren alene udgør kosmetiske forhold, som ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme konstruktion og byggemetode og derfor ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4b. Hertil lægger vi vægt på, at udbedringen af det anmeldte forhold kan udføres for under selvriskoen på 5.000 kroner, hvilket dokumenteres af det indhentede tilbud fra [selskabets håndværker] og forholdene ved døren heller ikke af den grund er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5A.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde. Klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag.

Til dette har klageren fremsendt brev af 12/7 2021, hvori det bl.a. er anført:

"I forhold til Frida Forsikrings svar af d. 07.06.21 har undertegnede følgende kommentarer.

At Forsikringsselskabet fastholder skaden som en K0, må bero på det forhold, at de dermed ikke mener sig erstatningsansvarlige.

Skaden er som beskrevet af beskikket bygningssagkyndig [klagerens byggesagkyndige] vurderet til en K2. Skaden kunne ses på fotos fra tilstandsrapporten/salgsopstillingen og kan derfor nagelfast fastslås til, at være tilstede ved overtagelsen af huset.

Jf. den gamle karaktergivning er en K2, en alvorlig skade der bør udbedres. I tilfældet på min dør er det nedbrudt træværk eller risiko for nedbrudt træværk. Samt en alvorlig skævhed der nedsætter dørens funktionalitet i form af en markant utæthed.

K0 eksemplificeres på <https://botjek.dk/blog/hvad-betyder-karaktererne-k1-k2-og-k3-i-en-tilstandsrapport/> som malerstæk og beskrives yderligere som en udelukkende kosmetisk skade og ikke alvorlig i sig selv.

Det medsendte tilbud om udbedring af skaden fra [selskabets håndværker] falder jo fint sammen med Forsikringsselskabets taksators eget bud med en difference på 218,50 kr.

Tilbuddet fra [selskabets håndværker] indeholder ikke maling af de udskiftede dele samt reparation af det murværk døren er slået/blæst op i. Jeg er ikke sikker på om disse forhold dækkes, men det har jeg taget for givet, at de gør?

Ydermere har jeg henvendt mig telefonisk til [selskabets håndværker] der tilkendegiver, at de slet ikke laver en sådan opgave.

Udover, at jeg ikke mener døren kan repareres for den pris, er jeg uforstående over hvad disse tilbud om udbedring af skaden skal til for? Prisen på en evt. reparation har vel ingen betydning for om skaden er dækket af ejerskifteforsikringen eller ej.

Jeg har kontaktet firmaet ... som har produceret døre og vinduer i ejendommen (mail vedlagt som bilag). Som beskrevet i mailen, anser de som følge af den 3-punktslukning som døren er forsynet med, ikke skævheden af døren som noget der normalt hænder. De to øvrige terrassedøre i huset lukker også fuldstændig tæt. Yderligere bemærker de, at reparation ikke anbefales i dette tilfælde. Jeg antager, at de så mener døren bør udskiftes, hvilket jo underbygger [klagerens håndværker] påstand om det samme.

Af mail fra dørproducenten til klageren af 17/6 2021 fremgår bl.a.:

"Det er sjældent vi oplever at vores terrassedøre vrider i dørpladen. Det skyldes at terrassedørene altid leveres med 3-punktslukke og denne skal aktiveres for at kunne lukke døren. Af den årsag vil dørpladen være "låst" i alle slutblik størstedelen af tiden og forhindre dørpladen i at vride sig skæv.

Mht den udlusning du nævnte i døren, så vil jeg som oftest ikke se noget problem i at lave udlusninger i døre og vinduer. Der kan dog i dette tilfælde, hvor udlusningen skal holde presset fra bremsen, godt være en risiko i det rent styrkemæssigt.

Hertil har selskabet i brev af 6/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagers indlæg til Ankenævnet for Forsikring fra den 12. juli 2021 og har følgende kommentarer.

Tilbuddet er alene indhentet som dokumentation på, at der er anmeldt et mindre forhold, som kan udbedres ved en reparation på under selvriskoen på 5.000 kroner, hvilket ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5A.

Taksatoren vurderer fortsat, at døren efter hans opfattelse kan repareres for en udgift på under 5.000 kroner også inkl. maling mv., som klager ellers henviser til, ikke er medtaget i tilbuddet. Vi har ikke yderligere kommentarer til klagers bemærkninger vedr. det indhentede tilbud.

Vi kan se, at klager på baggrund af udtalelse fra [producenten af døren] antager, at døren bør udskiftes. Det er vores opfattelse, at der intet er i udtalelsen som indikerer, at døren skal skiftes og ikke kan repareres.

Vi har ikke yderligere kommentarer og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag".

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 11/11 2020 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen – hvad kan konstateres?

Kunden anmelder: Terrassedør er gennemtæret øverst på ydersiden råd/begyndende råd. Ydermere gaber døren og den er synligt utæt.

Ejendommen er opført i 2007 hvor også [producent] døren er monteret, Topstyringen må på et tidspunkt være løsnet og i den forbindelse formodes det at døren er smækket i og har givet et tryk mærke i toppen af døren samt på karmstykket.

Det andet mindre hul i spændstykket på døren skyldes sandsynligvis en tidligere monteret krog som er fjernet.

Dørbladene ses ikke helt tætsluttende i bunden og dørbladene bør rettes til så de igen lukker tæt så der ikke kommer vind ind.

Der kan ikke konstateres nogen form for trænedbrydning.

2. Hvad er forholdets årsag ?

Skadeårsag: jeg vurderer at de mærker der er i døren er grundet tidligere monteret krog samt manglende fastgørelse af topjusteringen som ved besigtigelsen var korrekt monteret, samt at der mangler en smule justering af dørbladene hvilket syntes normalt efter 13 års virken.

3. Skadesomfang samt rimelig og nødvendig udbedring af forholdet - pris

Udbedring: justering af dørbladene, pletspartling af skruehul eller genmontering af krog, udlusning i toppen af døren (det holder ikke noget og har ingen funktion) samt spartling og maling.

4. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Ingen.

5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten ?

Nej – jeg mener der er tale om bagateller, som dog på salgsoptillingens foto (det første i rapporten) ses med hak i toppen af døren".

Af tilbud fra selskabets håndværker af 1/6 2021 fremgår bl.a.:

"Vedrørende. Tilbud ifølge aftale. Rep af dør.

Tilbuddet omfatter.

Udbedring af skruehul i bunden af dørblad.

Udlusning i toppen af dørbladet, samt mindre rep på karmstykket.

Justering af dør.

Ankenævnet for Forsikring

8.

96664

Samlet tilbudspris. Kr.3.850.-
+ moms. Kr.962,5.-
I alt. Kr.4.812,5.-"

Nævnet har fået forelagt fotos af døren.

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

A Forhold under 5.000 kr.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 2007, den 8/6 2020 og anmeldte den 27/8 2020, at der var skade i træet på toppen af en terrassedørs dørblad, skade på murværket i dørfalsen, som følge af at døren havde slået hårdt ind i murværket, at dørbladet var skævt, så døren gaber, og at der efter en tidligere krog e.l. er et mindre hul i spændstykket på døren.

Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af skaderne. Klageren har henvist til, at han har indhentet en udtalelse fra en bygningssagkyndig, der har udtalt, at skaden på træet i toppen af dørbladet burde have fået karakteren k2, og at hans håndværker har vurderet, at skaden på træet og ikke kan repareres og at døren ikke kan oprettes hvorfor døren bør udskiftes.

Ankenævnet for Forsikring

9.

96664

Hvad angår et tilbud på reparation af døren som selskabet har indhentet har klageren anført, at det ikke fremgår om maling af udskiftede dele og reparation af murværk er inkluderet i tilbudsprisen. Han har videre anført, at han har ringet til selskabets håndværker, der over for klageren har tilkendegivet, at håndværkeren ikke udfører en sådan opgave.

Selskabet har over for nævnet anført, at det har indhentet et tilbud fra en håndværker udbedring af skaderne på døren på kr. 4812,50, at dets taksator vurderer, at forholdet kan repareres, og at skadeudgiften derfor ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen — herunder de fremlagt fotos — finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for skaderne på døren og murværket i dørfalsen under henvisning til, at omkostningerne til udbedring af skaden ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at selskabet har fremlagt tilbud på kr. 4812,50 for udbedring af skaderne på døren, og at selskabets taksator byggeteknisk har vurderet, at skaden kan repareres som specificeret i tilbuddet.

Nævnet har også lagt vægt på, at de fremlagte fotos af skaderne efter nævnets opfattelse ikke understøtter klagerens håndværkers vurdering af, at skaderne ikke kan udbedres som anført af selskabet.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

96664

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand