

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. december 2021 blev i sag nr. 97042:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1931, og at klageren overtog ejendommen den 15/1 2019.

I klageskema af 5/7 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forb. med et større regnvejr fik vi vand i vores stue. Vi meldte det til vores ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Da vi ingen reaktion havde modtaget efter knap fem måneder efter anmeldelsen, skrev jeg til dem med ønske om at ophæve vores aftale. Dagen efter behandlede de - og afviste - ønske om ophævelse såvel som dækning af skaden. Dækning af skaden er afvist med begrundelse i, at terrassedæk ikke er malet med epoxy, som sælger ellers anbefaler i tilstandsrapport. Vi har efterfølgende haft fire forskellige tagfirmaer til at vurdere og give tilbud på udvendig udbedring. De mener alle, at epoxymaling ikke havde løst problemet, da konstruktionen af dæk / samling ved tag er udført forkert. Derfor har vi bestilt gennemgang og rapport fra ..., men Dansk Boligforsikring mener ikke, at denne bidrager med nyt til sagen.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg fastholder at manglende reaktion fra Dansk Boligforsikring på 143 dage (trods adskillige rykninger) er en grov misligholdelse af aftalen, og at jeg derfor er berettiget til at ophæve denne til fuld refusion. Venlige såvel som bestemte rykninger havde igen effekt, men da jeg ønskede at ophæve aftalen var sagen behandlet dagen efter.

Subsidiært mener jeg, at Dansk Boligforsikring skal dække skaden."

Ankenævnet for Forsikring

2.

97042

Selskabet har i brev af 17/8 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører utæthed ved altandæk, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten og at sælger i øvrigt har oplyst i tilstandsrapporten, at altangulvet bør epoxymales førstkommande sommer. Klagen vedrører i øvrigt, om klager kan opsige forsikringen pga. DBF's lange svartid.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. januar 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport. Fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

...

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at forsikringspolice hos DBF ophæves med fuld refusion af præmiebeløbet på kr. 42.219,93 til klager. Subsidiært kræver klager, at DBF skal dække en udbedring af skaden.

Ophævelse af police

Ejerskifteforsikringen er uopsigelig i forsikringstiden og ophører alene ved udløb eller i forbindelse ejerskifte jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 9, 2. afsnit.

Klager anfører, at manglende reaktion fra DBF på 143 dage udgør en væsentlig misligholdelse af forsikringsaftalen, som berettiger aftalens ophævelse og refusion af hele præmiebeløbet til klager.

Med henvisning til bilag D gik der 79 dage fra anmeldelsen til besigtigelse og 64 dage fra besigtigelsen til DBF's første afgørelse, der kan henføres til selskabets behandlingstid, som DBF medgiver, var ekstraordinær lang og beklagelig. I forbindelse med selskabets første dækningsafslag tilbød DBF derfor også at dække eventuelle økonomiske ekstraudgifter som følge heraf, hvilket klager dog ikke har afholdt.

Selvom sagsbehandlingstiden var/er kritisabel, udgjorde den ikke en så væsentlig misligholdelse af forsikringsaftalen, at klager efter almindelige aftaleretlige principper er berettiget til at ophæve police, da skadebehandlingen pågik under den lange behandlingstid, ligesom besigtigelse blev arrangeret efter nærmere aftale med klager.

Da halvdelen af præmien for forsikringens basisdækning i øvrigt er betalt af sælger, er klager – ud fra et berigelsessynspunkt – under alle omstændigheder ikke berettiget til refusion af det fulde præmiebeløb.

Dækning for udbedring af skaden

Skaden vedrører alene utæthed ved terrassedæk/altangulv over karnap, da følgeskaderne allerede er dækket af klagers husforsikring (jf. klagers mail af den 19. november 2020, bilag D).

Ejendommen udgøres af en murermestervilla fra 1931, som blev totalrenoveret i 2013 – 2014. Det oprindelige etagedæk ved terrasse/altan over sydvendt karnap er formentlig i denne forbindelse blevet overfladebehandlet/tætnet med flere lag epoxymaling. Altangulvet er K1-anmærket i tilstandsrapporten med note om, at altanpladen fremstår med stedvise afskalninger i overfladebehandling (pkt. 2.4, litra A), ligesom sælger under øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler (side 17) påpeger, at altangulvet bør males med epoxy førstkommande sommer (2019).

Ved DBF's besigtigelse den 8. september 2020 kan det konstateres, at der endnu ikke er foretaget nogen form for udbedring af altangulvet, der nu fremstår med afskalninger, revnedannelser og mindre men relativt dybe huller. Samme forhold er ifølge besigtigelseskonsulenten årsag til den vandindtrængning, som klager konstaterer og anmelder den 20. juni 2020 (jf. bilag B). Utætheden kan ifølge konsulenten tætnes ved udførelse af epoxyoverfladebehandling (påmaling eller spartling) eller tagpapbelægning på altandækket.

Ifølge klager skyldes utæthed ved terrassedæk over karnap ikke manglende epoxymaling, men i stedet at konstruktionen af dæk/samling ved tag er udført forkert. Klager har til støtte herfor fremlagt rapport fra [byggesagkyndig].

Ifølge [rapport indhentet af klageren] skyldes utætheden på epoxymalingen formodentlig, at man ikke har brugt korrekte materialer ved udførelsen, og at de materialer der er blevet brugt, ikke kan ikke arbejde sammen. Af [rapport indhentet af klageren] fotos fremgår det bl.a., at hullerne i epoxylaget på altangulvet er tapet til med gaffatape (eller lignende) som midlertidig tætning.

Overfladebehandling af ældre betondæk med epoxymaling er en billig og egnet måde at udføre en tæt og stærk overfladebehandling på, der ligesom andre malerprodukter beregnet for klimaskærmen almindeligvis skal vedligeholdes efter en årrække. Selvom DBF ikke uenig i, at en optimal og en mindre vedligeholdelseskrævende løsning kan bestå i udførelse af en helt ny belægning på altangulvet i eksempelvis tagpap eller spartlet epoxybelægning, kan altangulvet også tætnes ved påmaling af nyt lag epoxymaling – efter slibning og grunding – som oplyst af sælger. Produktbeskrivelse af epoxymaling fremlægges som bilag E.

Det er DBF's opfattelse, at utæthederne ved altangulvet ved hullerne i epoxylaget – som først opstår mere end 1½ år efter overtagelsen – først og fremmest skyldes klagers manglende udbedring af tilstandsrapportens k1-anmærkning til trods for sælgers klare instruktion om, at altangulvet bør males med et nyt lag epoxymaling ved førstkommande sommer (2019).

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som følge af klagers manglende udbedring af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.9.

Derudover er udbedring af revner i gesims mellem mur og facade (som ifølge [rapport indhentet af klageren] kan opstå fra dag til dag) en del af husets almindelige vedligeholdelse, som ligeledes ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 10/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"...

Indledning

Da nedenstående udelukkende udgør replik, er der taget udgangspunkt i høringssvar fra Dansk Boligforsikring (DBF) dateret 17. august 2021, og gjort tilgængeligt for undertegnede 25. august 2021.

Sagsfremstilling

De overordnede linjer i sagsfremstilling fra DBF er – udover et par fejl i datoer – korrekte. Alligevel har jeg tilføjet yderligere punkter, som ikke fremgår i sagsfremstillingen fra DBF. Punkterne er måske ikke relevante i sig selv, men tegner dette til trods et billede af den ekstraordinært lange og – efter min mening – uprofessionelle sagsbehandling.

Sagsfremstilling fra DBF er anført med *kursiv skrift*.

Den 20. juni 2020 anmelder klager fugt- og vandindtrængning i stue/værelse.

Den 11. juli 2020 modtager klager første henvendelse fra DBF vedr. besigtigelse (på SMS). Grundet ferie og kort varsel, er det foreslåede tidspunkt ikke muligt. Klager spørger til andre muligheder men modtager ikke svar.

Den 12. august 2020 modtager klager forslag til besigtigelse. Det konkrete tidspunkt passer ikke, og klager foreslår en række andre dage. Konsulenten har dog ingen andre muligheder, hvorfor han 'lægger sagen tilbage igen, og håber en anden konsulent vil overtage'.

Den 4. september 2020 retter klager (gennem en privat kontakt) henvendelse til DBF. Senere samme dag reagerer DBF og tidspunkt for besigtigelse aftales d. 8. september 2020.

Den 8. september 2020 foretager DBF besigtigelse. Besigtigelsesnotat af den 15. september 2021 fremlægges som bilag C.

I forbindelse med besigtigelsen fortæller konsulenten at den videre sagsbehandling normalt tager fire uger, men at der pt. kan gå op til otte uger.

Den 7. oktober 2020 ringer klager til DBF for at rykke for behandling af anmeldelse. DBF kan fortælle, at der endnu ikke er koblet en sagsbehandler på sagen, og at der ikke er noget tidsestimat for den videre behandling.

Den 10. november 2020 (ikke 11. november 2020) skriver klager til DBF med ønske om at ophæve aftalen.

Den 11. november 2020 ønsker klager at opsige policen, da han endnu ikke har modtaget svar fra DPf. Samme dag afviser DBF dækning samt at opsige policen.

Den 16. december 2020 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som den 9. december fastholder dækningsafslaget men tilbyder at dække klagers selvrisiko opkrævet af klagers husforsikring.

Den 9. februar 2020 (ikke 9. december 2020, som anført ovenfor) afviser DBF klagen.

Den 29. marts 2021 fastholder DBF sin afvisning efter revurdering på baggrund af [rapport indhentes af klageren] den 26. marts 2021. Rapporten er fremlagt af klager.

Den 2. juni 2021 afviser klager DBF's tilbud. Korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag D. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Jeg fastholder at en samlet sagsbehandlingstid på 143 dage er en grov misligholdelse af kontrakten. Det kan også med sandsynlighed antages, at behandlingen havde taget længere tid, hvis ikke DBF flere gange var blevet rykket. Under alle omstændigheder er det påfaldende at DBF får travlt med at afslutte sagsbehandlingen, netop efter jeg ønsker at ophæve aftalen.

Til sammenligning kan det nævnes, at det tog min husforsikring i alt 20 dage fra min anmeldelse til besigtigelse, behandling og tildeling af fuld dækning (af indvendige forhold).

Dækning for udbedring af skaden

DBF nævner – igen – at manglende epoxy-maling ligger til grund for vandindtrængning. Jeg må derfor – også igen – understrege at de tagfirmaer vi har haft til at kigge på taget ikke har vurderet altandækkets revner som det primære problem, men derimod den manglede inddækning under nederste række tagsten, hvor undertag og terrassedæk mødes. (Det må i øvrigt bemærkes, at sælger i årene op til salget har skiftet taget på huset).

Præmissen for hele vurderingen er i mine øjne forkert, men jeg forstår interessen fra DBF's side i at fastholde fokus på manglende epoxy-maling.

...

Som DBF (jf. ovenstående) også har konstateret, har vi forsøgsvis dækket alle revner mv. i altandækket med gaffatape. Dette modvirkede dog ikke at der ved kraftig regn, løb vand gennem etageadskillelsen og ned i stueetagen.

Derfor vil jeg gentage, at det er min fulde overbevisning, at vandindtrængning ikke skyldes manglende vedligehold af epoxy-gulv, men manglende inddækning i samling mellem undertag og terrassedæk. Forhold, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som det med al rimelighed ikke kan forventes, at jeg ville have været bekendt med ved overtagelsen af huset.

Konklusion

Jeg fastholder de i klagen til Ankenævnet for Forsikring allerede fremsatte påstande og krav."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 20/6 2020 fremgår bl.a.:

" ...

Hvornår blev skaden opdaget(dato): lørdag, 20. juni 2020

Hvordan blev skaden opdaget: Vand/fugt på gulv i stuen + værelse mod syd. Fugtige karme og synlige fugtskader på karme (afskallet maling)

...

Hvori består skaden: Fugt antageligvis trængt ind gennem samling mellem tag og altandæk (første sal) og herefter sivet ned gennem vægge. Skade på gulv og karme i stueetage. Antageligvis fugt i vægge og i etageadskillelse."

Af tilstandsrapport af 9/10 2018 fremgår bl.a.:

"...

2.4 K1 Altanplade fremstår med stedvise afskalninger i overfladebehandling.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

...

Total renovering i 2013-2014.

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Andet:

* Afskallet puds ved terrassemur. * Altangulv bør males (epoxy) til sommer."

Af udateret rapport indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Hvad og hvor

Vægge i tilbygning/ karnap er op fugtet ca. 1 m ned fra loftet, det omhandler alle vægge i rummet. Der er fugt skade i vindues lysning hvor det kan ses på fuge som er boblet op. Se billeder i bund af rapport.

Omfang af skaden.

Der kunne måles forhøjet fugt på ca. 6-8 m² væg, men ved udbedring af vægge skal alle berørte vægflader behandles/udbedres. Ca. 15-18 m². Vindues lysning har synlig skade og skal og males/udbedres.

Årsag til skade.

Der to ting som må formodes at være grund til at vægge er blevet op fugtet.

- Der ses en tydelig utæthed på epoxy malingen på tagterrassen oven på karnappen. Grunden til at dette er gået fra hinanden skyldes formodentlig at man ikke har brugt korrekte materialer ved udførelse og de materialer der er blevet brugt kan ikke arbejde sammen.
- Der kunne ved gesimsen hele vejen rundt ses revner mellem mur og facade og her er der også en risiko / sandsynlighed for en utæthed.
- Tætning ved tagsten er lavet med mørtel og silikone fuge, dette kan ikke holde tæt over længere tid der hvor det er placeret.

Forslag til udbedring.

For at kunne lave en korrekt tætning af tagdugen/epoxy skal taget åbnes op og der skal laves en anden løsning. En løsning kunne være at lave en ny dug med tagpap i stedet, hvor der kan laves en mere holdbar løsning mellem tagflade og terrassedæk.

Ved gesimsen ville en god løsning være at få lavet zink hele vejen rundt med et stejlere fald så vandet bliver ledt bedre væk og ikke op fugter betonen så den revner ved væggen. Der skal laves inddækning ved tagsten så vand ledes væk korrekt.

Alder på beskadiget bygningsdel.

Det formodes at skaden har været der et stykke tid men har ikke vist sig før nu, da det meste af den ikke er synlig men kun målbar. Dog er utætheden på epoxyen nævnt i TR. Et forsigtigt gæt ville være at der har været der mellem 3-5 år som min.

Var skaden tilstede ved overtagelse.

Ja det må formodes at skaden var til stede da Forsikringstager overtog huset, da det er nævnt i Tilstandsrapporten, at epoxy på tagterrasse burde blive malet. Om gesimsen havde slået revner ved overtagelse vides ikke da sådanne revner kommer fra dag til dag og kan være sket mens FT har boet i huset, men det må formodes at det har været der før da vægge er kraftigt opfugtet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/9 2020 "ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER
Der kommer regnvand ind i væg mellem stue og karnap.

...

Inde: Ved besigtigelsen forklarer kunden, at man for nogle uger tilbage oplevede en vandpyt på gulvet i karnappen. Kunden forklaret, at det nærmest løb ind med vand efter en længere periode med kraftigt regnvejr ude for.

Ved nærmere gennemgang af anviste område ved skillevæg/dobbeltdør til karnappen kan der bl.a. ses aftegninger på gulvbrædderne efter vand. Der ses også bobler i maling på dørkarmen, og der blev derfor fortaget fugtmaling med (indstiksmåler) i bl.a. karmen. I venstre side set inde fra stuen, kunne der måles op til 22,7% fugt i træet. Dette aftog over døråbningen. Hvor der til højre kunne malet 10,8% i træet.

Med (TRAMEXEN) kunne der også ses større udslag, over døråbningens venstre side fra (65 – 98 enheder) på Scala 3. (Plaster, Brick). Se foto (stueplan nr. 1 – 19).

Ude: Oppe på altanen mod syd, kunne der ved gennemgangen bl.a. ses revnedannelser langs den formodede husmur. På bække sider af altandøren. Endvidere ses der en mindre del huller i selve dækker. Svarende til huller på størrelse med en pegefinger. Foto (altanen 1. sal. Nr. 1 – 16).

Konklusion:

Årsagen til vand gennem strømningen, skyldes at altandækket ikke holder vandet ude. Især ved større vandmasser på altanen, hvor vandet så vil hobe sig op. Pga. afløbet lægger lidt for højt, vil der til tider kunne stå megen vand på dækket som så kan sive ned i revnen mod tagfladen, ved ydermuren.

Det kan heller ikke udelukkes, at hullerne i dækket kan tage en smule vand ind.

...

Konstruktiv betydning:

Det anmeldte forhold har ikke påvist konstruktiv betydning. Ift. skader på bærende bygningsdele ved besigtigelsen.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Den aktuelle skade består i at, der løber vand ind i huses stueplan. Ved særlig kraftigt regnvejr pga. utætheder i altandækket.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er tale om en normalkonstruktion ift. opførelsesåret, også set ud fra hvordan huset er bygget.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Dat anmeldte forhold har delvis været tilstede ved overtagelsen af huset. Forstået på den måde at den maling som er lagt på altanen, kan være blevet mere nedslidt i kunden tid i huset, men omvendt har man ikke tidligere forholdt sig til revnerne i selve dækket ved renoveringen i 2013 – 14.

TILSTANDSRAPPORT:**Fra bemærkninger i tilstandsrapport:**

Ingen bemærkninger ift. anmelde forhold i TR.

Anmærkninger i tilstandsrapport:

2. Ydervægge

2.4 Altaner

K1 Alanplade fremstår med stedvise afskalninger i overfladebehandling.

(NOTE: der er anmærket en k1 ift. stedvise afskalninger i overfladen. Men ved gennemgang kunne der ses mere end bare afskallinger. Da vi fandt mindre områder med huller (ikke gennemgående) i altandækket. RB).

Policeforbehold:

Udvidet dækning Ja

Fra sælgeroplysninger:

1.3: Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Total renovering i 2013 – 2014

(NOTE: Huses er renoveret i 2013 – 14. men ift. karnappen, så er der tale om en overflade behandling af altanbunden. Ikke gennemgående renovering ift. nyt beton m.m. RB).

Er anmeldte forhold "fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Nej.

Regres:

Nej.

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:**

Altandækket kan vandtættes ved reparation, hvor det eksisterende lag slibes, primes og påmales med et nyt lag epoxymaling, eller ved at udføre en helt ny belægning med SIKa vandtætningsprodukter eller en form for epoxy/ eller tagpap. Anslået pris fra 3 - 4.000,00 og op til 25.000,00 kr. ex. Moms.

Indvendigt skal murværk i stueplan udtørres, og trækarmen skal afrenses for maling som buler udad. Om muligt gulv slibes af, ude i karnappen. Anslået pris 20.000,00 kr. ex. Moms."

Af forsikringspolicefremgår bl.a.:

"...

Hvordan opsiger jeg aftalen?

Du har 14 dages fortrydelsesret fra den dag, hvor du modtager forsikringspolice og forsikringsbetingelserne. Når præmien er betalt, kan forsikringen ikke opsiges, medmindre du fraflytter ejendommen eller hvis du når at oplyse forsikringsselskabet om, at du ønsker, at fortryde tegning af forsikringen inden for fristen på fortrydelsesretten på 14 dage."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

...

4.9

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Nævnet har fået forelagt klagerens fotos af skaden, fotos fra taksator og fotos fra selskabets besigtigelse

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom – en murermestervilla – er opført i 1931 og er overtaget af klageren den 15/1 2019. Klageren anmeldte den 20/6 2020, at der var trængt vand ned i stuen gennem loftet fra en altan. Han har anført, at fire forskellige tagfirmaer har vurderet, at maling af terrassen med epoxymaling ikke ville have løst problemet, da konstruktionen af dæk/samling ved tag er udført forkert. Klageren har til støtte for sit synspunkt indhentet en sagkyndig rapport som er fremlagt for nævnet. Klageren har videre anført, at selskabet væsentligt har misligholdt forsikringsaftalen, hvorfor han må være berettiget til at ophæve aftalen og få tilbagebetalt præmien. Klageren har anført, selskabet var 143 dage om at behandle sagen.

Klageren har om sine krav over for nævnet anført: "Jeg fastholder at manglende reaktion fra Dansk Boligforsikring på 143 dage (trods adskillige rykkere) er en grov misligholdelse af aftalen, og at jeg derfor er berettiget til at ophæve denne til fuld refusion. Venlige såvel som bestemte rykkere havde igen effekt, men da jeg ønskede at ophæve aftalen var sagen behandlet dagen efter. Subsidiært mener jeg, at Dansk Boligforsikring skal dække skaden."

Selskabet har afvist at dække skaden. Selskabet har bl.a. anført, at klagerens husforsikring har dækket følgeskaderne, hvorfor tvisten for nævnet alene vedrører utætheder ved terrasse-dæk/altangulv over karnap.

Selskabet har over for nævnet bl.a. anført, at ejendommen er blevet totalrenoveret i 2013-2014, og at det oprindelige etagedæk ved terrasse/altan over sydvendt karnap formentlig i denne forbindelse er blevet overfladebehandlet/tætnet med flere lag epoxymaling. Selskabet

har endvidere bl.a. anført: "Overfladebehandling af ældre betondæk med epoxymaling er en billig og egnet måde at udføre en tæt og stærk overfladebehandling på, der ligesom andre malerprodukter beregnet for klimaskærmen almindeligvis skal vedligeholdes efter en årrække. Selvom DBF ikke uenig i, at en optimal og en mindre vedligeholdelseskrævende løsning kan bestå i udførelse af en helt ny belægning på altangulvet i eksempelvis tagpap eller spartlet epoxybelægning, kan altangulvet også tætnes ved påmaling af nyt lag epoxymaling – efter slibning og grunding – som oplyst af sælger. Produktbeskrivelse af epoxymaling fremlægges som bilag E. Det er DBF's opfattelse, at utæthederne ved altangulvet ved hullerne i epoxylaget – som først opstår mere end 1½ år efter overtagelsen – først og fremmest skyldes klagers manglende udbedring af tilstandsrapportens k1-anmærkning til trods for sælgers klare instruktion om, at altangulvet bør males med et nyt lag epoxymaling ved førstkommande sommer (2019). Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som følge af klagers manglende udbedring af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.9. Derudover er udbedring af revner i gesims mellem mur og facade (som ifølge [rapport indhentet af klageren] kan opstå fra dag til dag) en del af husets almindelige vedligeholdelse, som ligeledes ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen".

For så vidt angår klagerens krav om tilbagebetaling af præmien og ophævelse af forsikringen har selskabet anført, at forsikringen er uopsigelig i forsikringstiden og alene ophører ved udløb eller i forbindelse med ejerskifte. Selskabet har over for nævnet beklaget den lange sagsbehandlingstid og oplyst at det i forbindelse med selskabets første dækningsafslag tilbød at dække eventuelle økonomiske ekstraudgifter som følge sagsbehandlingstiden. Selskabet finder, at sagsbehandlingstiden ikke udgør en så væsentlig misligholdelse af forsikringsaftalen, at klageren efter almindelige aftaleretlige principper er berettiget til at ophæve policen. Selskabet endvidere bemærket, at halvdelen af præmien for forsikringens basisdækning er betalt af sælger, og at klager derfor ikke kan være berettiget til refusion af det fulde præmiebeløb.

Af tilstandsrapport af 9/10 2018 fremgår det, at "2.4 Altaner: K1 Altanplade fremstår med stedvise afskalninger i overfladebehandling". Af sælgers oplysninger om ejendommen fremgår det,

at der var foretaget en total renovering i 2013-2014 og at "altangulv bør males (epoxy) til sommer".

Af byggeteknisk rapport indhentet af klageren fremgår det, at "Der er to ting som må formodes at være grund til at vægge er blevet opfugtet: Der ses en tydelig utæthed på epoxymalingen på tagterrassen oven på karnappen. Grunden til at dette er gået fra hinanden skyldes formodentlig at man ikke har brugt korrekte materialer ved udførelse og de materialer der er blevet brugt kan ikke arbejde sammen. Der kunne ved gesimsen hele vejen rundt ses revner mellem mur og facade og her er der også en risiko/sandsynlighed for en utæthed. Tætning ved tagsten er lavet med mørtel og silikone fuge, dette kan ikke holde tæt over længere tid der hvor det er placeret. Forslag til udbedring: For at kunne lave en korrekt tætning af tagdugen/epoxy skal taget åbnes op og der skal laves en anden løsning. En løsning kunne være at lave en ny dug med tagpap i stedet, hvor der kan laves en mere holdbar løsning mellem tagflade og terrassedæk. Ved gesimsen ville en god løsning være at få lavet zink hele vejen rundt med et stejlere fald så vandet bliver ledt bedre væk og ikke op fugter betonen så den revner ved væggen. Der skal laves inddækning ved tagsten så vand ledes væk korrekt. Var skaden til stede ved overtagelse? Ja det må formodes at skaden var til stede, da forsikringstager overtog huset, da det er nævnt i tilstandsrapporten at epoxy på tagterrasse burde blive malet. Om gesimsen havde slået revner ved overtagelse vides ikke da sådanne revner kommer fra dag til dag og kan være sket mens FT har boet i huset, men det må formodes at det har været der før da vægge er kraftigt op fugtet".

Af besigtigelsesnotat indhentet af selskabet af 15/9 2020 fremgår det, at "Årsagen til vand gennemstrømningen skyldes, at altandækket ikke holder vandet ude. Især ved større vandmasser på altanen, hvor vandet så vil hobe sig op. Pga. afløbet lægger lidt for højt, vil der til tider kunne stå megen vand på dækkes som så kan sive ned i revnen mod tagfladen, ved ydermuren. Det kan heller ikke udelukkes, at hullerne i dækket kan tage en smule vand ind ... Der er tale om en normalkonstruktion ift. opførelsesåret, også set ud fra hvordan huses er bygget ... Det anmeldte forhold har delvis været til stede ved overtagelsen af huset. Forstået på den måde at den maling som er lagt på altanen, kan være blevet mere nedslidt i kundens tid i huset, men omvendt har man ikke tidligere forholdt sig til revnerne i selve dækket ved renoveringen i 2013-14".

Af forsikringspolice fremgår det, at "Du har 14 dages fortrydelsesret fra den dag, hvor du modtager forsikringspolice og forsikringsbetingelserne. Når præmien er betalt, kan forsikringen ikke opsiges, medmindre du fraflytter ejendommen eller hvis du når at oplyse forsikringsselskabet om, at du ønsker, at fortryde tegning af forsikringen inden for fristen på fortrydelsesretten på 14 dage".

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at "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". Det fremgår videre, at forsikringen ikke dækker "4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet", "4.6 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede" og "4.9 Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået".

Ophævelse af forsikringsaftale som følge af selskabets sagsbehandlingstid

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at selskabets kritisabelt langvarige sagsbehandling, hverken giver klageren beføjelse til at ophæve forsikringen med virkning fra aftaleindgåelsen eller fra tidspunktet, hvor selskabets sagsbehandling var blevet uforholdsmæssigt langvarig.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at selskabet over for klageren har beklaget den lange sagsbehandlingstid, og har tilbudt ham at dække eventuelle merudgifter som følge af sagsbehandlingstiden.

Dækning af skaden

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved altandækket, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen, efter det oplyste, er blevet totalrenoveret omkring 2013, hvor der bl.a. er lagt nyt tag på ejendommen, og hvor altandækket formentligt var blevet malet med epoxy. Nævnet må lægge til grund, at der først noget tid efter klagerens overtagelse af ejendommen er konstateret vandgennemtrængning ned i stuen, og at det derfor må lægges til grund, at den eksisterende konstruktion i en årrække har sikret en tæt klimaskærm. Det forhold, at den valgte løsning indebærer en større vedligeholdelsesbyrde end eksempelvis en løsning med tagpap, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten med karakteren K1 var blevet gjort opmærksom på, at altandækket havde mindre afskalninger, og i sælgeroplysningerne havde fået oplyst, at gulvet snarest burde males med epoxymaling.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det af besigtigelsesnotaterne fremlagt af parterne fremgår, at årsagen til utætheden i altangulvet/dækket var nedslidning af epoxymalingen og revnedannelser, og at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at påmaling af et nyt lag epoxymaling efter spartling af revnedannelser o.l. ikke ville have forhindret den skete vand-

Ankenævnet for Forsikring

15.

97042

indtrængen. Nævnet henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.9. hvor det fremgår, at følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået ikke dækkes af forsikringen.

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand