

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. august 2022 blev i sag nr. 97819:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 27/1 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
Jeg har købt et hus med mange fejl og mangler som ikke stod i tilstandsrapporten og min ejerskifteforsikring vil ikke hjælpe mig. Jeg har fået afslag på alle skaderne.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
De skal betale for at reparere mit tag og gulv i stuen og sætnings revner i væggene og bryggers som har fugtskader."

Selskabet har i brev af 12/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling
Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1941 med overtagelsesdato den 1. juni 2021.

I forbindelse med handlen var der tegnet en basis 5-årig basis ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene fremgår af bilag 3. Tilstandsrapporten udarbejdet den 4. december 2020 fremlægges som bilag 7.

Klager anmeldte den 22. juli 2021 flere skader til ejerskifteforsikringen og anmeldelsen fremlægges som bilag 8.

Efterfølgende besigtigede to taksatorer fra Frida Forsikring de anmeldte skader den 2. september 2021, hvor klager i forbindelse med besigtigelsen anmeldte yderligere skader. Taksatorernes oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag 9, 10, 11, 12 og 13.

På baggrund af taksatorernes oplysninger om besigtigelsen vendte vi den 25. oktober 2021 tilbage med oplysninger om, at de anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (bilag 1).

Klager vendte efterfølgende tilbage med hans kommentarer til afgørelsen den 25. oktober 2021 (bilag 2).

Klager fremsendte herefter den 31. januar 2022 en klage til Ankenævnet for Forsikring (bilag 4).

Da klager ikke havde klaget til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling over de trufne afgørelser forud for indbringelse af sagen til ankenævnet, blev klagen af ankenævnet sat i bero den 24. februar 2022.

Klager vendte herefter tilbage den 10. april 2022 og oplyste, at ham ønskede at klage over flere af de anmeldte skader (bilag 14).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling sendte efterfølgende en afgørelse, hvor afdelingen fastholdt, at de fem anmeldte forhold, som der var klaget over, fortsat ikke var dækket af den tegnede ejerskifteforsikring (bilag 15).

1. Skade 77628 – Eftergivenhed i gulv i gang

Skadebegrebet

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

Klager har den 22. juli 2021 anmeldt følgende: 'Gulvet i gangen foran til stuen giver efter når træder på gulvet'.

Taksatorerne oplyser, at ved besigtigelsen var gulvet eftergivende i område omkring adgangslem, placeret i gangområde i oprindelig del af bygningen fra 1941. Efter nærmere undersøgelse af taksatorerne viste det sig, at der alene var tale om et enkelt gulvbræt, som var gået fra i samling mellem fer/ not, hvilket ifølge taksatorerne oplysninger skyldtes manglende understøtning under gulvbrættet.

Klageren har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi har den 25. oktober 2021 (bilag 1) meddelt, at understøtning under det enkelte gulvbræt som udgangspunktet er en dækningsberettiget skade. Dog vurderer begge taksatorer fortsat, at forholdet kan udbedres for under selvriskoen på 5.000 kroner og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vedhæftede vilkårenes pkt. 5A.

Med hensyn til det resterende gulv vurderer taksatorerne ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Der er alene tale om, at gulvet er eftergivende.

I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at det ikke er usædvanligt, at et gulv i en ejendom fra 1941 kan være eftergivende i større eller mindre grad.

Da forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, dækker forsikringen ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4B.

Hertil skal vi bemærke, at forsikringen ikke forhold, som alene består i almindeligt slid eller manglende vedligeholdelse jf. vilkårenes pkt. 5H.

Det er vores opfattelse, at det anmeldte forhold alene skyldes alm. slid og ælde og det anmeldte forhold er derfor heller ikke dækket under henvisning til vilkårenes pkt. 5H.

Ankenævnspraksis

I ankenævns sagen 67.814 (bilag 16) havde klageren anmeldt, at der i et gulv fra 1960 var tale om flere skader herunder eftergivenhed af gulvet.

Ankenævnet udtalte, at klageren ikke havde sandsynliggjort, at det anmeldte forhold var en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet gulvenes tilstand måtte antages at skyldes almindeligt slid og ælde.

Hertil fandt ankenævnet i sagen 92363 (bilag 17), at på trods af, at der var anmeldt eftergivenhed af et langt nyere gulv fra 2007 udtalte ankenævnet bl.a., at såvel de gyngende gulvarealer som revnedannelserne imellem gulvbrædderne efter nævnets opfattelse ikke havde et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kunne anses for nævneværdigt nedsat.

Det er vores opfattelse, at kendelserne dokumenterer, at det anmeldte forhold i denne verserende sag ved ankenævnet, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

2. Skade 77629 – Revner i facader samt manglende omfangsdræn

2.1 Revner i murværk

Det fremgår af taksatorernes oplysninger om besigtigelsen, at udvendigt murværk fremstod med enkelte mindre revner. Bl.a. mod nord og syd samt andre mindre uregelmæssigheder. Eks. var der tale om revne over terrassedør mod syd.

Skadebegrebet

Taksatorerne oplyser, at revnedannelserne er opstået som naturlig forekommende bevægelser og ses typisk i sammenbygning mellem oprindelig del af huset og tilbygning, samt omkring vinduer/døre. Revnedannelser var i forbindelse med besigtigelsen af en sådan størrelse, at taksatorerne ikke vurderede, at der var risiko for vandindtrængning.

At der er tale om revnedannelser i et hus fra 1941 er helt almindeligt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og konstruktion. Når der samtidigt ikke er konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold, fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at 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 ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Følgende fremgår af tilstandsrapportens pkt. 10 med karakteren grå:

Udvendigt murværk fremstår med enkelte mindre revner bl.a. nord og syd samt andre mindre uregelmæssigheder.

Det er taksatorernes vurdering, at oplysninger i tilstandsrapporten giver et retvisende billede og forholdet er derfor heller ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

2.2 Manglende omfangsdræn

Klager har henvist til i sin klage, at der bør etableres en afløbsordning omkring huset, for at sikre mod indtrængende fugt. Årsagen er, at der efter klagers oplysninger lugter af fugt, når de kommer hjem.

Det skal bemærkes, at den omstændighed, at der kan forekomme fugtproblemer af større eller mindre grad i et 80 år gammelt hus, ikke er usædvanligt, da bl.a. vægge ikke var sikret mod opstigende grundfugt på tidspunktet for husets opførelse. Således blevet huse opført i og omkring 1941 bygget efter gængs byggeskik.

At der forekommer fugt i form af opstigende grundfugt, er derfor ikke et forhold som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Med hensyn til klagers kommentarer til, at der bør etableres omfangsdræn til 3000 kroner pr. meter, skal det bemærkes, at forsikringen ikke dækker forhold udenfor huset jf. vilkårenes pkt. 3.

Ankenævnspraksis

Ankenævnet har i en række tilfælde udtalt, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet under forsikringen. Som eks. kan nævnes kendelsen 65.545, som er vedlagt denne besvarelse som bilag 18.

3. Skade 77844 – Opstigende grundfugt i væg

Det fremgår af sagens oplysninger, at klager har anmeldt følgende i bryggers: 'Ifm. meget regn samler vandet sig foran bryggers og indkørsel uden mulighed for afløb'.

Taksatorerne oplyser, at ved besigtigelsen kunne der nederst på væg i bryggers i område under vvs-installationer konstateres spor efter fugtskjolder, samt løstsiddende puds.

Taksatorerne oplyser, at en konstaterede opfugtning af nederste del af ydervæg er almindelig og forventeligt forekommende pga. påvirkning fra opstigende grundfugt ift. husets alder, og byggeskik på daværende tidspunkt.

Gulvniveau i bryggers ligger lavere end resterende gulve i del af huset fra 1941. Udvendigt fremstår sokkel med god frihøjde mod terræn, og uden tegn på opfugtninger. Der var jf. måling på besigtigelsestidspunktet ingen unormal forhøjet opfugtning i ydervæggen. Der var heller ikke nogen spor efter skader.

Set i forhold til, at der er tale om et hus fra 1941, hvor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme større eller mindre problemer med bl.a. opstigende grundfugt og forhold udenfor huset ikke er dækket af forsikringen, fastholder vi vores tidligere afgørelse jf. vilkårenes pkt. 3 og 4B.

Ankenævnspraksis

Som eksempel på, at det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme problemer med opstigende grundfugt i en ældre ejendom kan nævnes kendelsen 95.176 (bilag 19). I kendelsen udtalte nævnet, at 'Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at de anmeldte fugtforhold i husets udbygning omkring badeværelse, bryggers og depotrum må henføres til opstigende grundfugt. Der er tale om et hus, som er opført i 1946, hvor der efter byggemetoder på opførelsestidspunktet ikke kan forventes effektiv sikring mod indtrængende grundfugt'.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med det anmeldte forhold.

4. Skade 77852 – Tag på udhus

Taksatorerne har i forbindelse med besigtigelsen besigtiget taget på udhuset.

Taksatorerne vurderer, at årsag til fugtindtrængning skyldes at eternit bølgetagplader ikke opfylder fabrikantens krav til overholdelse af min. hældning på 14 grader.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Efter gennemgang af tilstandsrapporten er følgende noteret i pkt. 9:

Bølgeeternit på skur er lagt med for ringe fald ifølge forskrifter. Risiko for reduceret levetid.

Forholdet har fået karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Når den anmeldte skade er direkte nævnt i tilstandsrapporten, dækker forsikringen derfor ikke opretning og udskiftning af taget jf. vilkårenes pkt. 5B.

Med hensyn til følgeskader oplyser taksatorerne, at der i forbindelse med besigtigelsen den 2. september 2021 ikke var tale om følgeskader, men alene, at loftet var opfugtet enkelte steder. Taksatoren vurderede på tidspunktet for besigtigelsen, at fugten ved loftet ville forsvinde af sig selv, når taget var repareret/udskiftet og der alene var tale om kosmetiske forhold.

At der i skuret 7 måneder efter besigtigelsen, 10 måneder efter overtagelsen den 1. juni 2021 og over et år efter udarbejdelse af tilstandsrapporten efter klagers oplysninger er tale om følgeskader er ikke dækket af forsikringen, da forsikringen alene dækker skader, som har været til stede ved overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 4A

Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen under henvisning til vilkårenes pkt. 4A samt 5B.

5. Skade 77851 – Lyde fra undertag

Klager har den 1. august 2021 anmeldt følgende: 'taget larmer, når det blæser, som om noget rykker sig med blæsten'.

Taksatorerne oplyser, at forholdet skyldes, at undertaget vibrerer ifm. blæsevejr. Ved besigtigelsen var det ikke muligt at besigtige undertaget. Taksatorerne bemærker i den forbindelse, at der er loft til kip på 1. sal og ingen adgang til skunkrum. Udvendigt er tagsten forsøgt løftet, men ikke nok til en besigtigelse. Taksatorerne oplyser i den forbindelse, at den omstændighed, at der er tale om et undertag som vibrerer ifm. Blæsevejr og er et forventeligt forekommende forhold. Det er ved besigtigelse ikke muligt at konstatere om der er sket skade på undertaget pga. forholdet.

At der ifølge kundens klagers oplysninger kan forekomme lyde fra undertaget, er ikke et forhold, som giver nærliggende risiko for skade, da der i forbindelse med besigtigelsen ikke kunne konstateret nogen former for skader.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Da vi ikke finder, at klager har løftet denne bevisbyrde, fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 96274 (bilag 20). På trods af, at klager havde lavet lydmålinger fra taget og havde udtalt følgende 'Da vi optog det pågældende materiale, gjorde vi det på baggrund af støj fra taget, der var af en sådan karakter at vi i husets stueetage ikke kunne sove ligesom vores 2 børn græd i deres senge på 1. sal og heller ikke var i stand til at sove. Dette har gentaget sig flere gange i kraftig blæst' meddelte ankenævnet, at oplysninger om støj ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I kendelsen 76.304 (bilag 21) udtalte ankenævnet, at 'Det forhold, at der er støjgener i forbindelse med undertagets blafren i blæsevejr, ikke er at anse som en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand'.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen vedr. det anmeldte forhold med lyde fra undertag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelsen af 22/7 2021 fremgår bl.a.:

"Hvad er skaderamt (1):

Efter de tidligere ejer var flyttet kunne jeg se at de skader på vægen og gulvet var skjult under deres stort skab og derfor ikke noteret i tilstandsrapporten

...

Hvad er skaderamt (2): Efter vi flyttede kunne vi mærke at gulvet i gangen til stuen foran toilettet, giver sig og går ned, når man træder på den. gulvet mangler fundament.

...

Hvad er skaderamt (3): Der ses sænkning revner mellem den gamle del af huset og den nye del. I tilstand rapporten står som overfladisk revner, men jeg har fået nogle fagfolk at undersøge dem, og de vurderer dem som sænkings tegn.

...

Hvad er skaderamt (4): I forhaven / indkørsel, er gadens og afløbs niveau højere end grunds niveau og den kan skabe problemer ved regn og oversvømmelser og vandet kan løbe ind i huset."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/9 2021 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: FT anmelder at gulvet i gangen foran til stuen giver efter når træder på gulvet. Ved besigtigelse er gulvet eftergivende i område omkring adgangslem, placeret i gangområde i oprindelig del af bygningen fra 1941.

Hvilken bygningsdel samt alder: Placeret i gangområde i oprindelig del af bygningen fra 1941.

...

4. Årsag til skade

Enkelt gulvbræt ved adgang til krybekælder er gået fra i samling mellem fer/ not. Forholdet skydes manglende understøtning under gulvbrædder ved døråbning mod værelse.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Udbedring af forholdet kan foretages ved montering af gulvstrø til understøtning af gulvbrædder.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Anslået udgift til udbedring under kr. 5.000, -

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Jeg mener at den anmeldte skade er dækningsberettiget, da forholdet omhandler brud/ svækkelse. Skadesbegrebet er opfyldt. Forholdet er dog under selvrisko på kr. 5.000, -

...

3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: FT anmelder at taget larmer, når det blæser, som om noget rykker sig med blæsten. Forholdet skyldes at undertaget vibrerer ifm. blæsevejr. Ved besigtigelsen er det ikke muligt at besigtige undertaget. Der er loft til kip på 1. sal og ingen adgang til skunkrum. Udvendigt er tagsten forsøgt løftet, men ikke nok til en besigtigelse.

Hvilken bygningsdel samt alder: Ejendommen er opført i 1941. Tilbygning er opført i 2013.

...

4. Årsag til skade

Undertag som vibrerer ifm. blæsevejr og er et forventeligt forekommende forhold. Det er ved besigtigelse ikke muligt at konstatere om der er sket skade på undertaget pga. forholdet.

5. Beskrivelse af skadesomfang

6. Beskrivelse af skadeudgift

Forholdet er forventeligt forekommende og er derfor ikke prissat.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Jeg mener ikke at den anmeldte skade er dækningsberettiget, der var ingen tegn på skade. FT må påvise at der er en skade til stede hvis dette bliver aktuelt. Skadesbegrebet er ikke opfyldt.

...

3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: FT anmelder at taget på garagen/skur skal skiftes ud efter håndværkerens vurdering og det kan ikke repareres.

Eternit bølgetagplader ligger med lav hældning, og slutter ikke tæt i pladesamlinger. Der er spor efter fugtskjolder og målt forhøjet fugt indvendigt i garageloft.

Hvilken bygningsdel samt alder: Garage er opført i 1946.

...

4. Årsag til skade

Årsag til fugtindtrængning skyldes at eternit bølgetagplader ikke opfylder fabrikantens krav til overholdelse af min. hældning på 14 grader.

Forholdet er anmærket i TR.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Udbedring af forholdet kan foretages ved udskiftning af eternit tagplader til f.eks. ståltagplader som overholder taghældningen.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Anslået udgift til udbedring kr. 25.000 -30.000,-

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Jeg mener ikke at den anmeldte skade er dækningsberettiget, da forholdet og risiko for følgeskade er nævnt i tilstandsrapporten.

...

3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: FT anmelder vandskade i bryggers. Ifm. meget regn samler vandet sig foran bryggers og indkørsel uden mulighed for afløb.

Ved besigtigelse kunne der nederst på væg i bryggers i område under vvs-installationer konstateret

spor efter fugtskjolder, samt løstsiddende puds.

Hvilken bygningsdel samt alder: bryggers - Ejendommen er opført i 1941. Tilbygning er opført i 2013.

...

4. Årsag til skade

Den konstaterede opfugtning af nederste del af ydervæg er almindelig og forventeligt forekommende pga. påvirkning fra opstigende grundfugt ift. husets alder (1941), og byggeskik på daværende tidspunkt.

Gulvniveau i bryggers ligger lavere end resterende gulve i del af huset fra 1941. Udvendigt fremstår sokkel med god frihøjde mod terræn, og uden tegn på opfugtninger.

Der var jf. måling på besigtigelsestidspunktet ingen unormal forhøjet opfugtning i ydervæggen. Der er ingen spor efter skade.

5. Beskrivelse af skadesomfang

6. Beskrivelse af skadeudgift

Forholdet er forventeligt forekommende og er derfor ikke prissat.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Jeg mener ikke at den anmeldte skade er dækningsberettiget. Forholdet er almindelig og forventeligt forekommende ift. husets alder, og byggeskik på daværende tidspunkt.

...

3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: FT anmelder at der ses revner mellem den gamle del af huset og den nye del. I TR står som overfladiske revner, men FT fået nogle fagfolk at undersøge dem, og de vurderer dem som sætningstegn.

Ved besigtigelse kunne der konstateres revnedannelse mod nord, syd, og mod øst.

Hvilken bygningsdel samt alder (Afskrivningstabeller): Der er revnedannelse mod nord og syd i sammenbygning mellem oprindelig del af huset og tilbygning. Ved gavl mod syd på oprindelig del af huset kunne konstateret revnedannelse under/ over vinduer og terrassedør.

Ejendommen er opført i 1941. Tilbygning er opført i 2013.

...

4. Årsag til skade

Revnedannelser er opstået som naturlig forekommende bevægelser, og ses typisk i sammenbygning mellem oprindelig del af huset og tilbygning, samt omkring vinduer/ døre. Revnedannelser er af en sådan størrelse at der ikke er risiko for vandindtrængning.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Udbedring af revnedannelse kan foretages ved 'låsning med armeringsstål', og efterflg. pudning/overfladebehandling af de berørte områder.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Anslået udgift til udbedring kr. 15.000 - 20.000, -

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Jeg mener ikke at den anmeldte skade er dækningsberettiget, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, og set ift. husets alder fra 1941, og

Ankenævnet for Forsikring

10.

97819

tilbygningens alder 2013 er opståede revnedannelse uden betydning for husets stabilitet og ydervæggens funktion."

Af klagerens e-mail til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg vil klage over jeres afgørelse vdr. Skade 77621

Den dag som jeres medarbejder var på besøg hos mig, var varmt og tørt. NU kan man tydeligt ses spøger af fugt skader på væggene i huset.

Skade 77628

Gulvet er eftergiveligt i hele gangen og jeg har fået 2 håndværker til at vurdere omkostningerne af at lave den og den koster ca. 50.000kr, da hele gulvet skal pilles af laves igen. Ingen håndværker vil lave den for 5000kr.

Skade 77629

Jeg har fået 2 håndværker til at undersøge årsagen til revner. De vurderede, at revner skyldes også dårlig afløbsordning omkring huse. De mener der skal laves afløbsrist omkring huset for at beskytte

den mod fugtskader. Mit hus lugter altid af fugt, når vi kommer hjem. Revner på væggene er blevet større. Og afløbsrende anlæggelse koster 3000 kr pr meter.

Skade 77844

Der stod ikke i tilstandsrapporten, at der er vandskader i bryggers og jeres bort forklaring er ikke nok. Den skal laves ordentligt, så der ikke kommer fugtskader på vægen.

Skade 77852

Skadens omfang stod ikke i tilstandsrapporten og jeg fik ikke lov til at se garagen før jeg købte huset. Jeg stolede på tilstandsrapporten. Hele garagen er fugtskadet og skal renoveres.

Skade 77851

Taget er nyt og det skal ikke larme sådan. Selv gammelt tag lammer ikke sådan ved blæsevejr."

Af tilstandsrapport af 4/12 2020 fremgår bl.a.:

"Ydervægge

Nr. 2: GRÅ

Skade: udvendig murværk fremstår med enkelte mindre revner bl.a. nord og syd samt andre mindre uregelmæssigheder.

...

UDHUS – TAG

Nr. 9: GUL

Skade: bølgeeternit på skur er lagt med ringe fald ifølge forskrifter.

Risiko: Risiko for reduceret levetid.

...

UDHUS

Nr. 11

Skade: udhus er generelt uden vedligeholdelse indvendig"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at elinstallationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.

...

3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold

uden for selve bygningen.

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 forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisko.

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 udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2021. Ejendommen er fra 1941 med tag fra 2013. Klageren anmeldte den 22/7 2021, at gulvet i gangen manglede fundament og var eftergivende, revner mellem det oprindelige hus og tilbygningen, og niveauforskel mellem forha-

ve/indkørsel og gade, der kunne give problemer ved regn og oversvømmelse. Selskabet besigtigede ejendommen den 2/9 2022, hvor klageren også anmeldte larm fra taget i blæsevejr og utæt garagetag med for lav hældning. Klageren kræver, at selskabet betaler for at reparere taget og gulvet i stuen, sætningsrevner i væggene og fugtskader i bryggerset. Han har anført, at huset har mange fejl og mangler, som ikke stod anført i tilstandsrapporten.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, 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. 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.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold under den i policen oplyste selvrisiko, eller forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, 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.

Eftergivende gulv i gang

Klageren har anført, at gulvet er eftergivende i hele gangen. 2 håndværkere har vurderet, at hele gulvet skal pilles af og laves igen, hvilket koster ca. 50.000 kr. Ingen håndværker vil lave det for 5.000 kr.

Selskabet har anerkendt, at et enkelt bræt er gået i samlingen mellem fer/not, hvilket skyldes manglede understøttelse under gulvbrættet. Dette er en dækningsberettigende skade, men forholdet kan udbedres for under selvriskoen på 5.000, og er derfor ikke dækket. Selskabet har for så vidt angår det resterende gulv anført, at gulvet ved besigtigelsen var eftergivende i et område omkring en adgangslem placeret i den oprindelige del af bygningen fra 1941. Forholdet skyldes slid og ælde, og udgør ikke en skade, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det ikke er usædvanligt, at et gulv i en ejendom fra 1941 kan være eftergivende i større eller mindre grad.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/9 2021 fremgår det, at forholdet ifølge taksatoren kan udbedres ved at montere en gulvstrø til at støtte gulvbrættet, og at taksatoren estimerer skadesudgiften til at være under 5.000 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets udbedningsmetode for så vidt angår det anførte gulvbræt er utilstrækkelig, eller at forholdet ikke kan udbedres for under 5.000 kr. Nævnet finder videre, at klageren ikke har godtgjort, at eftergiveness i det øvrige gulv i gangen udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret sit krav ved at fremlægge sagkyndige udtalelser eller tilbud på udbedring af forholdet.

Nævnet har videre lagt vægt på gulvets alder, og at klageren ikke har fremlagt oplysninger i sagen, der giver grundlag for at antage, at eftergiveness i det øvrige gulv giver nærliggende risiko for skader.

Revner mellem ny og gammel del af huset

Klageren har anført, at revnerne ifølge klagerens håndværkere skyldes dårlig afløbsordning omkring huset. Revnerne på væggene er blevet større. Der skal laves afløbsrist omkring huset for at beskytte huset mod fugtskader. Huset lugter altid af fugt.

Selskabet har afvist dækning af revnerne med henvisning til, at forholdet blandt andet er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren grå, hvilket giver et retvisende billede af forholdet. Selskabet har anført, at det udvendige murværk ved besigtigelsen fremstod med enkelte mindre revner bl.a. mod nord og syd samt andre mindre uregelmæssigheder. Selskabet har anført, at revnedannelserne er opstået som naturlig forekommende bevægelser og typisk ses i sammenbygning mellem oprindelig del af huset og tilbygning, samt omkring vinduer/ døre. Revnedannelserne er af en sådan størrelse, at der ikke er risiko for vandindtrængning. Revnedannelser i et hus fra 1941 er helt almindeligt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og konstruktion. Der er ikke konstateret nogle former for følgeskader.

Selskabet har afvist at dække omfangsdræn med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold uden for huset, og at det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme fugtproblemer af større eller mindre grad i et 80 år gammelt hus, da bl.a. vægge ikke var sikret mod opstigende grundfugt på tidspunktet for husets opførelse. Huset er opført omkring 1941 og er bygget efter gængs byggeskik. At der forekommer fugt i form af opstigende grundfugt, er ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og er derfor ikke dækket af forsikringen.

Af tilstandsrapportens punkt 2 fremgår det, at "udvendig murværk fremstår med enkelte mindre revner bl.a. nord og syd samt andre mindre uregelmæssigheder". Forholdet er anmærket med farven grå.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

15.

97819

Nævnet bemærker videre, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at facademurværkets tilstand på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 2 med farven grå fremgår, at "udvendig murværk fremstår med enkelte mindre revner bl.a. nord og syd samt andre mindre uregelmæssigheder".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at forholdet har betydning for klimaskærmens funktion og holdbarhed, eller at der eksempelvis trænger vand ind i bygningen.

Nævnet finder videre, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om, at det udvendige murværk fremstår med enkelte mindre revner, har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække det anmeldte forhold.

Fugt i bryggers

Klageren har anført, at det ikke var anmærket i tilstandsrapporten, at der var fugtskader på bryggersvæggen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at opfugtningen af nederste del af ydervæggen er almindelig og forventeligt forekommende på grund af opstigende grundfugt. Der kunne ved besigtigelsen konstateres spor efter fugtskjolder, samt løstsiddende puds nederst på bryggersvæggen i området under vvs-installationerne. Der blev ikke målt unormal forhøjet opfugtning i

ydervæggen. Der var heller ikke nogen spor efter skader. Det er ikke usædvanligt, at der kan forekomme større eller mindre problemer med opstigende grundfugt i et hus fra 1941. Gulvniveauet i bryggerset ligger lavere end de resterende gulve i den oprindelige del af huset. Udvendigt fremstår sokkelen med god frihøjde mod terræn, og uden tegn på opfugtning.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring bryggersvæggen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at det anmeldte forhold skyldes opstigende grundfugt, og at der er tale om et hus fra 1941, hvor der efter byggemetoder på opførelsestidspunktet ikke kan forventes effektiv sikring mod indtrængende grundfugt.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er konstruktionsmæssige forhold ved bryggersvæggen, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at gulvet i bryggerset er lavtliggende, og at der ved besigtigelsen ikke blev målt unormalt forhøjet opfugtning af ydervæggen.

Tag på garage/skur

Klageren har anført, at skadens omfang ikke stod beskrevet i tilstandsrapporten. Hele garagen er fugtskadet og skal renoveres. Han fik ikke lov til at se garagen, før han købte huset.

Selskabet har afvist at dække et nyt tag med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren gul. Selskabet har afvist at dække fugtindtrængningen med henvisning

Ankenævnet for Forsikring

17.

97819

til, at der på besigtigelsestidspunktet alene blev konstateret, at loftet var opfugtet enkelte steder. Der var på besigtigelsestidspunktet tale om et kosmetisk forhold, som ville forsvinde af sig selv, når taget var blevet repareret eller udskiftet. Det er ikke dækket af forsikringen, hvis forholdet har udviklet sig efter besigtigelsen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/9 2021 fremgår det, at der er spor efter fugtskjolder og målt forhøjet fugt indvendigt i garageloftet. Årsag til fugtindtrængning skyldes at eternit bølge-tagplader ikke opfylder fabrikantens krav til overholdelse af min. hældning på 14 grader.

Af tilstandsrapportens punkt 9 fremgår det, at "bølgeeternit på skur er lagt med ringe fald ifølge forskrifter. Risiko for reduceret levetid". Forholdet er anmærket med gul farve.

Af tilstandsrapportens punkt 11 fremgår det, at "udhus er generelt uden vedligeholdelse indvendig". Forholdet er anmærket med farven grå.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold vedrørende taget på skuret/garagen – herunder fugtindtrængning – der udgjorde skade eller nærliggende risiko i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 9 med farven gul fremgår, at "bølgeeternit på skur er lagt med ringe fald ifølge forskrifter. Risiko for reduceret levetid".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 11 med farven grå, at "udhus er generelt uden vedligeholdelse indvendig".

Nævnet finder videre, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om, at eternittaget er lagt med for ringe hældning – herunder at forholdet er anmærket med gul farve

– i samspil med oplysningerne om, at udhuset generelt var uden vedligeholdelse indvendigt, har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække de anmeldte forhold.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at han ikke fik lov til at se skuret/garagen inden købet – kan ikke føre til andet resultat.

Larm fra taget i blæsevejr

Klageren har anført, at taget er nyt og skal ikke larme sådan. Selv gamle tage larmer ikke sådan i blæsevejr.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Larmen skyldes, at undertaget vibrerer i blæsevejr. Larmen er ikke i sig selv et forhold, som giver nærliggende risiko for skade. Det er ikke muligt at konstatere, om der er sket skade på undertaget, idet huset har loft til kip på 1. sal og ingen adgang til skunkrum. Taksatoren har forsøgt at løfte tagstenene, men ikke nok til en besigtigelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder, at støjgener i forbindelse med undertagets blafren i blæsevejr som udgangspunkt ikke i sig selv kan anses som en dækningsberettigende skade i ejerskiftemæssig forstand, idet der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 76.304.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke var muligt for taksatoren at besigtige forholdet og konstatere eventuelle skader på undertaget.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

97819

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder tagets alder – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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

Peter Thønnings