

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. januar 2023 blev i sag nr. 98513:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 26/7 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet har afvist at dække en vandskade ved ovenlysvindue i sommerhus, hvilket vi overtog den 15. maj 2019. Dette er begrundet med, at forsikringsselskabet ikke mener, at skaden var tilstede på det tidspunkt, hvor vi overtog sommerhuset (policevilkår – 'aktuel skade, eller forhold, der gav nærliggende risiko for skade'). Forsikringsselskabet finder på begrund af besigtigelsesnotat af 3. marts 2022 udarbejdet af konsulent ... (notat er vedhæftet), at 'det vurderes, at vandindtrængningen er sket efter overtagelsen. Der burde ses større skader på de underliggende bygningsdele, hvis skaden har stået på i over 2 år.' Det bemærkes, at besigtigelsen varede ca. 30 minutter, og der blev ikke foretaget nogle destruktive indgreb af konsulent ... – andet end der blev foretaget en fugtmåling, der viste et forhøjet fugtniveau. Indtil taget bliver åbnet op - kan det ikke med sikkerhed fastslås, hvad omfanget og varigheden af vandindtrængningen har været.

Vi registrerede første gang vandindtrængningen i november 2021, hvor det begyndte at dryppe med vand ind fra ovenlysvinduet. Da det skete under nogle ekstreme vejrforhold (storm og slagregn), troede vi i først omgang, at vandet kom ind gennem tætningslisten i vinduet. Da vandet begyndte at trænge ind, hver gang det regnede i december 21, januar og februar 2022 anmeldte vi skaden til forsikringsselskabet.

Vi besigtigede selv ovenlysvinduet ud fra tagsiden, hvor vi konstaterede, at der var lagt bølgeklodser under tagstenene hele vejen rundt om ovenlysvinduet (det var der ikke på det andet ovenlysvindue). Vi kontaktede vores sælger ..., der telefonisk oplyste til os, at der tidligere havde været problemer med vandindtrængning fra dette ovenlysvindue, men at dette forhold var blevet udbedret. Vi formoder, at sælger selv har forsøgt at udbedre vandindtrængningen, da vi har fundet flere bølgeklodser i det tilhørende redskabsskur (identiske med dem, som var lagt hele vejen

rundt om ovenlysvinduet. Vi mener ikke, at bølgeklodser på nogen måde kan siges at være nogen byggeteknisk ordentlig udbedringsmetode (se billeder - dette er desuden mundtligt blevet bekræftet af både konsulent ... og vores egen håndværker, hvilket vi bad om at bestige skaden).

Der henvises til, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten registrerede, at der lå bølgeklodser rundt om ovenlysvinduet, men vurderede trods dette, at inddækningen var tæt.

Forholdet som har givet anledning til vandindtrængningen var således et forhold, der i sælgers ejertid havde givet anledning til, at sælger selv havde søgt at udbedre forholdet. Placering af bølgeklodser under tagstene hele vejen rundt om ovenlysvinduet, kan på ingen måde anses for at være en udbedring af skaden, hvorfor det udelukkende er et tilfælde, at skaden først viste sig ca. 2 ½ år efter, at vi overtog sommerhuset. Med sælgers oplysninger om, at skaden var blevet udbedret (af ham selv), må det lægges til grund, at sommerhuset aktuelt havde denne skade, da vi overtog sommerhuset - eller at der som minimum forslå en nærliggende risiko for, at en skade ville opstå (som følge af sælgers interimistiske udbedringsforsøg). Vi tror ikke på, at sælger loyalt har oplyst til forsikringsselskabet, at der tidligere havde været en vandskade fra ovenlysvinduet, idet det ville have medført et forbehold i forsikringsdækningen.

Forsikringsselskabet har tilbudt pr. kulance at betale kr. 5.000 (fratrullet selvrisikoen på kr. 5.000) - uden at ville anerkende, at skaden er dækningsberettiget. Forsikringsselskabet har fastsat det tilbudte beløb, idet de mener, at skaden kan udbedres for kr. 10.000 inkl. moms. Det ligner således, at forsikringsselskabet godt selv er klar over

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forsikringsselskabet har tilbudt pr. kulance at betale kr. 5.000 (fratrullet selvrisikoen på kr. 5.000). Vi tror ikke på, at skaden kan udbedres for samlet kr. 10.000 inkl. moms, hvorfor vi ønsker, at forsikringsselskabet skal anerkende, at skaden er dækningsberettiget, og forsikringsselskabet skal betale de faktiske omkostninger (fratrullet selvrisikoen på kr. 5.000), som det vil koste at udbedre skaden, når taget bliver åbnet op."

Selskabet har i brev af 30/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører utæthed ved et af sommerhusets ovenlysvinduer.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. maj 2019.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Klager anmelder den 14. februar 2022, at det drypper ned fra ovenlysvinduet i taget. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 1. marts 2022 besigtiger DBF's besigtigelseskonsulent det anmeldte forhold. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager, hvorfor fotos fremlægges som bilag B. Skadebehandleren afviser den 3. marts 2022 dækning. Klager fremsender indsigelse til afvisningen d. 28. marts 2022, der besvares ved mail af 29. marts 2022, hvor afgørelsen fastholdes.

Skadebehandleren forsøger, som følge af sagens begrænsede økonomi og kompleksitet, at tilbyde en mindelig løsning, hvor der tilbydes et kulancemæssigt beløb, med udgangspunkt i en reparation af inddækningen. Klager vurderer udbedringen mere omfattende/bekostelig, men på hvilket grundlag er uklart for DBF. Korrespondance fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

DBF har afvist dækning med henvisning til, at utætheden er opstået 2,5 år efter overtagelsen, samt at den i sælgers ejertid udførte reparation ved ovenlysvinduet, ikke udgjorde en nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. maj 2019 var forhold ved ovenlysvinduet der udgjorde en aktuel dækningsberettigende skade eller nærliggende skaderisiko i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Konsulenten oplyser på baggrund af besigtigelsen, at der er tale om et velux tagvindue i tagfladen mod syd fra 1998. Der ses tidligere at være udført en tætning med bølgeklodser under teglene ind mod vinduet. Inddækningen over vinduet ses i højre side at være sluppet, ligesom der også ses ophobning af mos og blade. Tilsvarende ses under tagvinduet, at tegl er gledet ned, sådan at der er åbning mellem inddækning og tegl.

Indvendigt ses rundt i vindueslysningen skjolder efter vandindtrængen. I området omkring inddækning og tidligere reparation måles forhøjet fugt.

Klager oplyser at de første gang registrerede vandindtrængen i november 2021, men tilskrev det at skyldes ekstreme vejrforhold, da der derefter trængte vand ind hver gang det regnede, anmeldte klager forholdet til DBF den 14. februar 2022.

Det gøres gældende af klager, at der var en skade eller som minimum nærliggende risiko for skade ved overtagelsen, idet sælger skulle have oplyst, at der i hans ejertid har været en utæthed ved vinduet, som blev udbedret med bølgeklodser, eventuelt udført af sælger selv. Det er endvidere klagers opfattelse, at det er en fejl, at tætningen med bølgeklodser ikke er nævnt i forbindelse med anmærkningen i tilstandsrapporten.

DBF bestrider naturligvis ikke, at tætningen med bølgeklodser skyldes, at der på et tidligere tidspunkt (før klagers overtagelse) har været en utæthed omkring vinduet. Selve reparationen opfylder efter DBF's opfattelse dog ikke skadebegrebet, uanset om tætningen ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Reparationen med bølgeklodser må trods alt siges at have virket en årrække, hvoraf klager har været ejer af sommerhuset i 2,5 år, før der konstateres fornyet utæthed ved vinduet.

Den byggesagkyndige har anmærket med karakteren K2 (alvorlig skade), at der er gabende og ujævnt liggende betonsten bl.a. ved ovenlysvindue mod syd. Den byggesagkyndige skriver i sin note, at der ikke gives højere karakter, idet der ikke kunne konstateres utætheder og skader eller lignende og tagdækningen skønnes at være tæt.

Der er ikke noget unaturligt i, at det anmerkede forhold har udviklet sig de efterfølgende år, hvor tegl har forrykket sig yderligere/gledet ned, og der som følge heraf opstår utæthed. At den byggesagkyndige ikke har nævnt, der er blevet repareret omkring inddækningen med bølgeklodser, særligt når der ikke er konstateret aktuelle utætheder, medfører efter DBF's opfattelse heller ikke, at anmerkningen kan siges at være klart forkert beskrevet.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. maj 2019 var aktuel utæthed eller andre forhold omkring ovenlysvinduet, ud over hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 21/2 2019 fremgår det bl.a.:

"A Sommerhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

...

K2 Der er stedvist gabende betonssten eks. vis ved ovenlysvinduer mod syd og tagdækningen ligger stedvist ujævnt, eks. vis ved tagfod. Note: K2 er givet idet der ikke kunne konstateres utætheder og skader eller lignende og tagdækningen skønnes at være tæt."

Af skadesanmeldelse af 14/2 2022 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Der dryppede vand ned på gulvet fra ovenlysvindue i taget

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Undertag omkring ovenlysvindue er utæt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/3 2022 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold vedrører vandindtrængen ved Velux tagvindue i stue mod syd.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning: Tegl, lægter, undertag, spær, isolering, profilbeklædning.

Beskrivelse:

Udvendigt: Det anmeldte vindue ses på tagfladen mod syd. Tagfladen ma les med en ca. 23 graders hældning. Under tegl mod anmeldte vindue ses tidligere forsøg på tætning med bølgeklodser. Oven over det anmeldte Velux vindue ses mos og skidt. Det trænger til at blive rensset, da det er delvist stoppet. Inddækningen over vinduet ses med manglende tæthed. Tilsvarende ses under tagvinduet, da tegl er gledet ned. Tegl er rettet på plads ved besigtigelsen.

Indvendigt: Indvendigt mod syd ses stue/køkken beliggende under det anmeldte Velux vindue. Velux vindue ses fra efter 1998 i henhold til stempel.

Under anmeldte vindue ses opstillet balje på gulvet, for opsamling af vand.

Rundt i lysninger på Velux vindue ses skjolder efter vandindtrængen. I området omkring inddækning og tidligere reparationer måles forhøjet fugt.

Konklusion:

Vandindtrængningen fra tagvinduet skyldes utætte inddækninger.

Vand er trængt ind ved utætheder i inddækninger, blandt andet for oven af vinduet, hvor vandet ses at være løbet ned langs indvendige lysninger med opfugtning til følge.

Endvidere ses der brug af bølgeklodser for forsøg på tidligere udbedring af vandindtrængen. Dette er ikke håndværksmæssigt korrekt.

Alderen på det skadede: 2004 – fra opførelse.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Det vurderes, at vandindtrængen er kommet efter overtagelsen. Der burde ses større skader på de underliggende bygningsdele, hvis skade har stået på i over 2 ½ år.

Tilstandsrapport: Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: K2 Der er stedvist gabende betonssten eks. vis ved ovenlysvinduer mod syd og tagdækningen ligger stedvist ujævnt, eks. vis ved tagfod. Note: K2 er givet idet der ikke kunne konstateres utætheder og skader eller lignende og tagdækningen skønnes at være tæt."

Det fremgår af fremlagt korrespondance, at en kulant forligsmæssig løsning har været drøftet, men parterne har ikke opnået enighed herom.

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 erfaringsmæs-

sigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede sommerhusejendom – der er fra 2004 – den 15/5 2019. Klageren anmeldte den 14/2 2022, at der dryppede vand ned på gulvet fra et ovenlysvindue. Klageren kræver, at selskabet dækker de faktiske omkostninger – fratrullet selvrisko – som det vil koste at udbedre skaden.

Klageren har anført, at der blev registreret vandindtrængning i november 2021, hvor klageren konstaterede, at der var lagt bølgeklodser under tagstenene rundt om ovenlysvinduet. Klageren kontaktede sælgeren, der fortalte, at der tidligere havde været problemer med vandindtrængning, men at det var blevet udbedret. Klageren har anført, at bølgeklodser ikke er en byggeteknisk ordentlig udbedringsmetode. Klageren har anført, at det udelukkende er et tilfælde, at skaden først viste sig cirka 2 ½ år efter, at klageren overtog sommerhuset. Klageren har anført, at sælgers tidligere skadesudbedring viser, at sommerhuset havde denne skade, da klageren overtog sommerhuset, eller at der som minimum forelå en nærliggende risiko for, at en ny skade ville opstå.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at utætheden er opstået 2 ½ år efter overtagelsen, og at sælgers reparation af ovenlysvinduet ikke medførte, at der bestod en nærliggende skaderisiko. Selskabet har anført, at forholdet i tilstandsrapporten ikke er klart forkert beskrevet, fordi der ikke er nævnt, at der er blevet repareret omkring inddækningen med bølgeklodser – særligt når der ikke er konstateret aktuelle utætheder. Selskabet har anført, at der ikke er

noget unaturligt i, at forholdet har udviklet sig, idet tegl har forrykket sig yderligere, og som følge heraf er der opstået utætheder.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/3 2022, at "Under tegl mod anmeldte vindue ses tidligere forsøg på tætning med bølgeklodser. ... Inddækningen over vinduet ses med manglende tæthed. Tilsvarende ses under tagvinduet, da tegl er gledet ned. Tegl er rettet på plads ved besigtigelsen. ... Under anmeldte vindue ses opstillet balje på gulvet, for opsamling af vand. Rundt i lysninger på Velux vindue ses skjolder efter vandindtrængen. I området omkring inddækning og tidligere reparationer måles forhøjet fugt. Konklusion: Vandindtrængningen fra tagvinduet skyldes utætte inddækninger. Vand er trængt ind ved utætheder i inddækninger, blandt andet for oven af vinduet, hvor vandet ses at være løbet ned langs indvendige lysninger med opfugtning til følge. Endvidere ses der brug af bølgeklodser for forsøg på tidligere udbedring af vandindtrængen. Dette er ikke håndværksmæssigt korrekt. ... Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Det vurderes, at vandindtrængen er kommet efter overtagelsen. Der burde ses større skader på de underliggende bygningsdele, hvis skade har stået på i over 2 ½ år".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for utætheden ved ovenlysvinduet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1, at "der er stedvist gabende betonssten eks. vis ved ovenlysvinduer mod syd og tagdækningen ligger stedvist ujævnt, eks. vis ved tagfod. Note: K2 er givet idet der ikke kunne konstateres utætheder og skader eller lignende og tagdækningen skønnes at være tæt".

Ankenævnet for Forsikring

8.

98513

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings