

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. april 2023 blev i sag nr. 99241:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 12/1 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der trænger snerler ind flere steder i huset. Frida forsikring afviser at der skulle være en skade, men de har kun foretaget en udvendig visuel undersøgelse. Når snerler kan trænge ind udefra, må det betyde at der er revner i fundamentet hvor de kan trænge ind. Ud over dette er der i vores optik risiko for, at snerlevæksten over tid vil forværre disse revner.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at selskabet lokaliserer hvor snerlerne trænger ind og forestår en udbedring af dette, så der ikke længere kan trænge snerler (eller andre vækster) ind i boligen udefra."

Selskabet har i brev af 24/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer. På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 16. januar 2023.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen opført i 1970 beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. oktober 2022. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring.

Polisen og vilkårene fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 18. august 2022 vedlægges som bilag B.

Klager anmeldte den 10. oktober 2022 følgende:

Der trænger snerler ind i huset udefra, hvilket må betyde at der er skader i fundament eller lignende. Det drejer sig om de to værelser mod sydvest, hvor de vokser ud af dørkarm, op under dørtrin samt inde i et indbygget skab i hjørneværelset. Dette skab har desuden tydelige spor af fugt og mug/skimmel.

I det mindste badeværelse, som ikke ligger op mod nogen ydermur vokser der snerler ud af et tekniskab. Teknikskabet indeholder rørføringer, og er lukket med et låg der er skruet i med to skruer.

Derefter besigtigede ekstern rådgiver OBH Ingeniørservice den 28. oktober 2022 det anmeldte forhold. Rapporten udarbejdet den 8. november 2022 fremlægges som bilag C.

Efterfølgende afviste vi det anmeldte forhold den 20. december 2022 bl.a. pga. der ikke var konstateret skader på bygningen som følge snerlerne (bilag D).

Herefter fremsendte klager en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 20. december 2022 (bilag E), hvorefter afdelingen den 2. januar 2023 fastholdt afvisningen (bilag F).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Der ses plantevækst i gang, badeværelse og værelse i gangen ses plantevækst bag dørgerigt over dør, samt ved dørbundstykke. I badeværelse ses plantevækst i tekniskab. I værelse ses plantevækst i indbygningsskab. Der vurderes at være tale om konstruktioner fra bygningens opførelsetidspunkt, 1970 jf. BBR.

Med hensyn til vurderingen af årsagen til det anmeldte forhold udtaler taksatoren følgende:

Beplantning bag gerigt, i tekniskab mv. vurderes at være opstået som følge af manglende tæthed i gulvkonstruktionen. Der vurderes at være tale om et støbt dæk med strøgulve. Årsagen til utæthederne og plantevæksten kan ikke vurderes på baggrund af nærværende undersøgelse.

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4.1: Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Hertil fremgår det af pkt. 4.2. i vilkårene, at ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækelse, 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. Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Der er ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold på bygningen og vi finder ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker derfor ikke det anmeldte forhold.

Hertil kan vi ikke tilbyde at undersøge årsagen til plantevæksten nærmere, da der ikke er tale om tegn på skader, som følge af det anmeldte forhold.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 92851 (bilag G) havde klager anmeldt kraftig plantevækst under gulvet. I den forbindelse oplyste klageren, at plantevæksten gik fra krybekælderen op bag ved vægpladerne i en højde på 3 meter ved trappen, som ligesom i denne verserende sag ved ankenævnet, var tale om snerler.

Nævnet lagde bl.a. vægt på, at det oplyste om plantevækst efter nævnets vurdering ikke opfyldte forsikringens skadebegreb. I den forbindelse henviste ankenævnet til, at der ikke forelå oplysninger om, at plantevæksten medførte skade på bygningen og gav derfor selskabet medhold.

I afgørelse 90768 (bilag H) anmeldte klager, at der i en ejendom opført i 1967 kom planter/ukrudt op gennem terrændækket og ind i den forsikrede ejendom. Nævnet bemærkede, at klager ikke havde sandsynliggjort, at der som følge af forekomsten af planterne var forvoldt nærliggende risiko for skade på bygningen.

Det er vores opfattelse, at kendelserne dokumenterer, at klager ikke kan forvente forsikringsdækning af plantevækst, når der hverken er konstateret nogen former for skade på bygningen eller nærliggende risiko for, at der vil opstå en skade.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 4/3 2023 bl.a. anført:

"At der vokser snerler inde i et hus fra 1970, er på ingen måde et normalt fænomen, men peger klart på at der er et alvorligt problem. Ingen af de mange erfarne håndværkere vi har haft inde i vores hus i forbindelse med vores renovering, har nogensinde oplevet noget lignende. Hvordan kan snerler overhovedet vokse inde i et hus? Frida har helt afvist at undersøge dette problem nærmere.

Vi har netop konstateret en sivende skade på et skjult rør i det gamle badeværelse. Denne skade er opdaget af vores egen VVS'er som vi selv har bestilt og bekostet. Denne skade skyldes en ulovlig installation foretaget i det badeværelse hvor der vokser snerler i teknikskabet. Dette badeværelse og denne installation er IKKE fra husets opførelse, men ifølge vores VVS'er højst 15 år gammelt. I dette teknikskab, hvor snerlevæksten er kraftigst, er der installeret kobberrør, som fører vandet videre til de gamle jernrør, hvilket er klart ulovligt og har medført en tæring, der igen har

medført en sivende skade. Denne sivende skade har højst sandsynligt fugtet jorden under huset op, hvorfor snerlerne får mulighed for at vokse. Snerlerne er med andre ord et klart tegn på, at der er et problem, og et sådant signal bør ALDRIG siddes overhørig.

Herudover skal bemærkes, at der i det skab i værelse hvor der også voksede snerler, også var klare spor efter skimmel. Der var vel at mærke tale om et skab uden låger, hvorfor der har været rigelig ventilation. Dette er også meldt til Frida og afvist med samme argumenter.

Taksator måtte ikke foretage destruktive undersøgelser, hvorfor der kun var tale om en overfladisk undersøgelse, men selv med disse begrænsninger burde taksatoren kunne have konstateret at kobberrørene i teknikskabet kunne være årsag til problemer, på samme måde som vores egen VVS'er kunne.

Vi mener Frida Forsikringsagentur har svigtet sin opgave, ved ikke at undersøge årsagen til snerlevæksten, og vi fastholder at de skal forestå nærmere undersøgelser af årsagen til snerlevæksten, og skal forestå udgifterne til udbedring af den ulovlige installation, optørring af den opfugtede undergrund, samt hvad der ellers måtte vise sig af årsag til, og følger af snerlevæksten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. I selskabets taksatorrapport af 8/11 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse:

Skade ... Der trænger snerler ind i huset

Der ses plantevækst i gang, badeværelse og værelse i gangen ses plantevækst bag dørgerigt over dør, samt ved dørbundstykke. I badeværelse ses plantevækst i teknikskab. I værelse ses plantevækst i indbygningsskab. Der vurderes at være tale om konstruktioner fra bygningens opførelsetidspunkt, 1970 jf. BBR.

...

4. Årsag til skade

Skade ...

Beplantning bag gerigt, i teknikskab mv. vurderes at være opstået som følge af manglende tæthed i gulvkonstruktionen. Der vurderes at være tale om et støbt dæk med strøgulve. Årsagen til utæthederne og plantevæksten kan ikke vurderes på baggrund af nærværende undersøgelse.

...

5. Beskrivelse af skadesomfang

Skade ...

Omfanget er angivet på plantegning senere i rapporten.

...

6. Beskrivelse af skadeudgift

Skade ...

Skadesudgiften kan ikke bestemmes førend der er foretaget nærmere undersøgelse af forholdet.

...

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Skade ...

Forholdet vurderes at være opstået inden nuværende ejers overtagelse.

...

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Skade ...

Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det kan ikke vurderes, hvorvidt tidligere ejer burde være bekendt med forholdet og have oplyst herom."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved skaderforstås 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. Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (WS-installationer) i og under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Kloakinstallationer under bygningen ind til ydersiden af bygningens fundament betragtes som VVS-installationer. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/ udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1979 – den 1/10 2022. Selskabet har oplyst, at klageren den 10/10 2022 anmeldte, at "der trænger snerler ind i huset udefra, hvilket må betyde at der er skader i fundament eller lignende. Det drejer sig om de to værelser mod sydvest, hvor de vokser ud af dørkarm, op under dørtrin samt inde i et indbygget skab i hjørneværelset. Dette skab har desuden tydelige spor af fugt og mug/skimmel. I det mindste badeværelse, som ikke ligger op mod nogen ydermur vokser der snerler ud af et teknikskab. Teknikskabet indeholder rørføringer, og er lukket med et låg der er skruet i med to skruer". Klageren kræver, at selskabet skal "forestå nærmere undersøgelser af årsagen til snerlevæksten, og skal forestå udgifterne til udbedring af den ulovlige installation, optørring af den opfugtede undergrund, samt hvad der ellers måtte vise sig af årsag til, og følger af snerlevæksten".

Klageren har anført, at den omstændighed, at der kan trænge snerler ind, må betyde, at der er revner i fundamentet, hvorfra de kan trænge ind. Herudover er der risiko for, at snerlevæksten

over tid vil forværre disse revner. Det er på ingen måde normalt, at der vokser snerler inde i et hus fra 1970. Klageren har påpeget, at selskabet helt har afvist at undersøge problemet nærmere. Klageren har oplyst, at "vi har netop konstateret en sivende skade på et skjult rør i det gamle badeværelse. Denne skade er opdaget af vores egen VVS'er som vi selv har bestilt og bekostet. Denne skade skyldes en ulovlig installation foretaget i det badeværelse hvor der vokser snerler i teknikskabet". Klageren har anført, at "i dette teknikskab, hvor snerlevæksten er kraftigst, er der installeret kobberrør, som fører vandet videre til de gamle jernrør, hvilket er klart ulovligt og har medført en tæring, der igen har medført en sivende skade. Denne sivende skade har højst sandsynligt fugtet jorden under huset op, hvorfor snerlerne får mulighed for at vokse. Snerlerne er med andre ord et klart tegn på, at der er et problem, og et sådant signal bør ALDRIG siddes overhørig".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret nogen former for skader, og at det ikke er bevist, at snerlevæksten ikke udgør nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Snerler

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den omstændighed at der stedvis voksede snerler indendørs i ejendommen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

7.

99241

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos, og at den omstændighed – at der er snerlevækst inde i huset – efter nævnets vurdering ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om, at snerlevæksten medfører skade på ejendommen, og at den relevante bekæmpelse af problemet må antages at være at foretage almindelig ukrudtsbekæmpelse og herunder at fjerne planterne udenfor.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndig rapport eller lignende, der understøtter, at snerlevæksten over tid vil forværre mulige revnedannelser i ejendommen.

Ulovlig installation og utætheder i rør

Klageren har på det foreliggende sparsomt oplyste grundlag ikke bevist, at sammenføjninger af rør i forskellige metaller udgør dækningsberettigende ulovlige forhold i medfør af VVS-dækningen, eller at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende utætheder i skjulte rør i ejendommen. Nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at yde dækning herfor.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene ikke ses anmeldt til selskabet eller belyst nærmere ved f.eks. sagkyndig erklæring eller lignende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

99241

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

Peter Thønnings