

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. juni 2023 blev i sag nr. 99287:

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. I klageskema af 26/1 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi opdager en vandskade på vores badeværelse, som vi anmelder til ejerskifteforsikringen, idet at vi vurderer at skaden stammer fra rørindgangen omkring armaturet i brusenichen. Det er tidligere ejer af huset der har fået lavet badeværelset hvor det aldrig har været lavet tæt omkring armaturet. Vi mener derfor at skaden har været til stede på det tidspunkt vi overtager huset, hvorfor ejerskifte-forsikringen bør dække skaden.

I skadesrapporten fra forsikringsselskabet fremgår det under punkt 4, at der er sket 'Vandindtrængen ved rørgennemføring omkring amatur'. Forsikringsselskabet er altså enig med os i baggrunden for at skaden er sket. Idet at vi ikke har foretaget ændringer på badeværelset forinden skaden, har der altså både forinden og efter vi overtog huset været fri adgang for vandet til at trænge ind i væggen fra omkring armaturet. Vi mener ikke at vandet først 'pludselige' begynder at trænge ind ved skadesstedet efter at vi har overtaget huset, da fejlen på badeværelset har været til stede hele tiden, og derfor må der have været trængt vand ind fra da badeværelset blev lavet af tidligere ejer.

I det vedlagte billede materiale kan det ses hvor massive vandskaderne er herunder på lægterne i væggen. En sådan nedbrydning af træet er noget der tager årevis og ikke kun indenfor de år vi har haft huset. Vi mener derfor at dette underbygger at skaden var til stede da vi overtog huset.

Derudover henviser til vores fremsendte mails til forsikringsselskabet, som vedhæftes klagen.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99287

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker som minimum at få dækket de udgifter vi har haft til håndværkere, og vi ønsker også at vi får en beløb refunderet for det arbejde vi selv har stået for i forbindelse med nedbrydningen af de ødelagte dele på badeværelset. (se mail af den 7. juni 2022 for beløb)"

Selskabet har i brev af 27/3 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.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1918 med overtagelse den 1. december 2016.

I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende gik konkurs. Der var herefter af klager den 21. juni 2019 tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100. Policen og vilkårene for forsikringen er vedlagt denne besvarelse som bilag A.

Tilstandsrapporten er ikke vedlagt dette høringssvar, da der ikke er tale om relevante oplysninger i rapporten, som har betydning for sagen.

Den 18. september 2021 anmeldte klager følgende (bilag B):

Vandskade på badeværelse. I forbindelse med nedbrydning af fliser i bruseniche, blev der fundet vækst i underliggende væg. Vandskaden stammer fra rør indgang fra armatur, som har vist sig ikke at være vådrumssikret korrekt. Jeg ..., som arbejder for ..., har stoppet skaden.

Vi anmodede herefter om supplerende oplysninger, hvorefter klager den 21. september 2021 vendte tilbage inkl. en plantegning med skadestedet (bilag C og D).

Herefter vendte vi den 28. september 2021 tilbage og afviste det anmeldte forhold på baggrund af de indsendte oplysninger fra klager bl.a. pga. forholdet først var anmeldt til forsikringen næsten 5 år efter overtagelsen, hvorefter klager den 28. september 2021 fremsendte en klage inkl. et foto (bilag E og F).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede herefter det anmeldte forhold den 10. oktober 2021 og rapporten fremlægges som bilag G.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen den fastholdt vi den 23. november 2021 afgørelsen (bilag H), hvorefter klager den 8. juni 2021 fremsendte endnu en indsigelse (bilag I).

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

99287

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholdt herefter den 10. juni 2022 afgørelsen (bilag J).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen vurderet årsagen til skaden:

Vandindtrængen ved rørgennemføring omkring amartur.

I forhold til beskrivelse af skadeomfang og skadeudgift oplyser taksatoren følgende:

Forholdet har bevirket opfugtning af gipsplader og stedvise rådskader i trækonstruktionen i forsatsvæggen.

Forholdet konstateres iforb. med planlagt renovering af badeværelset som bl.a. omfatter udskiftning af vægklinker.

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Taksatoren vurderer følgende i forhold til, hvornår skaden er opstået:

Forholdet har udviklet sig over tid. Ved overtagelsen af huset var der ikke indikationer på skade.

Kunden har overtaget huset d. 17-11-2016. Skaden kan derfor med sandsynlighed være opstået efter overtagelsen.

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

Set i forhold til, at der på anmeldelsestidspunkt næsten er gået 5 år efter overtagelsen, og taksatoren samtidigt vurderer, at skaden er opstået efter overtagelsen, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 75338 (bilag K) anmeldte klager, at der var tale om brud på et vandrør 1 ½ efter overtagelsen. Nævnet gav selskabet medhold, da klager ikke havde dokumenteret, at skaden var til stede ved overtagelsen, var skaden og følgeskader ikke dækket af forsikringen.

Til forskel for den nu afsluttede sag, er anmeldelse først sket næsten 5 år efter overtagelsen i denne verserende sag. Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikring jf. vilkårenes pkt. 4A.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da klager ikke har løftet bevisbyrden for, at skaden har været til stede ved overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 9/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vores bemærkninger til høringssvar fra Frida af den 29. marts 2023

Punkt 1: Frida skriver 'Forholdet har bevirket opfugtning af gipsplader og stedvise rådskader i trækonstruktionen i forsatsvæggen.' Vi ønsker hertil at bemærke, at der er tale om massive rådskader i træværket der kun kan ske over meget lang tid. Man kan ved en simpel google søgning finde flere undersøgelser (f.eks. ... der viser at gran (som lægter typisk er lavet af) har en holdbarhed på 5-6 år når det er udsat for konstant fugt og vand f.eks. i en højbedskasse eller ved jorden. Lægterne i vores væg har været udsat for vand i de perioder vi har været i bad, og de har derfor ikke været udsat for konstant vand. Lægterne i vores væg fremstod meget rådnet og nogle steder helt væk (se tidligere fremsendte billeder), hvilket taler for at de har været udsat for vand i mindst 5 år.

Punkt 2: Frida skriver 'Forholdet konstateres iforb. med planlagt renovering af badeværelset som bl.a. omfatter udskiftning af vægklinker' Vi ønsker at præcisere at vi kun havde planlagt at udskifte vægklinker i bruseniche, men grundet skaden skulle der nu udbedres en stor skade. Vi skulle lave følgende; mellem 1/3 og 1/2 delen af gipspladerne skiftes, træværket og isolering bagved skiftes, behandling af væggen herunder med vårdumsisolering, klinker, filt, maling. Alt gulvet skulle skiftes, da samlingen mellem det beskadigede væg og gulvet var ødelagt og ikke kunne genskabes og vand var trukket ind under nogle af gulvklipperne. Rørføringen ved armatur skulle skiftes da det var rustet meget udvendigt grundet den udvendige vandpåvirkning. Vi er meget langt væk fra vores planlagte ændring i badeværelset.

Punkt 3: Frida skriver 'Kunden har overtaget huset d. 17-11-2016. Skaden kan derfor med sandsynlighed være opstået efter overtagelsen. Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Set i forhold til, at der på anmeldelsestidspunkt næsten er gået 5 år efter overtagelsen, og taksatoren samtidigt vurderer, at skaden er opstået efter overtagelsen, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A.' Vi ønsker hertil at bemærke, at taksator er enig med os i at skaden var sket ved vandindtrængen ved rørgennemføring omkring armatur. Idet at vi ikke har fået foretaget ændring på badeværelset i vores tid som ejer forinden denne skade, er det altså tidligere ejer, der ikke har fået lavet det korrekt ved rørgennemføring omkring armaturet, og der har fra dag 1 været trukket vand ind i væggen. Vi mener derfor at vi har bevist at skaden har været til stede på overtagelses tidspunkter selvom vi på væggen ikke har kunne se synlige skader ved overtagelsen.

Vi vil også gerne understrege at de skader der fremgår på træet er skader som først kan opstå i en sådan grad efter mange år, hvorfor dette også understreger at skade er opstået forinden vi har overtaget huset (se yderligere under punkt 1) Vi har også observeret huller i betonen i gulvet som er sket ved erosion, hvilket også sker over lang tid. Dette taler også for at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Der udover ønsker vi at bemærke at mængden af vand der kommer ind ved et bad formodentlig er vand i mindre mængder i forhold til hvis det f.eks. er et sprængt vandrør, hvorfor skaderne ikke vil være så voldsomt efter en vis tidsperiode som hvis det var en sprængt vandrør. Dette taler igen for at skaden er sket for længe siden og har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Vi har fortsat gemt nogle af de nedbrudte lægter, og vi tilbød taksator at de kunne foretage test på træet for at fastslå nærmere omkring nedbrydningstidspunktet, hvilket de ikke ønskede. Om

man fortsat kan foretage sådanne test på træet efter denne lange tidsperiode hvor der har været i andet miljø, er vi ikke bekendt med.

Punkt 4: Vores bemærkninger til Bilag K, kendelse fra sag 97644 Vi ønsker at gøre opmærksom på, at årsagen i kendelsen ikke er det samme som i vores sag, og at kendelsen derfor ikke på nogen måde er sammenlignelig med vores sag. Der er i vores sag ikke tale om, at der er noget, der har været gået i stykker, men derimod noget som ikke har været lavet korrekt fra start af, og som hverken vi eller byggesagkyndig ved tilstandsrapporten har kunne se. Vi mener derfor ikke at kendelse kan bruges som argumentation for at vi ikke skal have medhold i vores klage."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget salgsoptstilling fremlagt af klageren samt fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelsen af 18/9 2021 fremgår bl.a.:

"Hvad er skaderamt (1): Vandskade på badeværelse. I forbindelse med nedbrydning af fliser i bruseniche, blev der fundet vækst i underliggende væg. Vandskaden stammer fra rør indgang fra armatur, som har vist sig ikke at være vådrumssikret korrekt. Jeg (...), som arbejder for ..., har stoppet skaden."

Af selskabets taksatorrapport af 25/3 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: Iforb. med renovering af badeværelset konstateres der utæthed omkring rørføring gennem forsatsvæg til brusearmatur. Vandudsivning ved armaturet har over tid bevirket opfugtning imellem dampspærre og gipsplader og stedvise rådskader i den bagvedliggende trækonstruktion. Billeder i rapporten er kundens egne billeder. Ved besigtigelsen var isolering og gipsplader fjernet i det berørte område.

[foto]

Skimmelvæks bag gipspladerne.

[foto]

Hvilken bygningsdel samt alder: Forsatsvægge i badeværelse.

4. Årsag til skade

Vandindtrængen ved rørgennemføring omkring armatur.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Forholdet har bevirket opfugtning af gipsplader og stedvise rådskader i trækonstruktionen i forsatsvæggen.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Forholdet konstateres iforb. med planlagt renovering af badeværelset som bl.a. omfatter udskiftning af vægklinker.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Ankenævnet for Forsikring

7.

99287

A. Forholdet har udviklet sig over tid. Ved overtagelsen af huset var der ikke indikationer på skade.

Kunden har overtaget huset d. 17-11-2016. Skaden kan derfor med sandsynlighed være opstået efter overtagelsen."

Af klagerens mail af 7/6 2022 til selskabet fremgår bl.a.: "Vi kan oplyse jer om, at vi har haft følgende udgifter til udbedring af skaden:

VVS: 8944,20 kr.

Rørgennemføringen var så rusten efter de mange års vand skulle skiftes

Afløbet skulle skiftes, da betonen og andet belægning omkring af løbet var så tæret og med huller omkring at det skulle skiftes. Dette sket efter at vandet er løbet ned i væggen

Tømrer: 11750 kr.

Tømrer har genopbygget træskelet, isolering, gipsvæg mm. der hvor det har været skadet af vand

Murer: 35750,00 kr.

Murer har lagt ny gulvklinker, da der er trukket vand ned under klinker i gulvet samt at membranen mellem gulv og væg var så, ødelagt at den ikke kunne genskabes ordentligt uden at alle klinker kom af

Nye klinker på væg i bruseniche

Vi har derfor haft håndværker udgifter på 56444,2 kr., som I som minimum bedes dække

Vi kan oplyse, at vi derudover selv har stået for en del arbejdet, som ikke er medregnet i ovenstående udgifter, i det at ... arbejder indenfor ... og derfor har forstand på at gøre det korrekt. Vi har selv stået for nedrivning af alle klinker på væg og gulv, nedrivning af ødelagte gipsvægge, spartling og opsætning af væv på gipsvægge og maling af gipsvægge.

Derudover fremgår der heller ikke af håndværkerlønningen en række udgifter til f.eks. klinker, maling osv. idet at vi selv har indkøbt disse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, 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."

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

99287

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/12 2016. Klageren anmeldte den 18/9 2021, at han havde konstateret vandskader på gulv og vægge i badeværelset, der "stammer fra rørindgang fra armatur, som har vist sig ikke at være vådrumssikret korrekt". Klageren kræver, at selskabet som minimum dækker de merudgifter, som han har måttet afholde til reparation af skaden, som går ud over omkostningerne til hans planlagte udskiftning af vægklinkerne i badeværelset. Klageren har opgjort merudgifterne til 56.444,2 kr. og han anfører, at han herudover selv har udført arbejde i forbindelse med nedbrydningen af de ødelagte dele på badeværelset, som han også ønsker betaling for.

Klageren har anført, at de ikke har foretaget ændringer på badeværelset inden skaden, og at fejlen på badeværelset derfor var til stede på overtagelsestidspunktet. Det ses af de fremlagte fotografier, hvor massive vandskaderne er – herunder på lægterne i væggen. Lægterne fremstod rådne og var nogle steder helt væk. Klageren har anført, at "en sådan nedbrydning af træet er noget der tager årevis og ikke kun indenfor de år vi har haft huset". Lægter er typisk lavet af gran, der har en holdbarhed på 5-6 år, når det er udsat for konstant fugt og vand. Lægterne i væggen har kun været udsat for vand i de perioder, hvor badet er blevet benyttet. Klageren har påpeget, at det taler for, at lægterne har været udsat for vand i mindst 5 år. Hvad angår den planlagte renovering af badeværelset, var det kun planen at udskifte vægklinkerne i brusenichen, men at "grundet skaden skulle der nu udbedres en stor skade. Vi skulle lave følgende; mellem 1/3 og 1/2 delen af gipspladerne skiftes, træværket og isolering bagved skiftes, behandling af væggen herunder med vådrumsisolering, klinker, filt, maling. Alt gulvet skulle skiftes, da samlingen mellem det beskadigede væg og gulvet var ødelagt og ikke kunne genskabes og vand var trukket ind under nogle af gulvklinkerne. Rørføringen ved armatur skulle skiftes da det var rustet meget udvendigt grundet den udvendige vandpåvirkning".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4A.

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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved badeværelset – herunder manglende vådrumssikring af armaturet – som udgjorde 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 overtog ejendommen den 1/12 2016, anmeldte forholdet mere end 4,5 år senere den 18/8 2021, og at forholdet blev konstateret i forbindelse med en planlagt renovering af badeværelset.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 25/3 2022, at skaden med sandsynlighed kan være opstået efter overtagelsen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdet nu er udbedret og at klageren ikke har fremlagt sagkyndig rapport eller lignende, der understøtter, at forholdet på overtagelsestidspunktet i 2016 udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

99287

Klageren får ikke medhold.

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

Peter Thønnings