

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. august 2023 blev i sag nr. 99450:

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 1/3 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi opdager en fugtskjold på vores loft i køkkenet, herefter kontakter vi forsikring som sender en taksator ud. Taksatoren kommer frem til 2 muligheder, enten er det fra en knækket flise ved vores badekar som ligger ovenover (badeværelse ligger over køkken) eller pga utætte rør over loft. Vi kan i samråd med egen rådgiver konstatere at det ikke er fra badekar, da det ikke står over området hvor fugtskjolden er. Derfor påklager vi afgørelsen til forsikringen, som blot afviser at det er forventeligt med så gammelt hus at der vil komme tæring. Vi påpeger at loftet er skiftet tidligere pga en vandskade, og derfor ikke det gamle oprindelige loft, og ej de gamle rør da de er skiftet ifm med tidligere skade. Der er ej påført noget i tilstandsrapporten som påpeger fugt i køkkenloft.

Derfor klager vi gentagne gange over deres afgørelse, senest nu hvor vi selv har taget loftet ned, og konstateret at det er nyere rør der ligger lige over hvor skaden er, de afviser blot igen,

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

De skal betale hvad det koster at tage loftet ned, reparere rør og opsætning af loft igen."

Selskabet har den 4/4 2023 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1911 med overtagelsesdato den 1. august 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring og policen og vilkårene for forsikringen er vedlagt som bilag A.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den 14. april 2021 (bilag B).

Klager anmeldte den 2. april 2022 følgende (bilag C): *Vi opdager ved nedtagning af de 2 øverste topskabe at der er fugt i loftet og der er trukket vand ned bag ved.*

Efterfølgende besigtigede ekstern rådgiver ... den 27. april 2022 det anmeldte forhold. Rapporten fremlægges som bilag D.

Herefter vendte Frida Forsikring v/ Sedgwick Leif Hansen tilbage den 15. juni 2022 og afviste forholdet (bilag E), hvorefter klager den 15. juni samt 13 juli 2022 fremsendte to klager (bilag F).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholdt herefter den 2. august 2022 afvisningen af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 6. september 2022 fremsendte endnu en klage. På baggrund af endnu en indsigelse fra den 16. september 2022, fastholdt afdelingen den 19. september 2022 afvisningen (bilag G).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

[Ekstern rådgiver] har i forbindelse med besigtigelsen af det anmeldte forhold den 27. april 2022 konstateret følgende: *Bygningsdelen hvorpå der er konstateret fugtaftegninger er etageadskillelsen mellem køkkenet og badeværelset. Etageadskillelsen vurderes opført i 1911 hvor kun loftet i køkkenet er ændret fra rørpuds til gipsplader.*

[Ekstern rådgiver] vurderer i den forbindelse, at årsagen til fugtskaden er følgende: *Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i utætheder i afløbsledninger fra badekar og lign som er ført i etageadskillelsen. Rørføringen er udført i støbejern og vil over tid korrodere med deraf følgende risiko for lækage.*

Det kan ikke afvises at flisebelægningen omkring badekarret er en medvirkende årsag. Flisefugerne er med stedvis manglende tætslutning mod badekarret hvorved vand kan trænge under fliserne og opfugte den bagvedliggende konstruktion, herunder etageadskillelsen.

Med henvisning til sidstnævnte mulige årsag skal det bemærkes, at der i tilstandsrapportens pkt. 13 er nævnt følgende: *Flere vægfliser omkring badekar er revnede. Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner.*

Forholdet har fået karakteren rød, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

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

Såfremt skaden skyldes skader på vægfliserne, er forholdet ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Med hensyn til [ekstern rådgivers] vurdering af hovedårsagen skal findes i utætheder i afløbsledninger skal det bemærkes, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A: *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.*

Ejendommen er overtaget den 1. august 2021 og der anmeldes først fugtgennemtrængning den 2. april 2022 og dermed 8 måneder efter overtagelsen.

Som det fremgår af rapporten fra [ekstern rådgiver], vurderes det, at skaden er opstået efter overtagelsen.

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

Da klager først anmelder fugtgennemtrængning 8 måneder efter overtagelsen og i øvrigt efter vores opfattelse ikke har fremlagt dokumentation for, at utætheden var til stede ved overtagelsen, fastholder vi samlet, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A samt 5B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 97544 (bilag H) havde klager anmeldt 1 ½ år efter overtagelsen, at der var tale om et læk fra vandør i toilet/badeværelse.

Nævnet lagde bl.a. vægt på, at klager ikke havde bevist at der allerede på overtagelsestidspunktet var forhold ved vandørerne, der i ejerskifteforsikringens forstand udgjorde skade og gav selskabet medhold.

Det er vores opfattelse, at når klager ikke har fremlagt nærmere dokumentation på, at der var tale om utætheder af rør mv. på overtagelsestidspunktet, så dokumenterer kendelsen, at klager ikke har krav på forsikringsdækning over den tegnede ejerskifteforsikring i denne verserende sag ved nævnet.

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 og forholdet delvist er nævnt i tilstandsrapporten og heller ikke af den grund dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har den 15/5 2023 bl.a. anført:

"Vi er som ikke overraskende ikke enige i forsikringsselskabets udlægning.

Forsikringsselskabets taksator kommer ud og dokumentere at loftet er knas tørt, og påstår at det måske er pga. 1 knækket flise omkring badekar. Det kan fuldstændig afvises af flere årsager.

1 – Badekaret står ikke hvor det oprindeligt blev monteret da huset blev opført

2 – Badekaret bliver brugt dagligt til vask af børn og os selv, dvs. Vand konstant.

3 – Vi har tydeligt bevidst med billeder at rørføring fra badekar ikke er de oprindelige materialer, men er materialer af nyere dato som er galvaniseret, altså ikke lige tære igennem.

4 – Forsikringen er ikke en alm forsikring, men en udvidet forsikring, så her taler forsikringsselskabet direkte usandt.

5 – Tilstandsrapporten viser ikke nogen tegn på fugtskjolder, når fagfolk ikke ser en skjold, hvordan skal lægfolk så være opmærksomme på netop dette. Vi må formode at netop sådanne steder er man ekstra opmærksomme ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, det er tydeligvis ikke sket her, da skaden er gammel som påvist (knastør)

6 – det er kun en del af loftet der er skiftet, på den gamle del kan der ses spor efter skaden, (ses tydeligt på fremsendte billeder) men skjult bag skabe.

7 – Vi kan med ovenstående forklaring og tidligere fremsendte billeder afvise samtlige henvisninger som forsikringsselskabet henviser til i policen, tillige med de bliver ved at fastholde en alm dækning når der er tegnet en udvidet forsikring.

8 – Vi er fuld bekendt med at have købt et ældre hus, men netop derfor har vi tegnet en forsikring, så vi ikke skal stå med alle sådanne skader på egen hånd, men det virker meget belejligt at først er det fordi det er en gammel skade man kan forvente, når det så afvises pga konstruktionen er ændret så er det pludselig vores egen skyld vi ikke ser en meget svag skjold på loftet, som selv fagfolk ikke har opdaget.

Konklusion: Forsikringsselskabet fastholder deres afgørelse af forkerte grunde, og kommer løbende med ændrede forklaringer for hvorfor vi selv bærer ansvaret, men hvad skal vi så med en forsikring, vi kan jo ikke opdage alting dag 1 vi bor i huset. Når vi så tillige dokumentere at deres påstande er forkerte, både med placering, materialer og ikke mindst hvilken type forsikring vi har købt, så kan der kun være en udvej. Forsikringsselskabet må påtage det de er, nemlig et forsikringsselskab der skal hjælpe deres kunder når der opdages skader som er dækningsberettigede.

Men den vigtigste faktor i dette er nok at rør og materialer under badekar har været skiftet i nyere tid, med galvaniserede rør som er støbt op i gulvet nede fra, påvist på billeder. En skade vi umuligt kunne have opdaget.

Hvis ovenstående ikke er nok til at få dækket sine skjulte skader selv i ældre huse er vi som husejere virkelig ringe stillet fremadrettet, og man køber forsikringer der er tomme løfter når uheldet er ude."

Ankenævnet for Forsikring

5.

99450

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

13		Flere vægfliser omkring badekar er revnede.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner.	-
----	---	---	--	---

Af selskabets taksatorrapport af 3/5 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse ... :

Anmeldelsen omhandler fugtaftegninger/-skjolder i loftet i køkkenet, som af FT vurderes forårsaget af utætheder fra badeværelset over køkkenet.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Bygningsdelen hvorpå der er konstateret fugtaftegninger er etageadskillelsen mellem køkkenet og badeværelset. Etageadskillelsen vurderes opført i 1911 hvor kun loftet i køkkenet er ændret fra rørpuds til gipsplader.

...

4. Årsag til skade

Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i utætheder i afløbsledninger fra badekar og lign som er ført i etageadskillelsen. Rørføringen er udført i støbejern og vil over tid korrodere med deraf følgende risiko for lækage.

Det kan ikke afvises at flisebelægningen omkring badekarret er en medvirkende årsag. Flisefugerne er med stedvis manglende tætslutning mod badekarret hvorved vand kan trænge under fliserne og opfugte den bagvedliggende konstruktion, herunder etageadskillelsen.

...

5. Beskrivelse af skadesomfang

Der er ikke målt fugt i loftet eller i de tilstødende konstruktioner hvorfor skadesomfanget vurderes værende begrænset til arealet af fugtskjolderne fundet på loftet. Det kan dog ikke afvises at den bagvedliggende forskalling er fugtskader.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Det er vores vurdering at rørføringer umiddelbart over det skadesramte område skal udskiftes, og at fliserne samt fugerne omkring badekarrets kant udskiftes.
Det er vores vurdering at ovenstående arbejde vil koste ca. 30.000 til 50.000 inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er vores vurdering at skaden er opstået efter overtagelse."

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, 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.

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1911, den 1/8 2021. Han anmeldte den 2/4 2022, at der var konstateret fugt i loftet i husets køkken, som er placeret under et badeværelse, hvor der er et badekar. Klageren har over for nævnet anført, at han kræver, at "selskabet skal betale, hvad det koster at tage loftet ned, reparere rør og opsætning af loft igen."

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at selskabets eksterne rådgiver har vurderet, at skadesårsagen er utætheder i afløbsledninger, og at fliserne omkring badekarret kan være en medvirkende årsag. Selskabet har for så vidt angår fliserne anført, at dette forhold er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har for så vidt angår afløbsrøret anført, at forholdet

først er konstateret 8 måneder efter overtagelsen, og at forholdet derfor – efter selskabets opfattelse – ikke var til stede ved overtagelsen.

Klageren har anført, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at "Badekarret står ikke, hvor det oprindeligt blev monteret, da huset blev opført. Badekarret bliver brugt dagligt til vask af børn og os selv, dvs. vand konstant. Vi har tydeligt bevidst med billeder at rørføring fra badekar ikke er de oprindelige materialer, men er materialer af nyere dato som er galvaniseret, altså ikke lige tære igennem. ... Tilstandsrapporten viser ikke nogen tegn på fugtskjolder, når fagfolk ikke ser en skjold, hvordan skal lægfolk så være opmærksomme på netop dette. Vi må formode at netop sådanne steder er man ekstra opmærksomme ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, det er tydeligvis ikke sket her, da skaden er gammel som påvist (knastør). Det er kun en del af loftet der er skiftet, på den gamle del kan der ses spor efter skaden, (ses tydeligt på fremsendte billeder) men skjult bag skabe. ... Forsikringsselskabet må påtage det de er, nemlig et forsikringsselskab der skal hjælpe deres kunder når der opdages skader som er dækningsberettigede. Men den vigtigste faktor i dette er nok at rør og materialer under badekar har været skiftet i nyere tid, med galvaniserede rør som er støbt op i gulvet nede fra, påvist på billeder. En skade vi umuligt kunne have opdaget".

Af selskabets taksatorrapport af 3/5 2022 fremgår: "**4. Årsag til skade:** Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i utætheder i afløbsledninger fra badekar og lign som er ført i etageadskillelsen. Rørføringen er udført i støbejern og vil over tid korrodere med deraf følgende risiko for lækage. Det kan ikke afvises at flisebelægningen omkring badekarret er en medvirkende årsag. Flisefugerne er med stedvis manglende tætslutning mod badekarret hvorved vand kan trænge under fliserne og opfugte den bagvedliggende konstruktion, herunder etageadskillelsen. ... **Beskrivelse af skadesomfang:** Der er ikke målt fugt i loftet eller i de tilstødende konstruktioner hvorfor skadesomfanget vurderes værende begrænset til arealet af fugtskjolderne fundet på loftet. Det kan dog ikke afvises at den bagvedliggende forskalling er fugtskader. **7. Afgørelse (førstehåndsvurdering):** Det er vores vurdering at skaden er opstået efter overtagelse".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4A fremgår det, at forsikringen dækker "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".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved rørene under badeværelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der alene er konstateret skader i form af brune skjolder på loftet, at der ikke er konstateret fugt i loftet eller i de tilstødende konstruktioner. Nævnet bemærker, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at skjolderne på loftet i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at skaden først er anmeldt ca. 8 måneder efter overtagelsen, og at klageren på denne baggrund ikke har bevist, at eventuelle utætheder i vand- eller afløbsrør var til stede forud for overtagelsestidspunktet.

Nævnet har for så vidt angår ældre afløbsrør under badeværelset lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid".

Ankenævnet for Forsikring

9.

99450

Nævnet har også lagt vægt på, at de fotografier, som klageren har fremlagt ikke i tilstrækkelig grad dokumenterer en dækningsberettigende skade, idet det – efter nævnets opfattelse – ikke er muligt at konstatere en sammenhæng mellem de fremlagte fotos og den anmeldte skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren rød, at "Flere vægfliser omkring badekar er revnede. Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner." Nævnet bemærker, at karakteren rød indebærer, at det omtalte svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele. Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand