

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. september 2023 blev i sag nr. 99551:

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 ejerskifteforsikring med basisdækning.

I klageskema af 18/3 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi anmeldte, at der var trængt vand ind i loft i bryggers. Vi fik håndværkere til at komme og besigtige skaden for at kunne definere, hvad der var galt og grunden til dette. De gennemgik hele taget og rygningen og konstaterede, at vandet kom ind fra ovenlysvinduer på 1. salen. Denne omkostning har vi selv betalt.

Endvidere anmeldte vi skaden hos ..., vor husforsikring for at finde frem til om de dækkede skaden. De dækker den indvendige skade af loft i bryggers.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At vi får dækket skaden af Danske Boligforsikring, da skaden ikke fremgik af tilstandsrapporten og vi har ikke haft kendskab til forholdet, da vi købte ejendommen.

Selskabet har i brev af 21/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængen fra ovenlysvinduer, og klager ønsker, at ejerskifteforsikringen dækker en udskiftning af vinduerne. DBF har afvist dækning med henvisning til, at udskiftning af

utætte tætningsbånd er almindelig vedligeholdelse, og at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. august 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 31. maj 2021.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 13. oktober 2022 anmelder klager, at der kommer vand ned fra loftet i deres bryggers. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 12. december 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som **bilag B**.

Den 25. januar 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 14. februar 2023 til DBF's interne klageafdeling, som den 13. marts 2023 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager har fremlagt et tilbud på udskiftning af ovenlysvinduerne, og det må lægges til grund, at klager mener, at DBF skal dække dette.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2021 var forhold ved vinduerne, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et rækkehus fra 1971 med tag af betontegl på lægter og spær og med indvendige gipsvægge og -lofter. I tagfladen ses to ovenlysvinduer (VELUX), som vurderet ud fra typeskiltet er isat i perioden 1992-1998.

Ved DBF's besigtigelse konstaterer konsulenten, at der mangler skumklodser/skumbånd på inddækningerne. Selve inddækningerne er ikke utætte. I bryggers mod nord ses skader på loftet efter vandindtrængen.

Skumbånd/skumklodser er med begrænset levetid og vil med tiden forvitte/gå til. Det hører under almindelig vedligeholdelse at erstatte/udskifte disse.

Konsulenten vurderer, at vandet er presset ind som følge af de manglende skumbånd, og at utæthederne ikke har været til stede ved overtagelsen, da man i så fald måtte forvente større, synlige skader. Klager anmelder først forholdet mere end 1 år efter overtagelsen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2021 var forhold ved ovenlysvinduerne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 6/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til Dansk Boligforsikrings yderligere kommentarer af 25. maj 2023, har vi følgende bemærkninger.

Det er et krav, at en Tilstandsrapport foreligger i forbindelse med salg af fast ejendom. For at kunne tegne en ejerskifteforsikring skal en tilstandsrapport foreligge. Vi tegnede i god tro en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring i forventning om, at denne ville dække ved uforudsete bygningskader og lignende.

Tillige tegnede vi en husforsikring, og denne forsikring dækker de indvendige skader, der er kommet i forbindelse med denne skade.

Der står intet i tilstandsrapporten om, at der er manglende skumbånd på inddækninger.

Endvidere har Dansk Boligforsikring sagt til os, at vi skulle have undersøgt disse vinduer inden overtagelse og få udbedret skaden. Dette virker for os uforstående, da der intet er nævnt noget omkring dette i tilstandsrapporten.

Deres konklusion er endvidere nedenstående og der bemærkes det, at der står over tid. Så burde det efter vores mening have stået i tilstandsrapporten. Over tid er et vidt begreb, men vi vurderer, at det er igennem flere år, så dette burde have stået i tilstandsrapporten.

"Konklusion: Det vurderes at regn ved norden vind er presset bagom inddækninger grundet manglende skumbånd på inddækninger. Der ses ingen utætheder i inddækninger rundt Velux vinduer. Skumklodser vil forvitte over tid grundet sol og vejr".

Endvidere vil vi bemærke, at vi gennemgik Tilstandsrapport og El-rapporten med vores advokat inden overtagelse, og der var ting i El-rapporten, som vi fik udbedret. Havde der stået noget i Tilstandsrapporten omkring manglende skumbånd på inddækningerne, så havde vi selvfølgelig fået dette udbedret.

Vi er stadig uforstående overfor, at vores ejerskifteforsikring ikke dækker en sådan skade, når det ikke fremgår af Tilstandsrapport og at Dansk Boligforsikring skriver at skumklodser vil forvitte over tid og de så skriver at skaden burde være kommet da vi flyttede ind og ikke efter 1 år.

Endvidere skriver Dansk Boligforsikring følgende:

"Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2021 var forhold ved vinduerne, som udgjorde en dækningsberettigende skade".

Igen påtaler vi, at der intet stod i Tilstandsrapporten omkring dette og vi går ud fra, at den Tilstandsrapport, der er udarbejdet på ejendommen, er en rapport over skade, skader der skal undersøges nærmere eller kritiske skader som skal udbedres. Her af fremgik der intet omkring, at der manglede skumbånd på inddækninger.

En ejerskifteforsikring tegnes af køber (Sælger betaler den halve præmie), så hvis der opstår skader, som ikke er anført i Tilstandsrapporten inden for den periode, som forsikringen er tegnet, så er det forventelig at disse skader dækkes.

Dette er stadig os uforstående, hvorfor skulle man så tegne en Ejerskifteforsikring, hvis den ikke dækker en sådan skade.

Til sidst vil vi bemærke, at vi var noget overrasket over, at der var et så massivt billedmateriale fra vores hjem, uden at vi var informeret om dette eller havde givet samtykke til dette. Hvordan håndterer vi dette?"

Selskabet har i brev af 16/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 8. juni 2023 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Gipsplader, som loft og lysninger består af, vil forholdsvis hurtigt blive nedbrudt ved fugtpåvirkning. Der ses revner i gipsloftet, og der er også fugt nederst ved vinduet, og der er enighed om, at der er sket vandindtrængning.

Der ses imidlertid ikke større fugtphobninger eller nedbrud i hverken lysninger eller lofter og vægge af gips. De fugtskjolder der ses indvendigt på selve vinduets ramme, er skjolder fra kondens, og har derfor ikke noget at gøre med den vandindtrængning, der er opstået nu, og som klager oplever længere nede i konstruktionen og i bryggersloftet.

På baggrund af dette er der ikke tegn på, at vandindtrængningen skulle have stået på over en længere periode på et år.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt mail af 7/7 2023, hvori det bl.a. er anført:

"I svaret fra Dansk Boligforsikring den 16. juni 2023, havde vi forventet, at de ville svare på vores tidligere skrivelse bl.a. omkring deres konklusion omkring over tid, som efter vor opfattelse er et vidt begreb, samt en håndtering af det massive billedmateriale fra vores hjem, uden at vi var informeret om dette eller havde givet samtykke til det.

Der skrives i stedet for en konklusion på, at der er fugtskjolder på vinduesrammen, og at der ikke ses imidlertid større fugtphobninger eller nedbrud i hverken lysninger eller lofter og vægge af gips.

Dette vil vi mene, at dette kan man ikke konkludere før end lysninger og gips tages ned.

Endvidere har vi tidligere nævnt, at vi har haft vandindtrængning i loft i bryggers nedenunder, så man kan ikke se evt. skader, før end man tager gips mv. af, hvad der er sket af skader oppe under loftet i bryggerset.

Ankenævnet for Forsikring

5.

99551

I tidligere svar fra Dansk Boligforsikring skrev de følgende "Konklusion: Det vurderes at regn ved norden vind er presset bagom inddækninger grundet manglende skumbånd på inddækninger. Der ses ingen utætheder i inddækninger rundt Velux vinduer. Skumklodser vil forvitte over tid grundet sol og vejr".

Her skriver de, at der er kommet vand ind og i svar af 16. juni 2023 skriver de, at deres konklusion nu er fugtskjolder fra kondens og har intet med vandindtræningen at gøre. Så vi står lidt uforstående over for deres 2 forskellige udmeldinger.

Vi har ikke yderligere bemærkning andet end, at vi var i god tro, til at tegne en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring ud fra den lovpligtige tilstandsrapport som var udarbejdet, hvor af det ikke fremgik at ovenlysvinduerne skulle undersøges nærmere.

Som tidligere skrevet, dækker vores husforsikring de indvendige skader på loft mm. i bryggerset.

De vil først gå i gang med arbejdet, når det udvendige arbejde er gjort. Meget forståeligt.

Vi håber på en snarlig afklaring af sagen, der efter vores mening har taget urimelig lang tid. Man har brugt meget tid og mange kræfter på ikke at dække vores skade, som ikke fremgik af tilstandsrapporten.

Hertil har selskabet i mail af 7/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag.

I forhold til klagers indsigelse omkring fotomaterialet, så følger det af forsikringsaftaleloven, at klager skal give selskabet alle tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden. Dette omfatter også billeder af den anmeldte skade.

Konsulenten har alene taget billeder, som er nødvendige for bedømmelse af det anmeldte forhold.

Klager var selv til stede ved besigtigelsen, hvor billederne blev taget.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/12 2022 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Betontegl , lægter , spær , indvendige gipsvægge og lofter.

Beskrivelse:

Her ses tagflade mod nord. Billede 1.

I tagflade ses 2 i lagte veluxvinduer. Billede 2.

Vinduer ses i henhold til typeskilt og være fra perioden 1992 - 1998. Billede 16-30.

På 1 sal ses værelse over bryggers. Billede 15.
Ved kig fra tagflade ses manglende skumklodser på inddækninger. Billede 17-18-20-21.
Ved indkig i nakken af vindue ses hul mellem tegl og inddækning. Billede 19.
På 1 sal over køkken ses værelse. Billede 22-23.
Topkapsel ses synlig på velux og med kondens. Billede 24-25.
Udvendigt ses topkapsel med mosdannelser. Billede 26-27.
Vindue i værelses ses med skjolder efter formentlig kondens. Billede 24-25-32-33.
Der ses ved kig på ramme ældre forsøg på rep formentlig grundet kondens. Billede 34-35.
I stueplan ses bryggers. Billede 6-7-8.
I bryggers mod nord ses skader på loft efter vandindtrængen. Billede 10-11-12.
Der kan ikke måles opfugtning af loft i bryggers hvor der af FT er set vandindtrængen. Billede 13-14.

Konklusion:

Det vurderes at regn ved nordenvind er presset bagom inddækninger grundet manglende skumbånd på inddækninger.
Der ses ingen utætheder i inddækninger rundt velux vinduer.
Skumklodser vil forvitte over tid grundet sol og vejr

Alderen på det skadede:

1971 opførsel af litra a.

Aktuelle skader:

Vandindtrængen ved velux mod nord og ned i bryggers herunder.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Vand kan trænge i de underliggende bygningsdele med opfugtning og skader til følge.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Basis

Ses opført i henhold til normal byggeskik. Men skumbånd på inddækninger er med udløbet levetid.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Vandindtrængen vurderes og være kommet efter overtagelsen, da vand først ses over 1 år efter overtagelsen. Hvis tilstede ved overtagelsen må det forventes større synlige skader og anmeldt før.

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Intet relevant.

Fra sælgeroplysninger:

Intet relevant.

Er anmeldte forhold "klart forkert beskrevet i TR"?

Forhold ej beskrevet.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

99551

Nej forhold skjult på tagflade under inddækninger.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

TILSTANDSRAPPORT:

Nej.

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Udbedring af manglende skumbånd:

Opstilling stillads , demontering tegl , der er klæbet rundet velux vinduer , pålægning nye skum klodser – undertagskrave , pålægning eksisterende tegl , maler reparation af loft i bryggers under anmeldte område.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

...

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har gennemset fotografier og plantegninger.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/8 2021, der er et rækkehus fra 1971 med tag af betontegl på lægter og spær og med indvendige gipsvægge og -lofter.

Den 13/10 2022 anmeldte klageren vandindtrængen fra 2 VELUX ovenlysvinduer monteret i tagfladen, som vurderet ud fra typeskiltet var isat i perioden 1992-1998. Klageren har anført, at husejerforsikringen i et andet forsikringsselskab har dækket den indvendige skade på loftet i bryggerset.

Klageren ønsker dækning af udgifterne til en udskiftning af vinduerne. Klageren har desuden vedrørende selskabets besigtigelsesnotat anført: "Vi bemærker, at vi var noget overrasket over, at der var et så massivt billedmateriale fra vores hjem, uden at vi var informeret om dette eller havde givet samtykke til dette. Hvordan håndterer vi dette?"

Selskabet har anført, at det foretog besigtigelse den 12/12 2022. Konsulenten konstaterede, at der manglede skumklodser/skumbånd på inddækningerne, og at selve inddækningerne ikke er utætte. I bryggers mod nord kunne der ses skader på loftet efter vandindtrængen.

Selskabet har anført, at skumbånd/skumklodser er med begrænset levetid og vil med tiden forvitte/gå til og at det hører under almindelig vedligeholdelse at erstatte/udskifte disse. Konsulenten har vurderet, at vandet er presset ind som følge af de manglende skumbånd, og at utæthederne ikke har været til stede ved overtagelsen, da man i så fald måtte forvente større, synlige skader. Klageren anmeldte først forholdet mere end 1 år efter overtagelsen. Selskabet har over for nævnet fastholdt, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/8 2021 var forhold ved ovenlysvinduerne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvad angår fotografierne i besigtigelsesrapporten, har selskabet bl.a. anført: " I forhold til klagers indsigelse omkring fotomaterialet, så følger det af forsikringsaftaleloven, at klager skal give selskabet alle tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden. Dette omfatter også billeder af den anmeldte skade. Konsulenten har alene taget billeder, som er nødvendige for bedømmelse af det anmeldte forhold. Klager var selv til stede ved besigtigelsen, hvor billederne blev taget."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved de to VELUX-vinduer, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på oplysningerne i selskabets besigtigelsesrapport om, at der er tale om ældre VELUX-vinduer, og at årsagen til den skete vandindtrængen skyldes manglende skumbånd og skumklodser, der har begrænset levetid og med tiden forvitrer. Nævnet finder, at udskiftning af skumbånd og skumklodser ved VELUX vinduer udgør en del af den almindelige vedligeholdelse. Nævnet bemærker, at forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygnings manglende vedligeholdelse og forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid ikke er dækket af forsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 og 4.7.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren heroverfor ikke har godtgjort, at den skete vandindtrængen har andre årsager, ligesom der ikke er oplysninger, der understøtter, at der i øvrigt skulle være skader på vinduerne og inddækningerne.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der allerede på overtagelsestidspunktet skete vandindtrængen, og at forholdet først blev anmeldt mere end et år efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

11.

99551

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har fotodokumenteret de anmeldte skader som sket i besigtigelsesrapporten. Nævnet lægger vægt på, at klageren efter det oplyste deltog ved besigtigelsen, og at selskabets dokumentation tjener bevismæssige formål. Nævnet har også lagt vægt på, at det fastslås i forsikringsaftalelovens § 22, at "Den sikrede skal, hvis han rejser krav mod selskabet, give dette alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden,"

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand