

Den 10. juni 2014 blev i sag nr. 85.285:

XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring ASA  
A.C. Meyers Vænge 9  
2450 København SV

afsagt

## k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade som følge af, at en overligger af jern over to vinduer ruster.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet henviser til, at forholdet først blev konstateret 9 år efter klageren tegnede forsikringen og derfor ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, da klageren overtog ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1933, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/4 2004 på baggrund af tilstandsrapport af 31/10 2003. I tilstandsrapporten er der ikke anført forhold af relevans for den anmeldte skade.

Efter anmeldelsen af skaden bad selskabet klageren besvare en række spørgsmål. Klageren foranledigede på denne baggrund, at en murer og entreprenør besvarede spørgsmålene. I udtalelse af 16/10 2013 fra mureren og entreprenøren hedder det bl.a.:

"Hermed svar på de spørgsmål der er stillet i forbindelse med reparation af skaden.  
Spørgsmål 1. Hvad er skaden?"

Svar:

2.

85.285

Skaden er at der er indmuret en i-bjælke i murværket som ikke er behandlet på nogen måde så som cementeret eller galvaniseret, da bjælken bliver påvirket af fugt og salte fra murværket ruste denne, og rust angreb på bjælken svare til en udvidelse på ca. det dobbelte så der ved skyder rusten murværket i stykker.

Spørgsmål 2. Hvor er skaden placeret?

Svar:

Skaden er placeret på gavl mod vej lige over etageadskillelsen i yder vægen.

Spørgsmål 3. Hvor stort er omfanget?

Svar:

Det er nødvendigt at udskifte i-bjælken for at standse vider skade med rust og murværk der springer i stykker.

Spørgsmål 4. Hvorfor er den opstået?

Svar:

Som beskrevet i svar no. 1

Spørgsmål 5. Hvordan kan man reparere den?

Svar:

Det er nødvendigt at fjerne den gamle i-bjælke, og indbygge en ny galvaniseret i-bjælke af samme dimension. For at udføre opgaven er det nødvendigt at afstive gavlen med soldater for at kunne udskifte i-bjælken dette gøres for at undgå sætninger i gavlen og der efter opmurers der igen med mursten og huller hvor soldater har stået lukkes og vægen pudses på ny.

Spørgsmål 6. Hvor meget vil det koste?

Svar:

Min vurdering af skaden for udbedring vil koste 24.500,00 + moms i alt inkl. moms 30.625,00 kr.

Spørgsmål 6. Hvor gammel er den del af bygningen der er skade på?

Svar:

Dette spørgsmål kan ikke besvares da man ikke ved om der har været bygget om på det gældende område."

I sin klage til nævnet af 28/10 2013 har klageren bl.a. anført:

## **"Sagsfremstilling**

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

Vi køber vores hus i februar 2004. Huset er pudset og fra 1930. Huset er af tidligere ejer blevet facade renoveret, med bl.a. nyt puds. Hvornår denne renovering er foregået vides ikke med sikkerhed, men måske i 2001/02.

Vi konstanter i foråret revne og begyndende udpresning af facadens puds hen over 2 vinduer i kælderen.

I oktober fjerner vores murer pudset og konstanter at der ligger en jerndrage henover de 2 vinduer, som er rusten. Han mener, at den har været rusten i mange år, da den er noget medtaget og at det tager år for en jerndrager at blive så angrebet.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

3.

85.285

At de dækker skaden.

Det var jo derfor vi tegnede ejerskifte forsikringen - samt at holde sælger skadesløs ved eventuelle fejl og mangler."

Ved brev af 6/12 2013 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Den 7. oktober 2013 anmeldte forsikringstager telefonisk, at en overligger over to kælder-vinduer havde lavet en revne i mur og skubbet facadens puds ud. Af klagen fremgår, at forsikringstager konstaterede revnen i foråret 2013, og at hans murer i oktober konstaterede, at jerndrageren over vinduet var rusten.

Vi bad om yderligere oplysninger og modtog fotos og følgende beskrivelse fra forsikringstagers murer:

'Skaden er at der er indmuret en 1-bjælke i murværket som ikke er behandlet på nogen måde så som cementeret eller galvaniseret, da bjælken bliver påvirket af fugt og salte fra murværket ruste denne, og rust angreb på bjælken svare til en udvidelse på ca. det dobbelte så der ved skyder rusten murværket i stykker.'

Ifølge mureren er det nødvendigt at udskifte i-bjælken for at standse videre skade med rust og murværk, der springer i stykker. Udbedringsomkostningen anslås til 30.625 kr. inkl. moms.

Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger om revner. Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 3.1 Facader/gavle, at facader henstår som nypudsede og uden færdigbehandlinger, men at arbejdet umiddelbart fremstår som igangværende.

Ved mail af 17. oktober 2013 afviste vi dækning, da skaden ikke havde været til stede ved overtagelse af ejendommen 9 år tidligere.

Dette var forsikringstager meget utilfreds med og ville bede sin advokat og ingeniør undersøge sagen nærmere, men klagede i stedet til Ankenævnet den 28. oktober.

### **Vores vurdering**

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele som beskrevet i betingelsernes pkt. 14.

Dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 16.

Det er ikke en fejl, at jernoverliggerne i dette hus ikke er rustbeskyttede. Det gjorde man ikke i 1930'erne, da huset blev bygget. Det er uundgåeligt, at disse jernoverligger vil ruste med tiden, men processen kan bremses ved omhyggelig vedligeholdelse af facader, så der ikke trænger fugt ind til jernoverliggerne gennem revner i puds eller fuger.

Det er først 9 år efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen, at de første tegn på, at overliggeren begynder at udvide sig, opstår. Forholdet har dermed ikke udgjort en skade eller nærliggende risiko for skade, da forsikringstager overtog ejendommen, men har udviklet sig i forsikringstagers ejertid.

4.

85.285

Facaderne blev renoveret og nypudset af sælger i efteråret 2003, jf. tilstandsrapportens bemærkninger om igangværende arbejder. Der er ikke oplysninger, om forsikringstager har vedligeholdt facaderne i sin ejertid.

Med henvisning til ovenstående kan vi ikke anerkende dækning for udskiftning af jernoverliggerne, fordi forholdet ikke var til stede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 16."

Nævnet har gennemset fotos af skaden.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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, revnedannelse, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

**16. Hvad er dækningen betinget af**

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb.

...

**17. Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

...

7. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid

Nævnet udtaler:

Det er oplyst, at huset fremstod nypudset, da klageren overtog ejendommen i 2004. I 2013 konstaterede klageren, at der var revner i murværket, og at disse skyldtes, at en indmuret jernoverligger over to vinduer var begyndt at ruste.

5.

85.285

Nævnet må, i overensstemmelse med det af selskabet anførte, lægge til grund, at der er tale om en forventelig proces, idet overliggeren - i overensstemmelse med hvad der dengang var almindelig byggeskik - ikke var rustbeskyttet, men at processen kan bremses eller forsinkes ved en omhyggelig vedligeholdelse af facaden.

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at det omtvistede forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at der var tale om et fysisk forhold ved bygningen, der gav nærliggende risiko for skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen  
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels