

Den 19. november 2014 blev i sag nr. 85815:

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXX XXX  
XXXX XXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en overligger til et vindue. Det er klagerens opfattelse, at overliggeren er underdimensioneret.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om et forhold, der opfylder forsikringens skadebegreb. Derudover har selskabet påpeget, at udbedringen af forholdet er sket som led i en allerede planlagt reovering af ejendommen, og at klageren derfor ikke har lidt et tab.

Klagerens hus er fra 1976. Forsikringen trådte i kraft den 15/3 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/1 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"

## Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

...

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der ses enkelte revner, med forløb i facader, disse ses i facade mod vest, nord og syd. Der ses revner i murværk over bagder. Note: Det vurderes at skader kan skyldes bevægelser i undergrunden og bygningens fundering. Der må påregnes løbende vedligehold af nævnte skade.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der ses enkelte mindre revner i vægge på 1. sal, dette ses i hjørne i værelse mod syd, samt over facadeparti mod nord.

Klageren foranledigede en ingeniørundersøgelse af huset. Af udtalelse af 20/4 2012 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

## "1 Projektgrundlag

I forbindelse med ombygning af ... ønsker man at fjerne en bærende og stabiliserende væg. Ombygningen skal ske ved at fjerne den eksisterende væg og erstatte denne med en stålramme.

Desuden skal der fjernes et vinduesparti i facaden (og erstattes med nyt). Der er registreret store nedbøjning ved den eksisterende rem over vinduespartiet, hvorfor en forstærkning lægges op på bagmuren.

Efterfølgende beregninger omhandler kun:

- Eftervisning af ny stålramme til bæring af etageadskillelse.
- Punktfundamenter til stålramme.
- Beregning af eksisterende rem i facade
- Beregning af forstærkning af rem i facaden.

...

Stabilitets vurdering for vind på langs.

Da et stabiliserende vægstykke fjernes skal den nye stålramme kunne optage samme %-andel af væltende kræfter som det vægstykke der fjernes.

Skivelast for vind på langs:	$H_{2,d}$	=	3,50 kN/m
Bredde af hus:	$b$	=	7,79 m
Samlet vindlast på langs af bygning	$W_d$	=	27,3 kN



...

## 6 Eksisterende rem i facade

Se de næste sider.

3.

85815

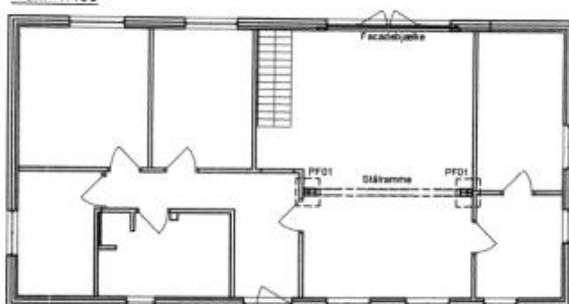


Som det fremgår af beregningen er den eksisterende rem underdimensioneret, og holdes på nuværende tidspunkt oppe af vinduespartiet i facaden. Fjernes vinduespartiet uden at remmen understøttes vil der være risiko for at remmen bryder sammen.

Der skal derfor ved nedbrydningen sikres at remmen understøttes.

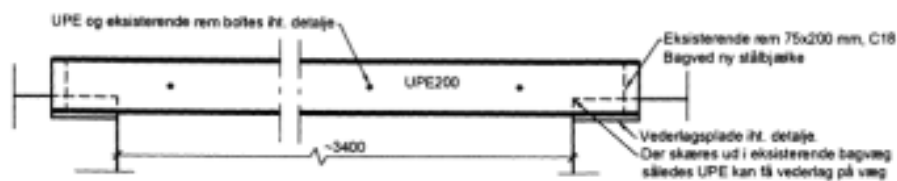
...

Plan: 1:100



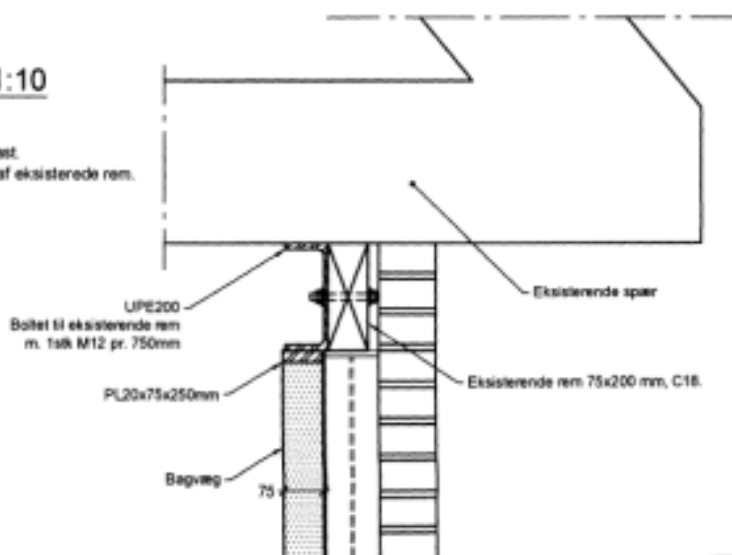
TEGN NR:  
I-01

## Facadebjælke - opstalt: 1:20



## Detalje facadebjælke: 1:10

**NOTE:**  
Detaljen er en principskitse og er derfor ej målfest.  
Viser udelukkende fastgørelse af forstærkning af eksisterede rem.



Af udateret brev fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Forud for påbegyndelse af vores arbejde på ovennævnte adresse, bliver ut. opmærksom på at loftet/1. salen hænger, hvilket kan ses både nedenfra, samt mærkes på 1. salen, hvor gulvet hælder nedad og giver sig ved belastning som almindelig gang på 1. salen. Da vi åbner op kan vi konstatere at 1. salen på huset er stærkt underdimensioneret, det bæres alene af limtræsbjælker som buer meget.

Dette gør, at vi inden vi tør påbegynde arbejdet på adressen beder ejeren rette henvendelse til ..., der har specialkompetencer indenfor rådgivning om konstruktioner herunder statiske beregninger for korrekt og forsvarlig understøtning af 1. salen.

Vi afventede mht. udskiftning af det store vinduesparti i stueetagen. Vinduet var punkteret og sprosserne er skæve og buede, da de har siddet i spænd med for stor tyngde på sig. Derfor påbegyndte vi hurtigst muligt denne udskiftning af limtræsbjælke med stål og søjler.

Hvis ikke denne udskiftning havde fundet sted, er det min faglige vurdering, at huset var i stor risiko for ikke at kunne bære 1. salen, og tør ikke tænke på konsekvenserne herved.

Der bør vurderes, hvorvidt tagkonstruktionen har lidt skade som følger af denne underdimensionering især hvis der på et tidspunkt tænkes i at udskifte tagbelægningen fra i dag de- ca tag til teglsten som vejer væsentligt mere."

I klageskema af 18/2 2014 til nævnet har klageren bl.a. anført:

" Da ... tømrerfirma påbegynder udbedringen af andre håndværksmæssige opgaver, bliver de opmærksomme på, at ikke blot loftet hænger, men at der ligeledes, hviler megen vægt på vinduespartiet i stuen. De tager et bræt af væggen, og konstaterer en skade, (se medsendte billeder i sagen, se ligeledes udtalelse fra tømrer, samt beskrivelse fra ingeniør) som kan få omfattende konsekvenser, hvis den ikke udbedres, hvorpå vi opfordres til at kontakte ... med henblik på nogle beregninger.

Vi ville på daværende tidspunkt, blot, udskifte den termorude som var punkteret og så male vinduerne. ... tømrerfirma giver udtryk for, at skaden igen ville punktere en ny termorude og var meget bekymret for udskiftningen af ruden, samt hvorfor der var så stor tyngde (pres på vinduespartiet). Man kunne se at den øverste vinduesramme bøjede på midten grundet tyngden af vægten der hvilede på vinduet (se foto vedlagt sagen).

Herefter kontaktede vi Jer telefonisk med henblik på at få en ud og besigtige skaderne. Vi fik at vide at der kunne gå op til 14 dage før en taksator kunne komme ud, vi meddelte at vi ikke kunne vente så længe på det, da flere håndværkere arbejdede på samme tid i huset og var afhængig af at holde den tidslinje vi havde lagt i 'byggeprocessen'. Derfor tog vi en masse foto som kunne synliggøre skadens omfang når den var udbedret. Tømrerne var ligeledes meget bekymrede for, at hvis vi ikke foretog os noget, så kunne det medføre en stor risiko for skade på ejendommen eller endnu værre personskade. Derfor fremskaffede de soldater og begyndte at aflaste tyngden på vinduespartiet samt finde mulige løsninger på problemet.

Uenigheden i denne sag går på, at den skade vi anmelder til Topdanmark, IKKE fremgår i tilstandsrapporten, hvorfor man må forvente at en ejerskifteforsikring dækker."

Dertil har selskabet i brev af 31/3 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

**"Skaden er udbedret forinden vores kunde er vendt tilbage**

Vi har desværre ikke haft lejlighed til at besigtige forholdene, idet vores kunder først vender tilbage et år efter anmeldelsen, hvor ejendommen er ombygget.

Vi gør opmærksom på, at udbedring af en skade ikke må ske forinden Topdanmark skriftligt har accepteret dette, ligesom Topdanmark skal godkende udbedringsmetoden. Vi henviser til vilkårenes punkt 6.

Ved en gennemgang af vores kunders indhentede rapport kan vi konstatere, at nedbøjningen er opdaget i forbindelse med vores kunders ombygning, hvor der skal fjernes en bærende væg og udskiftes vinduer til et terrasseparti.

Forstærkningen ses således at være foranlediget af ombygningen og ikke konstruktionen som den er overtaget.

### **Der er ikke sandsynliggjort nærliggende risiko for skade**

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at forholdet foruden vores kunders ombygning medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen.

...

Ejendommen er opført i 1976 og er ombygget i 1987.

Ejendommen har bestået med den konkrete konstruktion siden 1987 - således i 25 år, og vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at forholdet medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed. Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 22.

De statiske beregninger ses ligeledes at være foretaget under forudsætning af ombygningen med fjernelse af bærende væg og udskiftning af vindue til terrasseparti, idet det fremgår af rapporten, at stålprofilen skal erstatte de bærende vægge og der skal udskiftes et vinduesparti.

### **Forhold som omfattes af planlagte ændringer er ikke dækket**

Da vores kunders fjernelse af vægge og udskiftning af vinduer under alle omstændigheder forudsætter, at der opsættes stålprofil, lider vores kunde ikke noget tab ved at skulle afholde udgifterne til disse arbejder.

Det er en forudsætning for dækning af en skade, at man som forsikringstager lider et tab. Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 39.

Vores kunde anfører nu, at det ikke har været planlagt at udskifte det punkterede vindue.

Dette er nye oplysninger, idet det fremgår af rapporten, at projektgrundlaget er, at der skal fjernes en stabiliserende væg og udskiftes vinduesparti.

Rapporten er fra april 2012, og fjernelse af vægge og udskiftning af vinduer er således planlagt forinden anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Vi gør desuden opmærksom på, at vi har modtaget fakturaer fra vores kunde som vedrører ophugning og støbning af nye gulve til gulvvarme i både bad og køkken alrum. Vi anser det ikke for sandsynliggjort, at disse arbejder repræsenterer skader i forsikringens forstand, men anser disse fakturaer for at vedrøre ombygningen.

### **Fremtidige ændringer er ikke relevante**

Det fremgår af tømrerens skrivelse, at der kan være problemer, såfremt man ønsker at skifte tagbelægning til en tungere belægning som f.eks. tegl.

At konstruktionen ikke er dimensioneret til en tungere belægning er ikke et forhold, som kan fordres dækket på en ejerskifteforsikring, da dette vil være en ændring som foretages efter overtagelsen og således ikke er udtryk for en skade eller nærliggende risiko for skade, som ejendommen er overtaget med. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.

Vi gør derfor opmærksom på, at eventuelle senere ønsker om ændringer af konstruktioner ikke er relevante for ejerskifteforsikringen.

### **Tilstandsrapportens bemærkninger**

Vores kunde oplyser, at de ikke er bekendt med, at der skulle være sætningsskader på ejendommen.

Det fremgår af tilstandsrapporten under punkt 3.1 om facader/gavle.

*'Der ses enkelte revner med forløb i facader, disse ses i facade mod vest, nord og syd. Der ses revner i murværk over bagdør. Note: Det vurderes at skader kan skyldes bevægelser i undergrunden og bygningens fundering. Der må påregnes løbende vedligehold af nævnte skade.'*

Denne skade har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, som medfører at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 5.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Under punkt 3.6 om indvendige vægge fremgår. 'Der ses enkelte mindre revner i vægge på 1. sal, dette ses i hjørne i værelse mod syd, samt facadeparti mod nord.

Vi gør derfor for god ordens skyld opmærksom på, at vi ikke kan tilbyde dækning for disse sætningsrevner og vedligeholdelsen af disse.

### **Vi fastholder vores afgørelse**

Vi må på det foreliggende grundlag fastholde vores afgørelse, da vi konstruktionens alder taget i betragtning ikke anser det ... for sandsynliggjort, at forholdet medfører en skade eller nærliggende risiko for skade, der medfører udgifter, som går udover vores kunders planlagte renovering."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 10/4 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Vores henvendelse til Topdanmark drejede sig ikke om vores forestående ombygning, men omhandlede en alvorlig skade, som ikke var synliggjort i tilstandsrapporten ... Håndværkerne som skulle forestå andre opgaver i huset i forbindelse med overtagelsen, gjorde os bekendte med, at loftet hang og at vinduespartiets øverste ramme bøjede voldsomt. Derfor åbnede vi op for, at besigtige årsagen til disse ting. Her konstateres det, at det 'kun' er en meget lille

limtræsbjælke, som også har vredet sig lidt skæv, der bærer 1. salen og at denne hviler på vinduespartiet og terrassedøren uden anden understøtning. Dette stod ikke angivet i tilstandsrapporten.

I forbindelse med vores henvendelse den 1. maj 2012 får vi at vide, at der kan gå op til 14 dage før end en taksator kan komme og besigtige skaden. Vores håndværkere var stærkt bekymret for dette, da de vurderede, at der var en nærliggende risiko for skader. De fik med det samme fat i soldater til understøtning og aflastning af skaden. Da vi var underlagt en stram tidsplan for de andre aftalte byggeprocesser, fortalte vi Topdanmark, at vi ikke kunne vente 14 dage på taksatoren, men om de ikke kunne sørger for, han kom i løbet af et par dage. Vi fik at vide, at det kunne de ikke love, hvis vi ikke kunne vente, så kunne vi tage nogle gode foto af skaden til brug senere.

Det er korrekt, at vi først anmelder skaden 23. april 2013. Det er først her vi har overskuddet til at løfte denne sag videre, ovenpå en hård og lang reovering af huset, som først netop var færdiggjort. Det ændrer dog ikke på, at skaden stadigvæk har været der, og at vi ikke turde bo med den risiko der var forbundet med det. Vi føler os lidt taget som gidsler her bagefter, når vi kigger på de manglende oplysninger ved overtagelsen og den pludselige overraskelse over skadens omfang og de konsekvenser både økonomisk og bygningsmæssigt den har haft. Vores tømrer havde aldrig set noget lignende tidligere, det var dem der sagde, at vi skulle rette henvendelse til Topdanmark, også hvis der skulle ske eller være sket andre skader på huset udledt af denne skade. Glassene i partiet sad så meget i spænd, at tømreren mente at et lille puf, en bold på ruden eller andet, havde fået vinduerne til at splintres, så meget pres var der på dem. Det skal dog nævnes, at der i tilstandsrapporten står angivet, at den ene rude var punkteret.

Det er korrekt, at vi andet sted i huset fjernede en bærende væg og ville erstatte denne med stålprofil. Dette var planlagt, vi ville derved opnå en anden ruminddeling i huset, men det var IKKE planlagt, at vi skulle til at have en merudgift til stålprofil med understøtning, nyt vinduesparti og terrassedør, murer, tømrer og maler udgifter til en skade, som ikke har givet huset eller os noget nyt? Vi har i dag ingen synlig glæde af den stålprofil over vinduespartiet, andet end vi nu trygt ved at den kan bære 1. salen. At Topdanmark skriver, at de mener det var planlagt, at vi ville sætte en stålprofil op henover et vinduesparti med terrassedør er grinagtigt. Vi havde blot regnet med, at skulle udskifte den punkterede termorude.

Vi kunne sagtens have brugt de penge på noget andet og mere spændende end en 'usynlig' stålprofil.

Det er ikke korrekt, at vi ikke har konkretiseret vores utilfredshed. Det har vi løbende gjort i denne proces, men er hver gang blevet mødt med afvisninger og § rytteri, samt følelsen af, at de behandler os som uvidende mennesker.

At taksator ikke kan besigtige skaden er ikke korrekt. Vi har sagt og skrevet flere gange, at vi var/er villige til at åbne op igen, så de kan se limtræsbjælken og det vrid den har. De har i deres skrivelser til os beskrevet det som om at vi har fjernet limtræsbjælken, og det har vi ikke. Den er der stadig, men der er lagt stålprofil op med understøtning ved siden af limtræsbjælken.

Topdanmark skriver, at de ikke mener vi lider noget tab? Vi skulle alligevel udskifte nogle vinduer og fjerne vægge? Nej det skulle vi oprindeligt ikke og hvis vi skulle, så er det mig bekendt ikke nødvendigt at opsætte stålprofiler hvis man skifter vinduer? Det var oprindeligt kun der hvor det var nødvendigt at udskifte vinduer, at vi ville det, men det er korrekt, at vi i



8.

85815

forbindelse med at der kom et vinduesfirma ud, bad dem komme med et tilbud på alle døre og vinduer, som vi så sidenhen kunne plukke i.

Jeg må beklage at der er kommet regninger frem til Topdanmark vedrørende ophugning og støbning af gulve, det er ikke aktuelt i denne sag, men er fremsendt ved en fejl.

At det til slut i Topdanmarks skrivelse bliver udlagt til, at vi ikke er bekendt med, at huset har sætningsskader kommer jo nærmest over i en personlig fornærmelse. Selvfølgelig er vi bekendt med de skader der står angivet i tilstandsrapporten forud for et køb. Jeg vil ikke bevæge mig ned på det plan, som Topdanmark danner grundlag for i deres skrivelse, men kan dog undre mig over, at de har så travlt med at beskrive disse sætningsskader, når de samtidig mener, at der i denne sag ikke er risiko for, at forholdet medfører en skade eller nærliggende risiko for skade der medfører udgifter?"

Heroverfor har selskabet i brev af 22/5 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Det er beklageligt, at vi ikke har haft lejlighed til at besigtige forholdene forinden udbedring.

At vores kunder oplyser, at de har tilbudt at åbne for den ændrede konstruktion til besigtigelse af den oprindelige bærende bjælke, som er skjult i den nye konstruktion, vil ikke give nogen raison efter ændringen er foretaget, idet det afgørende er, hvorvidt forholdet har medført aktuel bygningskade eller nærliggende risiko herfor, som adskiller sig fra en tilsvarende ejendom med samme alder på tidspunktet for overtagelsen.

Vi må forholde os til, at konstruktionen har bestået i 25 år, og vi finder det således ikke sandsynliggjort, at forholdet medførte nærliggende risiko for skade på bygningen, såfremt der ikke skulle foretages de planlagte ændringer.

Vores kunder oplyser nu, at det alene var tanken at skifte en rude.

Når det ikke har været muligt at besigtige forholdene, som ejendommen er overtaget har vi alene mulighed for at vurdere forholdene ud fra det foreliggende materiale. Dette kan i mange tilfælde også være tilstrækkeligt, og forholdene er ikke afvist alene fordi der er foretaget udbedring med en ændring af konstruktionen.

Men når det foreliggende materiale viser, at fjernelse af vægge og udskiftning af vinduer er fra april 2012 og således forinden anmeldelse og også de statiske beregninger er foretaget under forudsætning af fjernelse af den bærende væg og udskiftning af vinduet, er det ikke tilstrækkelig sandsynliggjort, at konstruktionen som den var ved overtagelsen udgør en skade eller nærliggende risiko for skade - særligt henset til dens beståen i over 25 år.

Vi beklager derfor at måtte fastholde vores afgørelse, idet vi ikke finder det tilstrækkelig sandsynliggjort, at ejendommen er overtaget med en konstruktion, som medførte nærliggende risiko for skade på ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4

**Hvilke skader dækker forsikringen**



9.

85815

**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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.

## 5

### Hvilke skader dækkes ikke

**A** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Som sagen foreligger oplyst, lægger ankenævnet til grund, at den underdimensionerede rem er en fejlkonstruktion. Henset til husets alder finder nævnet, at klageren burde kunne forvente, at han kunne udskifte et vinduesparti, uden at der var risiko for, at remmen ville bryde sammen, og uden at det nye vinduesparti skulle fungere som aflastning for den underdimensionerede vinduesrem. På denne baggrund og med henvisning til oplysningerne fra klagerens ingeniør finder nævnet efter en samlet vurdering, at der foreligger en dækningsberettigende skade, idet der var fysiske forhold ved bygningen, der gav nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

10.

85815

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at den underdimensionerede rem over vinduespartiet udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal derfor genoptage sagen. Erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels