

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 101353:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 13/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med vandindtrængen fra taget på mit hus, fik jeg af tømrer der var ude og besigtige taget påpeget tre specifikke forhold der ikke var - efter tømres overbevisning, i overensstemmelse med bygningsreglement og forskrifter. Dette drejede sig om Tegltag uden undertag, Trælister rundt om døre og vinduer på hele huset i stedet for mørtel eller elastiske fuger samt at brædder var ført til under terræn på garage. Årsagen til tømrer påpegede dette for mig var at jeg nævnte der var fugt/råd og vandindtrængen de pågældende steder. Efterfølgende anmeldte jeg dette til forsikringsselskab der Pba. af taksator besigtigelse ikke fandt grundlag for dækning. Dette bad jeg forsikring selskab revurdere. Og igen fasthold de deres beslutning. Jeg fik mellemtiden udarbejdet rapport af byggesagkyndiges, samt fortaget fugtmåling gennem [andet selskab], der bekræfter fugt/påbegyndende rådkader i konstruktionerne. Med dette som opfølgende bevisførelse klagede jeg over forsikringsselskabets afgørelse. Denne klage har forsikringsselskabet afvist at imødekomme og jeg prøver derfor min sag nu ved ankenævnet for Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker dækning/udbedring af konstaterede fejl i konstruktioner omkring døre og vinduer, samt dækning/udbedring af konstruktionsfejl på garagen da der var nærtliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet, hvilket undertegnet har forsøgt belyst i vedhæftet dokumentation."

Selskabet har den 5/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en standard dækning under police 515218 med betingelserne BEF-001.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101353

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 30. juni 2020

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1986. Ejendommen er i et plan.

Anmeldt forhold

Klager anmelder

den 04. februar 2023, at han den 20. december 2022 har konstateret, at tagkonstruktion på både hovedhus og garage er udført uden undertag

- forholdet er behandlet under skadenr. ... og er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 2 år og 6 måneder efter overtagelsen.

den 27. juni 2024, at han den 16. maj 2023 har konstateret, at rundt om vinduer og døre er der monteret lister af træ i stedet for fuger i mørtel eller elastiske fuger - forholdet er behandlet under skadenr. ... og er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 3 år efter overtagelsen.

den 27. juni 2024, at han den 16. maj 2023 konstaterede, at skurets bræddebeklædning mod syd og øst er ført tæt eller under terræn - forholdet er behandlet under skadenr. ... og er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 3 år efter overtagelsen.

Hvad skal Ankenævnet tage stilling til

Af klageskemaet fremgår, at Ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til udbedring af

- Fugerne rundt om vinduer og døre – skadenr. ...
- Skurets bræddebeklædning – skadenr. ...

Ankenævnet skal ikke tage stilling til om tagkonstruktionen uden undertag udgør en dækningsberettigende skade. Det skal bemærkes, at det 53 – [?]

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring

3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer

K2

Der er nedbrydning partielt i vindue mod syd i stue

Note: Skade er under udvikling.

7.3

Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre?
Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?



Sagsfremstilling

Sedgwick har på vegne af selskabet behandlet de anmeldte forhold på baggrund af oplysningerne i det af klager fremlagte byggetekniske notat.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagestidspunktet den 30. juni 2020. Der tages i denne vurdering udgangspunkt i oplysningerne i tilstandsrapporten og i hvad der må forventes på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder.

En fejlkonstruktion eller manglende overholdelse af anvisninger, vejledninger og lignende udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, ligesom det heller ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt.

Klagepunkterne behandles særskilt nedenfor

Skadenr. ... – fugerne rundt om vinduer og døre

Ejendommen er opført i 1986, og ejendommens vinduer og døre anses for at være de oprindelige fra opførelsen og således 37 år gamle på anmeldelsestidspunktet.

Ved mail af 10. juli 2023 afvises dækning med den begrundelse at det anmeldte forhold ikke opfylder skadesbegrebet for ejerskifteforsikring jfr. nedenfor.

Fugearbejde rundt om vinduer og døre:

Det ses af rapporten for den byggetekniske gennemgang, at der ikke er udført mørtel- eller elastiske fuger, men det ses, at der er indsat trælistor rundt om vinduerne i stedet. Der ses en mindre elastisk fuge mod sålbænken på ca. 5 mm. Elastiske fuger har jf. rapporten en levetid på ca. 5 år. Det fremgår ikke af din anmeldelse eller af rapporten, at der er konstateret nogen skade som følge af brugen af trælistor frem for elastiske fuger. Hertil vurderes det, at de elastiske fuger, der er udført, har udløbet deres levetid og desuden er en del af den almindelige vedligeholdelse. Evt. manglende overholdelse af SBI anvisninger eller vejledninger er ikke relevant for ejerskifteforsikringens dækning, når der ikke er konstateret skade på grund af dette.

Forholdet ses ikke at opfylde skadebegrebet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.2 samt anses som udløbet levetid af bygningsdelen Jf. pkt. 4.6.

Ved mail af 07. august 2023 beder klager Sedgwick at revurdere forholdet, og ved mail af 30. august 2023 afvises dækning på ny jfr. nedenfor.

..., - Fuger rundt vinduer og døre

Det er en række kriterier som alle skal være opfyldt, for at en skade dækkes på Ejerskifteforsikringen:

- Der skal være tale om en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på de for sikrede bygninger eller bygningsdele.*
- En skade defineres som brud, ødelæggelse m.m.*
- Der skal være tale om et forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdesstand.*

Ved min afgørelse er der lagt vægt på, at der er ikke konstateret nogen skade i ejerskifteforsikringsøjemed. Det er således vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke afviger fra, hvad der kan

konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og stand i et sådant omfang, at ejendommens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

Som tidligere oplyst, danner en fejlkonstruktion i sig selv ikke grundlag for dækning på ejerskifteforsikringen.

Når der henvises til 'nærliggende risiko for skade', er der tale om den nærliggende risiko for skade i forbindelse med overtagelsen af ejendommen, altså kort tid efter overtagelsen. I overtog ejendommen for mere end 3 år siden, hvorfor der ikke har været tale om nærliggende risiko for skade grundet trælisterne.

Der er ikke tilvejebragt nye oplysninger i sagen, hvorfor jeg i det hele må fastholde den trufne afgørelse.

Klager indgiver en klager over Sedgwicks afgørelse til selskabets klageansvarlig, der besvares ved mail af 15. december 2023 jfr. nedenfor:

Skade ... - fuger rundt vinduer og døre

I skriver i klagen, at: 'Sedgwick nægter dækning med begrundelse i, at der ikke er konstateret en aktuel skade. Vi fastholder, at fejlkonstruktionen med manglende mørtel- eller elastiske fuger omkring vinduer og døre nedsætter bygningens brugbarhed og værdi i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Dette udgør en nærliggende risiko for skade, og vi mener, det skal dækkes af ejerskifteforsikringen'.

Som Sedgwick har gjort opmærksom på, så er der ikke sket en skade på vinduet som følge forholdet med fuger.

Når I har købt en ejerskifteforsikring med en standarddækning så dækker forsikringen skader, som var til stede ved overtagelsen. Det at der efter jeres opfattelse mangler fuger er ikke en skade i sig selv, hvis der ikke skulle være en fuge og heller ikke hvis i øvrigt konstruktionen virker efter hensigten som den aktuelt er udført. Da der ikke er opstået skade på døre og vinduer alene på grund af, at der ikke er udført fuger, så må vi konstatere, at bygningsdelene fungerer efter hensigten i klimaskærmen.

I skal også i forhold til fuger på det fornødne sikre grundlag kunne dokumentere, at den omstændighed at der ikke er fuger har medført en skade på bygningen. Det er en dokumentation som vi ikke kan se at have modtaget.

Også her ville der gælde en selvrisiko, medmindre den maksimale selvrisiko på policen er opbrugt.

Sammenfattende:

Hverken af anmeldelsen eller af det af klager fremlagte byggetekniske notat fremgår det, at der er konstateret skader som følge af at afslutning imellem false og vinduer/døre er udført med træliste. Ifølge klager er der nærliggende risiko for skader som følge af at afslutning imellem false og vinduer/døre er udført med træliste.

Afslutning imellem false og vinduer/døre udført med træliste kan anses for at være en fejlkonstruktion eller manglende overholdelse af en SBI anvisning, som anført i det af klager fremlagte byggetekniske notat eller ikke udført håndværksmæssigt optimalt, hvilket ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Eftersom forholdet har eksisteret siden opførelsen i 1986 – altså i 37 år på anmeldelsestidspunktet – uden at have forårsaget en skade, og at der i de 3 år klager har ejet ejendommen ikke er konstateret nogen skade, er det med overvejende sandsynlighed ikke nærliggende risiko for skade.

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Skadenr. ... – skurets bræddebeklædning (mod syd og øst)

Bygningen er opført i 1994, og bræddebeklædning anses for at være det oprindelige fra opførelsen og således 29 år gammel på anmeldelsestidspunktet.

Ved mail af 10. juli 2023 afvises dækning med den begrundelse at det anmeldte forhold ikke opfylder skadesbegrebet for ejerskifteforsikring jfr. nedenfor.

Bræddebeklædning på skur mod syd og øst:

Der er ifølge den byggetekniske gennemgang konstateret, at bræddebeklædning på skuret mod syd og øst er ført helt tæt på eller under terræn. Der ses af billederne i rapporten, at der ved gavl mod øst er beplantning, som går op til træbeklædningen. På facade mod syd ses der stenbelægning med mindre begroninger. Carporten/skuret er anført i tilstandsrapporten til at være opført i 1994 og der er jf. rapporten ikke konstateret nedbrydning eller andre skader på træbeklædningen på nuværende tidspunkt. Det fremgår af rapporten, at der er risiko for at træet kan opsuge vand og fugt via enderne på træet og at træet kan nedbrydes over tid. Der er ifølge rapporten krav om træbeklædningens opbygning jf. Træ55 med anvisning om afstand til terræn. Det er vores vurdering, at der ikke er konstateret nogen skader på træbeklædningen trods en alder på næsten 30 år. Det ses ligeledes, at beplantning ved terræn bør vedligeholdes, således at det ikke vokser helt tæt ved træbeklædningen. Forhold på grunden, der skader bygningerne er ikke omfattet af standarddækningen. Du skal så ledes selv sørge for at vedligeholde beplantning og belægning på terræn for at mindske afstanden til træbeklædningen.

Forholdet ses ikke at opfylde skadebegrebet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.2 ligesom der hen-set til alderen på carporten/skuret ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade.

Ved mail af 07. august 2023 beder klager Sedgwick at revurdere forholdet, og ved mail af 30. august 2023 afvises dækning på ny jfr. nedenfor.

202303958 - Bræddebeklædning på skur mod syd og øst

Ejerskifteforsikringen dækker som bekendt skader eller nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 3.1 .2 og 3.2 i jeres forsikringsbetingelser. Ved vurderingen heraf tager vi udgangspunkt i, hvad I måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens- og bygningsdelenes alder samt. oplysningerne i tilstandsrapporten.

For at opfylde skadebegrebet på ejerskifteforsikringen kræver det endvidere, at der konstateres en bygningsskade. 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.

Det er korrekt at bræddebeklædningen på skuret er ført helt tæt på- eller under terræn. På det foreliggende grundlag er der dog ikke konstateret nogen aktuel skade som følge af forholdet. I samme forbindelse er det tidspunktet for overtagelsen at den 'nærliggende risiko' skal vurderes fra. Rent sprogligt skal dette forstås som kort tid efter overtagelsen. Der er således gået mere end 3 år siden overtagelsen og forholdet har ej medført nogen aktuel skade. Skuret er endvidere oplyst til at være fra 1994, altså næsten 30 år gammelt og uden nogen skader. Bræddebeklædningen vurderes ikke at nedsætte væggenes bæreevne eller funktion nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og god vedligeholdelsesstand. Forholdet afviger dermed ikke nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente af et skur fra 1994.

Der er ikke tilvejebragt nye oplysninger i sagen, hvorfor jeg i det hele må fastholde den trufne afgørelse.

Klager indgiver en klager over Sedgwicks afgørelse til selskabets klageansvarlig, der besvares ved mail af 15. december 2023:

Skade 202303958 - bræddebeklædning på skur mod syd og øst
I skriver i klagen, at: 'Sedgwick afviser dækning og henviser til, at der ikke er konstateret en aktuel skade. Vi mener, at den fej/konstruktion, hvor bræddebeklædningen er ført helt tæt på- eller under terræn, udgør en nærliggende risiko for skade. Dette er dokumenteret med nedbrydning og rådskader samt mulig svamp i selve garagerummet. Dette forhold bør derfor være dækket af ejerskifteforsikringen'.

En ejerskifteforsikring dækker ikke den omstændighed at noget er fejlkonstrueret i bygningen, hvis ikke der er sket en skade på grund af udførelsen.

I har ejet ejendommen i omkring 3 år, da forholdet anmeldes.

Sedgwick forklarer korrekt, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke dækker en udbedring af bræddebeklædningen, hvilket skyldes at der ikke er konstateret en dækningsberettiget skade dette sted, der bør medføre at ejerskifteforsikringen erstatter for en udbedring. I har købt en ejerskifteforsikring der dækker skader, som var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Hvad angår 'nærliggende risiko for skade' henviser vi til punktet under skade

Bræddebeklædningen på skuret er ført helt tæt på- eller under terræn. Der er dog ikke sket nogen aktuel skade på bygningen af den grund. Skuret er endvidere oplyst til at være fra 1994, altså næ-

sten 30 år gammelt og uden nogen skader. Bræddebeklædningen vurderes ikke at nedsætte funktion nævneværdigt (væsentligt) i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og god vedligeholdelsesstand. Forholdet afviger dermed ikke nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente af et skur fra 1994.

Der er ikke en skade at erstatte under ejerskifteforsikringen, fordi der ikke er sket en skade på bygningen og fordi bræddebeklædningen efter at have været opsat i en årrække ikke er skadet eller har medført skade på bygningen på grund af monteringen tæt på terræn.

Omkring 'nærliggende risiko for skade' anføres der i mailen af 15. december 2023 følgende:

I forhold til nærliggende risiko for skade, skal hele sætningen læses, så ordene 'nærliggende risiko for skade' ikke tages ud af en kontekst. Risikoen synes ikke nærliggende i dette ords forstand på overtagelsestidspunktet henset til, at der går knap 3 år, før jeres anmeldelse af de to forhold, som på trods heraf hver især ikke vurderes at opfylde kriterierne for en dækningsberettiget skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det er ikke, hvad der er tale om her. Der er gået knap 3 år og så opdager I forhold, der umiddelbart kunne have været afdækket ved den almindelige løbende vedligeholdelse af bygningen, som vi ser det.

Sammenfattende:

Hverken af anmeldelsen eller af det af klager fremlagte byggetekniske notat fremgår det, at der er konstateret skader som følge af at træbeklædningen er ført tæt på eller under terræn. Ifølge klager er der nærliggende risiko for skader som følge af at træbeklædningen er ført tæt på eller under terræn.

Forholdet kan anses for at være en fejlkonstruktion eller manglende overholdelse af Træ 55 anvisning, som anført i det af klager fremlagte byggetekniske notat eller ikke udført håndværksmæssigt optimalt, hvilket ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Eftersom forholdet har eksisteret siden opførelsen i 1994 – altså i 29 år på anmeldelsestidspunktet – uden at have forårsaget en skade, og at der i de 3 år klager har ejet ejendommen ikke er konstateret nogen skade, er det med overvejende sandsynlighed ikke nærliggende risiko for skade.

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Vurdering

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

101353

Klager er ikke fremkommet med nye oplysninger, hvorfor selskabet fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Der var på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen ikke forhold ved vinduerne/dørene eller ved skurets træbeklædning, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade."

Klageren har i mail af 24/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ønsker med denne opfølgende besked at kommenterer på svar fra modpart inden sagen fremlægges nævnet på følgende punkter:

Selve Ejerskifteforsikringen og dækning:

- Det refereres af forsikringsselskabet gennem hele sagen, at jeg har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med en standarddækning under police ... , med betingelserne BEF-001. Og at Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 30. juni 2020. Det betyder for min forståelse af en dækningsperiode, at der er omtrent et år tilbage af dækningen d.d, og at der var på tidspunkt for anmeldelse ca. 2 - 2,5 års dækning tilbage.

Derfor undrer det mig, at forsikringsselskabet, når de argumenterer, at 'Ejerskifteforsikringen kun dækker skader og 'nærliggende risiko' for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet den 30. juni 2020', ikke mener at 'nærliggende risiko' omfatter resten af dækningsperioden. Man må da kunne antage at 'nærliggende' er resten af dækningsperioden på 5 år skulle jeg mene.

Derudover argumenteres der også fra forsikringsselskabets side, at 'en fejlkonstruktion eller manglende overholdelse af anvisninger, vejledninger og lignende udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, ligesom det heller ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt'.

Dette ønsker jeg også at anfægte, med baggrund i 'Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer - BEK nr 13 af 12/01/2012' samt følgende opsummering fra af bekendtgørelse fra Dansk Boligforsikring:

Hvad dækker en ejerskifteforsikring?

- En ejerskifteforsikring dækker skjulte fejl, som du opdager på dit nye hjem efter overtagelse ved afsluttet handel med sælgeren. Afhængigt af typen af ejerskifteforsikring dækker den i 5 år og op til 10 år.

- Skader, der bliver dækket, er for eksempel fejl, der er lavet i forbindelse med opførelse eller renovering af boligen. Det kan være skader som sætningsskader, revner, ulovlige elinstallationer og lignende. Dog skal man være klar over, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader eller mangler, som kan forventes af huse i den pågældende alder.

Har man for eksempel et ældre hus, kan man forvente, at der er en fugtig kælder, og det er derfor ikke noget, en ejerskifteforsikring dækker. Heri beskrives det at, Dækning ejerskifteforsikring [?]

Som det læses ovenfor, vil jeg fortsat fastholde at, jeg er dækningsberettiget –også til dækning af fejl, der er lavet i forbindelse med opførelse eller renoveringer.

K2 forhold i Tilstandsrapport fremhævet af modpart samt manglende bevisførelse og dokumentation gennem sagforløbet: - Det er korrekt at der nævnes en K2 partiel nedbrydning i de sydvendte vinduer i stue.

Min skadesanmeldelse går på døre og vinduer på hele huset og der er dokumenteret nedbrydning flere steder via uafhængig bygningsagkyndiges rapport samt fugtrapport fra [skadeservice] på østvendte vinduer – begge dele er tidligere fremlagt modpart som dokumentation

Opsummering:

- Jeg ønsker fortsat at anfægte at anmeldelserne efter 3 år skulle være sket uden for dækningsberettiget periode i en forsikring der dækker i 5 år

- Jeg ønsker fortsat at anfægte at anmeldte skader ikke skulle være dækningsberettiget, med reference til - Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer - BEK nr 13 af 12/01/2012'. Samt opsummering fra Dansk Boligforsikring.

- Jeg ønsker fortsat at anfægte at jeg ikke skulle have fremlagt nok dokumentation i forbindelse med anmeldelserne, da jeg både har haft Tømrer, byggesagkyndig samt skadesservice fra ... forbi til at besigtige skader og konstruktionsfejl."

Selskabet har i brev af 23/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Nærliggende risiko

Nærliggende risiko skal læses/forstås i sammenhæng med betingelse for dækning som er, at forholdet

a. er til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapport
eller

b. er opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapport men inden overtagelse af ejendommen.

Derfor dækker ejerskifteforsikringen kun skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Dækning ved nærliggende risiko for skader forudsætter tillige, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Hvis forholdet med nærliggende risiko er til stede ved overtagelsen, og der ikke foretages noget, bør forholdet inden for 3-6 måneder have udviklet sig til en egentlig skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nærliggende risiko må forstås, at der ikke går år inden forholdet udvikling sig til en egentlig skade.

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb er defineret i bekendtgørelsen og betingelserne, hvis skadesbegrebet ikke er opfyldt, er anmeldt forhold ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivning udgør på ejerskifteforsikringens standard dækning ikke en dækningsberettigende skade i sig selv men forudsætter, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt. Dette fremgår også at ankenævnets praksis, som henvises til.

Klagers henvisning til opsummering fra Dansk Boligforsikring kan ikke føre til andet resultat.

Anmeldte forhold

Ankenævnet for Forsikring

11.

101353

Klager er ikke fremkommet med nye oplysninger i forhold til anmeldte forhold, hvorfor selskabet ikke har yderligere desangående."

Nævnet har endvidere modtaget klagerens bemærkninger af 31/10 2024 og 25/11 2024 samt selskabets bemærkninger af 21/10 2024, 11/11 2024 og 10/12 2024.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer

K2

Der er nedbrydning partielt i vindue mod syd i stue
Note: Skade er under udvikling.

4. Fundament/teklor

"

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 16/5 2023 indhentet af klageren:

"Indledning:

[Ejendom] er jf. BBR-registeret opført i 1986. Huset fremstår med hvidpudsede facader og røde vingefalstagsten. ... På grunden er der opført en carport med indbygget skur. Bygningen er opført i træ, med bræddebeklædning som er ført ned til- eller under terræn.

Formål:

...

Ejeren bad om at følgende bygningsdele blev besigtiget:

...

- Udvendige fuger omkring huset
- Bræddebeklædning på skur i carport

Den byggetekniske gennemgang af ovenstående er besigtiget og vurderet for at afklare evt. byggetekniske problematikker, som kan forklare hvorfor der er trængt vand ind igennem taget. Byggetekniske fejl og byggesjusk og heraf skader kan ofte henføres til opførelsen af huset, løbende renovering og vedligehold eller mangel på samme.

Nærværende notat er udført på baggrund af en byggeteknisk gennemgang af ovenstående punkter.

...

Fuger omkring døre- og vinduer:

Ved besigtigelse af vinduer og døre kunne følgende forhold konstateres:

- At der generelt rundt om døre- og vinduer – udvendigt – var monteret trælistes i stedet for mørtel- og eller elastiske fuger

Carport/skur:

Ved besigtigelse af Carport / skur kunne følgende forhold konstateres:

- At bræddebeklædningen på carport/skur var ført tæt – eller helt tæt til terræn

...

Fuger omkring døre- og vinduer

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

101353

Det kunne konstateres, at der rundt om vinduer- og døre ikke er udført mørtel- eller elastiske fuger, som løbende skal kunne tilses og vedligeholdes. Elastiske fuger har jf. Byg-erfa levetid på ca. 5 år.

I stedet for fuger kunne det ses, at der er monteret lister af træ – se foto nedenfor.



Der kunne ikke ses fuger rundt i vinduerne.



Vindue imod fals – Fuger er erstattet af trælister. I bunden af vinduet ses en elastisk fuge mod sålbænken i en højde på ca. 5 mm. Fugen ses slippe bundkarmen på vinduet.



Vindue mod fals – i venstre side af vinduet - er udført med trælister og fuge imod falsen.

I SBI anvisningen 177 'Facadefuger, udformning og materialer' fra 1993 er der anvist nedenstående fuger, som også vurderes at være almindelige og anvendt i 1986.

...

De anvendte trælister – som vurderes at være et alternativt til mørtel- eller elastiske fuger vurderes ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt.

Carport/skur

Det kunne konstateres, at bræddebeklædningen på skuret - mod syd og øst - var ført helt tæt eller under terrænen. Der er stor risiko for at træet opsuger vand og fugt via enderne på træet, og at dette over tid medfører råd- og svamp som nedbryder træet.



Gavl mod øst – beklædning slutte ses under terræn



Facade mod syd – beklædning slutter tæt på terræn

Jf. Træ 55, kan afstanden til terrænen udføres som 100-150 mm, hvis terrænet langs facaden er dækket af mindst 400 mm bredt og 200 mm dybt drænet stenlag.

...

Træbeklædningen mod syd og øst vurderes ikke at overholde kravene jf. Træ55 og bræddebeklædningen og stenlag skal udføres iht. anvisningen. Beklædningen mod nord kunne ikke ses, men vurderes at være udført på samme måde.

Konklusion:

Det er min vurdering, at følgende ikke er monteret håndværksmæssigt korrekt og at forholdene skal udbedres og afhjælpes:

...

Ankenævnet for Forsikring

14.

101353

- Afslutninger imellem false og vinduer som er udført med trælister: Elastiske- eller mørtelfuger som kan tåle fugt- og kapillerpåvirkning og som kan tilses og udskiftes var almindeligt og i øvrigt byggeskik i 1986. I dag udføres fuger normalt med elastiske to-trins fuger.

- Bræddebeklædning på carport og skur: Stor risiko for at brædder rådner og nedbrydes over tid, da brædderne er ført helt tæt på- eller under terræn. Brædderne skal beskyttes mod vand op-sprøjt fra terræn og bevoksning."

Det fremgår af fugtrapport af 23/11 2023 fra skadeservice indhentet af husforsikring:

"Årsag til skaden

vand indtrængen gennem udhæng på tag med vandskade til følge.

ved besigtigelsen kunne der konstateres opfugtning af vindues ramme i værelse 2.

Mere end én skadesårsag

nej

Årsagssammenhæng mellem skadeårsag og fugt

vand indtrængen gennem udhæng på tag med vandskade tilfølgende i skillevægge.

Skadebeskrivelse

Ved besigtigelse / måling kunne følgende konstateres:

-udtræk på ydervægge i værelser 1 og 2.

-tapet gået i stykker på skillevæg i værelse 1.

- væggene kunne ved måling konstateres i fugtmæssig ligevægt

-Opfugtning i bund af vindues ramme i værelse 2.

...

Fugtmålinger								
Nr.	Konstruktion	Materiale	Beskrivelse	Metode	Målinger	Forventet afslutnings værdi	Reference måling	Kontrol måling
					17-11-2023			
1	skillevægge	gasbeton	skillevægge	Gann	50-70 digit	50-70 digit	50-70 digit	
2	bund af vindues ramme i værelse 2.	træ	bund af vindues ramme i værelse 2.	Timbertest	>20%	<20%	<20%	

Luftmålinger			
Luft indendørs	21 °C	55 % RH	8.5 g/m3
Luft udendørs	5 °C	87 % RH	4.6 g/m3

...

Anbefalinger

følgende kan anbefales:

-lokalisere og reparere skades årsagen.

-reetablering (maler)

Ankenævnet for Forsikring

15.

101353

-Den målte opfugtning af bund i vindues ramme i værelse 2. skyldes sandsynligvis manglende kit/fuge udvendig på vindue.

...



bund af vindues ramme



måling i bund af vindues ramme

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, 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.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1986 med en carport/skur fra 1994, den 30/6 2020. Klagen til nævnet vedrører, at der rundt om vinduer og døre er monteret lister af træ i stedet for fuger i mørtel eller elastiske fuger, og at carportens/skurets bræddebeklædning mod syd og øst er ført tæt på eller under terræn.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at uanset at der måtte være tale om fejlkonstruktioner eller manglende overholdelse af anvisninger, vejledninger og lignende, så er det ikke dokumenteret, at forholdene udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, idet der efter henholdsvis 37 og 29 år efter opførelsen og 3 år efter overtagelsen ikke er konstateret skader i form af nedbrydning eller andre skader.

Klageren har anført, at "jeg ønsker dækning/udbedring af konstaterede fejl i konstruktioner omkring døre og vinduer, samt dækning/udbedring af konstruktionsfejl på garagen da der var nærtliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet". Klageren har anført, at "min skadesanmeldelse går på døre og vinduer på hele huset og der er dokumenteret nedbrydning flere steder via uafhængig bygningssagkyndiges rapport samt fugtrapport fra [skadeservice] på østvendte vinduer".

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.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Trælister om vinduer og døre

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 16/5 2023 indhentet af klageren, at "det kunne konstateres, at der rundt om vinduer- og døre ikke er udført mørtel- eller elastiske fuger, som løbende skal kunne tilses og vedligeholdes. Elastiske fuger har jf. Byg-erfa levetid på ca. 5 år. I stedet for fuger kunne det ses, at der er monteret lister af træ. ... I SBi anvisningen 177 'Facade-fuger, udformning og materialer' fra 1993 er der anvist nedenstående fuger, som også vurderes at være almindelige og anvendt i 1986. ... De anvendte trælister – som vurderes at være et alternativt til mørtel- eller elastiske fuger vurderes ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt. ... Det er min vurdering, at følgende ikke er monteret håndværksmæssigt korrekt og at forholdene skal udbedres og afhjælpes: ... - Afslutninger imellem false og vinduer som er udført med trælister: Elastiske- eller mørtelfuger som kan tåle fugt- og kapillarpåvirkning og som kan tilses og udskiftes var almindeligt og i øvrigt byggeskik i 1986. I dag udføres fuger normalt med elastiske to-trins fuger."

Det fremgår af fugtrapport af 23/11 2023 fra skadeservice indhentet af husforsikring: "Årsag til skaden: Vandindtrængen gennem udhæng på tag med vandskade til følge. Ved besigtigelsen kunne der konstateres opfugtning af vinduesramme i værelse 2. ... Skadebeskrivelse: Ved besigtigelse / måling kunne følgende konstateres: -udtræk på ydervægge i værelser 1 og 2. -tapet gået i stykker på skillevæg i værelse 1. - væggene kunne ved måling konstateres i fugtmæssig ligevægt -Opfugtning i bund af vindues ramme i værelse 2. ... Anbefalinger: følgende kan anbefales: ... -Den målte opfugtning af bund i vindues ramme i værelse 2. skyldes sandsynligvis manglende kit/ fuge udvendig på vindue".

Ankenævnet for Forsikring

18.

101353

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold omkring trælistor om vinduer og døre, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at vinduer og døre er fra ejendommens opførelse i 1986, og at der fortsat ikke ses at være konstateret skader, nedbrud eller revner som følge af forholdet.

Nævnet har også lagt vægt på, at den fugt, som er konstateret i fugtrapport 21/11 2023, er konstateret i forbindelse med undersøgelse af vandindtrængen gennem udhæng på tag, der er anmeldt på husforsikring. Nævnet bemærker, at opfugtning af bundrammen i ét vindue, som først er konstateret næsten 3½ år efter overtagelsen i forbindelse med vandindtrængen gennem taget, efter nævnets opfattelse ikke godtgør, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at der i tilstandsrapporten med karakteren K2 er oplysning om, at der i vindue mod syd i stue er konstateret nedbrydning.

Beklædning på carport/skur

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 16/5 2023 indhentet af klageren, at "det kunne konstateres, at bræddebeklædningen på skuret - mod syd og øst - var ført helt tæt eller under terræn. Der er stor risiko for at træet opsuger vand og fugt via enderne på træet, og at dette over tid medfører råd- og svamp som nedbryder træet. Jf. Træ 55, kan afstanden til terræn udføres som 100-150 mm, hvis terrænet langs facaden er dækket af mindst 400 mm bredt og 200 mm dybt drænet stenlag. ... Træbeklædningen mod syd og øst vurderes ikke at overholde kravene jf. Træ55 og bræddebeklædningen og stenlag skal udføres iht. anvisningen. Beklædningen mod nord kunne ikke besigtiges, men vurderes at være udført på samme måde. ... Det er min vurdering, at følgende ikke er monteret håndværksmæssigt korrekt og at forholdene skal udbedres og afhjælpes: ... - Bræddebeklædning på carport og skur: Stor risiko for at brædder råd-

Ankenævnet for Forsikring

19.

101353

ner og nedbrydes over tid, da brædderne er ført helt tæt på- eller under terræn. Brædderne skal beskyttes mod vand opsprøjt fra terræn og bevoksning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold omkring bræddebeklædning på carport og skur, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at carporten/skuret er opført i 1994, og at der fortsat næsten 3 år efter overtagelse ikke ses at være konstateret skader i form af nedbrud eller råd som følge af forholdet.

Det kan heroverfor ikke føre til andet resultat, at klagerens byggesagkyndige har anført, at der er stor risiko for at brædder rådner og nedbrydes over tid.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand