

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 101886:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskrifteforsikring. I klageskema af 26/6 2024 bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Loftet hænger i stuen. dette er sket da loftet ikke har været understøttet af tidligere ejere da de fjernede en væg.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

En erstatning"

Selskabets advokat har den 12/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager erhvervede ejendommen beliggende ... med overtagelse 1. januar 2022. Købsaftalen med salgsoptilling fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapport for ejendommen fremlægges som bilag B.

Klager valgte i forbindelse med handlen at tegne ejerskifteforsikring. Police og forsikringsbetingelser fremlægges som bilag C.

Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at der på overtagelsesdagen forelå en skade eller nærliggende risiko herfor, og at skaden afviger fra, hvad der kan forventes af tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4B.

Klager har efterfølgende den 20. februar 2023 anmeldt nedbøjning af loftkonstruktion til Domus Forsikring. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag D, og af denne fremgår: *'Vi har fundet ud af, at loftet hænger inde i vores stue, i forbindelse med at have haft nogle tømre ude for at kigge på en mulig renovering i spisestue/stue. De anbefalede os at kontakte jer, da det ser ud til at være spær der hænger oppe på loftet.'*

Indledningsvist skal bemærkes, at klager først anmelder forholdet, da klagers tømrer anbefaler det og i forbindelse med planlagt renovering af stuen/spisestuen. Ejerskifteforsikringen er ikke pligtig at erstatte planlagt arbejde.

Taksator besigtigede ejendommen den 27. marts 2023, hvorefter denne kunne konstatere, at nedbøjningen kun har kosmetisk, men ikke konstruktionsmæssig betydning. På baggrund heraf meddelte Domus Forsikring til klager ved afgørelse af 30. maj 2023, der fremlægges som bilag E, at skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettiget.

Hertil skal desuden bemærkes, at det udtrykkeligt af forsikringsbetingelsernes pkt. 5D fremgår, at æstetiske forhold ikke er dækningsberettiget. Idet klager havde indsigelser mod afgørelsen, genbehandlede Domus Forsikring sagen i hvilken forbindelse bygningsingeniør ... besigtigede ejendommen.

Klager har fremlagt den af [bygningsingeniør] udarbejdede besigtigelsesrapport af 22. december 2023, hvoraf fremgår, at årsagen til nedbøjningen er manglende understøtning af loft- og tagkonstruktion, idet der på et tidligere tidspunkt i en tidligere ejers ejertid er etableret en bueåbning i den bærende væg i midten af huset.

Klager har også fremlagt den af Domus Forsikring afsagte afgørelse af 13. juni 2024, hvor Domus Forsikring redegør for, at den pågældende bue skønnes at være etableret for mere end 20 år siden. Nedbøjningen er ikke forværret efter klager har fjernet væggen med buen, men nedbøjningen har hele tiden eksisteret og buen har tidligere skjult nedbøjningen. Nedbøjningen vurderes at være et udtryk for, at loftet over en periode på mange år er begyndt at bøje.

Da ejendommen er opført i 1959 og etableringen af bueåbningen er sket for mange år siden, er der tale om bygningskonstruktioner og bygningsindretninger af ældre karakter, og den anmeldte nedbøjning afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man kan forvente af et træloft i et hus af samme alder og vedligeholdelsesstand, hvor en del af en bærende væg er fjernet. Dermed foreligger der ikke en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Da nedbøjningen hverken har medført revnedannelser eller svækkelser eller indikationer herpå, og både taksator og bygningsingeniør har vurderet, at der ikke er risiko for kollaps eller at konstruktionens bæreevne vil svække, foreligger der heller ikke en nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen i henhold til forsikringsbetingelserne.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at føre bevis for, at skadebegrebet er opfyldt, hvilket ikke ses at være tilfældet.

Domus Forsikring A/S fastholder dermed, at der ikke på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko herfor."

Klageren har i mail af 13/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har følgende svar på nedenstående svar fra Domus:

'Vi har fundet ud af, at loftet hænger inde i vores stue, i forbindelse med at have haft nogle tømre ude for at kigge på en mulig renovering i spisestue/stue. De anbefalede os at kontakte jer, da det ser ud til at være spær der hænger oppe på loftet.'

'Indledningsvist skal bemærkes, at klager først anmelder forholdet, da klagers tømmer anbefaler det og i forbindelse med planlagt renovering af stuen/spisestuen. Ejerskifteforsikringen er ikke pligtig at erstatte planlagt arbejde''

Svar: Det handler ikke om erstatning af planlagt arbejde, det handler om erstatning af husets tilstand inden planlagt arbejde. Skaden er konstateret umildbart efter overtagelse af huset.

'Klager har fremlagt den af [bygningsingeniør] udarbejdede besigtigelsesrapport af 22. december 2023, hvoraf fremgår, at årsagen til nedbøjningen er manglende understøtning af loft- og tagkonstruktion, idet der på et tidligere tidspunkt i en tidligere ejers ejertid er etableret en bueåbning i den bærende væg i midten af huset'.

Svar: For mig er dette ret klart, der er blevet etableret et fransk bue i en bærende væk hvilket har medført at loftet falder sammen.

'Klager har også fremlagt den af Domus Forsikring afsagte afgørelse af 13. juni 2024, hvor Domus Forsikring redegør for, at den pågældende bue skønnes at være etableret for mere end 20 år siden. Nedbøjningen er ikke forværret efter klager har fjernet væggen med buen, men nedbøjningen har hele tiden eksisteret og buen har tidligere skjult nedbøjningen. Nedbøjningen vurderes at være et udtryk for, at loftet over en periode på mange år er begyndt at bøje'

Svar: nej nedbøjningen er ikke forværret efter fjernelse af væggen, men kunne det skyltes at jeg selv og i samarbejde med en tømmer har understøttet halvdelen af husets spær. Jeg har altså monteret forstærkninger.

Den franske bue har IKKE tidligere skjult nedbøjningen som Domus skriver, ellers ville Domus jo ikke selv kunne konkludere at der var tale om en kosmetisk fejl.. altså nedbøjningen.

'Da nedbøjningen hverken har medført revnedannelser eller svækkelser eller indikationer herpå, og både taksator og bygningsingeniør har vurderet, at der ikke er risiko for kollaps eller at konstruktionens bæreevne vil svække, foreligger der heller ikke en nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen i henhold til forsikringsbetingelserne'.

Svar: Det er ikke rigtigt at nedbøjningen ikke har medført revnedannelse. jeg har billeder af at et af spærerne er flækket på loftet. Men dette nævner Domus selvfølgelig intet om. Derudover ses der tydeligt flækkede lister i stuen som følge af trykningen.

Til slut vil jeg nævne at Domus bad mig om at indhente tilbud fra en tømmer ang. udbedring af skaden. Disse tilbud sendes videre til Domus. Kort tid efter bliver jeg kontaktet af tømmerfirmaet som fortæller at Domus havde kontaktet ham og accepteret det billigste tilbud.

Dette undrer selvfølgelig mig da Domus har afvist erstatning. Men hvorfor tømrerfirmaet ringer uopfordret og fortæller dette finder jeg meget besynderligt. Domus afviser at have kontaktet tømrerfirmaet, de var muligvis kommet på andre tanker i mellemtiden."

Selskabets advokat har i brev af 11/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede skal herved på vegne af indklagede, Domus Forsikring, herefter benævnt Domus Forsikring kommentere klagers indlæg af 16. september 2024.

- Understøttede spær

Klager anfører, at der ikke foreligger en nærliggende risiko for skade, idet klager har understøttet halvdelen af spærerne på loftet.

Ved taksators besigtigelse den 27. marts 2023, hvilket var før klager fjernede den bærende væg og før spærerne blev understøttet, konstaterede taksator allerede her, at der ikke var tale om en skade eller nærliggende risiko herfor.

Derudover fremgår af ingeniørrapporten udarbejdet af [bygningsingeniør] (fremlagt af klager), at: *'Forstærkning af spær konstruktion, som bygherre har udført, har heller ikke noget effekt mod nedbøjningen.'*

Det er derfor uden betydning for nærværende sag og vurderingen af den nærliggende risiko for skade per overtagelsesdagen, at klager efter overtagelsen har understøttet spærerne i forbindelse med at man fjernede den bærende væg.

- Tilbud fra håndværker

Klager anfører, at Domus Forsikring har bedt klager indhente tilbud på udbedring, hvorefter Domus Forsikring angiveligt skulle havde accepteret tilbuddet over for tømrerfirmaet og efterfølgende afvist forholdet over for klager.

Dette bestrides.

Klager har tidligere oplyst Domus Forsikring telefonisk, at man var i gang med at lave andre ting i huset, hvorfor der til tider var håndværkere på ejendommen. Klager oplyste endvidere, at man selv ville få forholdet udbedret, hvis ikke forholdet var dækningsberettiget. Klager skulle derfor rekvirere et tilbud uanset. På baggrund heraf foreslog Domus Forsikring klager, at han kunne forhøre sig om et overslag på udbedring ved en af håndværkerne, når man allerede var i kontakt med dem.

Klager fremsendte herefter et tilbud på udbedring, hvorefter Domus Forsikring som led i helt almindelig sagsbehandling kontaktede håndværkeren med henblik på specificering og forståelse af tilbuddet, såfremt det blev relevant.

Domus Forsikring har således aldrig givet mundtligt dækningstilsagn hverken over for håndværkeren eller klager.

Domus Forsikring fastholder, at klager ikke har bevist at der per overtagelsesdagen forelå en skade eller nærliggende risiko herfor.

Klager mener at Ankenævnet for Forsikring kan fremme sagen med henblik på at træffe afgørelse på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 15/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Anklager skriver følgende:

Klager anfører, at der ikke foreligger en nærliggende risiko for skade, idet klager har understøttet halvdelen af spærene på loftet.

Svar: Hvor og hvornår har jeg sagt det? Jeg har blot gjort det som en ekstra sikring. Og nej det er heller ikke dette jeg ønsker erstatning af, det er det ødelagte spær og trykning på loftet jeg ønsker udbedret eller erstattet.

Ved taksators besigtigelse den 27. marts 2023, hvilket var før klager fjernede den bærende væg og før spærene blev understøttet, konstaterede taksator allerede her, at der ikke var tale om en skade eller nærliggende risiko herfor.

Svar: Det undrer mig at et flækket spær ikke vurderes som en skade. Jeg er derfor uenig i denne konstatering.

Klager har tidligere oplyst Domus Forsikring telefonisk, at man var i gang med at lave andre ting i huset, hvorfor der til tider var håndværkere på ejendommen. Klager oplyste endvidere, at man selv ville få forholdet udbedret, hvis ikke forholdet var dækningsberettiget. Klager skulle derfor rekvirere et tilbud uanset. På baggrund heraf foreslog Domus Forsikring klager, at han kunne forhøre sig om et overslag på udbedring ved en af håndværkerne, når man allerede var i kontakt med dem.

Klager fremsendte herefter et tilbud på udbedring, hvorefter Domus Forsikring som led i helt almindelig sagsbehandling kontaktede håndværkeren med henblik på specificering og forståelse af tilbuddet, såfremt det blev relevant.

Domus Forsikring har således aldrig givet mundtligt dækningstilsagn hverken over for håndværkeren eller klager.

Svar: Ja der har været en elektriker forbi, ellers har vi aldrig haft en håndværker ude. Om jeg har oplyst at jeg ligegyldigt hvad selv ville få en håndværker til at udbedre skaden eller ej er vel sagen ligegyldig.

Efter håndværkeren har givet tilbuddet og jeg fremsendte dette til Domus, blev jeg helt umotiveret

ringet op af tømrerfirmaet som fortæller at Domus havde ringet og godkendt det mindste af beløb af de to tilbuds forslag. Tømreren siger derfor, hvornår skal jeg komme og udbedre skaden.

Det er for mig at se det samme som en mundtlig accept.

Til slut vil jeg sige at jeg syntes det er bemærkelsesværdigt at rapporten udfyldt af [bygningsingeniør] IKKE er fremlagt for mig som klager. Jeg har dermed ikke fået indsigt i hvad der fremgår. Under besøget af [bygningsingeniør] nævnte medarbejderen flere ting som i ikke nævner noget om og som jeg undrer mig over hvis han ikke har nævnt i rapporten, heriblandt følgende.

[Bygningsingeniør] konstaterer at der er blevet lavet en udbygning på huset ift. Dens oprindelige plantegninger. Denne udbygning har ikke været godkendt ift. Spærenes type (gitterspær)

Jeg bider stadig mærke i denne kommentar fra Domus og [advokat] som i mine øjne klart erkender hvad fejlen skyldes. En fjernelse af en bærende væk UDEN understøttelse er for mig at se en væsentlig fejl på huset ved overtagelse.

Domus skriver følgende:

Klager har fremlagt den af [bygningsingeniør] udarbejdede besigtigelsesrapport af 22. december 2023, hvoraf fremgår, at årsagen til nedbøjningen er manglende understøtning af loft- og tagkonstruktion, idet der på et tidligere tidspunkt i en tidligere ejers ejertid er etableret en bueåbning i den bærende væg i midten af huset."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget købsaftale, tilstandsrapport, police og betingelser, skadeanmeldelse og besigtigelsesrapport. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 22/12 2023 fra bygningsingeniør:

"SKADEBESKRIVELSE

Der er konstateret nedbøjning af loftkonstruktion over stuen.

...

BESIGTIGELSE

Der er konstateret synlig nedbøjning af loftet – billede 1.

Skillevæg i alrum er fjernet (tidlige buet åbning i væg) – billede 2.

Tagkonstruktion er 'forstærket' af bygherre – billede 3.

Der er ikke nedbøjning af tagrygning, visuelt undersøgt.

...

BÆRENDE KONSTRUKTION

På de oprindelige tegninger fra 1976 er der to skillevægge (markeret på skitse 1) der bærer tag- og loftkonstruktion. På et senere tidspunkt er i en af det to skillevægge etableret buet åbning – markeret på skitse 2.

...

Tagkonstruktion er udført som bjælkespær som understøttes af ydervægge og skillevæg. Dvs. er der mangler understøtning af loft- tagkonstruktion ca. midt i huset. Illustration på skitse 3 og billede 4.

...

KONKLUSION OG SVAR PÅ DE 4 SPØRGSMÅL

1. hvad er årsagen til nedbøjningen

Årsagen til nedbøjning er manglende understøtning af loft og tagkonstruktion ca. midt i huset.

Ved nedrivning af en bærende væg, typisk etableres en bærende bjælke som overfører laster til understøtninger (vægge eller søjler) og videre til fundament. Dette er ikke gjort og det er årsagen til nedbøjning af loftet.

2. om nedbøjning i loftet har nogen konstruktiv betydning for bygningen

Her vurderes, at der ikke er risiko for kollaps af tag- og loftkonstruktion, men nedbøjning og deformationer af spærflod (loftbjælker) betragtes som permanente.

Der anbefales etablering af en bærende bjælke som kan placeres i tagrum som spænder fra skillevæg til ydervæg. Bjælke vil overføre laster til bærende vægge og loftet kunne afrettes. Byggeudgifter vurderes til ca. 8.000 kr. + moms.

3. der vil opstå nogen skader på baggrund heraf og om nedbøjningen vil udvikle sig

Hvis loftkonstruktion ikke belastes mere vil nedbøjning ikke udvikle sig yderligere. Ekstra belastning kan fx være etablering af ny gipsloft eller lignende.

4. årsagen har været til stede ved forsikringstagerens overtagelse.

Her vurderes, årsagen har været til stede ved forsikringstagerens overtagelse.

Fjernelse af skillevæg, som bygherre har udført, har ingen positive eller negative effekt, da væggen kunne ikke optage laster fra loftet pga. buede åbning i væggen.

Forstærkning af spær konstruktion, som bygherre har udført, har heller ikke noget effekt mod nedbøjning."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformering, 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

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen,

Ankenævnet for Forsikring

8.

101886

eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1959, den 1/1 2022. Han anmeldte den 20/2 2023, at loftet i stuen hang.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet ikke har nogen konstruktiv betydning for ejendommen, og at forsikringen ikke dækker forhold, der alene er kosmetiske. Selskabet har afvist, at det skulle have afgivet et dækningstilsagn.

Klageren har anført, at "det er ikke rigtigt, at nedbøjningen ikke har medført revnedannelse. Jeg har billeder af, at et af spærene er flækket på loftet. Men dette nævner Domus selvfølgelig intet om. Derudover ses der tydeligt flækkede lister i stuen som følge af trykningen. Til slut vil jeg nævne at Domus bad mig om at indhente tilbud fra en tømrer ang. udbedring af skaden. Disse tilbud sendes videre til Domus. Kort tid efter bliver jeg kontaktet af tømrerfirmaet som fortæller, at Domus havde kontaktet ham og accepteret det billigste tilbud. Dette undrer selvfølgelig mig, da Domus har afvist erstatning. Men hvorfor tømrerfirmaet ringer uopfordret og fortæller dette, finder jeg meget besynderligt. Domus afviser at have kontaktet tømrerfirmaet, de var muligvis kommet på andre tanker i mellemtiden". Klageren har anført, at forholdet ikke er forværret, da han har fået foretaget en understøtning af spær.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 22/12 2023 indhentet af selskabet fra en bygningsingeniør: "KONKLUSION OG SVAR PÅ DE 4 SPØRGSMÅL: 1. hvad er årsagen til nedbøjningen? Årsagen til nedbøjning er manglende understøtning af loft og tagkonstruktion ca. midt i huset. Ved nedrivning af en bærende væg, typisk etableres en bærende bjælke som overfører laster til understøtninger (vægge eller søjler) og videre til fundament. Dette er ikke gjort og det er årsagen til nedbøjning af loftet. 2. om nedbøjning i loftet har nogen konstruktiv betydning for bygningen? Her vurderes, at der ikke er risiko for kollaps af tag- og loftkonstruktion, men nedbøjning og deformationer af spærfod (loftbjælker) betragtes som permanente. Der anbefales etab-

Ankenævnet for Forsikring

9.

101886

lering af en bærende bjælke som kan placeres i tagrum som spænder fra skillevæg til ydervæg. Bjælke vil overføre laster til bærende vægge og loftet kunne afrettes. Byggeudgifter vurderes til ca. 8.000 kr. + moms. 3. der vil opstå nogen skader på baggrund heraf og om nedbøjningen vil udvikle sig? Hvis loftkonstruktion ikke belastes mere vil nedbøjning ikke udvikle sig yderligere. Ekstra belastning kan fx være etablering af ny gipsloft eller lignende. 4. årsagen har været til stede ved forsikringstagerens overtagelse. Her vurderes, årsagen har været til stede ved forsikringstagerens overtagelse. Fjernelse af skillevæg, som bygherre har udført, har ingen positive eller negative effekt, da væggen kunne ikke optage laster fra loftet pga. buede åbning i væggen. Forstærkning af spær konstruktion, som bygherre har udført, har heller ikke noget effekt mod nedbøjning".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved loftet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabet har givet et dækningstilsagn.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at bygningsingeniøren i sin rapport konkluderer, at forholdet ikke har nogen konstruktiv betydning, at forholdet ikke vil udvikle sig yderligere, og at den forstærkning af spær, som klageren har fået foretaget, ikke har haft nogen effekt. Nævnet bemærker, at forhold, der alene er af kosmetisk karakter, er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5D.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke ses at have fremlagt nogen dokumentation for, at selskabet skulle have afgivet et dækningstilsagn.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

10.

101886

bestemmes:

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand