

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 102090:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 7/8 2024 har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved overtagelse af huset 2022, er der i tilstandsrapporten ikke registreret skader på overliggere over vinduerne (på facaden) men i forbindelse med at vi gerne vil skifte husets vinduer, kan vi se at de gamle overliggere er ekspanderet og har forårsaget skader på facaden, hvilket er en nødvendig renovering, inden vi skifter vinduer.

Billeder af facaden og klage er sendt til Dansk boligforsikring, men de afviser sagen, trods det at vi kan se at andre har fået medhold i lignende sager hos dansk boligsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at få medhold i sagen og fuld dækning af nye overliggere inkl. udskiftning. Dækning af alle udgifter der har med sagen at gøre."

Selskabet har den 16/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skader på vinduesoverliggere, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at forholdet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, og at årsagen til skaden i øvrigt er nævnt i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. januar 2022.

I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 26. august 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 27. september 2023 og dermed 1 år og 9 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at alle overliggerne over vinduerne var rustne og ødelagte. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter det anmeldte forhold. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Den 15. januar 2024 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 13. februar 2024 fremsendte en indsigelse. Skadeafdelingen fastholdt herefter den 19. februar 2024 afvisning af dækning.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 5. april 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondancen fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af vinduesoverliggerne i ejendommens facader. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2022 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1934. Ejendommen er opført med sadeltag og tagbelægning af tegltagsten. Ejendommens facader er opført med hulmur, hvor murværket er pudset.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at overliggerne i ejendommen er udført som en HEB-bjælke, som ikke er rustbeskyttet, og som ligger i en massiv konstruktion, hvor den bliver udsat for kondens.

Denne omstændighed medvirker til, at HEB-bjælken ruste, og derved 'skubber' murværket udad. Herefter kommer der også fugt ind via åbninger i den udvendige puds, hvilket forstærker rusten, hvilket derfor også er årsag til, at overliggerne i ejendommen ruste.

Klager gør gældende, at skaden var til stede ved overtagelsen, da rust og korrosion sker over flere år og derfor ikke kan være sket siden overtagelsen.

Følgende fremgår der følgende i tilstandsrapporten:

Pkt. 8. Karakter gul. Pudset murværk har stedvis nogle revner, blandt andet mod øst. Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.

Forholdet har fået karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

DBF's konsulent vurderer, at en medvirkende faktor til, at overliggerne ruster er, at der flere steder er revner over overliggerne, hvilket derfor er direkte nævnt i tilstandsrapporten.

Hertil oplyser konsulenten, at det var helt almindeligt, at overliggere i ejendomme opført 1930'erne ikke var rustbeskyttede, og at der gennem tiden derfor kan ske udvidelse af overliggerne.

I den forbindelse har konsulenten ikke konstateret følgeskader, og der er heller ikke forevist skader indvendigt.

Når der direkte i tilstandsrapporten er nævnt alvorlige skader, som direkte kan henføres til det anmeldte forhold, og da klager først 1 år og 9 måneder efter overtagelsen anmelder skader ved overliggerne, og når rust i vinduesoverligger er helt sædvanligt for tilsvarende ejendomme af samme alder på 89 år, fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Når forholdet i øvrigt efter besigtigelseskonsulentens vurdering hører under udløb af overliggerens

sædvanlige levetid, hvilket ikke er muligt at få dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.7 i vilkårene for forsikringen, fastholder DBF samlet, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerne har i brev af 16/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker hermed at fremføre vores synspunkter i forbindelse med den klage, vi har indsendt, og vi mener bestemt, at klagen er berettiget og ikke bør afvises.

1. Skadeomfanget ved overtagelsestidspunktet

Vi har fremlagt bevis for, at de skader, der er tale om, er opbygget over en længere årrække og derfor allerede var til stede på overtagelsestidspunktet. Det er vores opfattelse, at skader af denne art ikke kan opstå inden for den relativt korte periode, vi har været ejere af ejendommen.

2. Uenighed om tilstandsrapportens indhold

Dansk Bolig Forsikring henviser til tilstandsrapport ... og mener, at denne rapport beskriver årsagen til de skader, vi klager over. Vi er i uenighed med denne vurdering. I pkt. 8 nævnes det, at 'Pudset murværk har stedvis nogle revner, blandt andet mod øst.' Vi mener, at denne formulering ikke korrekt adresserer den kritiske skade, der er relateret til de ekspanderede overliggere og deres følgeskader. Derfor kan vi ikke anse tilstandsrapporten som en tilstrækkelig beskrivelse af de relevante problematikker.

3. Henvisning til ejerskifteforsikringen

I henhold til ejerskifteforsikringen pkt. 3.1 er vi af den overbevisning, at skaderne bør dækkes, da de falder ind under de omkostninger, der er forbundet med udbedring af sådanne skader.

4. Tidspunkt for anmeldelse af skaden

Vi vil også gerne kommentere på det argument, der er nævnt angående tidsintervallet mellem overtagelse og anmeldelse (1 år og 9 måneder). Vi finder dette argument ugrundet, da ejerskifteforsikringen er gældende i 5 år, og det er derfor rimeligt at reklamere, når vi har fået kendskab til skaderne.

5. Konsulentens vurdering

Vi vil desuden understrege, at konsulenten fra DBF, der besigtigede skaderne, også bemærkede, at tilstandsrapporten ikke adækvat adresserede de relevante skader.

Hans udtalelse om, at 'nogen har sovet i timen', understøtter vores påstand om, at tilstandsrapporten bør revurderes i lyset af de skader, der nævnes i vores klage.

Vi beder om, at I genovervejer sagen med disse punkter i mente og vi ser frem til jeres svar."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/10 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Afskalninger i murværket, grundet formodet konstruktion med indlagt, ubeskyttet armeringsjern/HEB.

Konklusion

Forholdet må tilskrives udløb af levetid.

Der er tale om en HEB bjælke som ikke er rustbeskyttet, og som ligger i en massiv konstruktion, hvor den bliver udsat for kondens, hvilket gør at HEB bjælken ruste, og derved 'skubber' murværket udad.

Herefter kommer der også fugt ind via åbninger i den udvendige puds, hvilket forstærker rusten.

Det 89-årige hus er opført med denne konstruktion, og den er udført lovlig og som sædvane ved opførelsen.

Der er ikke konstateret følgeskader, og der er ikke forevist skader indvendigt.

Der siden udførelse af tilstandsrapporten, malet hus.

Principskitse: Snittegning der viser jern i overligger.

...

Observationer og målinger

Køkkenvindue mod øst gavlstueetagen.

Foto 1

...

Revner i overligger/murværk.

Foto 2

...

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

102090

Køkkenvindue, hvor der ovenover kan ses udbedring

Revner over vindue på 1ste sal på øst gavl.

Foto 3

...

Revner i overfals på 1ste salen.

Foto 4

...

Vindue med revner i overfals.

Revner/begyndende afskalning af puds på vest gavl.

Foto 5

...

Revner/afskalning af puds overvindue på 1ste sal.

Foto 6

...

Revner i puds over vindue på 1ste sal.

Foto 7

...

Man kan se udbedret puds her, formentligt på gl. rusten jern.

Foto 8

...

Man kan over gesims se større/mindre udbedringer.

...

Tilstandsrapporten

Punkt 8, S 12, omhandler.

Sælger fortæller under punkt 3.3 at der er udført en del nyt, køkken bad tag, samt terrasse. Sælger har haft ejendommen i et år, og ejendommen er formentligt købt og renoveret med tanke på videresalg."

Af tilstandsrapport af 26/8 2021 fremgår bl.a.:

"BEBOELSE – YDERVÆGGE

Nr. 8

Vurdering: Gult hus

Skade: Pudset murværk har stedvis nogle revner, blandt andet mod øst.

Risiko: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse."

Af skadesanmeldelse af 27/9 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget:

I forbindelse med planlagt udskiftning af vinduer opdager vi at alle overliggerne over vinduerne i huset er rustne og ødelagte.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt):

Overliggerne over 3 vinduer i stueetage og evt. havedør

Overliggerne over 3 vinduer og altandør på 1.salen

EVt. overliggerne over vinduer i kælder."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne: "**3. Hvilke forhold er dækket?**

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.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotografier af facaden.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en murermestervilla fra 1934 med pudsede facader. Klagerne overtog ejendommen den 1/1 2022. Den 27/9 2023 anmeldte klagerne, at de i forbindelse med planlagt udskiftning af vinduer opdagede, at alle overliggerne over vinduerne var rustne og ødelagte. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at den sædvanlige levetid for overliggerne er udløbet. Klagerne ønsker dækning for alle udgifter relateret til udskiftning af overliggerne.

Klagerne har anført, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Det er nødvendigt at renovere skaderne på facaderne, inden klagerne skifter vinduer. Klagerne har anført, at anmærkningen i tilstandsrapporten ikke korrekt adresserer de ekspanderede overligger og deres følgeskader. Klagerne har anført, at konsulenten, der besigtigede skaderne, bemærkede, at tilstandsrapporten ikke adækvat adresserede de relevante skader.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt. Selskabet har anført, at der flere steder er revner over overliggerne, hvilket medvirker til, at overliggerne ruster. Dette er direkte nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at det er almindeligt, at overligger i ejendomme fra 1930'erne ikke er rustbeskyttede, og at der gennem tiden kan ske udvidelse af overliggerne. Selskabet har anført, at konsulenten ikke har konstateret følgeskader, og at der ikke er forevist skader indvendigt.

Det fremgår af tilstandsrapport af 26/8 2021 med karakteren gult hus: "skade: Pudset murværk har stedvis nogle revner, blandt andet mod øst. Risiko: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/10 2023, at "Forholdet må tilskrives udløb af levetid. Der er tale om en HEB bjælke som ikke er rustbeskyttet, og som ligger i en massiv konstruktion, hvor den bliver udsat for kondens, hvilket gør at HEB bjælken ruster, og derved 'skubber' murværket udad. Herefter kommer der også fugt ind via åbninger i den udvendige puds, hvilket forstærker rusten. Det 89-årige hus er opført med denne konstruktion, og den er udført lovlig og som sædvane ved opførelsen. Der er ikke konstateret følgeskader, og der er ikke forevist skader indvendigt".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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

se, 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.

Nævnet bemærker, at klagerne skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at svækkelsen af overliggerne som følge af rust på overtagelsestidspunktet var af et omfang, der påvirkede deres funktion eller i øvrigt udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger faglig udtalelse eller anden dokumentation for, at bæreevnen på overliggerne var svækket, eller at forholdene på overtagelsestidspunktet i øvrigt havde konstruktiv betydning eller gik ud over, hvad man må påregne som sædvanlig vedligeholdelse af en ejendom fra 1930-erne i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at der efter nævnets opfattelse påhviler pudsede murværksfacader som den pågældende en ikke ubetydelig latent vedligeholdelsesbyrde. Nævnet finder det ikke godtgjort, at revnerne i pudset forårsaget af overliggerne adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, når der ses bort fra forholdene anmærket i tilstandsrapporten.

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102090

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand