

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 102173:

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 med udvidet dækning. I klageskema af 24/8 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det drejer sig om

1. overligger

2. tagdækskonstruktion

1. Vi har haft to murere ude uafhængigt af hinanden, som begge konstaterer at vi har to knækkede overligger ved vinduespartierne i stuen, de disse er underdimensioneret og har været udsat for vand/fugt således at de er knækket på midten (og har været det inden/siden vi overtog huset 01.03.2023).

2. Vi har haft en tagdækker ude som har konstateret at tagdækket er lavet forkert. Tagdugen er sprækket forskellige steder og man har valgt at lave en fyldning som modarbejder hinanden omkring nedløbskasser, der gør at betondækket vil suge fugt. Vi har nu to gange haft konsulenter ude fra Dansk boligforsikring, som selv påpegede at det var en type tagkonstruktion de aldrig tidligere havde set, og de anbefalede at vi fik meldt sagen og kontaktet en tagdækker for at gennemgå/give tilbud på at få udbedret taget. Tagdækker har bekræftet os i, at det er forkert lavet og altså ikke tidstypisk som Dansk boligforsikring mener. Vi undrer os over at begge konsulenter anbefaler os at kontakte en murer/tagdækker, og da vi har gjort det, afviser de vores sag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at få udbedret de knækkede overligger, så vi kan få pudset huset op, så sprækker ikke længere kan ses, dette kan ikke gøres nu, da det hele tiden vil give sig på grund af underdimensionerede overligger og at det vil synke, fordi murværket rundt om tagdækket er for tungt i forhold til den overligger man har valgt at bruge.

Vi ønsker at få udbedret vores tag på tagterrassen, så betondækket ikke længere vil være udsat for fugt og vi dermed undgår vand i væggene."

Selskabet har den 1/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vinduesoverligger over vinduer og altandøre samt tagdugen på tagterrassen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. marts 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 2. november 2022.

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

Den 7. januar 2024 anmeldte klager, at der var ødelagte overligger over døre/vinduespartier. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Herefter besigtigede DBF den 7. marts 2024 det anmeldte forhold. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Den 3. maj 2024 afviste DBF dækning af forholdet, hvorefter klager den 9. maj 2024 fremsendte en indsigelse. DBF's skadeafdeling fastholdt efterfølgende afvisningen af det anmeldte forhold den 16. maj 2024 (klagers bilag).

Den 27. april 2024 anmeldte klager, at der kom fugt ned gennem taget fra tagterrassen. Anmeldelsen fremlægges som **bilag E**.

Den 30. maj 2024 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent det anmeldte forhold vedr. misfarvning af facader. Notatet fremlægges som **bilag F**.

Derefter afviste DBF den 19. juni 2024 dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 21. juli 2024 fremsendte en indsigelse (klagers bilag).

DBF's interne klageafdeling fastholdt herefter dækningsafslaget den 7. august 2024 (**bilag G**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Overligger over vinduer

Klager kræver, at DBF skal dække underdimensionerede overligger over døre og vinduespartier. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens vinduer og døre, som udgjorde en dækningsberetti-

gende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et parcelhus opført i 2008. Ejendommen er opført delvis med sadeltag og fladt tag og en tagkonstruktion af bjælkespær. Facaderne er udført med hulmur samt murværk med fuger.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen konstateret bevægelsesrevner over begge altandøre på 1. sal i gavl mod nord, hvor der er mindre revnedannelser. Det samme er tilfældet over vindue ved stue mod vest.

Følgende er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren gul:

Der er revner i sokkel mod vest. Revnerne fortsætter op i ydervæggen under vindue. Der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt.

Klager gør gældende, at der er to knækkede overliggere ved vinduespartierne i stuen, som ifølge klagers murer har været beskadiget siden klagers overtagelse af ejendommen.

Klagers bemærkninger er blevet fremlagt for besigtigelseskonsulenten. Konsulentens kommentarer fremlægges som **bilag H**.

Som det fremgår af konsulentens svar, er overliggerne oprindeligt bygget som to overliggere, som er bygget sammen som en 2-delt ståltegl og har ingen bærende konstruktion, hvilket også fremgår af besigtigelsesnotatet, hvor konstruktionen på side 8-9 har beskrevet, hvorledes konstruktionen er udført (bilag D).

Der er derfor ikke noget brud på overliggerne, som klagers murer ellers gør gældende, og DBF's besigtigelseskonsulent vurderer heller ikke, at de er underdimensionerede. Overliggerne er derfor udført som beskrevet i kommunens byggesag, hvilket DBF's konsulent har undersøgt.

Når der ved besigtigelsen den 7. marts 2024, og dermed 1 år efter overtagelsen af ejendommen og 16 år efter opførelsen, ikke er konstateret nogen skader eller følgeskader som følge af det anmeldte forhold, finder DBF ikke, at klager har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens vinduesoverliggere, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten bør klagen afvises, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

2. Tagdug på tagterrasse

Klager kræver, at DBF dækker udbedring af tagdugen på tagterrassen.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at murværket omkring tagterrassen er med algebegrøning, hvilket skyldes, at murværket ikke er beskyttet af tagudhæng.

Klager gør, ifølge egen tagdækker, gældende, at tagdugen er fejlkonstrueret, da tagdugen sprækker flere steder, og man har valgt at lave en fyldning, som modarbejder hinanden.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at der ikke er risiko for, at der er noget, som vil modarbejde hinanden, når konstruktionen er eksisteret i mange år uden nogen former for skader.

Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

I forbindelse med besigtigelsen er der ikke konstateret nogen former for skader, som følge af måden tagdugen er udført på. Der er således ikke ved besigtigelsen, over 1 år efter klagers overtagelse af ejendommen, konstateret indtrængende vand eller andre tegn på, at tagdugen, nu 16 år efter opførelsen af ejendommen, ikke er tæt.

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde nærliggende risiko for skade, og DBF fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

3. Manglende fuge over vandkasser

DBF's besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen konstateret, at der mangler en fuge mellem facaden og 2 vandkasser ved tagterrassens to nedløb.

Da fugen ved de to afløb bør være der, og har manglet på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, dækker DBF etablering af en fuge de to steder. Af erstatningen fratrækker DBF selvrisiko, jf. vilkårene for forsikringen.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at forholdet kan udbedres for 6.000-8.000 kroner inkl. moms. Såfremt arbejdet kan udføres for maksimalt dette overslag, er klager velkommen til at igangsætte arbejdet og fremsende faktura til DBF, hvorefter DBF udarbejder en erstatningsopgørelse.

Hvis klagers håndværker vurderer, at udbedringen ikke kan laves for denne pris, beder vi klager om at indhente et tilbud. DBF vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan godkendes, eller om der skal indhentes endnu et tilbud.

DBF afventer ankenævnets kendelse

Bortset fra pkt. 3. nævnt ovenfor, fastholder DBF, at klager ikke har krav på dækning, da klager ikke har påvist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde nærliggende risiko for skade og dermed skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i meddelelse af 20/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har gennemgået konklusion samt tegninger af overliggere. Det kommer selvfølgelig bag på os, at man har valgt at samle dem i to over et så langt vindues- og dørparti. Min mand ... er selv [profession] og har ikke set det gjort på denne måde før, men han er selvfølgelig heller ikke murer eller bygningskonstruktør. Vores bekymring er, om der er al for meget vægt på vores dørpartier som er 3,8 meter brede og bærer ca. 250 mursten op til tagterrassen? Hvis hver sten vejer mellem 1,5 - 2,0 kg, samt mørtel per sten 0,8 kg og et gelænder på tagterrassen, så vil de to overliggere

Ankenævnet for Forsikring

5.

102173

hver især skulle bære omkring et ton. Det ses tydeligt på hele dobbelthuset (både hos os og naboen) at revnerne er forsøgt pudset op og de er så revnet igen efterfølgende. Det er et relativt nyt hus fra 2008 og hvis man har lavet det så det skulle kunne give sig, hvorfor har man så ikke lavet det med separationsfuge? Vi undrer os fortsat over, at de konsulenter vi har haft ude fra Dansk boligforsikring selv har påpeget, at de aldrig har set sådan en konstruktion før (vores tagterrasse) og de murere og tagdækkere vi har haft ude at se på tagterrassen, siger det samme. Vi har ikke henvendt os i forhold til alger eller misfarvning. Efter vores anmeldelse af denne sag, er det dog kommet os for øre fra en nabo, at der har været en tidligere vandskade på vores dobbelthus fra tagterrassen. Det oprindelige tagdæk har efter sigende været lagt med klinker. Dette er vi aldrig blevet gjort bekendt med, og vi ved ikke præcis hvornår denne udbedring skulle have fundet sted. Der står heller ikke noget om det i tilstandsrapporten. Spørgsmålet er, om denne vandskade kunne have haft betydning for jernkonstruktionen over vores dør/vinduespartier eller murværket?"

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 2/11 2022 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Ydervægge har flere mindre revner, f.eks. mod øst..	-	Revner var alle uden væsentlig forskydning/forsætning og skønnes uden konstruktiv betydning. Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

...

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Der er revner i sokkel mod vest. Revnerne fortsætter op i ydervæggen under vindue..	Der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt.	-
5		Der er stedvise revner i sokkelpudsen, f.eks. mod vest..	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.

"

Af police af 19/2 2023 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens revner i murværk jf. tilstandsrapporten pkt. 2. Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader på ejendommens fundament, terændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapporten pkt. 4."

Af skadesanmeldelse af 7/1 2024 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

...

I tilstandsrapporten står der, at revner i fundament og sokkel er noteret og at sætningsskader ikke bliver dækket. Vi har derfor haft en murer ude for at tilse disse ting. Han har dog kunnet konstatere, at der faktisk er tale om ødelagte overligger over døre/vinduespartier. Vil I hjælpe os?

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Ødelagte overligger over døre/vinduespartier i stuen (der er døre og vinduer på begge sider i stuen), samt over 2 (altan)døre på 1. sal og over vinduer i underetagen i et af værelserne."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/3 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Forsikringstager anviser diverse revner i udvendigt murværk ved overlukninger af vinduer og dørpartier.

...

Konklusion

Det anmeldte forhold tilskrives bevægelsesrevner, der er almindeligt forekomne og uden fare for kollaps af konstruktionerne.

Årsagen til bevægelsesrevner skyldes modarbejdende små bevægelser i konstruktionerne grundet temperaturforskelle, fugtpåvirkning og belastninger.

Ved besigtigelsen blev følgende bevægelsesrevner konstateret:

- 1) Over begge altandøre på 1. sal i gavl mod nord, ses mindre revnedannelse i langsgående lejefuger ved ståltegl overlægges.
- 2) Der er mindre revnedannelse i langsgående lejefuger ved ståltegl over vindue mod vest.
- 3) Ved vindue og døroverlukning ved stue mod øst og vest, ses lodret revne i studsfuge på midten af ståltegl, revne forplanter sig ud i vandret lejefuge mellem 1. og 2. murskifte.

Beskrivelse af ovenstående bærende konstruktion ved overlukninger:

- 1) Ståltegl der ligger døre er bærende for overliggende murværk.
- 2) Ståltegl der ligger over vindue er bærende for overliggende murværk.
- 3) Den bærende konstruktion af overlukningerne ved de store vinduer og dørpartier ved stue, består af et vinkelkonsoljern, i fuld længde af bredden, er boltet fast på bagmur, dette konsoljern er placeret så det bærer murværket fra anden murskifte, det første murskifte vurderes at bestå af 2 styks ståltegl der samles på midten, af bredden på vindue-døråbning, med en studsfuge imellem. Disse 2 ståltegl er ikke bærende, det er kun for at give en visuel helhed.

Der konstateres ingen revner eller sætninger indvendig.

Ankenævnet for Forsikring

7.

102173

Det anmeldte forhold er 16 år gammelt

Det anmeldte forhold følger sædvanlig byggemetode.

Der er ikke konstateret følgeskader.

Det anmeldte forhold vurderes at have været til stede ved overtagelsen.

Det anmeldte forhold er lovligt.

Der er forbehold i ejerskiftepolice, der ikke dækker skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens revner i murværk jfr. TR pkt. 2.

...

Observation af små bevægelsesrevner

Foto 1

...

Over vinduet ved ståltegn ses svagt bevægelsesrevner

Foto 2

...

Over altandørene ses svagt små bevægelsesrevner

...

Observationer af overlukninger ved stue mod vest

Foto 3

...

I midten af vindue-dørhul ses revne i studfuge på 2-delt ståltegl, samme foto 4.

...

Observationer af overlukning ved stue mod øst

Foto 5

...

I midten af vindue-dørhul ses revne i studs fuge samt i vandret lejefuge på 2-delt ståltegl, samme på foto 6.

...

Tilstandsrapport

Side 12 punkt nummer 2 anmærket med gråt hus.

Side 12 punkt nummer 4 anmærket med gult hus."

Af skadesanmeldelse af 27/4 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

07/03/2024

Hvordan blev skaden opdaget? Vi blev gjort opmærksomme på det i forbindelse med besigtigelse af vores overliggere, der så ud til at være gået over vores vinduespartier.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Det synes at der trækker fugt ned i taget/ murværket fra vores tagterrasse. Så vi vil naturligvis gerne sikre os, at der ikke er fugt/råd i vores vægge eller at det i værste fald påvirker bæreevnen af vores tagterrasse?"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/6 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fugt fra terrassetag/tag trænger ned i facader.

...

Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives at vand fra tag og inddækninger omkring terrasse ledes ned over facader og danner algevækst. Yderligere er der konstateret utæthed omkring vand kasser ved tagterrassens to nedløb.

Alle konstruktioner er fra ejendommens opførelse i 2008, og er udført sædvanligt og håndværksmæssigt tidstypisk. Aktuelt ses skjolder og alger på facaden, ellers ingen egentlige følgeskader. (Forholdet kan i øvrigt ses på billeder af facade i salgsopstilling).

Forholdene har været til stede ved overtagelsen, men har udviklet sig yderligere i forsikringstagers ejertid.

...

Facader:

Foto 1:

...

Ved facader hvor der ikke er udhæng ses affarvning/alger på facader.

Foto 2:

...

Ved facader hvor der ikke er udhæng ses affarvning/alger på facader.

...

Foto 3:

...

På mur ved tagterrasse ses affarvning/alger.

Foto 4:

...

Utæthed "manglende" fuge mellem facade og vand kasse.

Foto 5:

...

Utæthed "manglende" fuge mellem facade og vand kasse.

Foto 6:

...

Inddækninger ses udført med korrekt fremspring/Vandnæse

Foto 7:

...

Ved facader hvor der ikke er udhæng ses affarvning/alger på facader.

...

Foto 8:

...

Ved gavle hvor der ikke er udhæng ses affarvning/alger på facader.

Foto 9:

...

Ved gavle hvor der ikke er udhæng ses affarvning/alger på facader.

...

Foto 10:

...

Ved facader med udhæng ses ingen affarvning/alger."

Af selskabets e-mail af 7/8 2024 fremgår bl.a.:

"Ved vores besigtigelse ses ingen skader på bygningen. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at murværket omkring tagterrassen generelt ses med algebegroninger, hvilket skyldes, at murværket ikke er beskyttet af tagudhæng og, at muren er fritstående, dvs. ikke opvarmes af bygningen. Vedrørende afløbene ses disse at være ført igennem muren og ud i nogle afløbskasser i zink.

Foroven på afløbskasserne ses, at der ikke er tætnet med en fuge mellem zinkkassen og muren. Det ser ud til, at der tidligere har været en fuge, som ikke længere er tæt. Forholdet har ikke medført skader, men besigtigelseskonsulenten anbefaler, at der lukkes med en fuge.

Jeg må forstå, at jeres klage ikke så meget vedrører afløbskasserne uden på muren, men i højere grad den støbte firkant, som ses på altandækket ved udløb. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at han ikke kan svare på, hvorfor man har valgt at udføre taget på den måde.

Han har ikke ved besigtigelsen kunnet konstatere utætheder, og han har ikke grundlag for at antage, at der skulle være nærliggende risiko for skade, som følge af konstruktionsmåden. Af byggesagen fremgår, at terrassedækket oprindeligt har været udført med klinker lagt på en membran.

På luftfotos ses den nuværende tagdug at være fra omkring 2011. Der er udtørningsrevner i de støbte firkanter, men ingen tegn på, at der trænger vand ned i dækkonstruktionen. Da vi ikke har set tegn på utætheder, tilbyder vi ikke at foretage destruktive indgreb i konstruktionen, for at undersøge opbygningen nærmere.

Man kan evt. behandle området med en flydende tagasfalt eller lignende for at sikre tætheden. Der er ikke noget der tyder på, at der skulle være behov for nogen mere omfattende reparation af tagdugen."

Af e-mailkorrespondance mellem selskabet og besigtigelseskonsulenten fremgår bl.a.:

"Sendt: 24. september 2024

...

[Selskabet] I denne sag har du udarbejdet besigtigelsesnotat.

Kunden gør følgende gældende:

Vi har haft to murere ude uafhængigt af hinanden, som begge konstaterer at vi har to knækkede overligger ved vinduespartierne i stuen, de disse er underdimensioneret og har været udsat for vand/fugt således at de er knækket på midten (og har været det inden/siden vi overtog huset 01.03.2023).

Jeg beder dig venligst om at vende tilbage med dine kommentarer til ovenstående.

...

26. september 2024

...

[Besigtigelseskonsulent] Det er noget sludder murerne har konkluderet.

Se under konklusion, bærende konstruktion punkt 3, der har jeg beskrevet konstruktionen og se principskitse, Jeg har hentet disse fra byggesag ... Filarkiv.

Overliggerne kan ikke være underdimensioneret da de ikke er bærende og det vurderes at der er anvendt 2 styks over hver åbning, hvorfor der er en samling på midten."

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, deformation, 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 er faringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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 algevækst på facader og af murværk over vinduer og døre.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et parcelhus fra 2008. Ejendommen er opført delvis med sadeltag og fladt tag/tagterrasse med belægning i Alkorplan renolit-dug, vandkasser og nedløb i zink. Facaderne er udført med farvet filts. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2023. Den 7/1 2024 anmeldte klageren ødelagte overligger over døre/vinduespartier i stueetage, over 2 altandøre på 1. sal og over vinduer i underetagen i et af værelserne. Den 27/4 2024 anmeldte klageren, at der kom fugt ned gennem taget fra tagterrassen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens vinduesoverligger og tagdug på tagterrassen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har under sagen for nævnet meddelt dækning til etablering af manglende fuge over vandkasser. Klageren ønsker udbedring af overligger og af tag på tagterrassen.

Overligger over vinduer og døre

Klageren har anført, at der er revner i udvendigt murværk, som ifølge to murere skyldes to knækkede overligger ved vinduespartierne i stuen. Klageren har anført, at overliggerne er underdimensionerede og har været udsat for vand/fugt, således at de er knækket på midten. Klageren har anført, at hun er bekymret for, om der er for meget vægt på dørpartierne, idet hver overligger bærer omkring et ton. Klageren har anført, at det tydeligt ses, at revnerne er forsøgt pudset op, og er revnet igen efterfølgende. Klageren har anført, at der på et tidspunkt før overtagelsen har været en vandskade fra tagterrassen, som kan have haft betydning for overliggerne.

Selskabet har anført, at der er konstateret mindre bevægelsesrevner over begge altandøre på 1. sal i gavl mod nord og over vindue ved stue mod vest, som er anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at der ikke er brud på overliggerne. Overliggerne er ifølge besigtigelseskonsulenten og kommunens byggesag oprindeligt bygget som to overligger, som er bygget

sammen som en 2-delt ståltegl. Selskabet har anført, at overliggerne ikke har bærende konstruktion og derfor ikke er underdimensionerede. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader som følge af forhold ved overliggere.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 14/3 2024, at "Det anmeldte forhold tilskrives bevægelsesrevner, der er almindeligt forekomne og uden fare for kollaps af konstruktionerne ... det første murskifte vurderes at bestå af 2 styks ståltegl der samles på midten, af bredden på vindue-døråbning, med en studsuge imellem. Disse 2 ståltegl er ikke bærende, det er kun for at give en visuel helhed. Der konstateres ingen revner eller sætninger indvendig ... Det anmeldte forhold følger sædvanlig byggemetode. Der er ikke konstateret følgeskader. Det anmeldte forhold vurderes at have været til stede ved overtagelsen. Det anmeldte forhold er lovligt".

Det fremgår af besigtigelseskonsulentens e-mail af 26/9 2024, at "Overliggerne kan ikke være underdimensioneret da de ikke er bærende og det vurderes at der er anvendt 2 styks over hver åbning, hvorfor der er en samling på midten".

Det fremgår af tilstandsrapport af 2/11 2022, at der med "gråt hus" er anmærket under punkt 2, at "Ydervægge har flere mindre revner, f.eks. mod øst ... Revner var alle uden væsentlig forskydning/forsætning og skønnes uden konstruktiv betydning". Der er med "gult hus" anmærket under punkt 4, at "Der er revner i sokkel mod vest. Revnerne fortsætter op i ydervæggen under vindue ... Der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele på længere sigt".

Det fremgår af police af 19/2 2023, at "Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens revner i murværk jf. tilstandsrapporten pkt. 2. Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapporten pkt. 4".

På besigtigelseskonsulentens fotografier ses murværk over vinduer og altandøre med beskrivelse af mindre bevægelsesrevner og markering af revne i studsfuge på todelt ståltegl over vinduedørhul.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren skal bevise, at der foreligger et skadeforhold, som er dækningsberettigende over forsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved murværk og overliggere over døre og vinduespartier, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som klageren er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på besigtigelseskonsulentens oplysninger om, at der er tale om almindeligt forekomne bevægelsesrevner uden fare for kollaps af konstruktionerne, og at der ikke er konstateret følgeskader – herunder revner eller sætninger indvendigt – som følge af forhold ved overliggere.

Nævnet har også lagt vægt på besigtigelseskonsulentens oplysninger om, at konstruktionen over vinduer og døre er lovlige og følger sædvanlig byggemetode, og at de 2 ståltegl i første murskifte over vindues- og døråbninger ikke er bærende og derfor ikke er underdimensionerede.

Nævnet finder, at klageren heroverfor ikke har godtgjort, at der er brud eller andre forhold ved overliggerne, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at tagdækket ifølge en tagdækker er lavet forkert. Tagdugen er sprækket forskellige steder, og der er lavet en fyldning, som modarbejder hinanden omkring nedløbskasser, der gør, at betondækket vil suge fugt. Klageren har anført, at "vi har nu to gange haft konsulenter ude fra Dansk boligforsikring, som selv påpegede at det var en type tagkonstruktion de aldrig tidligere havde set, og de anbefalede at vi fik meldt sagen og kontaktet en tagdækker for at gennemgå/give tilbud på at få udbedret taget. Tagdækker har bekræftet os i, at det er forkert lavet og altså ikke tidstypisk som Dansk boligforsikring mener. Vi undrer os over at begge konsulenter anbefaler os at kontakte en murer/tagdækker, og da vi har gjort det, afviser de vores sag".

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader, som følge af måden tagdugen er udført på. Der er ikke konstateret indtrængende vand eller andre tegn på, at tagdugen ikke er tæt. Selskabet har anført, at konstruktionen har eksisteret i mange år uden skader.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/6 2024, at "Anmeldt forhold omhandler: Fugt fra terrassetag/tag trænger ned i facader ... Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives at vand fra tag og inddækninger omkring terrasse ledes ned over facader og danner algevækst ... Aktuelt ses skjolder og alger på facaden, ellers ingen egentlige følgeskader ... Inddækninger ses udført med korrekt fremspring/Vandnæse ... Ved facader hvor der ikke er udhæng ses affarvning/alger på facader ... Ved facader med udhæng ses ingen affarvning/alger".

Det fremgår af selskabets e-mail af 7/8 2024, at "Vedrørende afløbene ses disse at være ført igennem muren og ud i nogle afløbskasser i zink ... Jeg må forstå, at jeres klage ikke så meget vedrører afløbskasserne uden på muren, men i højere grad den støbte firkant, som ses på altandækket ved udløb. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at han ikke kan svare på, hvorfor man har valgt at udføre taget på den måde. Han har ikke ved besigtigelsen kunnet konstatere utætheder, og han har ikke grundlag for at antage, at der skulle være nærliggende risiko for skade, som følge af konstruktionsmåden. Af byggesagen fremgår, at terrassedækket oprindeligt har været udført med klinker lagt på en membran. På luftfotos ses den nuværende tagdug at være fra omkring 2011. Der er udtørningsrevner i de støbte firkanter, men ingen tegn på, at der

trænger vand ned i dækkonstruktionen. Da vi ikke har set tegn på utætheder, tilbyder vi ikke at foretage destruktive indgreb i konstruktionen, for at undersøge opbygningen nærmere. Man kan evt. behandle området med en flydende tagasfalt eller lignende for at sikre tætheden. Der er ikke noget der tyder på, at der skulle være behov for nogen mere omfattende reparation af tagdugen".

På fotografier ses algevækst på murværk på den del af ejendommen, hvor der er fladt tag og intet tagudhæng.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagdug, nedløb i tagterrasse eller ved tagterrassen i øvrigt, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder videre, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold omfattet af forsikringens udvide-de dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på besigtigelseskonsulentens oplysninger om, at der ikke blev fundet tegn på utætheder ved besigtigelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndig erklæring, fotografier eller lignende til støtte for sin påstand om, at der er utætheder eller andre forhold ved tagdug eller tagkonstruktion, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på fotografier af facaderne, og at det er normalt med stedvis misfarvning/algevækst på udsatte facader uden tagudhæng.

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

Ankenævnet for Forsikring

16.

102173

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen
formand