

Ankenævnet for Forsikring

Den 23. april 2025 blev i sag nr. 102718:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 4/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ifm isætning af vinduer andetsteds i ejendommen, blev det konstateret at den vestvendte facade lod til at være i fare for sammenstyrtning. Tilkaldt murer kunne bekræfte dette, så Gjensidige blev kontaktet mhp at sætte udbedring i gang via ejerskifteforsikringen. Sagen blev afvist under henvisning til ejendommens alder - 121 år på daværende tidspunkt - og de konstruktionsmæssige arbejdsgange der hørte sig 1900 tallet til. Min påstand er, at Gjensidige var klar over dette da policen blev tegnet, vidste det aldrig ville blive muligt for forsikringstager at gøre brug af forsikringen og derfor altså handlet i ond tro. Jeg har 04-09-2024, skriftligt gjort Gjensidige bekendt med dette, men har endnu ikke modtaget svar.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at få opsagt forsikringen og refunderet beløb svarende til min andel af prisen på forsikringen."

Selskabet har den 4/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager, klager, er utilfreds med at vi har afslået klagers ønske om at opsige ejerskifteforsikring i forlængelse af afslag på dækning af anmeldt skade på facade.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Bygningen er et enfamiliehus opført i 1903. Den 22. august 2019 udarbejdes tilstandsrapport. Klager overtager ejendommen den 1. juni 2020 og tegner samme dato basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag C).

Overordnet sagsforløb

Den 18. marts 2024 anmelder klager skade på facade, som buler ud. Vi anmoder om yderligere oplysninger, herunder svar på en række spørgsmål fra klagers håndværker. Håndværker oplyser, at årsag til forholdene antagelig skyldes rustne murbindere (bilag D, den 13. og 14. juni 2024). Den 1. juli 2024 afviser skadeafdelingen dækning dels med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning nr. 2.1, dels at forholdet må henføres til rustne murbindere, som ikke er udtryk for dækningsberettigende skade for en ejendom af denne alder.

Den 28. august 2024 modtager vi klagers meddele om opsigelse af policen. Da klager ikke har solgt ejendommen meddeler vi, at policen ikke kan opsiges, hertil at en eventuel opsigelse ikke vil medføre refusion af præmie, da der er mindre end et år til policens udløb (bilag E).

Klager klager herefter til ankenævnet med krav om tilbagebetaling af klagers andel af præmien.

Vi må fastholde, at policen ikke kan opsiges. Derimod kan tilbyde revurdering af det anmeldte. Taksator (...) foretager en administrativ revurdering, som ikke fører til anden afgørelse end skadeafdelingen.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at dokumentere eller godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Ad anmeldte skadeforhold

Vi henviser i det hele til taksators revurdering, som fastslår, at der ikke er tale om dækningsberettigende skade med henvisning til tilstandsrapportens anmærkningen, hertil at skadeforholdet i form af rustne murbindere i en ejendom fra 1903 heller ikke er udtryk for dækningsberettigende skade.

Afgørelsen er i overensstemmelse af gældende praksis.

Ad opsigelse

I overensstemmelse med lovgivningen kan en forsikringstager bl.a. fortryde en indgået forsikringsaftale. Fortrydelsesfristen gælder i 14 dage fra den dag, forsikringstagerne modtager bekræftelse af aftalen og oplysning om fortrydelsesretten, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere (bilag C, side 14).

Klager har ikke benyttet fortrydelsesretten, hvorfor der er indgået en bindende og forpligtende forsikringsaftale.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 7 fremgår, at forsikringen ikke kan opsiges af hverken selskabet eller køber/klager medmindre den forsikrede ejendom sælges.

Da klagers ønske om opsigelse ikke beror på salg af ejendommen, må vi fastholde at klager ikke kan opsiges policen.

Ankenævnet for Forsikring

3.

102718

For god ordens skyld bemærker vi, at policeophør i 5. år af aftaleperioden ikke medfører præmierufusion, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.3."

Klageren har i kommentar af 9/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg hæfter mig ved at der ikke tages stilling til min påstand om at Gjensidige har handlet i ond tro ved aftalens indgåelse. Udfra ordlyden i afvisningen er det klart at det for Gjensidige må have været åbenlyst at der aldrig ville kunne gøres brug af forsikringen. Det er på det grundlag jeg søger ophævelse og refundering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 22/8 2019 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er mange mindre revnedannelser, skjolder og spor af tidligere revner i pudset murværket bl.a. mod vej samt manglende korrekte afslutninger partielt mod vinduer. Der er en afskalning nederst ved nordvendt hjørne mod tilbygning.

Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet og ses tidligere udbedret, men kan komme igen, hvis facader/ gavle ikke jævnlige eftergås. Stabler for den tidligere elindføring øverst i sydvendt gavl er ikke fjernet.

...

Allonge 1

...

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Side 12. Generelle kommentarer til bygningernes tilstand/ resume. En del af teksten er ved fejl ikke kommet med i rapporten, der skal stå dette:

'Bygningen/ boligen er traditionelt opført med udnyttet 1.sal, og vedligeholdelsesstanden er god mht tag. Der må dog påregnes nogle forbedringer samt normal løbende vedligeholdelse, herunder i facaders- og skorstens mørtelpuds, flere vinduer særligt mod syd og vest, samt mærkbar skævhed i gulvkonstruktion i stueplan, som ikke er tilgængeligt nedefra. Tilbygning med badeværelse og fyrrum har nyere bølgeeternit tagplader, men har flere mangler og skader bl.a. i dør mod syd. Garagen har en del skader bl.a. i tag og i dørparti mod syd.'"

Af police af 24/4 2020 fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikring

...

Gælder fra 1. juni 2020

...

Betingelser

...

Udløb: 01.06.2025"

Af skadesanmeldelse af 18/3 2024 fremgår bl.a.:

"14-06-2024

...

Hej

Hermed svar på diverse spørgsmål fra håndværker

...

'Hej ...

Hermed vores besvarelser som aftalt.

Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.

Langside facade mod vej

Hvor stort er omfanget?

Det omhandler hele langside (se tilbud)

Hvad er årsagen til skaden?

Dette kan ikke konstateres uden det laves konstruktive tiltag / men vi formoder det skyldes rustende murerbinder

Hvordan kan skaden repareres?

Facaden nedtages og genopføres (se tilbud)

Hvad koster det at udbedre skaden?

Se vedhæfter tilbud

Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?

Huset er fra 1903 så formodentlig er muren opført da. Se evt. BBR"

Af udateret taksatorrapport fremgår bl.a.:

"opført 1903, altså ca 122år gammelt

...

overtaget d. 01.06.2020, altså ca 4,5 år siden

For hver særskilt forhold gælder selvrisiko på 5.300kr

Forhold anmeldt 15.03.2024, og gennemgået ved skadebehandler hvor sagen er afvist.

kort generel beskrivelse

For tiden er det et helt traditionelt opført ejendom, med gængse byggematerialer og-metoder.

Huse for perioden er ofte af gode materialer men med teknisk simple løsninger.

Ejendommen er renoveret i starten af 90 'erne og fremstår generelt i OK stand, på trods af at der er tale om billigere hus ... til 1 mio kr.

Vurdering af anmeldte forhold omhandlende murværk/bindere

Der beskrives af kundens håndværkere at være skader på langsiden mod vejen, og man mener at det kan være tærede bindere som er årsagen. Der ønskes at nedtage og ommure facaden.

Mine kommentarer/vurdering:

Ejerskifteforsikringen dækker på baggrund af dokumenterede/påviste skader, som I øvrigt ned-sætter bygningens brugbarhed sammenlignet med tilsvarende ejendomme. Der dækkes ikke på baggrund af antagelser og formodninger.

Skadebehandler nævner i sin afvisning at : 'I forlængelse af ovenstående gælder der en række undtagelser til dækning. For eksempel dækkes forhold anmærket i tilstandsrapporten, eller udløb af bygningsdelen levetid ikke. Resterende undtagelser findes i betingelsernes pkt. 19.'

Der er således vurderet at der er sket udløb af levetid. Dette er jeg helt enig i. Datidens opmuring skete med få ugalvaniserede eller dårligt rustbeskyttede bindere, som over tid vil korrodere. Dette er kendt problemstilling ved denne tids byggeri, og særligt i udsatte miljøpåvirkninger. Da dette er et lille landhus, vil der være miljøpåvirkninger i udeluften som påvirker murværket negativt, og der kan dannes nedbrydende salte.

Som det ses herunder i levetidstabel fra F&P, vil murværk i udsat miljø eller med mangelfuld vedligeholdelse, være udtjent efter ca 85år. Mangelfuld vedligeholdelse gælder bla udskiftning af defekte bindere.

...

Med de anmærkninger som ses i tilstandsrapporten udført op til handlen, fremgår det tydeligt at der handles en ejendom med mange revner og skjolder, samt tidligere reparerede revner, og det samme gælder er at der er flere revner i sokkel :

...

I tillæg til tilstandsrapport er der kommet en allonce, hvor det fremgår at der skal påregnes nogle forbedringer og normal løbende vedligeholdelse.

...

Jeg har fundet streetview fra 2020, lige før huset overtages, og der ses præcis de samme revner og reparationer, som der fremsendes billeder af i dag. Jeg ser ikke at noget har udviklet sig. Se herunder

...

Konklusion: IKKE DÆKNINGSBERETTIGET - Levetid for bygningsdel og herunder bindere er udløbet, og der bør udføres reparationer som led i løbende vedligeholdelse. Havde der ikke været nævnt følgeskader kunne dette komme til vurdering, men der er ligefrem nævnt mange revner, skjolder og reparationer, hvor man bør være OBS."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.3

Ophører forsikringen på grund af ejerskifte, tilbagebetales den overskydende præmie således for 5-årig forsikring:

1. år af aftaleperioden godtgøres 30 %
2. år af aftaleperioden godtgøres 8 %
3. år af aftaleperioden godtgøres 5 %
4. år af aftaleperioden godtgøres 3 %
5. år af aftaleperioden godtgøres 0 %

...

7. Opsigelse

Denne forsikring kan ikke opsiges af hverken selskabet eller køberen.
Dog udgår forsikringen, hvis den forsikrede ejendom sælges.

...

Skade

18.3

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, 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. Manglende bygningsdele kan være en 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

...

g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

Fortrydelsesfristen

Fortrydelsesfristen gælder i 14 dage fra den dag, du har modtaget bekræftelse af aftalen og oplysning om fortrydelsesretten. Forsikringspolice og de medfølgende forsikringsbetingelser er bekræftelse af aftalen."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/6 2020 og tegnede ejerskifteforsikring for en 5-års periode.

Klageren anmeldte den 18/3 2024 "Revner omkring vinduer langs hele facaden". Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist dækning af skaden, og at selskabet har afvist at tilbagebetale præmien for ejerskifteforsikringen. Klageren har anført, at selskabet har handlet i ond tro ved aftalens indgåelse, da det ud fra ordlyden i afvisningen er åbenlyst, at der aldrig ville kunne gøres brug af forsikringen.

Selskabet har anført, at den anmeldte skade er nævnt i tilstandsrapportens anmærkning nr. 2.1. Selskabet har anført, at forholdet må henføres til rustne murbindere, som ikke er udtryk for en dækningsberettigende skade for en ejendom fra 1903, da murbinderenes levetid er udløbet.

Ankenævnet for Forsikring

7.

102718

Selskabet har anført, at klageren ikke har benyttet fortrydelsesretten, hvorfor der er indgået en bindende og forpligtende forsikringsaftale. Selskabet har anført, at forsikringen ikke kan opsiges af hverken selskabet eller køber/klager, medmindre den forsikrede ejendom sælges. Selskabet har anført, at policeophør i 5. år af aftaleperioden ikke medfører præmierefusion.

Det fremgår af tilstandsrapport af 22/8 2019 at, "2.1 Facader/gavle", at "Der er mange mindre revnedannelser, skjolder og spor af tidligere revner i pudset murværket bl.a. mod vej samt manglende korrekte afslutninger partielt mod vinduer". Det fremgår af allonge 1, at "Bygningen/boligen er traditionelt opført med udnyttet 1.sal, og vedligeholdelsesstanden er god mht tag. Der må dog påregnes nogle forbedringer samt normal løbende vedligeholdelse, herunder i facaders- og skorstens mørtelpuds, flere vinduer særligt mod syd og vest ...".

Det fremgår af skadesanmeldelse, at skaden er på bygningens "Langside facade mod vej", og at klagerens håndværker "formoder det skyldes rustende murerbindere". Det fremgår af klageskema, at der er tale om den "vestvendte facade".

Det fremgår af taksatorrapport, at "Levetid for bygningsdel og herunder bindere er udløbet, og der bør udføres reparationer som led i løbende vedligeholdelse. Havde der ikke været nævnt følgeskader kunne dette komme til vurdering, men der er ligefrem nævnt mange revner, skjolder og reparationer, hvor man bør være OBS".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid". Det fremgår, at "Denne forsikring kan ikke opsiges af hverken selskabet eller køberen. Dog udgår forsikringen, hvis den forsikrede ejendom sælges ... Ophører forsikringen på grund af ejerskifte, tilbagebetales den overskydende præmie således for 5-årig forsikring: ... 5. år af aftaleperioden godtgøres 0 % ... Fortrydelsesfristen gælder i 14 dage fra den dag, du har modtaget bekræftelse af aftalen og oplysning om fortrydelsesretten".

Ankenævnet for Forsikring

8.

102718

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten, og at der er tale om en ejendom fra 1903. Nævnet har desuden lagt vægt på det anførte i taksatorrapporten om, at skadeårsagen er udløb af murværks og murbindernes levetid, der er undtaget dækning.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i aftaleperioden har været i risiko for øvrige forhold omfattet af klagerens ejerskifteforsikring. Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke kan opsiges af hverken selskabet eller klageren, dog således, at forsikringen udgår/ophører ved ejerskifte.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand