

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. august 2025 blev i sag nr. 102814:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 20/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sokkel skade under vinduer i sydlig gavl. mellemrum imellem (formodede) Lekablokke samt ukorrekt understøtning af vinduet (anvendelse af mursten stillet oprejst, hvilket er imod produktanvendelse) Revnen virker ikke til at fortsætte ned i beton sokkel ift. hvad vi kan se. Ved revnen er der umiddelbart hul hele vejen ind til konveksgraven på indvendig side.

Der er ikke angivet anmærkninger i tilstandsrapporten omkring revner i den sydlige gavl.

forsikring afviser da der står en note i Tilstandsrapport, men vælger at ignorere 'Note: Den vil ikke udvikles' Tilstandsrapport 4.2

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg har haft en håndværker ude og give et tilbud på det ene vinduesparti, for at rette både mursten samt, revnen for 23.125,- (moms inklusiv) hvorfra jeg, selvfølgelig betaler min selvrisiko."

Selskabet har i mail af 21/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har indleveret nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring før Domus Forsikrings klageafdeling har truffet afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102814

Domus Forsikring har meddelt undertegnede g.d., at der er behov for yderligere tid til klagebehandling, hvorfor jeg venligst skal begære sagen udsat herpå. Jeg foreslår udsættelse i 3 uger."

Klageren har i mail af 3/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Domus har i dag igen afvist min skade/klage uden at tilvejebringe nogle nye argumenter.

Jeg mener fortsat at Klimamembranen ikke lever op til nogen som helst krav (ikke engang 1973) (se vedlagte billede)

Yderligere ser jeg ikke deres 'formodninger' om vinduernes alder som relevante hvis man kigger på påførings facade skitser er vinduerne højere, og døren v. den overdækkede terrasse står i midten og ikke helt imod øst som den gør nu. yderligere har tidligere jeger krydset Nej i kendskab til tidligere råd i vinduerne. Og vinduerne havde nogle udsværinger i rammen hvor der var blevet sat anderledes træsort ind, og så malet op til at ligne resten af rammen.

Jeg syntes ikke de har belæg for deres udtalelse om at det er originale vinduer. om end det også ville være min formodning, kan det ikke understøttes af dokumenter der eksistere på boligen. så at bruge formodningen til at afskrive finder jeg forkert. selv hvis vinduerne havde den alder er der ikke nogen belæg for at den kompromiterede klimamembran imellem inde og ude har overholdt BR fra 1972.

Argumentet om at Hulstenene ikke 'bærer' da vinduet er monteret i remmen er også en spekulation, da vinduet blev monteret så jeg tømrene skubbe til den plade over vinduet som ikke sad stabil nok til at jeg vil tro det er remmen. men selv hvis den var, så vil et vindue der kun er monteret opad, og fastskruet i forkert monterede hulsten begynde at 'svinge' hvor hulstene vil bevæge sig. Domus spekulationer om at mørtelen er blevet gammel kan ligesåvel være fordi den står under konstant vibrering fordi den ikke er stabil. Da vinduer er er flydende materiale, kan alderen ligesåvel være fiktiv 'stabil' ved at vinduerne er flødet ned i takt med at mørtelen er vibreret ud, så der er påført nok tryk til ikke at forværre situationen.

Jeg føler ikke Domus tager opgaven som ejerskifteforsikring på sig, hvor de er en forsikring fr mig imod uforudsete udgifter for skader og mangler i boligen som jeg ikke kunne have orienteret mig om før jeg købte det. Med Domus udmelding burde alle bygninger over 50 år rives ned da det er grænse alderen for statiskberegninger - men da bygninger ofte er udført ihærdigt holder de bedre. Hvis man da bygger korrekt.

Jeg føler ikke sagen er afklaret da Domus ikke har forholdt sig til eller dokumenteret andet en subjektive holdninger, formodninger, og generelt fakta fattige udmeldinger om at skades begrebet ikke vurderes opfyldt."

Selskabet har den 6/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af min klient, Domus Forsikring A/S, herefter benævnt Domus Forsikring, skal undertegnede i det følgende kommentere på klagers klage samt klagers meddelelse af 3. februar 2025 med bilag.

I. Sagens faktiske omstændigheder

Klager erhvervede ejendommen beliggende ... med overtagelsesdag efter det oplyste den 29. februar 2020.

Købsaftale med salgsopstilling fremlægges som **bilag A**.

Klager har fremlagt police med forsikringsbetingelser, hvoraf fremgår, at klager har tegnet 5-årig udvidet ejerskifteforsikring.

Ejendommen er ifølge tilstandsrapporten, der er fremlagt af klager, opført i 1973.

Af tilstandsrapporten fremgår om facader/gavle, fundament/sokler og vinduer og døre følgende:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1	Der ses generelt spredte steder med revner. Se f.eks. under facadernes vinduer.
K1	Rulleskiftet (øverste række mursten) er op mod flere vindueshuller med revne i mørtelfugen.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K0	Ved begge facader, dvs. øst og vest; der er pudsrevner udfor sokkelblokkenes samlinger. Note: Forholdet er opstået idet sokkelblokke og puds bevæger sig lidt forskelligt ved påvirkning af fugt og temperaturer.
K1	Vestfacadens nordende; Revne. Nedenfor sydgavlens vinduesparti ses stedvis revner og tendens til afskalninger. Note: Den vil ikke udvikles.

3. Vinduer og døre

3.1 Døre

K2	De vestlige døre er med nedbrydning foruden i karmen. Sydgavlen, det vejreksporerede vindue har nedbrydninger foruden i karm.
----	--

3.3 Fuger

K2	Vinduespartier ved sydgavlen og østfacadens sydlige vindue; Fuger er med slip og nedslidte.
----	---

Klager anmeldte forhold vedrørende revne i sokkel den 20. oktober 2024, mere end 4,5 år efter overtagelsen.

Domus Forsikring traf afgørelse første gang den 28. oktober 2024, hvilken afgørelse er fremlagt af klager.

Klager anmeldte herefter den 17. december 2024 mursten på højkant under begge vinduer i den sydlige gavl.

Af skadeanmeldelserne, der fremlægges som **bilag B**, fremgår, at skaderne blev opdaget i forbindelse med at klager fik udskiftet sit vindue.

Taksator besigtigede herefter ejendommen den 30. januar 2025 og taksatorrapporten er fremlagt af klager.

Af taksatorrapporten fremgår (s. 4):

'I forbindelse med en planlagt udskiftning af sydvendt vinduesparti i stuen, udført okt. 2024, blev det konstateret at murskifter som understøtter vinduespartiet var udført med hulsten og der kunne stedvis ses pudsafskallinger og huller mellem murstenene.

Huller imellem murstenene, fugeudfald og smuldrende mørtelfuger er aldersbetinget.

Både det oprindelige og det nye vinduesparti er sandsynligvis fastgjort i den overliggende trærem hvorved vægttrykket på det underliggende murværk er minimal.

Konstruktionen har fungeret siden opførelsen af huset i 1973 uden at bevirke skade. Forholdet har ikke konstruktiv betydning og der er ikke konstateret opfugtning indiv.'

Korrespondance vedrørende de anmeldte forhold samt klagers indhentede tilbud fremlægges som **bilag C**.

Domus Forsikrings klage- og kvalitetsafdeling afviste forholdene ved afgørelse af 3. februar 2025, hvilken afgørelse er fremlagt af klager.

Indklagede er af den opfattelse, at klager ønsker at Domus Forsikring anerkender dækning for udbedring af konstruktionen under begge vinduespartier i den sydlige gavl og en revne igennem en sokkelsten.

II. Bevis for dækningsberettiget skader?

Klager har ikke med det fremlagte materiale ført bevis for, at der per overtagelsesdagen primo 2020 forelå egentlige skader i ejerskifteforsikringen forstand.

Forholdene er opdaget i forbindelse med planlagt arbejder og udskiftning af vindue som har udgjort sin levetid.

Henset til at klager i skrivende stund har beboet ejendommen i 5 år uden at konstatere egentlige skader, at taksator har anført at forholdene ikke har konstruktiv betydning og at der ikke kan konstateres opfugtning samt at konstruktionen på anmeldelsestidspunktet har bestået i 51 år, har klager heller ikke bevist, at der per overtagelsesdagen forelå nærliggende risiko for skader.

Klager har heller ikke bevist, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger i ejerskifteforsikringen forstand.

At konstruktionen under vinduerne eventuelt ikke er udført håndværksmæssigt optimalt eller efter producentanvisninger kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Klagers meddelelse af 3. februar 2025 giver ikke anledning til en ændret vurdering fra indklagedes side.

Indklagede fastholder således overfor ankenævnet, at klager ikke har bevist, at der per overtagelsesdagen forelå dækningsberettiget skader, der afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand og hvad klager kunne forvente henset til tilstandsrapportens anmærkninger.

Ankenævnet for Forsikring

5.

102814

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne anførte."

Klageren har i mail af 10/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg finder det sørgeligt at Domus har søgt udsættelse alene for at genbruge samme smører som de har brugt siden starten af skades anmeldelsen.

sørgeligt at de kaster røgslør frem for ærlig forretning.

sørgeligt at de forsøger at forvride mine ord, og fremlægge ukorrekt data i sagen, eller alene fremstille den del af mit skriveri der ikke er fagligt direkte eller velformuleret.

Jeg er ikke jurist, og føler at dækningen i denne sag ikke burde behøve dette niveau af eskalering, alene for at komme uden om taksators formodninger, indicier og fornægt af statik i bygningen.

Jeg har uploadet en fil hvor jeg prøver at opstille hvorfor Domus argumenter ikke giver mening, samt udpeger punkter jeg føler eksplisit beskriver hvorfor denne skade før være dækket af basis ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 10/3 2025 bl.a. anført:

"Til en start vil jeg gerne påpege ligegyldigheden i henhold til tilstandsrapporten.

Murstenene på højkant under vinduet – Disse har ikke været synlige så ikke kunne indgå i vurderingen af tilstandsrapporten.

Sokkel 'hul' – har været under terræn så har ikke kunne inspiceres til udførelsen af nogen tilstands rapport.

Tid siden overtagelsen finder jeg også som et irrelevant argument da dette er meldt inden for forsikrings perioden, og udgøre en fejl/mangel fra opførelsen af huset. Som 'nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed'

Udlægning fra Domus er desuden yderst fejlagtig.

1. Der er ingen regne i sokkel sten.

a. Der er manglende beton udfyldning som medfører at sokkelen ikke har den dokumenterede integritet fra opførelsen.

b. At denne, siden opførelsen kun har båret et vindue ændre ikke at integriteten er nedsat i en sådan grad at sokkelen ikke kan bære i samme grad som hvis den havde været udfyldt korrekt – dette begrænser 'brugen' af sokkelen i forhold til renovering eller ombygning.

2. At der ikke er spor af fugt på indersiden.

c. Dette er direkte løgn, men denne skade er anmeldt i sammenhæng med rådska den i vinduet. Da jeg ikke ønsker at dobbelt anmelde skader, kan fugtskaden ikke trækkes under dækning her.

3. Vinduet vurderes at 'hænge i remmen oven over karmen'

d. Et vindue bestående af glas er et 'flydende' materiale, og det kan ikke hvile alene på ophæng.

- e. Det er ikke en korrekt antagelse at et vindue kan 'hænge' da vinduets karm skal afsætte div. Kraft laster ned i fundament for at opnå statisk stabilitet.
- f. Desuden er klagen også omfattende at den anvendte praksis af Hulsten overskrider byggenorm 1972 hvad angår klimamembran for inde og ude klima – ergo har tilstandsrapporten været usand omkring energimærkning da den ikke har kunne holde sig til en bygnings data da denne membran har været 'utæt' grundet hul sten.

Min ..., samt en ... er begge uddannede Konstruktions ingeniøren og har begge udtalt at dette ikke er en normal praksis da en Hulsten ikke har samme integritet, Statik eller klimamembran, på højkant som i dennes normale orientering. Desuden sagde Murene der var ude at se det for at komme med et tilbud også at det ikke var normalt.

Sokkeludfyldningen vurderede alle også at være et problem, da denne ikke er under frostgrænsen. Sikkelen under den manglende udfyldning viser ingen tegn på sætning, men regnen er vandret opad og rejser spørgsmål om dennes indvirkning på råd i vindueskarmen. Karmen er håndteret af andet forsikringssselskab så derfor er denne skade ikke inkluderet her, ligeledes søger jeg ikke dækning for spekulationer.

3 på området fagfolk, som modsiges alene af taksator som af mine oplysninger er uddannet snedker, og tidligere drev en nu nedlukket tegnestue – måske af manglende hensyn til statik i konstruktioner.

Jeg syntes at de nævnte udfordringer netop opfylder skades begrebet under forsikrings policens under BASIS dækning (på trods af at vi har udvidet dækning) jf.:

§4.A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, ... men inden forsikringstager overtog ejendommen.

§4.B Udbedring af aktuelle bygningsskader ... 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

§4.E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varmeinstallationer ... i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet

I forbindelse med §4.B specifikt har jeg efterspurgt om Domus vil stå inde for at dette stykke sokkel har samme bærende funktion som resterende sokkel til at kunne være en yder og indermur, samt bære en tagkonstruktion. Sikkelen er udført på samme tid og med samme specifikationer i bygningsdokumentationen.

I forbindelse med §4.E har jeg efterspurgt Domus om de kan findebelæg for at hulsten på højkant, men kun få centimeters mørtel som ydre membran, og kun en træfodliste som inder membran, kan udgøre et korrekt og, jf. opførelsestiden lovligt ude inde klimamembran.

Ankenævnet for Forsikring

7.

102814

Jeg ønsker at forholde mig konstruktiv, men på nuværende tidspunkt kan jeg kun trække op til overvejelse, hvilken indflydelse det har på afgørelsen at forsikring blev skrevet med Frida forsikring agentur A/S som er gået konkurs. Og Domus alen har overtaget forholdene.

Desuden har jeg undladt at inkludere relationer til fagpersoner da jeg formodede at der ville kunne findes en løsning uden deres indblanding.

Men nu da den har været nødvendig, vil jeg gerne have med regnet dækning under:

§4.G: Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

Jeg ved godt at det ikke er 'Efter forudgående aftale med forsikringsselskabet' men hvis det ender med have spillet en afgørende rolle i sagen, ser jeg det som en 'nødvendig udgift' – 'efter aftale' om at jeg bedes frembringe dokumentation for min sag."

Selskabet har i brev af 11/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende skal det på vegne af Domus Forsikring A/S bemærkes, at klager overtog den af sagen omhandlede ejendom den 29. februar 2020.

Det af sagen omhandlede forhold blev ifølge klager konstateret mere end 4½ år efter overtagelsen af ejendommen, den 28. oktober 2024.

Tilstandsrapporten, som klager har fremlagt i forbindelse med klagen, og som er dateret den 17. december 2019, indeholdt side 9 med hensyn til facader og gavle, fuger samt sokkel en række anmærkninger, herunder

2.1 Facader/gavle	K1	Der ses generelt spredte steder med revner. Se f.eks. under facadernes vinduer.
	K1	Rulleskiftet (øverste række mursten) br op mod flere vindueshuller med revne i mørtelfugen.
3.3 Fuger	K2	Vinduespartier ved sydgavlén og østfacadens sydlige vindue; Fuger er med alip og nedslidte.
K1		Vestfacadens nordende; Revne. Nedenfor sydgavlens vinduesparti ses stedvis revner og tendens til afskalninger. Note: Den vil ikke udvikles.

Med henvisning til det i indlægget af 6. marts 2025 anførte, anmærkningerne i tilstandsrapporten og det forhold, at en ejendom som den af sagen omhandlede nødvendigvis skal vedligeholdes, ses der ikke af klager at være ført bevis for, at der pr. overtagelsesdagen forelå en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Ankenævnet for Forsikring

8.

102814

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 17/12 2019 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1 Der ses generelt spredte steder med revner. Se f.eks. under facadernes vinduer.

K1 Rulleskiftet (øverste række mursten) er op mod flere vindueshuller med revne i mørtelfugen.

...

3. Vinduer og døre

3.1 Døre

K2 De vestlige døre er med nedbrydning forneden i karmen. Sydgavlen, det vejrekssponerede vindue har nedbrydninger forneden i karm.

3.3. Fuger

K2 Vinduespartier ved sydgavlen og østfacadens sydlige vindue; Fuger er med slip og nedslidte.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K0 ved begge facader, dvs. øst og vest, der er pudsrevner udfor sokkelblokkens samlinger.

Note: Forholdet er opstået idet sokkelblokke og puds bevæger sig lidt forskelligt ved påvirkning af fugt og temperaturer.

...

K1 Vestfacadens nordende: Revne.

Nedenfor sydgavlens vinduesparti ses stedvis revner og tendens til afskalninger.

Note: Den vil ikke udvikles."

Af skadesanmeldelse af 20/10 2024 fremgår bl.a.:

"Claim description:

Sokkel skade under vinduer i sydlig gavl. ... mellemrum imellem (formodede) Lekablokke samt ukorrekt understøtning af vinduet (anvendelse af mursten stillet oprejst, hvilket er imod produktanvendelse) Revnen virker ikke til at fortsætte ned i beton sokkel ift. hvad vi kan se. Ved revnen er der umiddelbart hul hele vejen ind til konveksgraven på indvendig side.

...

Claim discovered :

I forbindelse med en rådskaade i glasparti blev dette ... udskiftet. Tømreren foreslog os at vi kunne reparere pudset inden de lukkede med fuge i bunden af glaspartiet. Vi gravede ned foran vinduet for at gøre klar til at fjerne puds. Forreste sten i soklen sad løs og blev fjernet, da vi startede med at banke puds af. Derefter kunne vi se konstruktionen så ud som beskrevet ovenfor, samt vist på vedhæftede billeder."

Af skadesanmeldelse af 17/12 2024 fremgår bl.a.:

"Claim description:

Fundament under begge vindues partier i sydvendt gavl er der anvendt Mursten på højkant hvilket er imod murstenens anvendelses funktionalitet. Dette er et ulovligt forhold da der ikke forligger beregninger eller statik der understøtter denne brug. forholdet findes under begge gavle vinduer, og derfor en stor del af Gavl facaden som ikke er statisk god kendelig.

Claim discovered:
Skaden blev opdaget i sammenhæng med udskiftning af rådne elemener af det ene vindue, i anden forsikringssag.

Af selskabets taksatorrapport af 31/1 2025 fremgår bl.a.: "**Kunden anmelder:** Utilstrækkelig understøtning og huller i murskifte under vinduesparti.

Anmærkninger i tilstandsrapporten:

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K0	Ved begge facader, dvs. øst og vest; der er pudsrevner udfor sokkelblokkenes samlinger. Note: Forholdet er opstået idet sokkelblokke og puds bevæger sig lidt forskelligt ved påvirkning af fugt og temperaturer.
	K1	Omkring soklen i carporten ses spredte områder med saltudfældninger. Note: Forholdet kan være opstået grundet indkørt vintersalt som er trukket ind i sokkelpudset.
	K1	Vestfacadens nordende; Revne. Nedenfor sydgavlens vinduesparti ses stedvis revner og tendens til afskalninger. Note: Den vil ikke udvikles.

Taksatorbeskrivelse:

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen var soklen/murværk reetabl.
...
Murværk bag den pudsede skrå afslutning er udført med gule hulsten
...
Kundens billeder taget iforb. med udskiftning af vinduespartiet.
Den inderste række mursten er rejst på højkant
Den yderste række sten er muret som alm. murskift.
...
Hulsten:
Hulsten – som også kan kaldes hule mursten – er en murstenstype, som har hulrum inde i selve murstenen. Hulrummene er med til at gøre hulsten lettere end massive mursten, uden at det har betydning for murstenenes styrke.

Der ses ikke indikationer på opfugtning indv.
...

4. Årsag og omfang af skade
I forbindelse med en planlagt udskiftning af sydvendt vinduesparti i stuen, udført okt. 2024, blev det konstateret at murskifter som understøtter vinduespartiet var udført med hulsten og der kunne stedvis ses pudsafskallinger og huller mellem murstenene.

Huller imellem murstenene, fugeudfald og smuldrende mørtelfuger er aldersbetinget. Både det oprindelige og det nye vinduesparti er sandsynligvis fastgjort i den overliggende trærem hvorved vægttrykket på det underliggende murværk er minimal. Konstruktionen har fungeret siden opførelsen af huset i 1973 uden at bevirke skade. Forholdet har ikke konstruktiv betydning og der er ikke konstateret opfugtning indv."

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

102814

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.

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1973 – den 29/2 2020. Klageren anmeldte den 20/10 2024 "sokkel skade under vinduer i sydlig gavl", og at "revnen virker ikke til at fort-

sætte ned i beton sokkel ift. hvad vi kan se. Ved revnen er der umiddelbart hul hele vejen ind til konveksgraven på indvendig side". Klageren anmeldte herefter den 17/12 2024, at "fundament under begge vindues partier i sydvendt gavl er der anvendt Mursten på højkant hvilket er imod murstenens anvendelses funktionalitet. Dette er et ulovligt forhold da der ikke forligger beregninger eller statik der understøtter denne brug. forholdet findes under begge gavle vinduer, og derfor en stor del af Gavl facaden som ikke er statisk god kendelig". Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af mursten og revne i henhold til indhentet tilbud på 23.125,00 kr. inkl. moms fratrullet selvrisko. Hertil ønsker klageren at selskabet dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand.

Klageren har anført, at "murstenene på højkant under vinduet – Disse har ikke været synlige så ikke kunne indgå i vurderingen af tilstandsrapporten", og at "'Sokkel 'hul' – har været under terræn så har ikke kunne inspiceres til udførelsen af nogen tilstandsrapport". Hvad angår den tid, der er gået siden overtagelsen, har klageren anført, at dette er et irrelevant argument, da skaderne er anmeldt i forsikringstiden og udgør en fejl/mangel fra opførelsen af huset, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Hvad angår soklen har klageren anført, at "der er manglende beton udfyldning som medfører at sokkelen ikke har den dokumenterede integritet fra opførelsen", og "at denne, siden opførelsen kun har båret et vindue ændre ikke at integriteten er nedsat i en sådan grad at sokkelen ikke kan bære i samme grad som hvis den havde været udfyldt korrekt – dette begrænser 'brugen' af sokkelen i forhold til renovering eller ombygning". Hvad angår murstenen, der er på højkant, har klageren anført, at "argumentet om at Hulstenene ikke 'bærer' da vinduet er monteret i remmen er også en spekulation, da vinduet blev monteret så jeg tømrene skubbe til den plade over vinduet som ikke sad stabil nok til at jeg vil tro det er remmen. men selv hvis den var, så vil et vindue der kun er monteret opad, og fastskruet i forkert monterede hulsten begynde at 'svinge' hvor hulstene vil bevæge sig. Domus spekulationer om at mørtelen er blevet gammel kan ligesåvel være fordi den står under konstant vibrering fordi den ikke er stabil", og "da vinduer er er flydende materiale, kan alderen ligesåvel være fiktiv 'stabil' ved at vinduerne er flødet ned i takt med at mørtelen er vibreret ud, så der er påført nok tryk til ikke at forværre situationen." Klageren har anført, at to uddannede

bygningsingeniører har udtalt, at det ikke er normal praksis med hulsten, da de på højkant ikke har samme integritet, statistik eller klimamembran. Klageren har oplyst, at murene – der var ude og se det for at komme med et tilbud – også vurderede, at det ikke var normalt. Hvad angår udgifter til teknisk bistand, har klageren anført, at "desuden har jeg undladt at inkludere relationer til fagpersoner da jeg formodede at der ville kunne findes en løsning uden deres indblanding. Men nu da den har været nødvendig, vil jeg gerne have med regnet dækning".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå dækningsberettigende skader, der afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand og hvad klageren kunne forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har henvist til, at der på tilstandsrapportens side 9 er en række anmærkninger vedrørende facader, gavle, fuger og sokkel. Selskabet har påpeget, at forholdene er opdaget i forbindelse med planlagt arbejde, hvor et vindue – som havde udtjent sin levetid – skulle udskiftes. Selskabet har anført, at "henset til at klager i skrivende stund har beboet ejendommen i 5 år uden at konstatere egentlige skader, at taksator har anført at forholdene ikke har konstruktiv betydning og at der ikke kan konstateres opfugtning samt at konstruktionen på anmeldelsestidspunktet har bestået i 51 år, har klager heller ikke bevist, at der per overtagelsesdagen forelå nærliggende risiko for skader". Klageren har heller ikke bevist, at der foreligger en ulovlig bygningsindretning i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sokkelskade under vinduerne i sydlig gavl

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved soklen – herunder manglende betonudfyldning – under vinduerne i den sydlige gavl, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

14.

102814

gens forstand, eller at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1973, at klageren anmeldte forholdet mere end fire et halvt år efter overtagelsen, og at der ikke er konstateret skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den måde, soklen er konstrueret på.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4.2, at "nedenfor sydgavlens vinduesparti ses stedvis revner og tendens til afskalninger. Note: Den vil ikke udvikles". Forholdet har fået karakteren K1.

Mursten på højkant

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den omstændighed, at murstenene er vendt på højkant under vinduespartierne i den sydvendte gavl, på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand – eller udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er godtgjort skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af, at murstenene er vendt på højkant, og at og det fremgår af selskabets taksatorrapport af 31/1 2025, at forholdet ikke har konstruktiv betydning.

Nævnet har også lagt vægt på, at den omstændighed – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – ikke i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at det ikke er godtgjort, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Teknisk bistand

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand, da dækning herfor forudsætter, at der er tale om bi-

Ankenævnet for Forsikring

15.

102814

stand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4G.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck