Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. januar 2019 blev i sag nr. 92680:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring.

Klageren overtog ejendommen den 1/2 2014 på baggrund af tilstandsrapport af 13/11 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

…

Bygnr.	**Bygn.**	**Anvendelse**	**Opført år**	**Etager ud over kælder og tag-etage**	**Bebygget areal m2**	
					Total	**Kælder**
1	**A**	*Beboelse*	*1976*		*91*	*0*
1	**B**	*Overdækket terrasse*	*1976*	*1*	*14*	*0*

…

B Overdækket Terrasse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Dækbrædder trænger til vedligehold/udskiftning.
	K2	Beklædningen på skunkvægge ved altanen er nedbrudt og sternbeklædningen er vindskæv og defekt mod sydvest. Note: Det anbefales at gennemgå konstruktionerne og udskifte nedbrudt træværk i forbindelse med almindelig vedligeholdelse."

2. 92680

I klageskema af 18/7 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Den bygningssagkyndige har ved udarbejdelsen af 'Huseftersyn' overset en betydelig skade på den yderste tværbjælke ved altan.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Betaling af udbedring af skaden (ca. 19.000 kr.)"

Selskabet har i brev af 4/9 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**Sagens fakta**
> Der er tale om en ejendom, som er opført i 1976 med træterrasse. Tilstandsrapporten udarbejdes den 13. november 2013, og forsikringstager overtager ejendommen den 1. februar 2014.
>
> Den 22. juni 2017 anmelder forsikringstager råd i yderste underliggende træbjælke under altan.
>
> Vi beder om fremsendelse af beskrivelse fra håndværker, hvilket vi modtager den 11. juli 2017. Heraf fremgår, at der er råd og svamp i yderste tværbjælke under altan, og at årsagen skyldes manglende papafdækning mellem brædder og bjælke. Der vedhæftes billeder.
>
> Den 13. juli 2017 beder vi om fremsendelse af yderligere billeder, hvilket vi modtager den 24. juli 2017.
>
> Den 28. juli 2017 afviser vi forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten.
>
> Den 12. september 2017 har forsikringstager indvendinger mod afgørelsen. Det anføres, at forholdet er overset af den bygningssagkyndige, og at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, blev udbedret året før (der vedlægges faktura).
>
> Forholdet besigtiges af taksator den 19. oktober 2017, og der fremsendes afgørelse ved mail af 23. oktober 2017. Der afvises forsikringsdækning med henvisning til, at der er tale om en terrasse/træbjælkelag fra husets opførelse i 1976, dvs. mere end 40 år gammel, som er opført efter helt sædvanlige konstruktioner, at det ikke er at det ikke er usædvanligt, at der efter mere end 40 år er sket nedbrydning af den yderste mest udsatte bjælke i det konstaterede omfang, hvorfor skadesbegrebet ikke er opfyldt. Endvidere afvises forsikringsdækning med henvisning til udløb af levetid.
>
> Den 27. oktober 2017 klager forsikringstager over afgørelsen. Det anføres, at der er tale om en skjult skade, som har været til stede på overtagelsestidspunktet, og at den skulle have været anført i tilstandsrapporten.
>
> Under sagens behandling i den klageansvarlig enhed drøftes sagen med den pågældende taksator, hvoraf det fremgår, at sælger har oplagt et stykke bjælke af samme dimension som den rådan-

grebne bjælke. Vi vedhæfter til den interne mailkorrespondance af 20. april – 3. maj 2018 (vedlagt bilag 12)

Beklageligvis fremsendes først svar på klagen ved e-mail af 12. juni 2018, hvori afgørelsen fastholdes.

…

Vores vurdering

…

Først og fremmest skal det anføres, at altanen og de underliggende bjælker, herunder den rådangrebne bjælke, er fra 1976, dvs. mere end 40 år gamle.

Det anføres af forsikringstagers håndværker, at årsagen skyldes manglende papafdækning mellem brædder og bjælke. Først og fremmest skal det anføres, at det er ikke nærmere dokumenteret, at der er tale om en fejlkonstruktion. Den aktuelle konstruktion med brædderne udlagt direkte på bjælkerne – uden tagpap – er en helt sædvanlig konstruktion, og det er ikke normalt, at der indlægges pap mellem bjælker og brædder på en åben altan, og der er i øvrigt heller ikke indlagt pap på de øvrige bjælker, som ikke er nedbrudte.

Tilsvarende er det heller ikke usædvanligt, at der efter mere end 40 års fugtpåvirkning forekommer nedbrud i en bjælke, som ligger yderst i en åben altankonstruktion, idet det ikke kan undgås, at bjælkerne på en åben konstruktion som en altan påvirkes af fugt gennem tiden – særligt den yderste bjælke, som ligger mest udsat – og at dette vil forekomme uanset hvorledes brædderne udlægges på bjælkerne, og uanset at der igennem tiden er udført sædvanlig grundig vedligeholdelse heraf.

Herudover kunne vores taksator ved besigtigelsen også konstatere, at sælger – som følge af den delvise nedbrydning i denne ene bjælke – på et tidspunkt har opsat en ny frisk tilsvarende dimensioneret bjælke ved siden af den nedbrudte bjælke (fremgår af taksators fotos af 19. oktober 2017). Det er alene den gamle træbjælke, som har nedbrydninger, hvorimod den nye opsatte bjælke ikke har nedbrydninger. Det må lægges til grund, at den nye opsatte bjælke i sig selv har tilstrækkelig bæreevne som underlag for altanen, idet den har samme dimension som den ældre nedbrudte bjælke, og der er i øvrigt ikke tegn på utilstrækkelig bæreevne. Endvidere bemærkes det, at nedbrydninger i den gamle bjælke ikke vil 'smitte af' på den nyligt opsatte bjælke.

På baggrund af ovenstående må vi således konkludere, at altanen er opført efter gængs byggemåde, at der således ikke er tale om en fejlkonstruktion, men at det er forventeligt for en åben altankonstruktion fra 1976, at den yderste træbjælke, som igennem 40 år – trods vedligeholdelse heraf – har været udsat for fugt, nu efter 40 år har nedbrydninger i det konstaterede omfang. Endvidere er der oplagt en tilsvarende dimensioneret træbjælke ved siden af den nedbrudte bjælke, som har tilstrækkelig bæreevne for altanen.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at der ikke er konstateret forhold ved altanen eller dennes bjælkekonstruktion, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke når denne konstruktion sammenlignes med tilsvarende konstruktioner / træaltaner, som er 40 år gamle i almindelig god vedligeholdelsesstand – hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Endelig skal også anføres, at forsikringen ikke dækker materialers udløb af levetid jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra g, og at den pågældende nedbrudte træbjælke efter 40 år i vind og vejr må siges at have udløbet sin levetid."

Klageren har i brev af 11/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Bjælken under altanen fremstod på overtagelsestidspunktet som fuld intakt. Men det viste sig, at det kun havde været en overflade af maling. Så da der skete en afskalning af maling, viste bjælken sig at være meget voldsom nedbrudt.

OG DET ER IKKE ANFØRT I TILSTANDSRAPPORTEN!

Den bygningssagkyndige har ved udarbejdelsen af 'Tilstandsrapport for ejendommen' overset problemet med bjælken.

Det var for at sikre os imod en sådan situation (skjult skade), at vi tegnede en 'Ejerskifteforsikring'.

Havde det fremgået af tilstandsrapporten, ville det helt klart have haft konsekvenser.
F.eks.

Undersøgelse af skadens omfang
Estimering af reparationsomkostninger

Og dermed en eventuel mindre nedsættelse (=reparationsomkostning) af prisen for overtagelse af huset.

Vi har siden konstateringen af skaden ikke turdet benytte altanen, og har derfor måttet acceptere en nedsættelse af brugsværdien af huset. Vi har ønsket en reparation hurtigst muligt, så vi kan bruge hele huset."

Selskabet har i brev af 4/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Såfremt forsikringstager ønsker at klage over tilstandsrapporten, kan der indsendes en klage til disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige på husklage.dk.
…
Vi bemærker samtidig, at der i forsikringstagers tilfælde er der tale om en altan og ikke en træterrasse mod jord. Vi vedhæfter 2 stk. udprint (fra Bolius.dk og Handyman.dk), som underbygger, at der ikke skal lægges papafdækning mellem terrassebrædderne og den underliggende trækonstruktion."

Klageren har i brev af 6/10 2018 til nævnet anført:

"Vi tegnede en forsikring imod 'skjult skade' – der er konstateret skjult skade!

Altså må forsikringen træde til."

Nævnet har fået forelagt fotos af klagerens hus og andre bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksators mail af 23/10 2017 til klageren fremgår bl.a.:

> "Jeg var hos dig den 19.10.2017 i forbindelse med din indsigelse dateret 29.9.2017 til vor tidligere afgørelse af ovenstående sag på din ejerskifteforsikring.
> …
> Der ses at være nedbrydning i den yderste gennemgående bjælke ved terrassen/svalegangen.
> Der kunne ikke konstateres anden skade ved bjælkelaget for terrassen/svalegangen.
> …
> Det antages den aktuelle træbjælke er fra husets opførelsestidspunkt i 1976. Antagelsen begrundes med bjælkens udseende og stand i forhold til øvrig konstruktion for terrassen/svalegangen. Umiddelbart vurderes det dog ikke stålbuen og øvrig stålkonstruktion under terrassen/svalegangen er fra husets opførelsestidspunkt. Det er heller ikke relevant i forbindelse med sagen.
>
> Den aktuelle konstruktion med brædderne udlagt direkte på bjælkerne anses ikke for usædvanlig. Det kan ikke undgås at bjælkerne på en åben konstruktion som fx en terrasse/svalegang påvirkes af fugt gennem tiden – særligt den yderste som ligger mest udsat. Dette vil være tilfældet uanset hvordan brædderne udlægges på bjælkerne.
>
> Efter mange års fugtpåvirkning – formentlig mere end 40 år for den aktuelle yderste bjælke – er det ikke usædvanligt der på et tidspunkt vil forekomme trænedbrydning for en åben konstruktion der er frit eksponeret for vejrets påvirkninger. Det har vist sig for den aktuelle bjælke, og anmeldt mere end 3 år og 4 måneder efter policen for ejerskifteforsikringen er trådt i kraft.
> …
> Set i lyset af bjælkens formodede alder sammenholdt med bjælken er en del af en åben udsat konstruktion anses forholdet som udløb af bjælkens sædvanlige levetid."

Af forsikringsbetingelserne 2535001 fremgår bl.a.:

> "**18. Hvad dækker forsikringen**
> …
> **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.
> …

6. 92680

19. Hvad dækker forsikringen ikke

…

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset, som er opført i 1976 den 1/2 2014. Huset har en overdækket altan, som i tilstandsrapporten er benævnt en træterrasse. Klageren anmeldte den 22/6 2017, at der var råd i en af de vandrette bjælker, som terrassens gulv er lagt på.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til blandt andet, at "Den aktuelle konstruktion med brædderne udlagt direkte på bjælkerne – uden tagpap – er en helt sædvanlig konstruktion", og at det ikke er "usædvanligt, at der efter mere end 40 års fugtpåvirkning forekommer nedbrud i en bjælke, som ligger yderst i en åben altankonstruktion". Selskabet har henvist til, at "forsikringen ikke dækker materialers udløb af levetid … og at den pågældende nedbrudte træbjælke efter 40 år i vind og vejr må siges at have udløbet sin levetid".

Endvidere har selskabet anført: "Herudover kunne vores taksator ved besigtigelsen også konstatere, at sælger – som følge af den delvise nedbrydning i denne ene bjælke – på et tidspunkt har opsat en ny frisk tilsvarende dimensioneret bjælke ved siden af den nedbrudte bjælke (fremgår af taksators fotos af 19. oktober 2017). Det er alene den gamle træbjælke, som har nedbrydninger, hvorimod den nye opsatte bjælke ikke har nedbrydninger. Det må lægges til grund, at den nye opsatte bjælke i sig selv har tilstrækkelig bæreevne som underlag for altanen, idet den har samme dimension som den ældre nedbrudte bjælke, og der er i øvrigt ikke tegn på utilstrækkelig bæreevne. Endvidere bemærkes det, at nedbrydninger i den gamle bjælke ikke vil 'smitte af' på den nyligt opsatte bjælke."

Klageren har blandt andet anført, at "Bjælken under altanen fremstod på overtagelsestidspunktet som fuld intakt. Men det viste sig, at det kun havde været en overflade af maling. Så da der

skete en afskalning af maling, viste bjælken sig at være meget voldsom nedbrudt". Klageren har også anført, at der er tale om en skjult skade, som må dækkes af forsikringen.

Taksator har i mail af 23/10 2017 til klageren blandt andet anført: "Der ses at være nedbrydning i den yderste gennemgående bjælke ved terrassen/svalegangen. Der kunne ikke konstateres anden skade ved bjælkelaget for terrassen/svalegangen … Det antages, at den aktuelle træbjælke er fra husets opførelsestidspunkt i 1976. Antagelsen begrundes med bjælkens udseende og stand i forhold til øvrig konstruktion for terrassen/svalegangen … Den aktuelle konstruktion med brædderne udlagt direkte på bjælkerne anses ikke for usædvanlig. Det kan ikke undgås at bjælkerne på en åben konstruktion som fx en terrasse/svalegang påvirkes af fugt gennem tiden – særligt den yderste som ligger mest udsat. Dette vil være tilfældet uanset hvordan brædderne udlægges på bjælkerne. Efter mange års fugtpåvirkning – formentlig mere end 40 år for den aktuelle yderste bjælke – er det ikke usædvanligt der på et tidspunkt vil forekomme trænedbrydning for en åben konstruktion der er frit eksponeret for vejrets påvirkninger".

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3 dækker forsikringen 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. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Ifølge pkt. 19 dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er den, der rejser et krav, som skal bevise kravets rigtighed. Klageren skal derfor bevise, at der er dækningsberettigende skader i hans hus.

8. 92680

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de oplyste forhold vedrørende råd i bjælken på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af de fremsendte fotos, at der ved siden af den rådskadede bjælke er monteret en nyere bjælke, som ifølge taksator har samme bæreevne som den rådskadede, og at der derfor ikke ses at være nærliggende risiko for skade. Nævnet har også lagt vægt på, at altanen har kunnet bruges af klageren i mere end tre år, før skaden anmeldtes, og at der ikke er oplysninger i sagen om, at altanen har virket ustabil.

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.

Peter Thønnings