# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 93845:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 1/9 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/3 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**2. Ydervægge**
2.1 Facader/gavle

K2 Der er revnedannelser i murværk mod vest og nord ved tilbygningen.
Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.

K2 Pudsede overflader har mangelfuld vedhæftning og revner, bl.a. mod sydøst og vest gavl.
Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må påregnes.
…
**4. Fundament/sokler**
4.2 Sokkel
K2 Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med revner og mangelfuld vedhæftning, bl.a. mod sydøst.
Note: Skaden er af betydeligt omfang, og yderligere skadesudvikling må forventes.

K2 Der er revner i sokkel mellem tilbygning og oprindeligt hus. Revnerne går videre op i facaden.
Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da kanter er afrundede. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der ventes mindre bevægelser."

2. 93845

I klageskema af 9/6 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Tilstandsrapport nævner intet om skade på front af karnap.
>
> Flere forskellige håndværkere ville enten ikke røre ved vinduerne i karnappen, før den var undersøgt, alene på baggrund af at se på dens tilstand, eller der skulle tages forbehold for tilstanden i kontrakt med dem. Helt tilbage fra kort efter køb af hus.
>
> Da murer i forbindelse med andet arbejde siger, at det 'skal' vi have set på, kontakter vi bygnings ingeniør firma for at lave en løsning, samme murer kan arbejde med, hvis det under blotlæggelse viser sig at være nødvendigt med en ny I-bjælke (se dokumentation for tilstand af I-bjælke).
>
> Under reparationen anmelder vi sagen til vores ejerskifte forsikring da det er en skade der har været på huset fra, før vi købte det, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg ønsker at opnå kompensation i henhold til at jeg har investeret i en lovpligtig ejerskifte forsikring i tilfælde at der findes skader på huset som tilstandsrapporten ikke nævner.
>
> Jeg ønsker/håber at opnå ovenstående for at kunne se en mening med ejerskifteforsikringen da afvisningen er at karnappen ikke var gået i stykker da vi skrev og at jeg jo i øvrigt har købt et gammelt hus. Med andre dækker min forsikring intet da den ene begrundelse for afslag er at det jo er et 'brugt' hus og den anden at jeg ikke havde ventet til min karnap var faldet sammen. Argumentet om ælde i forhold til en ejerskifteforsikring kan ikke være rigtigt, når man ser bort fra, hvad der er i ejerskifte forsikringen."

Selskabet har i brev af 22/7 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**1. Indledning**
> Sagen vedrører en nedbrudt ståloverligger i en karnap fra 1930. Klager har 2 år efter overtagelsen anmeldt, at den i forbindelse med en planlagt vinduesudskiftning er konstateret med tæreskader. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, med henvisning til at levetiden må anses at være udløbet.
>
> **2. Forløb**
> Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. september 2016. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
>
> Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 7. marts 2016.
>
> Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år.
>
> Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 28. oktober 2018, at der var skader på en I-bjælke i karnappen.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er sket skader på bygningen, og at jernbjælken efter 88 år må anses at have udlevet sin levetid.
…
**3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.**
Klagers ejendom er opført i 1930 og der er enighed om, at stålbjælken er den oprindelige.

Klager har ikke gjort gældende, at der skulle være fejl i husets oprindelige konstruktioner, og bedømt på de af klager fremsendte billeder må det lægges til grund, at bjælken har været udført som det var sædvanligt i 1930, herunder også, at der er tale om jern som er uden rustbeskyttelse og indbygget direkte i det udsatte murværk på karnappen.

Klager har anmeldt forholdet 2 år efter overtagelsen, og forholdet er ifølge skadeanmeldelsen opdaget i forbindelse med planlægning af nye vinduer. Klager har efterfølgende fremsendt billeder af såvel den gamle overligger som af karnappen.

Selskabet har gennemgået klagers billeder og har på den baggrund konkluderet at der ikke er tegn på, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været nærliggende risiko for skade som følge af jernbjælkens tilstand.

Der ses ingen revner eller sætninger i karnappen, som tyder på, at jernbjælken på overtagelsestidspunktet skulle have været så svækket, at bæreevnen har været væsentligt nedsat. På jernbjælken ses heller ingen nedbøjninger.

Klager gør gældende, at der er tegn på tidligere reparationer i pudslaget. Det er selskabets vurdering, at der flere steder ses diverse pudsreparation, og at dette er forventeligt på en ældre ejendom. Der er ingen billeder som viser skader på karnappen på tidspunktet for klagers overtagelse i september 2016.

Der henvises til billede fra salgsopstillingen, samt klagers billede fra april 2017.

Det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid. Der kan i den forbindelse henvises til Ankenævnets afgørelse i AN91.108, hvor det anerkendes, at en jerndrager med samme alder havde udlevet sin sædvanlige levetid.

En jerndrager fra 1930 er normalt ikke rustbeskyttet, og vil naturligt være udsat for fugt fra murværket og for kondensfugt. Bjælken kan af den årsag ikke forventes at ville have en levetid på mere end ca. 80 år.

Det bemærkes endeligt, at klager har valgt at skifte bjælken i forbindelse med en planlagt udskiftning af vinduerne. Det er ikke sandsynliggjort, at der ville være sket skader på bygningen, såfremt bjælken ikke var blevet udskiftet nu."

Klageren har i kommentar af 28/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke yderligere kommentarer til svaret end et håb om at den der repræsenterer min part tager udgangspunkt i min beskrivelse og ikke i den lettere omformulerede udgave forsikringssel-

skabet har valgt at krydre deres svar med samt lægger vægt på at den bagvedliggende sekundære bjælke i henhold til mureren ikke var rusten."

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget klagerens fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 28/10 2018 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden
- Hvornår blev skaden opdaget (dato): Medio August 2018
- Hvordan blev skaden opdaget: Skaden blev opdaget i forbindelse med planlægning af nye vinduer.
- Hvori består skaden (hvad er skadesramt): I-bjælken der understøtter karnappen (altanen mod syd)"

Af selskabets mail til klageren af 14/2 2019 fremgår blandt andet:

"Jeg bekræfter modtagelsen af jeres klage.
Jeg må forstå, at I valgte at bjælken udskifte før I fremsendte skadeanmeldelsen. På den baggrund kan jeg ikke kritisere, at skaden er behandlet som ren skrivebordssag, som I anfører.
Vi anbefaler aldrig, at man udbedrer før et forhold anmeldes, da det så vil være op til forsikringstager at dokumentere, at der har været tale om en dækningsberettigende skade.
Jeg må forstå på klagen, at det er jeres opfattelse, at der på tidspunktet før overtagelsen af huset d. 1/9 2016 skulle have været nærliggende risiko for skade, som følge af svækkelser i bjælken. Jeg kan dog ikke se, at der er fremlagt nogen dokumentation, som viser dette.
Vi har ikke registeret andet materiale, end den e-mail med billeder der blev fremsendt d. 30/10 2018. Disse billeder viser dog ikke skader på karnappen forud for udskiftningen, så jeg ved ikke, hvad der henvises til, når I skriver, at der tydeligt er lavet reparationer af murværket. Jeg kan finde et billede af karnappen i salgsopstillingen (vedhæftet), men det viser umiddelbart ingen skader.
Hvis der findes yderligere materiale som kan belyse forholdet, bedes I venligst fremsende dette til brug for min genbehandling af sagen."

Af klagerens svarmail til selskabet af 14/2 2019 fremgår blandt andet:

"Jeg har vedhæftet billeder af karnappen i høj opløsning hvor det tydeligt fremgår at der lavet reparationer. Billedet med hækken er taget nogle få måneder efter indflytning.
I forhold til at dokumentere at der er tale om en skade har jeg tidligere sendt billeder af karnappen under reparation samt billeder af den I-bjælke der var med al tydelighed skulle skiftes. Jeg har i samarbejde med den murermester der lavede karnappen og monterede den nye I bjælke tilbudt at i kunne ringe ham til for bekræftelse af at den sekundære Ibjælke ikke var rusten da han havde fjernet og klargjort til den ingeniør beregnede erstatning.
Jeg har for god ordens skyld vedhæftet billeder af I bjælken som den så ud da den blev udskiftet.

I forhold til at igangsætte reparationen før vi henvender os til jer synes vi at det giver sig selv at da der skulle åbnes op for at se tilstanden på I bjælken var det den passende måde at håndtere sagen på.
Vi er som tidligere anført klart af den opfattelse at dette er en skade som lige præcis en ejerskifte-forsikring bør dække og at fremsendt materiale dokumentere at der var stor risiko for alvorlig uheld i forhold til karnappen.
Ser frem til at ovenstående og vedhæftede filer er dokumentation nok i forhold til at dokumentere tidligere fremsendt henvendelse ang. erstatning fra vores ejerskifte forsikring."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 fremgår bl.a.:

**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
**4. Undtagelser fra dækning**
Forsikringen dækker ikke:
…
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af lovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

6. 93845

**"Bilag A**
**Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele**
…
**Tabel 1**
**Bygningsdel**
…
**Vægkonstruktion**
…
- murværk (tegl) Tabel A
…
- metal Tabel D
…

**Tabel A:**

| Alder indtil | Erstatning |
|---|---|
| 30 år | 100 pct. |
| 60 år | 93 pct. |
| 90 år | 78 pct. |
| 120 år | 63 pct. |
| 150 år | 48 pct. |
| 180 år | 38 pct. |
| 210 år | 34 pct. |
| 240 år | 30 pct. |
| 270 år | 26 pct. |
| 300 år | 22 pct. |
| Mere end 300 år | 20 pct. |

**Tabel D:**

| Alder indtil | Erstatning |
|---|---|
| 24 år | 100 pct. |
| 32 år | 93 pct. |
| 40 år | 78 pct. |
| 48 år | 63 pct. |
| 56 år | 48 pct. |
| 64 år | 37 pct. |
| 72 år | 30 pct. |
| 80 år | 23 pct. |
| Mere end 80 år | 20 pct. |

"

**Nævnet udtaler:**

Klageren overtog ejendommen, som er opført i 1930, den 1/9 2016. I forbindelse med udskiftningen af et stort vinduesparti i en karnap i 2018, anbefalede klagerens murer at få undersøgt en I-bjælke af jern, der bar murværket over vinduet. Mureren konstaterede ifølge klagerens oplysninger, at bjælken var rusten, at der var tidligere pudsreparationer over bjælken, og at den var udskiftningsmoden. Mureren udskiftede herefter jerndrageren.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udskiftning af I-bjælken og har blandt andet anført, at det ikke nævnes i tilstandsrapporten, at I-bjælken er skadet. Klageren har også anført, at ælde ikke kan anvendes som begrundelse for at afvise dækning, og at en bagvedliggende bjælke ifølge mureren ikke var rusten.

7. 93845

Klageren anmeldte skaden på jerndrageren til selskabet den 28/10 2018 efter, at hans murer havde udskiftet den gamle jerndrager med en ny. Klageren har fremlagt en række fotos af jerndrageren, hvor det ses, at den er dækket af rust.

Selskabet har afvist at yde dækning og har til støtte herfor blandt andet anført, at der på klagerens fotos af vinduespartiet forud for udskiftningen af jerndrageren hverken ses revner eller sætninger i karnappen eller nedbøjninger på I-bjælken. Selskabet har herved anført, at det ikke havde mulighed for at foretage besigtigelse af jerndrageren, da klageren havde udskiftet denne før anmeldelsen til selskabet. Selskabet har endvidere anført, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid, og at en jerndrager fra 1930 normalt ikke er rustbeskyttet og ikke kan forventes at have en levetid på mere end cirka 80 år.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved jerndrageren på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det tidligere var almindeligt at anvende ikke-rustbeskyttede jerndragere i murværk, og at jerndragerne derfor over tid ruster. Nævnet finder, at klageren ved at foretage udskiftning af jerndrageren inden anmeldelsen af skaden til selskabet har stillet sig i en bevismæssigt vanskelig position. Nævnet finder, at de fotos, som klageren har fremlagt af jerndrageren, ikke godtgør, at den var rustet i en omfang, der på overtagelsestidspunktet nødvendiggjorde en udskiftning.

8. 93845

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels