

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. september 2020 blev i sag nr. 94952:

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 basis ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Han overtog huset den 1/6 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/3 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

På hushjørne at entre bygning, er der løs mursten i gesims.

K1

På facader er der stedvis mindre revnedannelser i murværket bla. Mod nord og ved kanap.

Note: Forholdet vurderes ikke at have konstruktiv betydning, men der må forventes mindre løbende vedligeholdelse.

I klageskema af 1/3 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Anmeldelser: Den 7 september 2019 anmelder undertegnede to forhold 1) anmeldelse af sprækker i mur omkring altan, gennemgående sprækker i selve altan og rust i bærejern på altanbæring samt 2) anmeldelse af store huller i brandkam på taget.

Besigtigelse: Efter flere rykkere hvor det bliver på nævnt at der er håndværkere på adresse blev besigtigelsen gennemført 30. september 2019.

1. første afslag: Efter flere rykker bliver skaden afvist 29. november 2019. Skaderne afvises grundet at huset er bygget i 1928 og derfor må påregnes vedligeholdelsesreparationer samt påstand om skader på brandkam er opstået efter overtagelse og ikke essentielle.

Klage 1: Erstatning i forbindelse med udbedring af altan med omkostning der andrager cirka kr. 25.000.

Begrundelse: I forbindelse med en istandsættelse af facaden konstateres det at der er både indvendige og udvendige sætningsrevner i muren omkring altanen og det konstateres ved nærmere eftersyn at bærejern er gennemtæret samt der under afretningsunderlag/slidlæg er gennemgående sprække i selve altanen.

I henhold til tilstandsrapport omtales mindre revner samt løse sten ved gesims på nordfacaden. Til orientering var der både på entrebygning, karnap samt på hovedhuset stern.

Den omtalte altan befinder sig på ejendommens syd facade, altså stik modsat. Der er ingen henvisninger til at der kunne være vedligeholdelsesskade på altan eller sydfacaden. Både sydfacaden m.m. altan er istandsat. Altan er af en stand som forringer bæreevne, forringer bygningens værdi og som skal istandsættelse for ikke at skabe yderligere skader på bygning og fare for nedstyrtning.

Klage 2: Reparation af de anmeldte skader på brandkam fastholdes med omkostninger der andrager 15.000.

Begrundelse: Skade 2 blev konstateret da håndværker var ved at istandsætte tagets grater samt de løse sten som er anført i huseftersynsrapporten. Det fremgår ikke af huseftersynsrapporten at der er store mangler ved brandkammen som undertegnede bliver bekendt gjort med ifm. denne før omnævnte istandsættelse. Der er en brandkam og to grater. Arbejder på det øvrige tag m.m. stilles der ikke erstatningskrav om. Der kunne konstateres indtagende fugt igennem revner og huller i brandkam og derfor skulle skade udbedres for at bygningen ikke tog yderligere skade.

Slutbemærkninger: Jeg har tidligere anmeldt en ulovlig EL installation hos Dansk Boligforsikring (ikke klaget da EL installation var udbedret inden taksator kom (indvendig renovation af bygningen i 2018) hvor der ved denne anmeldelse anmodes af Dansk Boligforsikring om samtlige bilag i forbindelse med handelen. Dette fremsendes samt at der i forbindelse med anmeldelserne også er fremsendt behørigt billededokumentation m.m. Det kan derfor konstateres at da Danske Boligforsikring indgik forsikringsaftalen var de ikke i besiddelse af den dokumentation der forelå om ejendommen. Dansk Boligforsikring har ikke i tilstrækkelig grad kunne tage stilling til risikoen ved ejendommen samt den gennemførte besigtigelse af de godkendte medarbejdere ved af Huseftersynsrapporten. Der er i disse rapporter konstateret faktuelle fejl. I Dansk Boligforsikrings afvisninger af skaderne er der ligeledes konstateret faktuelle fejl uanset at deres taksatorer har besigtiget skaderne.

Dette fremgår tydeligt af de argumenter afvisningerne er begrundet med.

Ejendommen i dag fremstår istandsat og de anmeldte skader er udbedret i forbindelse med andet vedligeholdelsesarbejder.

Såfremt ankenævnet ønsker en besigtigelse, foreligger muligheder derfor.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af reparation af arbejde ifm. sikring af altan og skader på brandkam."

Selskabet har i brev af 12/6 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører en altan, hvor der i forbindelse med en istandsættelse af facaden konstateres revner i muren omkring altanen, revner i selve altandækket og rust i bærejern. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til, at der ikke var skader ved overtagelsen og at forholdene ikke afviger fra hvad man kan forvente ved en altan fra 1928.

Sagen vedrører desuden revner og huller i brandkamme på taget. Selskabet har afvist dækning, da der 15 måneder efter overtagelsen ikke kunne konstateres skader.

Klager ønsker dækning til reparation af altan og brandkam.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. juni 2018. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. I alt 35.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**.

Den 10. september 2019 dvs. ca. 15 måneder efter overtagelsen, anmelder klager revner i murværk og væg omkring altan samt at materiale i brandkam ser løst ud. Skadeanmeldelsen ses fremlagt af klager.

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdene den 30. september 2019. Af hensyn til overskueligheden fremlægges alene besigtigelsesnotat for de forhold, som er en del af denne klagesag. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**. Relevante fotos fra altanen fremlægges som **bilag C** mens relevante fotos fra brandkamme fremlægges som **bilag D**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 29. november 2019, da altanen vurderes at være stabil ved overtagelsen, og da konstruktionen ikke afviger fra tilsvarende. Forholdet vedr. brandkammen blev afvist med henvisning til, at der ikke kunne konstateres skader eller tegn på skader.

Den 15. december 2019 sender klager en klageskrivelse til selskabets klageafdeling, som ved mail af 20. januar 2020 fastholder at forholdene ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 1928. Ifølge sælgeroplysningsskemaet er taget blevet udskiftet i 2007.

Altan:

Klager har efter sin overtagelse igangsat en renovering af ejendommens facader.

I forbindelse med dette arbejde har klager anmeldt, at der blev konstateret sætningsrevner i muren omkring altanen, at bærejern er gennemtæret og at der under afretningsunderlag/slidlæg er en gennemgående sprække.

Ved konsulentens besigtigelse af altanen, var de anmeldte revner i fugerne omkring altanen udbedret i forbindelse med den igangværende facaderenovering. Belægningen på altanen var fjernet og der kunne konstateres en revne i øverste pladedel. Klager gør gældende at denne revne er gennemgående, men det har konsulenten ikke kunne konstateres ved besigtigelsen. Der henvises til bl.a. fotos på side 3 og 10 i bilag C.

Klager gør desuden gældende at bærejern er gennemtæret. Det er ved besigtigelsen konstateret, at der var hugget en del beton af, ind til det bærende jern og ilagt et ekstra stykke stål, som ses tildækket med fliseklæb/lim og beton. Konsulenten kunne derfor ikke konstateret hvor tæt bærejernet er.

Altanen er fra 1928 og opført efter datidens byggemetoder. Det er ikke usædvanligt, at et bærejern efter 91 år ses med tæring. Forholdet må betragtes som sædvanligt slid.

Det bemærkes endvidere at det først var i forbindelse med facaderenoveringen og fjernelse af belægningen på altanen, at klager 15 måneder efter overtagelsen konstaterede og anmeldte revner og tæt jern. Det blev ikke konstateret fordi der var problemer med bæreevnen eller andre tegn på at der ved overtagelsen var skader.

Sædvanligt slid og ælde dækkes ikke af forsikringen, medmindre forholdet har medført skader på bygningen. Da der ikke på overtagelsestidspunktet var sket skader, og det i øvrigt heller ikke vurderes, at der har været nærliggende risiko for skade, da klager overtog ejendommen, er forholdet ikke dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 4.6.

Brandkam:

Klager har i klageskemaet til Ankenævnet for Forsikring oplyst, at der i forbindelse med istandsættelse af taget blev konstateret indtagende fugt igennem revner og huller i brandkam, som skulle udbedres for, at bygningen ikke tog yderligere skade.

Ved konsulentens besigtigelse var de anmeldte forhold ved brandkammen derfor udbedret. Konsulenten kunne konstatere, at der var lavet pudsreparationer på selve brandkammen og at der mod teglstenene var lagt en klar silikonefuge efterfølgende, jf. bilag D.

Ved besigtigelsen kunne der ikke registreres vandindtrængen eller andre tegn på skader, som følge af det anmeldte forhold.

Klager har til selskabet fremsendt fotos i forbindelse med udbedringen. Disse fotos ses fremlagt af klager. Det fremgår ikke af klagers fremsendte fotos fra udbedringen, at der efter 15 måneder skulle være sket følgeskader som følge af de anmeldte revner og huller i brandkamme.

Selskabet går ud fra, at der er blevet hugget ud i brandkammen på de fremsendte fotos fra klager og at de derfor ikke giver et retvisende billede af, hvordan brandkammen så ud forud for udbedringen. Dette begrundes bl.a. ud fra det hvide smuld, der ses på teglstenene lige under hullerne i brandkammen.

Det er klager, der må sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og da forholdet var udbedret ved besigtigelsen, har vi alene klagers fremsendte billeder at forholde os til.

Det kan lægges til grund, at der 15 måneder ikke er konstateret skader i form af vandindtrængen eller tegn herpå som følge af revner i brandkamme. På denne baggrund er det selskabet opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at der var skader til stede ved overtagelsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Det er desuden ikke usædvanligt, at der kan forekomme revner mellem tegl og puds, og som løbende skal vedligeholdes i ældre ejendommen, som følge af naturlige bevægelser i tagkonstruktionen. Dette henhører under den almindelige vedligeholdelse man har som ejer."

Klageren har i brev af 21/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Skaderne på altanen blev konstateret da undertegnede engagerede håndværkerne ifm. med istandsættelse af træværk, løse tegl og fuger i facaderne.

I forbindelse med ovennævnte blev der konstateret revnedannelser på yder- og inderside af væggene (se foto dokumentation) med udspring hvor altanens bærejern var fastgjort i murværk (det skal bemærkes at den indvendige væg blev istandsat med væv og nymalet i forbindelse med overtagelsen/indflytning i april 2019).

Ved nærmere undersøgelse ved borthugning af altans underside samt åbning omkring bærejern blev det konstateret at disse var rustne og gennemtæret (se foto dokumentation). På denne baggrund blev skadeanmeldelsen indsendt den 10. september 2019 med en beskrivelse af skadernes omfang samt behørigt foto dokumentation.

Det tog 3 uger før DB foretog en besigtigelse af skaderne efter flere rykkere til DB for en besigtigelse hvor der end ikke kunne gives svar på hvornår en evt. besigtigelse kunne fremkomme (DB var informeret om at der var håndværkere på adressen). DB besigtigede først skaderne den 30 september, altså 3 uger efter anmeldelse hvilket er en systematisk og taktisk tilgang for DB (2 måneder om afvisning, rykker fra ankenævnet).

Det er derfor ikke retmæssigt at DB kan afvise skaden med begrundelse at de ikke har kunnet konstatere skadernes omfang på trods af behørigt fotomateriale. Det må således være DBs ansvar at de ikke rettidigt har besigtiget skaderne, idet det ikke er uden urimelige ekstraomkostninger for forsikringstager at udskyde en reparation ved at hemsende håndværkerne til DB ind befinder sig på adressen. Endvidere kan det vel ikke være meningen at altanen skal falde ned med risiko for personskaade før DB mener der er tale om en skade? Det er en forflygtigelse af selskabets forpligtelser og ansvar at afvise skaden.

Endvidere kan det oplyses at reparationen af altanen blev udført ved at de rustne bærejern blev rengjort for rust, rustbehandlet samt forstærket med indlæggelse af stålstænger, om-muret med cement, samt ny-støbning af bund og dæk. Denne reparation er en hensigtsmæssig reparation da alternativet var at nedtage hele altanen, samt at udskifte bærejern ved at tage gulvet op i det bagved liggende værelse.

DB fremhæver endvidere i deres afvisning at det må påregnes at der i en ejendom på cirka 90 år må påregnes tæring på bærejern.

Spørgsmålet der derfor bliver rejst er hvorfor den sagkyndige, som har udarbejdet huseftersynsrapporten og foretaget besigtigelse af ejendommen, som danner grundlag for DBs tegning af forsikringen, ikke har anført forbehold om at der er mulighed for at bærejern i altanen kunne være tæret givet alder på bygningen (hvilket næppe kan være en overraskelse for DB da de tegnede forsikringen)? Det er denne huseftersynsrapport som danner grundlag for prissætningen af ejendommen samt forsikringsselskabets tegning af forsikringen.

Det må således være DB, der bærer ansvaret i forbindelse med forsikringstegning og dermed forsikringsmæssig overtager ansvaret for usynlige konstruktions skader.

Forsikringstager betragtes som bygningsmæssig ukyndig hvilket var årsag til ordningens indførelse. Forsikringsselskabet overtager ved tegning af forsikringen det ansvar for ikke synlige fejl ved ejendommen som ikke er angivet i huseftersynsrapporten.

Brandkam:

Skaderne på taget blive ligeledes konstateret i forbindelse med at taget bliver eftergået for løse sten på rygning og grater med mere. Også her er der foretaget en fremsynet vedligeholdelse af ejendommen.

Såfremt DB ønskede at konstatere om der er følgeskader, kunne de have givet udtryk derfor ved besigtigelsen eller forud for besigtigelsen.

De samme argumenter for nærværende skade som angivet ovenfor ses ligeledes i nærværende skadetilfælde.

Når skaderne først er konstateret på det pågældende tidspunkt, skal det oplyses at ejendommen efter overtagelsen blev istandsat indvendigt hvilket medførte at indflytning først skete i april/maj 2019. Den udvendige istandsættelse skete således først over sommeren og efteråret 2019.

I henhold til ovenstående redegørelse skal anføres, DB har tegnet forsikringen ud fra de i huseftersynsrapporten angive oplysninger og forsikringen er tegnet for en 5 årig periode.

Det fremgår ikke af huseftersynsrapporten nogen forbehold eller andet som kan henføres til at der kunne være skader på ejendommens altan jern hvorfor DB bærer ansvaret for ikke synlige skader.

Forsikringstager har ikke udvist nogen form for skyld i de opståede skader men kun søgt at vedligeholde og forbedre det forsikrede.

Skaderne er anmeldt da de blev konstateret uden ugrundet ophold og med behørig foto dokumentation.

Der er ikke tale om manglende vedligeholdelse af de rustangreb på altanjernet der har medført betydelige skader på ejendommen.

DB har på intet tidspunkt givet udtryk for at arbejdet skulle stoppes indtil DB kunne foranledige en konsulent til at varetage selskabets interesser."

Ankenævnet for Forsikring

7.

94952

Selskabet har i brev af 8/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager oplyser, at selskabet på intet tidspunkt har givet udtryk for at arbejdet skulle stoppes indtil en konsulent havde foretaget besigtigelsen.

Allerede dagen efter selskabet modtog skadeanmeldelsen, blev klager gjort opmærksom på, at forholdet ikke bør udbedres, før selskabet har haft mulighed for at vurdere det anmeldte. Mailen fremlægges som bilag E. Der kan desuden henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 10."

Til dette har klageren fremsendt brev af 10/7 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg har vedlagt HELE mail (korrespondancen vedrørende bilag E) hvor det tydeligt fremgår at jeg gør Dansk Boligforsikring opmærksom på 1) at der er håndværker på adressen 2) skaderne prøves at mindskes ved at der ikke skal komme yderligere vand ind ved brandkammen 3) Jeg rykker flere gange for et syn men svartider og responser er meget mangelfulde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos fra klageren og selskabet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 10/9 2019 fremgår bl.a.:

Hvornår blev skaden opdaget(dato)	lørdag, 7 september 2019
Hvordan blev skaden opdaget	1) Revner i murværk og væg omkring altan. 2) materiale i brandkarm så løst ud
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	1) Altanbæringerne er rustne og givet sætninger i facaden. Bærejern og understøtning er gennemtæret og Skal udskiftes 2) hulrum bag muret brandkarm skal opmures så der ikke kan komme vand ind

Af selskabets taksators besigtigelsesnotat af 14/10 2019 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:

Forhold 1. Ved besigtigelsen af husets altan som vender mod sydvest forklarer FT's far at der er en revnedannelse i betondækket. Revnen er placeret i ca. midten af pladen og går fra dørkarmens bundstykke og ud til forkanten. FT's far fortæller at der også har været revner i fuger omkring altanen, men de er nu lavet i forbindelse med en igangværende facaderenovering.

Fra haven kan man se at FT har fået hugget en del af undersiden af betonen af, ind til det bærende jern. FT's far fortæller at man har indlagt et ekstra stykke stål, pga. oprindelige jern var meget rustent. Det er svært ved besigtigelsen at se selve standen af det oprindelige jern fordi de har dækket det til med bl.a. LIP og beton. Se fotos.

Forhold 2. Ved gennemgangen af brandkam og tegl set fra husets kviste på 2. sal, kan man se at der er lavet pudsreparationer på selve brandkammen og at man mod teglstenen har lagt en klar

silikonefuge efterfølgende. Dette er gjort på begge sider af huses tagflader mod sydvest og nord-øst ...

Konklusion:

Forhold 1. ift. altanbunden så er det ikke unormalt at der ses revner efter så mange år pga. rust. Huset er fra 1928 og altanen er formentlig også derfra. Det betyder at der igennem årene har kunnet sive vand/fugt igennem dækket hvis man ikke har været opmærksom på at coate overfladen så fugtgennemtrængning så ville være moderat. Før hen havde man desuden et tyndere dæk lag ift. jernet på betonkonstruktioner. I dag skal der min. være 5 cm dæk lag, førhen var det 2,5 cm.

Om jernet er helt gennemtæret tror jeg ikke, men jeg har ikke haft mulighed for at gennemgået ordentligt, da det var tildækket på undersiden ved besigtigelsen. På FT's egne billeder kan man se at lejepladerne, som jernet lægger af på, ses med rust. Hvilket som regel også er det første som skal udskiftes.

Forhold 2. vedr. revnedannelserne mellem tegl og mørtel i brandkammen ses stedvis en tynd revnedannelse imellem tegl og puds. Dette kan være kommet af at tagkonstruktionen har arbejdet en smule. Dette ses ofte på huse af denne art og alder. Revnerne kunne have været gemt af vejen ved en form for inddækning, men hvis huse er bevaringsværdige eller fredet som denne, må man formentlig ikke det.

I forbindelse med den opstået revne mellem tegl og kam, er der så enkelte steder, hvor mørtlen har løsnet sig pga. revnedannelsen og måden som tag og kam arbejder på.

...

Konstruktiv betydning:

Forhold 1. ift. at jernet er rustent, er det altid et vurderingsspørgsmål om hvor meget rust der er på jernet og hvor meget er der tilbage efter en evt. afrensning, også set ud fra hvor længe har et renoveret jernprofil tilbage at leve i før man kan besluttet om forholdet har en konstruktiv betydning. Jeg har som nævnt ikke kunne se og gennemgå jernet med hammer m.m. så har svært ved at lave en korrekt udtagelse om den.

Forhold 2. Jeg har ikke kunne konstatere at forholdet har konstruktiv betydning ift. selve huset.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Forhold 1. Der er kommet en revnedannelse igennem den øverste pladedel og det vil udvikle sig, hvis man ikke får det lukket af. Her tænkes der på vand/ fugt/ frost m.m.

Forhold 2. Det er ikke set eller dokumenteret ved besigtigelsen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Forhold 1. Der er ikke tale om ulovlige bygningsdele, men en ældre konstruktion som er nedslidt. Altanen er udført efter datidens regler og udførelsesmetoder og har jo også stået i mange år.

Forhold 2. Som udgangspunkt skal en brandkam altid være tæt eller har den jo ikke den funktion som der kræves ift. brandsikrede.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Forhold 1. Kunden har overtaget huset den 1. juni 2018 og da jernet er 91 år gammelt, er der nok en god mulighed for at nedbrydning i jernet også har været tilstede ved overtagelsen. Det er dog ikke usædvanligt.

Forhold 2. Revnerne og løs pudsflager kan opstå fordi tagkonstruktionen kan arbejde en smule. Revnerne og løs pudsflager er nok kommet inde for de sidste par år, og er formentlig også blevet værre i mens kunden har boet i huses. Når først revnerne er der, kan de udvikle sig pga. vand og frost.

...

Udbedring

Forhold 1. der kan være to muligheder ift. en renovering af altanbunden:

1. Hvis man skal lave en ny altanbund så vil man skulle rive den nuværende helt ned, derefter skal der opstilles et understøttende stillads/soldater laves en forskallingskasse, indsætning af nye jern, og net som skal bindes sammen i to lag. Derefter støbning af dæk med beton 20 mpa. Moderat pga. man er tæt på saltvand. Derefter afmontering af forskalling og stillads/soldater overflade coatning af betondækket montering af værn m.m.
2. Hvis man kan renovere altanbunden så skal alt beton m.m. omkring jernet fjernes så man kan rengøre det for rust derefter overfladebehandles. Evt. kan man indlægge ekstra jern for at styrke det eksisterendes bæreevne (dette har kunden gjort på nuværende tidspunkt) derefter skære op i dækket i den revnedannelse som er komme på overfladen. Støbe denne ud med en reparations beton evt. fra Sika og efterfølgende støbe undersiden ud. Overfladebehandle hele betonbunden ved at coate den.

Forhold 2. Man kan gennemgå kammen med hammer og fjerne puds som er løst derefter vaskes murværket ned, for støv og løstsiddende mørtel og stenrester. Ved pudsreparationen forvandes de områder hvor der skal lægges ny mørtel på, derefter pudses overfladen og til sidst vaskes taget af for snavs og kalkrester.

Kunden har også fået lagt en klar silikone imellem tegl og pudsen da der stedvis var opstået en tynd revnedannelse på ca. 0,5 cm."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.18 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, 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 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:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, 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 udtaler:

Den forsikrede ejendom er et dobbelthus opført i 1928. Ejendommen er overtaget af klageren den 1/6 2018. Ejendommen har en altan, og der er opsat en brandkam mellem klagerens ejendom og naboejendommen. Klageren anmeldte den 10/9 2019, at altanbæringer var rustne og medførte sætninger i facaden, og at bærejern og understøtning af altanen var gennemtærede og måtte udskiftes. Klageren anmeldte også, at der skulle ske opmuring ved brandkammen. Efter at selskabets taksator den 30/9 2019 havde besigtiget ejendommen, afviste selskabet den 29/11 2019 at yde forsikringsdækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække arbejdet med at sikre altanen og udbedring af skader på brandkammen. Klageren har anført, at "I forbindelse med en istandsættelse af facaden konstateres det at der er både indvendige og udvendige sætningsrevner i muren omkring altanen og det konstateres ved nærmere eftersyn at bærejern er gennemtæret samt der under afrettingsunderlag/slidlæg er gennemgående sprække i selve altanen".

Klageren har også anført, at "I henhold til tilstandsrapport omtales mindre revner samt løse sten ved gesims på nordfacaden ... Den omtalte altan befinder sig på ejendommens syd facade, altså stik modsat. Der er ingen henvisninger til at der kunne være vedligeholdelsesskade på altan eller sydfacaden".

Klageren har videre anført, at "Skade 2 blev konstateret da håndværker var ved at istandsætte tagets grater samt de løse sten som er anført i huseftersynsrapporten. Det fremgår ikke af huseftersynsrapporten at der er store mangler ved brandkammen som undertegnede bliver bekendt gjort med ifm. denne før omnævnte istandsættelse ... Der kunne konstateres indtagende fugt igennem revner og huller i brandkam og derfor skulle skade udbedres for at bygningen ikke tog yderligere skade".

Klageren har tillige anført, at "Det tog 3 uger før DB foretog en besigtigelse af skaderne efter flere rykkere til DB for en besigtigelse hvor der end ikke kunne gives svar på hvornår en evt. besigtigelse kunne fremkomme (DB var informeret om at der var håndværkere på adressen) ... Det må således være DBs ansvar at de ikke rettidigt har besigtiget skaderne, idet det ikke er uden urimelige ekstraomkostninger for forsikringstager at udskyde en reparation ved at hjemsende håndværkerne til DB ind befinder sig på adressen".

Klageren har herudover oplyst, at "Ejendommen i dag fremstår istandsat og de anmeldte skader er udbedret i forbindelse med andet vedligeholdelsesarbejder".

Selskabet har fastholdt afvisningen og anført, at "Ved konsulentens besigtigelse af altanen, var de anmeldte revner i fugerne omkring altanen udbedret i forbindelse med den igangværende facaderenovering", at "der kunne konstateres en revne i [altanens] øverste pladedel. Klager gør gældende at denne revne er gennemgående, men det har konsulenten ikke kunne konstatere", og at "der var hugget en del beton af, ind til det bærende jern og ilagt et ekstra stykke stål, som ses tildækket med fliseklæb/lim og beton. Konsulenten kunne derfor ikke konstatere hvor tæt bærejernet er. Altanen er fra 1928 og opført efter datidens byggemetoder. Det er ikke usædvanligt, at et bærejern efter 91 år ses med tæring".

Selskabet har også anført, at "det først var i forbindelse med facaderenoveringen og fjernelse af belægningen på altanen, at klager 15 måneder efter overtagelsen konstaterede og anmeldte

revner og tæret jern. Det blev ikke konstateret fordi der var problemer med bæreevnen eller andre tegn på at der ved overtagelsen var skader".

Selskabet har videre anført, at "Klager har i klageskemaet til Ankenævnet for Forsikring oplyst, at der i forbindelse med istandsættelse af taget blev konstateret indtagende fugt igennem revner og huller i brandkam, som skulle udbedres for, at bygningen ikke tog yderligere skade. Ved konsulentens besigtigelse var de anmeldte forhold ved brandkammen derfor udbedret. Konsulenten kunne konstatere, at der var lavet pudsreparationer på selve brandkammen og at der mod teglstenene var lagt en klar silikonefuge efterfølgende", og "Ved besigtigelsen kunne der ikke registreres vandindtrængen eller andre tegn på skader som følge af det anmeldte forhold".

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 – herunder de fremsendte fotos – finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved murværket ved brandkammen eller altanen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det nævnes i tilstandsrapporten, at der er stedvis mindre revnedannelser i murværket. Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke kan ses på de fremsendte fotos, at der er en gennemgående revne i altanen og ikke alene i den øverste pladedel. Nævnet har tillige lagt vægt på, at altanbæringerne antageligt stammer fra opførelsen af ejendommen i 1928, og at det må anses som sædvanligt, at altanbæring af jern af denne alder er korroderede. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen, der underbygger, at der var risiko for svigt af altanbæringernes bæreevne på overtagelsestidspunktet.

Hvad angår brandkammen, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved brandkammen, der udgjorde skade eller

Ankenævnet for Forsikring

13.

94952

nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde at dække almindelig vedligeholdelse af pudset murværk, og at der ikke er oplysninger i sagen om, at der er sket skade på bygningen af for eksempel indtrængende vand ved brandkammen.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Det, som klageren har anført, herunder at selskabet ikke besigtigede ejendommen før flere uger efter anmeldelsen, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings