

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. februar 2021 blev i sag nr. 95530:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1935. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/3 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer

K2

Malingen skaller på nogle vinduer, primært mod havesiden. Der er endvidere lidt mørning i stuevindue mod vej, samt råd/mørning i vindue 1.sal, mod vej, og i vindue 1.sal, mod havesiden.

Note: Der må påregnes vedligeholdelse/renovering af de berørte vinduer, inden for overskuelig tid.

3.4 Sålbenke

K2

Der kan ses enkelte mindre revner i sålbænke.

Note: Revner i sålbænke bør rep./eftergås for at forebygge opfugtning af facade m.m.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1

I stue er mindre revne i overligger over vindue mod vej."

I klageskema af 7/7 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det regnede ind, da det regnede kraftigt. Det dryppede ind over vinduet. Vi kontaktede en murer, der var ude og se på skaden. Han vurderede, at der er tale om en rusten jerndrager over vinduet. Han så, at skaden er repareret før og at der derfor er tale om en skjult skade. Derfor kontaktede vi Frida Forsikring og anmeldte sagen. Sagen blev hurtigt afvist pr mail og ud fra de billeder, som vi havde tilsendt. Derfor klagede vi over afgørelsen. Frida forsikring sendte taksator, ..., ud for at besigtige skaden. Derefter blev skaden afgjort og afvist.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

En omstødelse af afgørelse og at selskabet tager ansvaret for skaden."

Selskabet har i brev/mail af 28/9 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. oktober 2014. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S (QUDOS) på baggrund af tilstandsrapport ... I forbindelse med konkursen hos QUDOS tegner klager en Restperiodeforsikring hos DOMUS, som på tilsvarende vilkår omfatter visse forhold ved huset konstateret og anmeldt efter den 20. juni 2019 og i den resterende del af forsikringstiden.

Den 2. marts 2020 anmelder klager revner over stuevindue og vandindtrængning i forbindelse med regn og blæst. I forbindelse med skadeanmeldelsen fremlægger klager tilbud fra [murer] på udbedring. Efter at have afvist dækning uden forudgående besigtigelse foretager FRIDA besigtigelse den 27. marts 2020 og fastholder herefter dækningsafslaget med henvisning til, at forholdet ikke var tilstede ved overtagelsen 5½ år forinden og desuden består i almindelig vedligeholdelse af huset. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring, hvor sagen sættes i bero, indtil selskabets fornyet afgørelse efter klagebehandling af sagen. Sagen genbehandles af FRIDA's kvalitet og klageafdeling, som fastholder dækningsafslaget. Klagesagen ved Ankenævnet for Forsikring genoptages herefter.

...

FRIDA's opfattelse af sagen

Det antages, at klager mener, at FRIDA skal dække udbedring af jernoverligger over stuevindue som årsag til vandindtrængning.

Restperiodeforsikringen dækker forhold ved bygningen, som på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2014 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler bevisbyrden herfor klager.

Huset er opført med 2 stk. NP 14 (jerndragere) over vinduerne i gavlene. Ifølge FRIDA's taksator er der tale om sædvanlige revnedannelser som følge af spændinger pga. fugt og varme mellem de forskellige byggematerialer. I forbindelse med skadeanmeldelsen oplyser klager, at revnen over vinduet ifølge [murer] skyldes en skade på den overliggende jerndrager. Dette kan dog ikke konstateres ved besigtigelsen, ligesom FRIDA ikke har modtaget fotos eller en nærmere beskrivelse af, hvad denne skade består i. Det er dog ikke usædvanligt, at der på tilsvarende huse fra 1930'erne med indbyggede jerndragere over vinduer i dag forekommer revnedannelser i mur-

værket foran jerndragerne i takt med at disse korroderer med tiden. Bolius artikel om revner ved overliggere fremlægges som **bilag H**.

Revnen og vandindtrængningen registreres knap 5½ år efter overtagelse (den 22. februar 2020) og skyldes efter FRIDA's opfattelse sædvanligt slid af bygningsdelen, som kan bestå i den løbende nedbrydning/korrodering af jerndragerne over vinduet, hvilket almindeligvis hører til den almindelige vedligeholdelse af huset. Sådanne forhold er ikke dækningsberettigende under Restperiodeforsikringen.

Da klager ikke har påvist forhold ved murværket, som går udover hvad man almindeligvis må forvente af et tilsvarende murværk fra 1935 med indbyggede jerndrager over vinduerne i almindelig god stand, bør klagers krav – efter FRIDA's opfattelse – afvises."

Klageren har i brev af 25/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er dog stadig af den opfattelse, at dette er en skade, der dækkes af vores ejerskifteforsikring. Der er tale om en skjult skade, der har været udvendigt repareret i en grad så hverken vi som lægmænd eller den byggesagkyndige har kunnet se skade. Reparationen har dog ikke været af en tilstrækkelig kvalitet idet der en gang er kommet vand ind. Der er hverken før eller siden kommet vand i. Det har været i et tilfælde hvor det har regnet voldsomt mens vinden har stået i en retning som den sjældent gør. Denne kombination gjorde at der trængte vand helt ind i huset. Idet denne skade har været dækket over og at vi ikke har forestået reparationen må denne altså have været der ved husovertagelsen. Vi forstår fuldt ud at der i ældre huse kan opstå revner med mere. Men i dette specifikke tilfælde hvor der er tale om en skade der har eksisteret, men som kun kosmetisk er ordnet, mener vi at det falder under ejerskifteforsikringens dækningsområde."

Selskabet har den 4/11 2020 meddelt nævnet, at det ikke har yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt bilag og fotografier fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets taksatorrapport fra besigtigelsen den 27/3 2020 fremgår det bl.a.:

"4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder: Revne over vindue i stue, der stod vand ind, da det regnede og blæste voldsomt. Undersøgt af murer i sidste uge, og han kunne se, at det skyldes en skade inde i muren på en jerndrager.

Hvilken bygningsdel samt alder: Alder på bygning er 85 år og det samme er ydervæggene.

Forholdet er jf. mail af 20032020 afvist og kunden har klaget til kvalitet og skriver i mail af 23032020 bl.a. følgende: Denne skade er efter vores mening, og [murer], der har besigtiget skaden, at omtalte skade har eksisteret før, da der er tale om en ret tydelig lapning som vi ikke har foretaget. Vi kan derfor afvise følgende påstand: 'Her er det min vurdering at forholdet ikke har været tilstede ved overtagelsen for 5 ½ år siden'.

Det fremgår aftegninger i weblager at der ligger 2 stk. NP 14 over vinduerne i gavle og at vægge er 32 cm hulmur. Facaden er pudset med struktur puds af ukendt mørtelkvalitet.

Ved min besigtigelse kan jeg konstatere at der er revnedannelser ved gesimskanter langs tag og de vandrette facadebånd samt ved flere sålbænke.

Der ses lidt revnedannelse ved vindue på 1. sal th. som udgår fra gesimskant og ned til vindue.

Ved det midterste vindue på 1. sal ses en større revne i sålbænk som nu går ned efter i murværket og pudsens.

På de mindre facadebånd mellem 1. sal og stueetagen og under vinduer i stueetagen ses mindre revner, hvoraf enkelte har medført lidt revnedannelse nedefter i pudsens.

Over stuevinduet ses vandrette revner ca. 20 cm over vinduet men også th, for vinduet og også her en revne fra facadebåndet ved hushjørnet der går ned mod den vandrette revne.

Der er generelt tegn på mindre pudsreparationer rundt omkring på gavlen men også på sydfacaden.

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Der er intet unormalt i at der løbende opstår revner i murværk standerskifter over vinduer og døre, det skyldes typisk fugt og varmebetingede bevægelse samt spændingsrevner mellem forskellige materialer.

Hvis der som her kan komme vand ind via nuværende revner vil revner udvikles sig yderligere.

Et hus med den pågældende alder skal derfor vedligeholdes og revner udbedres lige så snart de opstår.

Det er ikke sket her, det er specielt synligt på sålbænkene som er støbt i beton.

6. Udbedring og omkostninger

Din murer har fremsendt et tilbud på renovering af drageren og det lyder 26.875 kr. inkl. Under forudsætning af at drageren kan genanvendes.

Jeg er ikke sikker på at drageren fejler noget, jeg tror mere at det er pudsens der er løstsiddende i området."

Af selskabets brev af 19/8 2020 til klageren fremgår det bl.a.:

"Vores taksator har ved hans besigtigelse vurderet, at der er tale om 'almindelige revner', hvilket vil sige svind eller spændingsrevner, som er uden konstruktiv betydning for bygningen. Dette betyder ikke at revnerne ikke skal udbedres, men at udbedringen må anses at hører ind under det sædvanlige vedligehold af murværket, som altid må forventes på ældre ejendomme. Reparationen består ifølge vores konsulent i at revnerne skal renses af og pudses op. Ved vores taksators besigtigelse var jernoverliggen ikke synlig, og er derfor ikke visuelt besigtiget.

Der er intet unormalt i, at der løbende opstår revner i murværk over blandt andet vinduer og døre. Dette skyldes typisk fugt og varmebetingede bevægelser, samt spændingsrevner mellem forskellige materialer hvilket er helt normalt for en ejendom fra år 1935. Det er derfor min opfattelse, at revnerne i murværket ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover skal tilføjes, at ejerskifteforsikringen alene dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4 A i forsikringsbetingelserne. Forholdet er anmeldt 5½ år efter overtagelsestidspunktet. Uanet om man måtte mene, at de konstaterede revner er af en sådan karakter, at de opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, er det ikke bevist, at disse var til stede på overtagelsestidspunktet, eller at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for deres opståen. Også af denne grund afvises forholdet.

For en god ordens skyld skal jeg bemærke, at det er sædvanligt med rust i jernoverligger i bygninger fra 1930'erne. Det skyldes, at man dengang ikke rustbeskyttede jernet. Det forhold, at jernet rustner, er derfor forventeligt og vil derfor ikke være dækningsberettigende over en ejerskifteforsikring, da det skyldes udløb af materialets levetid, hvilket er et forhold ejerskifteforsikringen ikke dækker. Jf. punkt 5 I i jeres forsikringsbetingelser."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er fra 1935. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2014 og anmeldte den 2/3 2020, at der den 22/2 2020 kom vand ind ved en revne over stuevinduet, da det regnede og blæste voldsomt. Klagerens murer har vurderet, at revnen er en følge af, at jerndrageren over vinduet er rustet og har udvidet sig.

Ankenævnet for Forsikring

6.

95530

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til afrensning og rustbeskyttelse af jerndrageren eller udskiftning af jerndrageren, hvis dette måtte være påkrævet. Klageren har anført, at der er tegn på en tidligere lapning over vinduet, og at der er tale om en skjult skade, som har eksisteret ved overtagelsen af huset og kun er blevet kosmetisk repareret.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist forhold ved murværket, som går ud over, hvad man sædvanligvis må forvente af et tilsvarende murværk fra 1935 med indbyggede jerndragere over vinduerne i almindelig god stand. Selskabet har videre anført, at revnen og vandindtrængning er registreret knap 5½ år efter overtagelsen.

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved jerndrageren på overtagelsestidspunktet mere end 5 år forud for anmeldelsen, 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 det derfor er en forventelig proces, at jerndragerne over tid rustet. Nævnet har også lagt vægt på, at processen kan bremses eller forsinkes ved en omhyggelig vedligeholdelse af facaden, og at klageren ikke har bevist, at tidligere reparationer af murværket har været udført utilstrækkeligt. Nævnet bemærker, at jerndrageren ikke har været blotlagt, og at der ikke foreligger oplysninger om jerndragerens tilstand.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

95530

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen