

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. september 2021 blev i sag nr. 96019:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 1/11 2020 har klageren bl.a. anført:

"Det drejer sig om en svalegang med indstøbte ubehandlede jerndragere. Dansk Boligforsikring vil ikke anerkende dette som en skjult skade, på trods af at det ikke var nævnt i tilstandsrapporten. En ingeniør har kigget på det, og han siger at hvis den tilstandskyndige havde mærket med en metallineal over betonen, så ville han straks være blevet opmærksom på en 'skruk' lyd. Jeg har også hans skrivelse til Dansk Boligforsikring. Skaden var altså allerede til stede ved overdragelsen af huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil få anerkendt skaden som en skjult skade der på sigt også indebærer en sikkerhedsrisiko. Betonen var nymalet og vi opdagede derfor ikke noget før malingen begyndte at falde af. Korrosionen har begyndt for mange år siden."

Selskabet har den 8/12 2020 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen omhandler ejendommens svalegang, hvor klager kræver dækning af udgifter til renovering med 68.750 kr., herunder rustbeskyttelse af jern og epoxybelægning af oversiden/trædefladen. Ejerskifteforsikringen har afvist forholdet under henvisning til, at arbejdet har karakter af renovering/optimering af de oprindelige konstruktioner, som dermed ikke udgør en dækningsberettiget skadeudbedring.

2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ... , d. 1. september 2018.

Købsaftale og salgsoptilling fremlægges som henholdsvis, bilag A og B. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport på ejendommen er udarbejdet d. 18. maj 2018, bilag C.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S, bilag D. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte afskalninger ved svalegang d. 27. september 2019, bilag E. Forholdet blev besigtiget af selskabets konsulent d. 14. oktober 2019, der beskrives i notat og billeder, bilag F.

Korrespondancetråden er allerede fremlagt i sagen af klager.

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en villa opført i 1973.

Sagen omhandler ejendommens svalegang, der ligger i åben forlængelse af indbygget dobbelt garage. Svalegangen er beton, hvori der er indstøbt jerndrager samt armeringsjern pr. 30 cm.

Konstruktionen er ifølge konsulenten udført efter sædvanlig byggeskik på udførelsestidspunktet.

I forbindelse med malerbehandling af svalegangen anmelder klager, at der er konstateret afskalninger som følge af rust i jernet. Klager udtrykker desuden bekymring for svalegangens stabilitet.

Klager har fremsat krav om dækning i henhold til fremsendte overslag på renovering af svalegangen med 68.750 kr. Der er ifølge overslaget tale om at prime/rustbeskytte jernet samt udføre epoxybelægning, som en vandtæt belægning af betonen ovenpå svalegangen.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med basisdækning, hvorfor anmeldelsen er behandlet i henhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

Det er en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringen, at der var aktuelle skader på overtagelsestidspunktet, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På udførelsestidspunktet blev der ikke anvendt rustbeskyttet jern, det er først noget der er kommet til senere hen. Derfor er der heller ikke noget usædvanligt i, hvis jernet de forgangene 47 år har trukket lidt fugt fra betonen, der naturligt vil medføre korrosion af jernet.

Der er ikke nogen indikationer på, at konstruktionen kan siges at være svækket. Det arbejde der foreslås udført i klagers fremlagte overslag indikerer heller ikke, at der er tale om nogen svækkelse af konstruktionen, men har nærmere karakter af renovering/optimering af den oprindelige konstruktion (overfladebehandling af jern), der formentlig i et vist omfang vil kunne forlænge levetiden i forhold til, hvad man sædvanligvis må forvente af en sådan konstruktion.

Ifølge tilstandsrapportens pkt. 2.4 var der forud for overtagelsen afskalninger på forsiden af altanpladen, hvilket også fremgår af fotos fra besigtigelsen (bilag F). Afskalningerne har ligeledes ganske givet udviklet sig i perioden fra overtagelsen og indtil klager påbegynder maler/vedligeholdelsesarbejder forud for anmeldelsen.

3. Afsluttende bemærkninger

Det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet, da der ikke er konstateret forhold ved konstruktionen, der kan siges at adskille sig fra en tilsvarende 47 år gammel svalegangskonstruktion.

Endvidere er det selskabets vurdering, at det fremsatte krav i henhold til det fremlagte overslag, er udtryk for renoverings-/optimeringsarbejder af den oprindelige tidstypiske konstruktion."

Klageren har den 24/12 2020 bl.a. anført:

"Vi protesterer kraftigt mod Dansk Boligforsikring A/S påstand i indledningen om at det drejer sig om dækning af renovering/optimering. Det drejer sig udelukkende om at nymalingen af undersiden af vores gangbare svalegang gjorde at de massive skader på betonen og metalarmeringen blev skjult. Denne overmaling, som gjorde at den sagkyndige der lavede tilstandsrapporten, ikke så skaderne eller derfor ikke skrev dem ind i tilstandsrapporten, så hvordan skulle vi som lægfolk kunne have set det, hvilket i givet fald ville have betydet at vi ville have krævet en prisnedsættelse af købsprisen i forhold til denne massive skade. Epoxybelægningen på oversidefladen, der blev anbefalet til os, giver mening, men er ikke en del af skaden og bliver udført og betalt af os. Malingen på undersiden af svalegangen fremskyndede endda korrosionsprocessen ifølge [ingeniør] (badekareffekt – vandet løber ind, men kan ikke løbe ud pga. malingen). Vi har renoveret meget siden købet af huset, alt hvad vi har kunnet se, og hvad der kunne læses i tilstandsrapporten, men betonskaderne i svalegangen er så omfattende, at vi har brug for et specialfirma til det. Og de var blevet skjult af maling, både for os og for den sagkyndige der lavede tilstandsrapporten.

Vi finder det generøst, at forsikringsselskabet tager ansvar for skader på ejendom og personskaade, fordi de siger at der angiveligt ikke er nogen risiko. Men det stemmer ikke overens med vores følelse af sikkerhed.

Ad punkt 1.

Sagen omhandler ejendommens svalegang, hvor klager kræver dækning af udgifter til renovering med 68.750 kr., herunder rustbeskyttelse af jern og epoxybelægning af oversiden/trædefladen. Ejerskifteforsikringen har afvist forholdet under henvisning til, at arbejdet har karakter af renovering/optimering af de oprindelige konstruktioner, som dermed ikke udgør en dækningsberettiget skadeudbedring.

Kommentar fra klager ... :

Det drejer sig om en mangel som er blevet skjult med en gang nymaling, hvilket formentlig har medvirket til at den sagkyndige der stod for tilstandsrapporten ikke har opdaget forholdet. Vores ingeniør, ... kunne dog ved at køre med en skruetrækker hen over overfladen straks konstatere den 'skrukke' lyd af løstsiddende beton. Det er dog ikke rigtig at vi vil have Epoxybehandling betalt af forsikringen. Den betaler vi selv.

Da Dansk Boligforsikrings konsulent, ... besigtigede skaden, og min mand påpegede netop dette forhold (at der var blevet nymalet for at skjule fejlen!), studsede han og så underlig ud i ansigtet.

Ad punkt 2.

I forbindelse med malerbehandling af svalegangen anmelder klager, at der er konstateret afskalinger som følge af rust i jernet. Klager udtrykker desuden bekymring for svalegangens stabilitet.

Kommentar fra klager ... :

Det handler ikke om at optimere den oprindelige konstruktion, men om at udbedre en SKJULT skade som vil udvikle sig til en tiltagende svækkelse af svalegangens stabilitet og bæreevne med fare for en nedstyrtning i sidste ende – inden for få år. De rustne jerndragere har skabt hulrum i betonen, og betonen kan på undersiden pilles løs med FINGRENE!! Man behøver hverken værktøj eller andet, men piller simpelthen løs med fingrene!!! At dette vil fortsætte er uden for al tvivl med mindre betonen bliver sandblæst og rustbeskyttet. Det vil sige at de første 8 punkter i [ingeniør] redegørelse er en udbedring af den skjulte skade.

Selve epoxybehandlingen af overfladen er selvfølgelig noget vi selv betaler for, idet det er en FORBEDRING.

Ad punkt 2.

På udførelsestidspunktet blev der ikke anvendt rustbeskyttet jern, det er først noget der er kommet til senere hen. Derfor er der heller ikke noget usædvanligt i, hvis jernet de forgangene 47 år har trukket lidt fugt fra betonen, der naturligt vil medføre korrosion af jernet.

Kommentar fra klager ... :

Jerndragerne har ikke kun trukket lidt fugt! Men meget! [Ingeniør] har endvidere påpeget at malingen af undersiden af svalegangen er en decideret fejl, idet svalegangen så forvandler sig til at 'badekar' pga den manglende epoxybehandling over oversiden. Det betyder at vandet trænger ind i svalegangen fra oven, men ikke kan komme ud for neden. Dette betyder at jerndragerne rustner mere end de ville have gjort hvis undersiden ikke havde været malet. Dette er en byggefejl der fører til en decideret sikkerhedsrisiko.

Hvis denne skjulte skaden ikke en skjult skade er, så vil jeg gerne virkelig vide hvad der hører ind under begrebet 'skjult skade'."

Selskabet har den 12/1 2021 bl.a. anført:

"Selskabet har modtaget klagers yderligere bemærkninger, som giver anledning til følgende uddybende kommentarer:

Den omstændighed at betonen er malet kan, efter selskabets opfattelse, ikke i sig selv siges at udgøre en skade eller fejl, der medfører en nærliggende skaderisiko jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

Der findes maling til mange typer materialer, herunder også maling beregnet til beton.

Ankenævnet for Forsikring

5.

96019

Klagers fremsendte tilbud omfatter, foruden epoxybelægning ovenpå svalegangen, en rustbeskyttende behandling. Der er således intet der tyder på, at der på overtagelsestidspunktet, eller i øvrigt på nuværende tidspunkt, skulle være behov for forstærkning af konstruktionen herunder jernet.

Selvom vi forstår klager nu frafalder sit krav for så vidt angår dækning af udgifter til epoxybelægning på svalegangen, er det fortsat selskabets opfattelse, at klagers krav i sin helhed er udtryk for renovering/optimering af den oprindelige konstruktion."

Til dette har klageren den 20/2 2021 bl.a. anført:

"Ingeniør ... der har besigtiget konstruktionen samt udarbejdet forslag til reparation, skriver følgende kommentarer:

Det centrale i denne sag er at skaderne indiskutabelt var tilstede ved overtagelsen. Korrosionsskader af den pågældende karakter udvikler sig relativt langsomt og er ikke alene opstået i perioden efter overtagelsen. Pga. den udførte overfladebehandling af altanens underside, var skaderne ikke synlige ved overtagelsen. Alle der professionelt arbejder med betonrenovering vil kunne bekræfte dette.

I det første svar fra Dansk Boligforsikring omtales brugen af korrosionssikret armering før og nu. Dette har ingen relevans for denne sag da det ikke drejer sig om en fuldstændig overfladebehandling af armeringen. I øvrigt er det også i dag mere undtagelsen end reglen at der bruges korrosionsfast armering.

I begge svar fra Dansk Husforsikring fastholder de at der er tale om en renovering/optimering. Dette er en misforståelse. Der er udelukkende tale om at reparere partielle skader. I den forbindelse bliver beskadigede armeringsjern hugget fri, men ikke alle. Der er altså tale om en pletvis reparation af armeringsjernene. De frihuggede armeringsjern i skadesområdet sandblæses og rustbeskyttes med en acrylsvumme, hvorefter området bliver svummet for at forbedre vedhæftningen inden betonen kommer på. Det er alt sammen en normal procedure for en betonreparation, ikke en optimering af den samlede konstruktion.

Nedenstående er sakset fra Dansk Boligforsikring skrivelse af d. 8/12-2020

'Det er en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringen, at der var aktuelle skader på overtagelsestidspunktet, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. '

Konklusion:

Jeg er ikke i tvivl om at der var 'ikke synlige' skader i altanpladens underside på overtagelsestidspunktet.

Disse skader nedsætter selvsagt ejendommens værdi i forhold til tilsvarende bygninger med god vedligeholdelsestandard.

...

Yderligere kommentar vedrørende fotos taget af Dansk Husforsikring den 14. oktober 2019. Af de 14 billeder er der udelukkende to der er relevante for skaden – nemlig billede 2 og 4 hvor metalarmeringen bliver fotograferet sammen med en tommestok. Væggene og de billeder der viser he-

le indfarten og overfladen af svalegangen er irrelevante, da det ikke er dette arbejde vi ønsker at få dækket af forsikringen. Men når Dansk Husforsikring også kigger på de irrelevante billeder, så forstår vi hvorfor Dansk Husforsikring vælger at kalde det en renovering. De vil bevidst prøve på at slippe for at dække skaden, som vi har brug for at få repareret. Og derfor siger de nej til at dække skaden!

Min mand var i gang med at udbedre væggene på hver side som havde slået store sætningsrevner. Så gik lampen som sidder på undersiden af svalegangen i stykker og i forbindelse med at vi udskiftede den, opdagede min mand at den pletvise maling på undersiden af svalegangen bulede og begyndte at se nærmere på det. Der opdagede han så at han kunne fjerne maling og beton med FINGRENE og så kom de rustne armeringsjern til syne. Han har taget 2 fotos hvor man kan se dette. Og når man står på stedet og kører hånden hen over overfladen mærker man straks at det buler og giver efter. Det anser vi for at være en skjult skade som burde dækkes af ejerskifteforsikringen.

Ingeniør ... kom forbi og kiggede på skaden, og den forbindelse rådede han os til at vente med at male væggene idet vi ellers ville skulle male igen efter at han havde sandblæst armeringsjernen (fordi sanden ryger til alle sider).

Denne salgslakering har hverken den tilstandskyndige set i forbindelse med tilstandsrapporten og hvordan skulle vi som lægmænd så have opdaget det.

Hertil har selskabet den 18/3 2021 bl.a. anført:

"Selskabet har modtaget klagers yderligere bemærkninger, som giver anledning til følgende uddybende kommentarer:

Der er som selskabet læser kommentaren fra [ingeniør], der har udfærdiget tilbud på renoveringen af svalegangen til klager, nærmere tale om en strid om ord, end nye oplysninger til sagen.

Det er en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringen, at der var aktuelle skader på overtagelsestidspunktet, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet påstår naturligvis på intet tidspunkt, at armeringen først er begyndt at korrodere efter klagers overtagelse, det var bare ikke kommet til udtryk i form af afskalninger. Det er næppe en skade i sig selv, at der er rust på armeringen som følge af slid og ælde, når konstruktionen ikke er svækket.

[Ingeniør] har i sit tilbud tilkendegivet, at arbejdet vil bestå i afrensning og pudsreparation, hvilket må karakteriseres som almindelig vedligeholdelse, der således ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Vi modtager naturligvis gerne en nærmere uddybning fra [ingeniør], såfremt det mod forventning skulle være hans opfattelse, at korrosionen af jernet skyldes en udførelsesmæssig fejl ved svalegangens betondæk.

I modsat fald er det selskabets opfattelse, at sagen kan foreligges Nævnet."

Heroverfor har klageren den 5/4 2021 bl.a. anført:

"Skaden var til stede ved overtagelsen af huset og blev ikke nævnt i tilstandsrapporten, fordi den var skjult gennem en salgslakering og derfor ikke kunne ses, heller ikke af den tilstandskyndige, dvs. en skjult skade!

Hvorfor I dernæst kalder det en renovering og laver flere fotos af sidevæggene end af armeringsskaderne i svalegangen, kan kun have en grund, fordi I vil lede opmærksomheden væk fra reparationen af skaden og inddrage væggene for på den vis at hævde at det drejer sig om en renovering. Hvad en renovering er, er jo almindelig kendt. Det er noget helt andet end en reparation.

Væggene var vi begyndt at renovere, som man på jeres fotos tydeligt kan se, idet vi opdagede armeringsskaden, og derfor tilkaldte ingeniør ... for at høre hans mening om skaden. Væggene har således intet med armeringsskaden at gøre.

Tilbuddet fra [ingeniør] hvor ordet renovering forekommer, var en fejl, hvilket han meget tydeligt har givet udtryk for i det andet brev. 'Det drejer sig udelukkende om at reparere partielle skader.' Det samme havde vi skrevet til jer.

Hvis I venligst ville anerkende dette, er det også for jer en ny information og derfor heller ikke en strid om ord.

Påstanden at en armering hvor betonen er trykket væk fra armeringen i en fritliggende svalegang udelukkende skal mures til og males, kan ikke være seriøst ment. Især efter de flere tilfælde af nedfaldne balkoner de senere år.

Det korte svar således at ikke kan misforstås er:

Der var en skjult skade (pga. overmaling)

Det nedsætter værdien af huset nævneværdigt!

'nævneværdigt' betyder ifølge Dansk Sprognævns ordbog: at noget er værd at nævne, hvilket er vigtigt i forbindelse med en tilstandsrapport!

En betonkyndig tilstandsrapportmand ville have fundet skaden straks.

Derfor bedes I forholde jer til konklusionen i [ingeniørs] 2. brev:

Konklusion:

Jeg er ikke i tvivl om at der var 'ikke synlige' skader i altanpladens underside på overtagelsestidspunktet.

Disse skader nedsætter selvsagt ejendommens værdi i forhold til tilsvarende bygninger med god vedligeholdelsestandard."

Ankenævnet for Forsikring

8.

96019

Selskabet har den 10/5 2021 bl.a. anført:

"Det er som tidligere nævnt en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringen, at der var aktuelle skader på overtagelsestidspunktet, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet er fortsat af den opfattelse, at klager ikke har godtgjort, at det ovenfor nævnte skadebegreb er opfyldt, herunder sandsynliggjort, at den konstaterede korrosion af jernet skyldes en udførelsesmæssig fejl ved svalegangens betondæk."

Hertil har klageren den 27/5 2021 bl.a. anført:

"Kort opsummeret:

En ejerskifteforsikring er en forsikring, der dækker skjulte fejl og mangler ved boligen, som var til stede på overtagelsesdagen. Det vil sige skader i boligen, som ikke fremgår af tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, og som køber ikke på anden måde kendte til på forhånd.

Der var en skjult skade (pga. overmaling)

Det nedsætter værdien af huset nævneværdigt!

'nævneværdigt' betyder ifølge Dansk Sprognævns ordbog: at noget er værd at nævne, hvilket er vigtigt i forbindelse med en tilstandsrapport!

En betonkyndig tilstandsrapportmand ville have fundet skaden straks.

Derfor bedes I forholde jer til konklusionen i [ingeniørs] 2. brev:

Konklusion:

Jeg er ikke i tvivl om at der var 'ikke synlige' skader i altanpladens underside på overtagelsestidspunktet.

Disse skader nedsætter selvsagt ejendommens værdi i forhold til tilsvarende bygninger med god vedligeholdelsestandard.

...

Jeg har ikke yderligere kommentarer, men håber at der nu kan træffes en beslutning, og at forsikringen nu tager det ansvar som vi regnede med da vi indgik den.

NEMLIG: hjælp ved SKJULTE skader."

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

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Ifbm de har fjernet noget maling fra loftet under svalegangen

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Svalegangen ligger ved den indbyggede garage i husets sydvest vendte del- Litra A i tilstandsrapporten

Konstruktion/opbygning:

Ankenævnet for Forsikring

9.

96019

Der er tale om en svalegang der har en bredde på 130cm x 7,5 meter, som er støbt i beton, hvori der ligger en jerndrage på langs af huset. På denne jerndrage ligger der vinkelrette armeringsjern/pr 30 cm. (Foto 2+4) Jerndragen er foruden læmur understøttet af en 7,5cm x 7,5cm træstolpe (Foto 10).

Konstruktionen er lovlig og almindelig byggestil i 1973. Der ses afskallinger på forsiden af svalegangen (foto 1+7+11). Under svalegangen, ca. 2 meter fra sydvest vendt læmur, ses tre armeringsjern at være blevet delvist blotlagt (foto 2+4). Loftet (undersiden af svalegangen) er malet med silikatmaling, hvor der områdevis kan ses mindre afskalninger/begyndende afskalninger. På oversiden af svalegangen ses der rå beton, som er intakt og uden revner af betydning (foto 8+9+10+11).

Anmærkninger i tilstandsrapport:

K1

Der spor efter fugtgennemtrængning i støttemur mod terræn foran garagen, samt lidt revner og afskallet puds. Note: Skaden er af mindre omfang.

K1

Der lidt afskalninger på forsiden af altanpladen ved svalegangen, samt lidt vindridser og udtørninger i stolper og værn. Note: Skaden er af mindre omfang og uden konstruktiv betydning.

Konklusion:

Årsagen til jernet ses at være med korrosion er, at man i 1973 brugte ubehandlet armeringsjern i disse konstruktioner. Betonen hvor jernet er indstøbt er løbende gennem årene blevet udsat for fugt, som følge af konstruktionen ikke er beskyttet mod vind og vejr (udsat bygningsdel), og beton ikke er vandtæt i sig selv og derfor vil trække lidt fugt til sig og dermed til det indstøbte jern. Svalegangen har stået sådan siden opførelsen for 46 år siden, og vil som alle andre konstruktioner med tiden slides og ældes, og vil også kræve løbende eftergang og vedligehold."

Af tilbud af 2/9 2020 fra klagers ingeniør fremgår bl.a.:

"I det vi takker for Deres venlige forespørgsel, fremsendes hermed overslag på følgende arbejde. Betonreovering af altan/svalegang.

Der udføres:

- Til/afrigning på plads.
- Afhugning af løs 'skruk' beton.
- Frihugning af korroderet armering.
- Sandblæsning af konstruktionen samt frihugget armering.
- Evt. supplering af armering hvis dette skønnes nødvendigt.
- Primning af armering.
- Svumning samt udfyldning af de frihuggede områder.
- Filtning/overflade-udjævning af underside og forkant altanplade.
- Påføring af epoxy på altanoverside.

Ovenstående vurderes overslagsmæssigt at kunne udføres for: kr. 55.000,00 ex.moms."

Af forsikringsbetingelserne 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds løn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold".

Nævnet har fået forelagt fotografier af svalegangen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et enfamilieshus fra 1973 – den 1/9 2018. Hun anmeldte den 27/9 2019, at der som følge af rustne jerndragere var afskalninger på undersiden af ejendommens 7,5 meter lange og 1,3 meter brede overdækkede svalegang på husets første sal. Det fremgår videre, at der i betonen ligger en jerndrager i svalegangens længde, at der vinkelret herpå ligger armeringsjern med 0,3 meters afstand, og at der på oversiden af svalegangen ikke ses skader på betonen.

Klageren har indsendt et reparationsoverslag, der er udfærdiget af en ingeniør. Hun kræver, at selskabet i overensstemmelse med de 8 første poster i overslaget dækker: Til/afrigning på plads, afhugning af løs "skruk" beton, frihugning af korroderet armering, sandblæsning af konstruktionen samt frihugget armering, evt. supplering af armering hvis dette skønnes nødvendigt, primning af armering, svumning samt udfyldning af de frihuggede områder og filtsning/overflade-udjævning af underside og forkant altanplade. Klageren har anført, at hun er indforstået med selv at dække påføring af epoxy på oversiden af svalegangen.

Klageren har til støtte for sit krav anført, at undersiden af svalegangen på købstidspunktet netop var blevet malet, hvorfor afskalningerne ikke var synlige, at rustdannelsen bevirker, at jernarmeringen udvider sig og skaber hulrum i betonen, og at der er tale om skjulte forhold, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har uddybende over for nævnet endvidere bl.a. anført: "Der er udelukkende tale om at reparere partielle skader. I den forbindelse bliver beskadigede armeringsjern hugget fri, men ikke alle. Der er altså tale om en pletvis reparation af armeringsjernene. De frihuggede armeringsjern i skadesområdet sandblæses og rustbeskyttes med en acrylsvumme, hvorefter området bliver svummet for at forbedre vedhæftningen inden betonen kommer på. Det er alt sammen en normal procedure for en betonreparation, ikke en optimering af den samlede konstruktion".

Ankenævnet for Forsikring

12.

96019

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold ved svalegangen, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har blandt andet anført, at anvendelsen af ikke rustbeskyttet jern i betonkonstruktionen var sædvanlig på opførelsestidspunktet, at der ikke er noget, der tyder på, at konstruktionen er svækket, og at klagerens krav hører under almindelig vedligeholdelse eller renovering med henblik på at forlænge bygningsdelens naturlige levetid

Af besigtigelsesnotat af 14/10 2019 fremgår: "Årsagen til jernet ses at være med korrosion er, at man i 1973 brugte ubehandlet armeringsjern i disse konstruktioner. Betonen hvor jernet er indstøbt er løbende gennem årene blevet udsat for fugt, som følge af konstruktionen ikke er beskyttet mod vind og vejr (udsat bygningsdel), og beton ikke er vandtæt i sig selv og derfor vil trække lidt fugt til sig og dermed til det indstøbte jern. Svalegangen har stået sådan siden opførelsen for 46 år siden, og vil som alle andre konstruktioner med tiden slides og ældes, og vil også kræve løbende eftergang og vedligehold".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at klageren har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor yde dækning i overensstemmelse med det reparationsoverslag, som klageren har fremsendt. Selskabet vil ikke være berettiget til at foretage aldersafskrivning, da svalegangen er en fortsættelse af terrændækket mellem ejendommens stueetage og første sal. I forsikringsbetingelsernes bilag A ses der ikke angivet nogen afskrivningstabel for terrændæk o.l., hvorfor erstatningen skal beregnes som nyværdierstatning, jf. indledningen til afskrivningstabellerne i bilag A.

Ankenævnet for Forsikring

13.

96019

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at jerndragerne udvider sig, når de ruster, hvilket ødelægger den omkringliggende beton og giver risiko for revnedannelser mv. Der henvises i den forbindelse til bl.a. nævnets afgørelser i sagerne 74773 og 84267.

Flertallet har også tillagt det betydning, at der er tale om et skjult forhold, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, idet undersiden af svalegangen på overtagelsestidspunktet netop var blevet malet.

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Mindretallet har lagt vægt på, at der er tale om en konstruktion fra 1973, hvor man ikke kan forvente, at armeringsjern er korrosionsbeskyttet, og at udbedring derfor ud fra en byggeteknisk betragtning må anses som forventelig vedligeholdelse.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække omkostningerne ved reparationen af svalegangen i overensstemmelse med det fremsendte reparationsoverslag.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

96019

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen