

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. maj blev i sag nr. 96218:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 14/12 2020 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I afgørelsen af den 8. juni 2020, fastslår ETU-Forsikring, at ejerskifteforsikringen ikke dækker den anmeldte skade, da der er tale om forhold, som menes at være oplyst i tilstandsrapporten af den 24. november 2019. Der refereres her til punkt 3.2 i tilstandsrapporten.

Den skade vi anmeldte består i: sunket glas i nordvendte gavlparti, hvilket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hverken direkte eller indirekte. Vi har haft to uafhængige håndværkere til at kigge på skaden og begge vurderer skaden til at være alvorlig af bl.a. sikkerhedsmæssige årsager og pga. de skadevirkninger skaden ellers medfører på bygningen.

Vores indsigelse gik således på, at den konkrete skade som anmeldes ikke fremgår af tilstandsrapporten og det er tydeligt at byggesagkyndige overser denne ved byggetilsynet den 24. november 2019. Vi anerkender forholdet vedr. pkt. 3.2 i tilstandsrapporten, men mener ikke det beskriver det forhold vi anmeldte i sagen.

I forlængelse af afgørelsen, sendte vi en klage/indsigelse mod afgørelsen til ETU Forsikring, som herefter overdrog sagen til Sedgwick. Sedgwick gennemgik sagen og vurderet at en ny taksator skulle ud for at besigtige. Det resulterede i en ny besigtigelsesrapport, som fastholdte ETU Forsikrings afgørelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at selskabet dækker den anmeldte skade ift. de udbedringer, der er foretaget."

Selskabet har den 21/1 2021 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klageren har tegnet ejerskifteforsikring under betingelserne BEF001 (Bilag A) i forbindelse med køb af ejendommen beliggende ..., der overtages pr. 30. marts 2020.

Klageren anmelder den 26. maj 2020 til selskabet, at de den 11. april 2020 i forbindelse med maling af loft, at de midterste vinduer i det nordvendte gavlglasparti på 1. sal er sunket. Samtidig oplyser klageren, at udbedring skal ske ved udskiftning af gavlglaspartiet.

Af anmeldelsen fremgår:

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

1. sal i stue

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Der er tale om et stort gavl-glasparti med separate fag/vinduer (se vedhæftede billeder). Vinduerne går fra gulv til loft. Ved maling af loft, opdager vi at de midterste vinduer er sunket. I lofthøjde er der et synligt mellemrum mellem glas og vinduesramme. Vi har forsøgt at tage billeder af skaden, men da det er meget højt oppe, kan det være vanskeligt at vise skadens omfang.

Evt. udtalelse fra håndværker

Vi har forhørt hos to uafhængige håndværkere. Begge har udtalt, at skaden skal udbedres ved udskiftning af vinduer (glas og rammer).

Bygningskonstruktør ..., besigtiger den 01. juni 2020 for selskabet det anmeldte forhold og udarbejder en taksatorrapport (Bilag 2).

På baggrund af denne taksatorrapport træffer selskabet den 08. juni 2020 afgørelse om, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da forholdet er omtalt i tilstandsrapporten (Bilag 1).

Klageren vender telefonisk tilbage over for selskabet, idet han ikke er enig i selskabets afgørelse, hvorefter selskabet anmoder Sedgwick Leif Hansen om at foretage revurdering af det anmeldte forhold.

Klageren uddyber sin indsigelse i mail af 07. juli til Sedgwick Leif Hansen (Bilag 5), hvoraf fremgår:

Vores indsigelse går således på, at den konkrete skade som anmeldes ikke fremgår af tilstandsrapporten og det er tydeligt at byggesagkyndige overser denne ved byggetilsynet den 24. november 2019. Vi anerkender ovenstående forhold (pkt. 3.2 i tilstandsrapporten), men mener ikke det beskriver det forhold vi anmelder i denne sag.

Arkitekt ... , Sedgwick Leif Hansen, besigtiger den 15. juli 2020 det anmeldte forhold (Bilag 3)

Af besigtigelsesrapport af 16. juli 2020 fremgår: ...

Efter almindelig forsikringsretlige principper er det klageren, der skal bevise størrelsen og rigtigheden af sit krav.

Nedbrydningen i bundkarmen er med overvejende sandsynlighed årsagen til de nedsunkne termoruder, som er omtalt i tilstandsrapporten under punkt 3.2 med karakter K2

3.2 Vinduer	K2	Mørheder og udtøringer i den faste del på vestvendte skydedørsparti. Mørheder i bund af nordvendte gavlparti Note: Der skal forventes nogen reparation, hvis dette er muligt.
-------------	----	---

Klager har været fuld ud oplyst om reparation/udskiftning af vinduespartiet inden for overskuelig tid. Derfor er det ikke et forhold, der går ud over hvad klageren måtte forvente.

Klager har ikke løftet bevisbyrden for, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Af taksatorrapport af 1/6 2020 fremgår bl.a.:

"Skaden er beskrevet i anmeldelse sendt til ETU den 11-4-2020
Den består i at stort gavlglasparti er glassene sunket.

Selve glassene i vinduespartiet er sunket med 1-2,5 cm i hele husets bredde.

Det er tydeligt at se i bunden, der er råd i selve bundrammen på vinduespartiet som er en gennemgående ramme fra væg til væg hvor alle 9 lodposter fra resten af vinduet er monteret ned

Man kan se der er luft over glassene i 7 fag, dog mest på de høje i midten som er ca 4.5 m fra bund til top vægten har gennem årene trykket den ned i den bundramme som er rådden flere steder.

Der er råd i bundrammen som er en enhed der går fra væg til væg i bygningens brede, denne er monteret på en rem i limtræ K2 i TR 3.2 som beskriver dette.

Bundrammen til vinduespartiet er monteret på limtræs rem med en for gummibånd i mellem
Denne kan dog godt være gammel secomastic.

I bunden på de enkelte glas er der sluttet af med en glasliste der ikke slutter tæt så vandet kommer ned bag denne, dette gør at bundramme på vinduesparti samt i limtræsrem er blevet mørt og råddent.

Glassene er de oprindelige fra 1972 dette ses i alukanten på glassene

Der er tale om alm. blødt fyrretræ der ser ud som det er vakuum-inprægnet i 1972. tabel F i af-skrivning, vinduespartiets træ konstruktion er bygget på stedet .

Udbedring vil kun være muligt hvis man udtager alle glas i vindues partiet og skifter bundrammen samt bunden af lodposterne, da glassene vil være meget porøse vil de med stor sandsynlighed gå itu ved en udtagning.

Man bør overveje at skifte hele vinduespartiet da det vil være en billigere løsning, og montere et nyt vinduesparti der er delt på et passende stykke evt. ud for hans bånd i stuen, de store vinduer vil ikke være til at lave i dag, og slet ikke monterer.

Man skal samtidig være opmærksom på at den limtræsrem det hele står på er der begyndende råd i jf. beskrivelse i TR pkt. 3.2 med en K2 som også beskriver tilstanden på selve vinduespartiets bund.

En anslået pris på dette vil for vinduespartiet være ca. 60-70.000 inkl. montage + moms men der bør indhentes tilbud fra flere i sådan en sag, og evt. fra vindues producenterne som kan være behjælpelige med rådgivning."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 16/7 2020 fremgår bl.a.:

"GENERELT OM HUSET:

Huset er opført i 1973 med vandskurede, murede facader og tegltag på hanebåndskonstruktion.

HVAD DÆKKER EJERSKIFTEFORSIKRINGEN?

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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

FORHOLD 1

BESKRIVELSE:

Bundkarm i stort vinduesparti i gavl mod nord har nedbrydninger i bundkarm, hvilket har bevirket, at termoruder er sunket ned i bundkarmen. Der er i toppen ca. 2 cm 'fri luft' mellem termoruder og karm.

Der er følgende bemærkning i tilstandsrapportens punkt 3.2 Vinduer, med karakteren K2:

Mørheder i bund af nordvendte gavlparti.

Note: Der skal forventes nogen reparation, hvis dette er muligt.

VURDERING:

Nedbrydningerne i bundkarm er bemærket i tilstandsrapporten.

Det er ingen bemærkninger om, at termoruder er sunket ned i den nedbrudte bundkarm.

I har gjort indsigelse, hvor jeres holdning er, at de nedsunkne termoruder burde have været nævnt i tilstandsrapporten, fordi der i toppen er luftspalte mellem termoruder og karm.

Bemærkningen i tilstandsrapporten med karakteren K2 beskriver en alvorlig skade som medfører, bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Samme beskrivelse dækker karakteren K3, dog sådan at dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Luftspalten ligger under tagets store udhæng, og der er ikke konstateret følgeskader på grund af forholdet.

Ligeledes vil forholdet ikke have indflydelse på den nødvendige reparation, da reparationen, under alle omstændigheder, vil medføre at hele vinduespartiet udskiftes, hvilket også er vurderingen i det fremsendte tilbud fra jeres tømrermester

Ud fra oplysningerne i den udarbejdede tilstandsrapport omkring vinduespartiet og den oplyste forestående reparation, er man som kommende køber af ejendommen blevet gjort opmærksom på en skade/problemstilling omkring vinduespartiet i gavlen. Det har derfor inden købet af ejendommen være muligt, at få undersøgt omfanget af den oplyste skade ved gavlpartiet.

Den tidligere afgørelse fra ETU, fastholdes hermed jf. ovenstående."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Hvad dækker forsikringen?

3.1 Forsikringen dækker:

3.1.1 Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2 Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et parcelhus fra 1973 – den 30/3 2020. Han anmeldte den 26/5 2020, at vinduerne i husets gavl var nedsunkne.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at de nedsunkne vinduer skyldes nedbrydning af bundkarmen, og at dette fremgik af tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er det under punkt 3.2 – vinduer – med karakteren K2 oplyst "mørhed i bund af nordvendte gavlparti. Note: Der skal forventes nogen reparation, hvis dette er muligt".

Af taksatorrapport af 1/6 2020 fremgår det, at "selve glassene i vinduespartiet er sunket med 1-2,5 cm i hele husets brede. Det er tydeligt at se i bunden, der er råd i selve bundrammen på vinduespartiet som er en gennemgående ramme fra væg til væg hvor alle 9 lodposter fra resten af vinduet er monteret ned. Man kan se der er luft over glassene i 7 fag, dog mest på de høje i midten som er ca 4.5 m fra bund til top vægten har gennem årene trykket den ned i den bundramme som er rådden flere steder".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 16/7 2020 fremgår det, at "Ud fra oplysningerne i den udarbejdede tilstandsrapport omkring vinduespartiet og den oplyste forestående reparation, er man som kommende køber af ejendommen blevet gjort opmærksom på en skade/problemstilling omkring vinduespartiet i gavlen. Det har derfor inden købet af ejendommen være muligt, at få undersøgt omfanget af den oplyste skade ved gavlpartiet".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. fremgår det, at forsikringen dækker "skade på bygningerne" og "Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, 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. 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".

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

96218

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved overtagelsen ejendommen er forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som klageren er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det med karakteren K2 fremgår af tilstandsrapportens pkt. 3.2., at der er "mørhed i bund af nordvendte gavlparti. Note: Der skal forventes nogen reparation, hvis dette er muligt".

Nævnet har også lagt vægt på, at årsagen til, at vinduerne er sunket ifølge de fremlagte takstatorrapporter, er mørheden i vinduespartiets bund.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand