

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. november 2021 blev i sag nr. 97005:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969 og at klageren overtog ejendommen den 1/5 2013.

I klageskema af 27/6 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved start på udbedring af det vi troede var en sætningsskade uden betydning for husets bæreevne og stabilitet, fandt vi ud af at den bærende søjle var gennemtæret af rust. Revnen i murværk og søjle var nævnt ved K2 i tilstandsrapporten, og var vurderet som en sætningsskade, uden betydning for husets stabilitet. Vi har haft en ekstern byggesagkyndig ude for at kigge på skaden, og han mener skaden er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Han mener skaden skyldes rustudvikelse fra søjlen, og at skaden burde været angivet K3 eller UN. Vi mener at vi på købstidspunktet ikke kunne vide at der var snak om en skade der havde påvirkning på husets bæreevne, og skaden er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Der er også oplysninger der tyder på, at den bærer præg af at der er klippet og limet fra tidligere vurdering.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil have dækket udskiftning af søjlen der er konstateret gennemtæret af rust, samt at de resterende søjler bliver tjekket for tilsvarende skader."

Selskabet har i brev af 4/8 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 30. juni 2021.

Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. maj 2013.

I forbindelse med handlen er der oprindeligt tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos ... Der er herefter af klager tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100. Policen og vilkårene for forsikringen er vedlagt denne besvarelse som **bilag A**. Der er i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 11. februar 2013 (**bilag B**).

Den 19. august 2020 anmelder klager 'søjle og sokkel er fugtskadet. Søjlen er gennemtrængt af rust'. (**Bilag C**). Taksator ... besigtiger efterfølgende klagers ejendom og sammen med denne besvarelse er vedlagt skærmpoint med taksatorens bemærkninger til besigtigelsen inkl. fotos fra den 27. august 2020 (**bilag D, E og F**). Efterfølgende meddeler vi den 11. september 2020, at vi ikke dækker det anmeldte forhold vedrørende søjle, der er gennemtæret af rust, da årsagen til forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand samt i øvrigt er undtaget i policen (klagers bilag). Herefter vender vores kunde tilbage den 21. marts 2021 og klager over afgørelsen bl.a. pga. han mener forholdet burde have været beskrevet med karakteren K3 i stedet for K2. Den 25. marts 2021 meddeler vi klager, at klagen har været forelagt taksatoren og vi fastholder vores afgørelse (klagers bilag). Efterfølgende vender klager tilbage den 29. april 2021 og gør opmærksom på, at han er uenig i afgørelsen (**bilag G**) og vedhæfter ved samme lejlighed en udtalelse fra [klagerens byggesagkyndige] fra den 29. april 2021. Derefter svarer Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 3. maj 2021, at vi fastholder vores afvisning af dækning (**klagers bilag**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der i facaden mod syd er indstøbt en stålsøjle i fundamentet. Søjlen er gennemtæret med svigtende bæreevne og rusten fra søjlen har skudt betonfundamentet ud. Over fundament ses muret brystning med revner i murværket. Taksatoren oplyser hertil, at der er ikke registreret indvendige skader ved nogen af søjlerne.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

I forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen i februar 2013 har vedkommende i tilstandsrapporten beskrevet følgende:

Pkt. 2.1 Facader/gavle 'Der er revnedannelse i murværk mod nord og syd. Note: Revnedannelsen skyldes sætning i fundamentet'.

Pkt. 4.2 Sokkel 'Sokkelpuds er i områder med afskalninger og mangelfuld vedhæftning mod nord. Note: Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes'.

Pkt. 4.2 Sokkel 'Der er revner i sokkel mod nord og syd. 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 der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under punkt 3.1. 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 må forventes mindre bevægelser'.

Forholdene har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren K2, som beskriver alvorlige skader som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Klager har i forbindelse med overtagelsen af ejendommen i 2013 blevet advaret om, at der er tale om alvorlige revner ved murværket og soklen og på trods af disse oplysninger valgt ikke at udbedre revnerne og sætningerne beskrevet i tilstandsrapporten.

Der anmeldes nu næsten 7 år efter overtagelsen af ejendommen, at der er sket følgeskader som følge af ovennævnte forhold nævnt i tilstandsrapporten i form af gennemtæring af en bagvedliggende søjle.

Taksatoren oplyser, at årsagen til søjlen er blevet gennemtæret er, at den er blevet tilført fugt og derfor rustet. Fugten er blevet tilført af revnerne i murværket og soklen og i den lange periode på næsten 7 år efter overtagelsen har skaderne nævnt i tilstandsrapporten haft mulighed for at udvikle sig yderligere, og dermed skabe grundlag for yderligere skadesudvikling, som der er sket i dette tilfælde.

Vi finder, at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med, at forholdet først anmeldes til ejerskifteforsikringen næsten 7 år efter overtagelsen af ejendommen, er blevet advaret tilstrækkeligt i tilstandsrapporten omkring alvorlige skader på ejendommens facader. Vi gør derfor gældende, at det ikke kan forekomme overraskende for klager, at der nu er sket følgeskader på den bagvedliggende konstruktion i form af gennemtæring af en enkelt søjle.

Endelig skal vi bemærke, at en skade noteret i tilstandsrapporten godt kan udvikle sig til en mere alvorlig skade, hvis man som i dette tilfælde ikke udbedrer skaderne nævnt i tilstandsrapporten. En skade vurderet af den bygningssagkyndige til karakteren K2 i 2013, kan således godt udvikle sig til en K3 skade i løbet af en årrække. Vi finder samlet, at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. vilkårenes pkt. 5B.

Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygnings-skade forstås brud, lækage, deformation, 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.

Huset opført i 1969. Taksatoren oplyser, at man på dette tidspunkt ikke fandt rustbeskyttelse af stål i beton og murværk for værende nødvendigt. At der i denne sag forekommer rust på en bagvedliggende søjle, er derfor ikke usædvanligt i forhold til der i 1969 ikke var krav til rustbeskyttelse. Rust på en søjle udgør derfor i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapportens pkt. 2.1 samt 4.2 finder vi, at det anmeldte forhold omhandlende søjlen ved sydfacaden der er gennemtæret af rust, ikke går ud over, hvad klager må kunne forvente, hvorfor den anmeldte skade i søjle og sokkel ved sydfacaden ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. vilkårenes pkt. 4 B.

Hertil skal vi bemærke, at forsikringstager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Set i forhold til, at der først anmeldes skader ved søjlen mange år efter overtagelsen skal vi her gøre gældende, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at gennemtæringen har været til stede ved overtagelsen i 2013. Forholdet er heller ikke af denne grund dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da klager ikke har dokumenteret, at tæringen af søjlen var til stede ved overtagelsen i maj måned 2013 jf. vilkårenes pkt. 4A.

Oplysningerne i policen

I policen (bilag A) er det noteret, at der gælder følgende forbehold:

'Forsikringen dækker ikke skader, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1, 1.12, 1.16, 2.1, 3.4, 4.2, 9.2 og bygning B punkt 1.1, 2.1, 4.2, 5.1 samt bygning C punkt 1.1'.

Der er her netop sket skader på søjlen som følge af oplysninger i tilstandsrapportens pkt. 2.1 samt 4.2 vedrørende bygning A.

Da der er sket skade som følge af oplysningerne i de to punkter i tilstandsrapport samt skader, som udbreder sig fra de anførte punkter i tilstandsrapporten, skal vi derfor tillige meddele, at det anmeldte forhold heller ikke er dækket af forsikringen som følge af der er taget forhold for den anmeldte skade i policen.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 3/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Frida forsikring skriver: 'Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der i facaden mod syd er indstøbt en stålsøjle i fundamentet. Søjlen er gennemtæret med svigtende bæreevne og rusten fra søjlen har skudt betonfundamentet ud.' (Frida forsikrings høringsvar)

Ud fra ovennævnte formulering kan det forstås, som om der kunne ses flere synlige skader, udover revnerne i sokkel og muret brystning, som var nævnt i tilstandsrapporten. Dette er ikke tilfælde. Den gennemtærede søjle er ikke opdaget, fordi der har været en synlig forværring af skaden, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Revnerne var i samme tilstand som på købstidspunktet i 2013. Skaden blev opdaget ved, at der var fliser på gangstien der var sunket/undermineret, som vi vurderede var ud fra, at der havde været mange myrer i dette område. Da vi fjernede fliserne, og gravede en del af sandet væk, opdagede vi en vandret skade i sokkelen, som nok var 10-15 cm i længden, og ca. 1-2 cm i højden. Skaden blev på det aktuelle tidspunkt vurderet gjort af dyr, men fordi der var en revne i sokkelen, der gik ned til det aktuelle sted, bliver der udført et større arbejde for at kradse løs sokkelpuds ud, med formål at pudse sokkelen op igen. Da sokkelen var meget porøs, kom man hurtigt ind til søjlen, og her blev rusten og gennemtæringen opdaget. Skadens omfang blev altså opdaget ved en tilfældighed, og ikke ved at man kunne se en forværring af revnerne (revnerne jf. pkt. 4.2. i tilstandsrapporten, Bilag B). Dette blev formidlet til taksator første gang skaden blev anmeldt. Tilstandsrapporten henviser til en gammel sætningsskade, omtalt som revner. Ingen søjler eller fare for følgeskader er nævnt.

For at få karakteren K2 i tilstandsrapporten står der om alvorlighedsgraden: 'Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele'. Et svigt i søjlen vil helt klart gå ud over andre bygningsdele. Som køber, uden videre kendskab til byggeskik og konstruktioner, har vi ikke vurderet andet end at selve muren og sokkelen kunne få yderligere ydre skader, da den byggesagkyndige mener, at skaden er opstået få år efter husets opførelse (jf. tilstandsrapporten fra 2013, Bilag B). Når der menes, at skaden er opstået for ca. 40 år siden, og stadigvæk vurderes som K2 både i 2011 og 2013, har vi ikke vurderet at det har været nødvendigt at prioritere skaden med det samme. Vi har løbende udbedret flere af skaderne som er nævnt i rapporten. Som køber, mener vi, at vi ikke har haft de rigtige forudsætninger til at handle rigtigt. En byggesagkyndig der laver tilstandsrapporter sidder på fagligheden, og burde have vidst at der var fare for skader på søjle(rne). Frida forsikring pointerer at vi anmelder en skade 7 år efter at vi har overtaget huset. Ja, og vi har tegnet en 10-års forsikring, og mener at vi ikke, med de oplysningerne vi havde, på nogen måde kunne vide at der var bærende søjler der var i fare for at kollapse.

Forsikringen refererer til flere skader fra tilstandsrapporten fra nordsiden af huset. Her refereres det blandt andet til afskalning af sokkelpuds, og revner i muren. Dette er skader som blev udbedret indenfor de første år efter overtagelse. Her fik vi rådgivning fra en tidligere murer om, hvordan det skulle gøres. Der var aldrig snak om at der var nødvendigt at reparere i et større omfang, end at kradse det løse ud, og give ny sokkelpuds og nye fuger i mur. Søjlerne var ikke nævnt.

Når der har været lavet reparationer på husets sokkel, og ved undersøgelse af skadestedet, opleves betonen som meget porøs, og af dårlig kvalitet enkelte steder. Ud fra det vi kan se, ser det ud som om, der i sokkelen er 'fast sten' de fleste steder, men at der i forbindelse med indstøbning af søjlerne, er brugt selvblandet beton i dårlig kvalitet. ... ([klagerens byggesagkyndige]), var ude for at vurdere skaden, og mener skaden ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at rappor-

ten bærer præg af kopiering fra tidligere rapport. Han pointerer også at en stålsøjle i tæt beton ikke rustet. (jf. Ekstern byggesagkyndig vurdering - ...).

Den byggesagkyndige, der var ude for at lave tilstandsrapport i 2013, havde alle muligheder for at se stålsøjlelsens topplade under remmen (...). Når den byggesagkyndige mener, at revnerne er opstået få år efter husets opførelse, har skaden været mange år undervejs, og burde helt klart få karakteren K3 eller UN. Frida forsikring mener, at vi anmelder en følgeskade ud fra det vi vidste på overtagelsestidspunktet i 2013. Vi anmelder en skade, som vi mener må have været tilstede ved overtagelse. Hvis skaden har været 40 år undervejs, så har skaden også i 2013 været af en karakter K3 eller UN.

Vi mener skaden i tilstandsrapporten har været klart forkert beskrevet i karakter, men også i forhold til den byggesagkyndiges konklusion af skaden (jf. tilstandsrapport pkt. 4.2, Bilag B), og hvordan den er opstået. ... fra [klagerens byggesagkyndige] har en anden vurdering af skaden. Han skriver blandt andet: "Ejendommen er fra 1969, hvor der ved destruktiv undersøgelse af soklen mod syd er konstateret, at revnen i soklen ikke er 'en ældre sætningsrevne', som beskrevet i tilstandsrapporten, men derimod en revne forårsaget af rustudvidelse i en bærende stålsøjle." (jf. Ekstern byggesagkyndig vurdering ...).

Skaden vurderes at have været tilstede på overtagelsestidspunktet, og kan ikke vurderes som en følgeskade. Skaden er således klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og burde omfattes af ejerskifteforsikringen (jf. pkt. 5B i policen, Bilag A)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport for ejendommen af 11/2 2013 fremgår bl.a.:

"

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk mod nord og syd. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet.
...		
4. Fundamentsokler		
4.2 Sokkel	K2	Sokkelpuds er i områder med afskalninger og mangelfuld vedhæftning mod nord. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
	K2	Der er revner i sokkel mod nord og syd. Revnene går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller 10 år herfter, da der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under punkt 3.1. 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 må forventes mindre bevægelser.

...

Generelle kommentarer til bygningens tilstand

Boligen er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt udført uden væsentlige ændringer. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen – fortsat

...

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

97005

		Ja	Nej	Ved ikke
4.	Fundamenter/sokler			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.2	Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?	☐	☒	☐
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☐	☒

Af skadesanmeldelse af 19/8 2020 fremgår bl.a.:

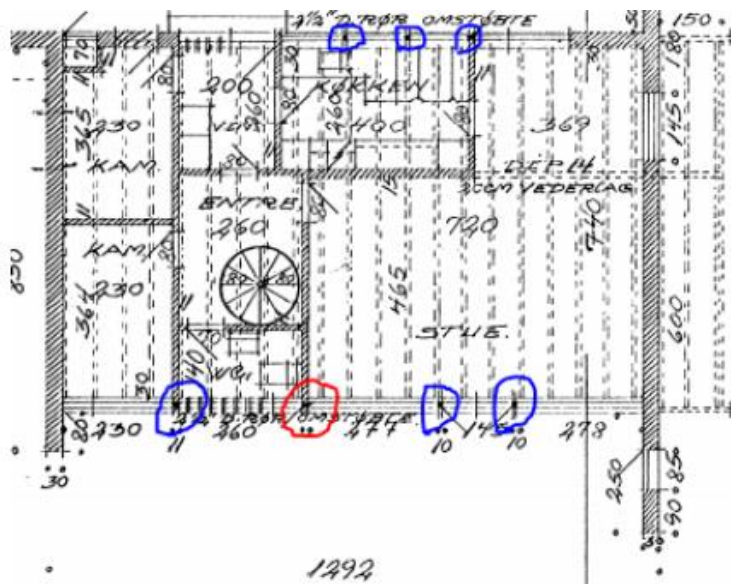
"Hvori består forhold (1) hvad er skaderamt?: Søjle og sokkel er fugtskadet. Søjlen er gennemtrængt af rust."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 3/8 2021 fremgår bl.a.:

||

Tjekliste note: Facade mod syd ses indstøbt stålbøjle i fundament gennemtæret med svigtende bæreevne. Rusten fra søjlen har skudt betonfundamentet ud. Over fundament ses muret brystning med revner i murværket. Der er ikke registreret indvendige skader ved nogen af søjlerne.

...



Beskrivelse: Rød markerer skadested med søjle Blå markerer øvrige ikke skadede søjler i facader mod syd og nord.

● ● ●

Tjekliste note: Hus opført i 1969, hvor rustbeskyttelse af stål i beton og murværk ikke menes værende nødvendigt. Årsagen til at stålsøjlen rustet, skyldes at den har fået fugt som over tid medfører rust. Skadet omfang er 1 søjle, men det er sandsynligt, at husets øvrige søjler også er rustet i en eller anden grad."

Af rapport fra klagerens byggesagkyndige af 29/4 2021 fremgår bl.a.:

"...

Ejendommen er fra 1969, hvor der ved destruktiv undersøgelse af soklen mod syd er konstateret, at revnen i soklen ikke er 'en ældre sætningsrevne', som beskrevet i tilstandsrapporten, men derimod en revne forårsaget af rustudvidelse i en bærende stålsøjle. Søjlen understøtter den bærende tagrem, og det er således af afgørende betydning, at søjlen er intakt og har sin fulde bæreevne, hvis ikke der skal ske sammenstyrtningskade på boligen. I henhold til plantegningen er der 4 indbyggede stålsøjler mod syd og 3 mod nord, som alle skal undersøges og, hvis de er i samme stand, skiftes snarest.

I tilstandsrapporten er der under pkt. 4.2 anført med karakteren K2: 'Der er revner i sokkel mod nord og syd. 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 der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under pkt. 3.1. Der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser.'

Konklusion:

1. Så skaden er åbenlyst forkert beskrevet og forkert karaktersat, idet karakteren skulle være K3, da der påføres skader på andre bygningsdele. Evt. kunne der være givet UN.
2. Endvidere er det tydeligt, at ..., som har lavet rapporten, har kopieret teksten fra den tidligere rapport udført af ... i 2011, og han har ikke engang fået rettet henvisningen, da 3.1 skulle være rettet til 2.1, p.g.a. ændret rapportopbygning fra 2012. (3.1 omhandler døre og 2.1 ydervægge). Altså giver henvisningen ingen mening.
3. I det aktuelle tilfælde er der tale om rust i en indstøbt stålsøjle, og det er ikke sædvanligt at stål indstøbt i beton ruster. Stål ruster ikke, hvis betonen er tæt.
4. Der er tale om en skjult skade, som køberne ingen mulighed havde for at konstatere, men som de kan forvente bliver dækket af ejerskifteforsikringen."

Af selskabets afgørelse om afvisning af 11/9 2020 fremgår bl.a.:

"... Vi har besigtiget det anmeldte forhold. Ved besigtigelsen kunne taksator ... konstatere, at ved facade mod syd ses indstøbt stålsøjle i fundament gennemtæret med svigtende bæreevne. Rusten fra søjlen har skudt betonfundamentet ud.

Over fundament ses muret brystning med revner i murværket.

Der er ikke registreret indvendige skade ved nogen af søjlerne.

...

Taksator ... har noteret, at huset er opført i 1969, hvor rustbeskyttelse af stål i beton og murværk ikke menes, at være nødvendigt.

Årsagen til, at stålsøjlen er ruster skyldes, at den har fået fugt, som over tid medfører rust.

Skadens omfang er 1 søjle, men det er sandsynligt, at de øvrige søjler også er rustet i en eller anden grad."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Af policen fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1, 1.12, 1.16, 2.1, 3.4, 4.2, 9.2 og bygning B punkt 1.1, 2.1, 4.2, 5.1 samt bygning C punkt 1.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Eventuelle supplerende ejendomsmægler-tillæg til tilstandsrapporten, er ikke en del af indtægtsgrundlaget, og har ikke indgået i tarifieringen af forsikringen. Forhold nævnt eller ikke nævnt i sådanne tillæg er ikke omfattet af forsikringen, hvilket også fremgår af forsikringsbetingelserne. Dette gælder uanset om FRIDA Forsikring Agentur A/S eventuelt har et samarbejde med ejendomsmæglere.

Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse."

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, deformation, 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.

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5.Hvilke forhold dækkes ikke?

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

F Forhold og nærliggende risiko for skader i en bygningsdel eller installation, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, fx tillukkede lemme og placering af møbler over kryberumslemme.

...

J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1969 og er overtaget af klageren den 1/5 2013 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/2 2013. Klageren anmeldte den 19/8 2020, at søjle i murværk mod syd og sokkel var fugtskadet og at søjlen var gennemtrængt af rust.

Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der med karakteren K2 var anmærkning om ældre sætningsrevner i sokkel og murværk mod syd, der vurderedes uden betydning for bygningens stabilitet. I 2020 undersøgte klageren forholdet nærmere og konstaterede, at revnedannelsen skyldtes ekspanderende rustdannelse på en indmuret bærende søjle. Klageren har anført, at revnen i murværket ikke er forværret efter hans overtagelse af ejendommen. Klageren har endvidere indhentet en byggeteknisk vurdering, hvor det anføres, at skaden skulle have været angivet med karakteren K3 eller UN, at søjlen er gennemtæret, og at udbedring er nødvendig af hensyn til ejendommens stabilitet. Klageren ønsker, at få dækket omkostningerne til udbedring af forholdet og ønsker endvidere, at selskabet pålægges at undersøge om ejendommens øvrige indmurede stålsøjler også skal udbedres.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren, i tilstandsrapporten, er blevet advaret om revnedannelserne, at årsagen til rustdannelsen på stålsøjlen er, at klageren ikke har udbedret forholdet i 2013, hvorfor søjlens tilstand er blevet forværret af fugt gennem revnerne i murværket og soklen, at anvendelse af rustbeskyttelse af stål ikke blev anset som nødvendigt på opførelsestidspunktet, og at skaden derfor ikke går ud over, hvad klager måtte kunne forvente. Selskabet har også anført, at en K2-skade sagtens kan udvikle sig til en K3, hvis der ikke foretages udbedring af skaden, når den er en K2-skade. Selskabet har herudover anført, "I policen (bilag A) er det noteret, at der gælder følgende forbehold: 'Forsikringen dækker ikke skader, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1, 1.12, 1.16, 2.1, 3.4, 4.2, 9.2 og bygning B punkt 1.1, 2.1, 4.2, 5.1 samt bygning C punkt 1.1'. Der er her netop sket skader på søjlen som følge af oplysninger i tilstandsrapportens pkt. 2.1 samt 4.2 vedrørende bygning A. Da der er sket skade som følge af oplysningerne i de to punkter i tilstandsrapport samt skader, som udbreder sig fra de anførte punkter i tilstandsrapporten, skal vi derfor tillige meddele, at det anmeldte forhold heller ikke er dækket af forsikringen som følge af der er taget forhold for den anmeldte skade i policen".

Af rapport fra klagerens byggesagkyndige af 29/4 2021 fremgår det bl.a., at "der ved destruktiv undersøgelse af soklen mod syd er konstateret, at revnen i soklen ikke er 'en ældre sætningsrevne', som beskrevet i tilstandsrapporten, men derimod en revne forårsaget af rustudvidelse i en bærende stålsøjle. Søjlen understøtter den bærende tagrem, og det er således af afgørende betydning, at søjlen er intakt og har sin fulde bæreevne, hvis ikke der skal ske sammenstyrtningsskade på boligen. I henhold til plantegningen er der 4 indbyggede stålsøjler mod syd og 3 mod nord, som alle skal undersøges og, hvis de er i samme stand, skiftes snarest". Det fremgår videre af vurderingen, at "skaden er åbenlyst forkert beskrevet og forkert karaktersat, idet karakteren skulle være K3, da der påføres skader på andre bygningsdele. Evt. kunne der være givet UN" og at "i det aktuelle tilfælde er der tale om rust i en indstøbt stålsøjle, og det er ikke sædvanligt at stål indstøbt i beton ruster. Stål ruster ikke, hvis betonen er tæt ... Der er tale om

en skjult skade, som køberne ingen mulighed havde for at konstatere, men som de kan forvente bliver dækket af ejerskifteforsikringen".

Af selskabets afgørelse om det anmeldte forhold af 11/9 2020 fremgår det bl.a., at "huset er opført i 1969, hvor rustbeskyttelse af stål i beton og murværk ikke menes at være nødvendigt. Årsagen til at stålsøjlen ruster skyldes, at den har fået fugt, som over tid medfører rust. Skadet omfang er 1 søjle, men det er sandsynligt, at de øvrige søjler også er rustet i en eller anden grad".

Af tilstandsrapporten af 11/2 2013 fremgår det bl.a. med karakteren K2, at der ved facader/gavle er "revnedannelser i murværk mod nord og syd. Note: Revnedannelser skyldes sætning i fundament". Vedrørende sokkel er det med karakteren K2 bl.a. anført, "Der er revner i sokkel mod nord og syd. 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 der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under punkt 3.1. 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 må forventes mindre bevægelser.

Af forsikringsbetingelserne pkt. 4 og pkt. 5 fremgår det, at forsikringen dækker "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, deformation, 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

Ankenævnet for Forsikring

13.

97005

omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Forsikringen dækker ikke, jf. pkt. 5.B og J "forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning" og "Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået".

Policeklausul

Det fremgår af § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Af policen fremgår, at " For denne police gælder disse forbehold/klausuler: Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1, 1.12. 1.16, 2.1, 3.4, 4.2, 9.2 og bygning B punkt 1.1, 2.1, 4.2, 5.1 samt bygning C punkt 1.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

Nævnet finder, at denne klausul helt undlader at oplyse konkret om, hvilke bygningsdele selskabet herved tager et særligt dækningsforbehold for, og at klausulen fremstår så generel og uklar, at klausulen ikke kan opretholdes som gyldig.

Nævnet bemærker, at nævnet i tidligere sager, eksempelvis sagsnr. 84782, 85837, 85886, 87522, og 87634 og 88115, har fundet, at tilsvarende policeklausuler ikke har kunnet opretholdes som gyldige. Afgørende for, om klageren er berettiget til dækning, er herefter, om det an-

meldte forhold er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelsernes almindelige bestemmelser.

Revner ved jernsøjle i mur mod syd

Nævnet bemærker indledningsvis, 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 har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var revnedannelser ved sokkel og murværk mod syd, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet, da tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om, at revnedannelserne skyldes ekspanderende rustdannelser på jernsøjlen.

Selskabet skal derfor dække udbedringen af dette forhold med fradrag af udgiften til de murreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Nævnet henviser til bl.a. sag 96019, 84267 og 74773.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at revnedannelserne i tilstandsrapporten fra 2013 er beskrevet som ældre sætningsrevner, hvorfor det må lægges til grund, at rustudvidelsen af søjlen på overtagelsestidspunktet var fremskreden, og at forholdet på daværende tidspunkt udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Undersøgelse af ejendommens øvrige indmurede stålsøjler

Nævnet har noteret sig, at selskabets besigtigelseskonsulent i sin rapport af 27/8 2020 bl.a. har anført, "Skadet omfang er 1 søjle, men det er sandsynligt, at husets øvrige søjler også er rustet i en eller anden grad."

Ankenævnet for Forsikring

15.

97005

Nævnet finder imidlertid – henset til dette udsagns ukonkretiserede karakter – at klageren uden fremlæggelse af sagkyndig rapport e.l. ikke i tilstrækkeligt omfang har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet — for så vidt angår de øvrige stålsøjler — var forhold, der i forsikringsbetingelsernes forstand udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til undersøgelse af forholdet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur, skal anerkende, at den ovenfor gengivne klausul er ugyldig og skal dække udbedringen forholdet vedrørende den rustne jernsøjle i muren mod syd med fradrag af udgiften til de murreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings