

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. maj 2022 blev i sag nr. 97657:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 14/12 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
I forbindelse med min erhvervelse af ejendommen beliggende på ... bliver det konstateret kort efter overtagelsen, at loftet 'hænger' indenfor. (Det er ikke noteret i tilstandsrapporten).

Jeg kontakter i den forbindelse [rådgivende ingeniør] til, at gennemgå forholdet - Se vedhæftet beskrivelse. Konklusionen er, at i forbindelse med skift af vinduer i 2009 er, der ikke taget højde for konstruktionsændringen fra tidligere år. Tillige underbygges dette med, at den statiske beregning anbefaler, at vi forstærker ved vinduespartiet, samt i køkkenalrummet.

Ydermere har jeg haft [byggesagkyndig] forbi ejendommen (Det er ham, der har udarbejdet tilstandsrapporten) - se hans bemærkning der er vedhæftet. Han har tillige noteret, at det var en klokkeklar K3, hvis han kunne se forholdet i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Det er i samme ombæring konstateret, at bjælken er bøjet, hvor punktet på midten er 15 cm lavere end se vedhæftet billede

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at forsikring dækker omkostninger til en konstruktion over vinduespartiet, samt omkostninger forbundet hermed."

Klageren har i meddelelse af 16/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som notat skal det noteres, at følgende vurderer, at bjælken stadigvæk bevæger sig:
- [rådgivende ingeniør] fra [rådgivningsfirma]

- [Byggesagkyndig]
- ... fra [entreprenørfirma]"

Selskabet har i brev af 12/1 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens forløb

Klager anmeldte den 18. august 2021, at der er underdimensionering ved vinduer. Det er konstateret i forbindelse med en ingeniørgennemgang af ejendommen.

Forholdet bliver besigtiget den 30. august 2021 og klager modtager den 1. september 2021 en skadesrapport - bilag B.

Klager er utilfreds med taksators vurdering af forholdet.

Vores konsulent genbesigtiger forholdet den 7. oktober 2021 og selskabet sender vores afgørelse i mail af den 14. oktober 2021 - bilag C.

Efterfølgende taler selskabet med klager, som fortsat er utilfreds med afgørelsen. Klager mener ikke, vi har læst og forstået sagen. Herefter klager klageren til Nævnet over den bærende bjælke. Det skal oplyses, at klager har anmeldt andre forhold, som ikke er nævnt i klagers fremstilling til Nævnet.

Selskabet har derfor alene forholdt sig til forholdet vedrørende den nedbøjede bjælke over vinduespartiet mod syd. Hvis dette ikke er korrekt, bedes klager vende tilbage.

Klager overtog ejendommen den 12. august 2021. Ejendommen er opført i 1962. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet for ejendommen, vedlægges som bilag D.

Der er yderligere korrespondance i sagen. Nævnet har modtaget det væsentlige. Hvis Nævnet ønsker yderligere, står vi naturligvis til rådighed og sender gerne yderligere.

Sagens begrundelse

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, 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. Se eventuelt betingelsernes afsnit 2, punkt 2.2.

Endvidere er det en betingelse for dækning, at forholdet var til stede ved tilstandsrapportens udarbejde eller er opstået efter rapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.

I betingelsernes afsnit 2, punkt 2.3.1, fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

I tilstandsrapporten står der, at tagflader er partielt med mindre lunger og skævheder. Især mod syd over stuevinduer er tagfladen med nedbøjning. Punktet har fået vurderingen Grå.

Endvidere står der, at sælger oplyser, at nedbøjningen over stuevinduer skyldes sætning i forbindelse med tidligere udskiftning af stuevinduer. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, hvornår nedbøjningen er sket. Der står blot, at det er sket ved 'tidligere udskiftning af stuevinduerne'. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at bjælken, over vinduespartier i stuen, har sat sig.

Det fremgår af klagers klage, at vinduerne er skiftet i 2009. Ifølge vores konsulent er det noteret i vinduerne, at de er fra 1999. Det undrer os, hvis man har monteret 10 år gamle vinduer. Uanset hvornår vinduerne er udskiftet, så er det sket år tilbage.

Som det fremgår af klagers bilag - billede af bjælke - så er bjælken understøttet ved hver vinduesøjle, som er af hårdt træ. Denne understøtning er lavet efter bjælkens nedbøjning, da disse er tilpasset. Der er ikke sket yderligere nedbøjning af bjælken, efter understøtningen er lavet.

Nedbøjningen er ikke i sig selv et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Dette er selvom en beregning viser, at der er sket ændringer i belastningen, da vinduerne ikke er bærende mere.

Konstruktionen har fungeret, siden vinduerne blev udskiftet, år tilbage. Der er således heller ikke nærliggende risiko for, at der vil ske skade, efter den årrække konstruktionen har fungeret.

Forholdet opfylder derfor ikke betingelserne for dækning over Ejerskifteforsikringen. Samtidig mener vi ikke, at nedbøjningen er 'klart forkert beskrevet' i tilstandsrapporten. Nedbøjningen har ikke, ved klagers overtagelse af ejendommen, givet anledning til 'skade' på ejendommen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når man tager udgangspunkt i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelse.

For god ordens skyld skal det oplyses, at klager, efter han har overtaget ejendommen, har igangsat en renovering. Ved renovering af 1. salen /bjækelaget, har dette givet en ekstra last på overlæggen.

Ligesom klager har fået hævet taget 45 til 50 mm. Dette giver, ifølge klagers egen håndværker, en ekstra last på overlæggen.

Ovennævnte forhold er sket efter klagers overtagelse af ejendommen, og har ikke betydning for vurdering af forholdet over Ejerskifteforsikringen.

Konklusion

Selskabet mener ikke, at klager har sandsynliggjort, at nedbøjningen af bjælken er et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Konstruktionen har fungeret i en længere årrække, formentlig i 22 år, hvorfor selskabet heller ikke finder, at der er nærliggende risiko for, at der vil ske skade som følge af nedbøjningen af bjælken. Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet, hvorfor selskabet ikke kan tilbyde dækning over Ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 3/2 2021 fremgår bl.a.:

"Beboelse – tag

Skade: Tagflader er partielt med mindre lunger og skævheder. Især mod syd over stuevinduer er tagflade med nedbøjning.

Risiko: Sælger oplyser, at nedbøjningen over stuevinduer skyldes sætning i forbindelse med tidligere udskiftning af stuevinduer. [Gråt hus/mindre alvorlige skader]"

Af selskabets skaderapport af 1/9 2021 fremgår bl.a.:

"Din anmeldelse

- Sætninger ved tagflade over vinduespartier i stuen.
- Underdimensioneret bjælkelag mellem st. og 1 sal.

Min besigtigelse

Der er konstateret at tagkonstruktionen over vinduespartier i stuen har sat sig, der er opsat nyere vinduer med en søjle af hårdttræ midt i vinduespartier. Loft mellem st. og 1 sal er nedtaget og der måles større ujævnheder i bjælkelag omkring vinduesparti.

Hvad dækker en ejerskifteforsikring

En ejerskifteforsikring dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvis skaden eller risikoen var til stede inden din overtagelse af ejendommen.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses stand.

Forsikringen kan også dække udbedring af manglende eller nedsat funktion af EI-, og VVS-installationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Vi dækker ikke alle dine skader/udgifter

Hvad er det for skader/udgifter, vi ikke dækker. Forhold nævnt i tilstandsrapporten er ikke omfattet af forsikringen, der er nævnt i tilstandsrapporten at tagkonstruktion har sat sig i forbindelse med vinduesudskiftning af vinduer i stue (karakteren grå), såfremt der konstateres at nedbøjningen ikke er i ro og i øvrigt at de konstruktive forhold omkring overligger gør at der er nærliggende risiko for skade, er i velkommen til at vende tilbage med nye oplysninger til sagen. Jeg går ud fra at en dokumentering af forhold kræver åbning af inddækning over vinduer i stuen. Vedrørende nedbøjning/fjedring af bjælkelag 1 sal, er dette forhold nævnt i tilstandsrapporten og derfor undtaget af forsikring, grundet konstruktionens alder vurderes der i øvrigt ikke at der er nærliggende risiko for skade.

Hvad sker der nu?

Forsikringen afventer yderligere oplysninger efter evt. åbning af konstruktionen over vinduespartier, for dokumentation af de konstruktive forhold."

Af notat af 23/8 2021 fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"**Vedr.:** Besigtigelse af ejendom ifm. overtagelse og ombygning.

På baggrund af besigtigelse af ejendommen d. 16.08.2021 er der konstateret store sætninger og lunger i tagfladen mod syd.

Huset er opført i 1961, som etplanshus med delvis kælder. Huset er opført med støbte fundamenter og kældervægge, træbjælkelag over kælder og romadæk i badeværelse. Bagmure i leca og skalmur i teglsten. Tagkonstruktionen er gitterspær med teglsten.

I 1966 ombygges huset, hvor 1. salen inddrages, og gitterspærerne ændres til spær med skunk. Samt bjælkelaget forstærkes med 62" x 6" pr. 450mm jf. byggetilladelse.

I 1961 er facaden opført med et bærende vinduesparti, er for nyligt udskiftet, til et ikke bærende vinduesparti, hvilket har forårsaget, slemme sætninger og lunger i tagkonstruktionen. Samt at gulvet på 1. salen virker meget fjedrende og knirkende. Den nuværende ejer har oplyst at den tidligere ejer ved overtagelsen oplyste at de var urolige for at huset ville styrte sammen da vinduespartiet blev udskiftet.

Konklusion:

Det vurderes at de nye vinduer i facaden er udført bærende hvorfor at lungerne i taget vil fortsætte med at synke og vinduespartierne, samt tagkonstruktionen vil tage skade.

Da vinduerne ikke er dimensioneret som bærende elementer i facaden, vil det kræve at der oplægges en bjælke over vinduespartierne, der også skal dimensioneres for den ekstra last fra 1. salen.

Det er konstateret efter nedtagning af loftet at bjælkelaget mod 1. salen ikke er forstærket, som det fremgår af byggetilladelsen fra 1966, der står følgende i byggetilladelsen:

Stueetage ændres således i ekstra værelse-trappe til 1. sal bjælkelag over stueetage: 6"x6" pr. 45 cm.

Der er i stedet placeret 2 stk. 2"x 6" pr. ca. 1m. hvorfor gulvet føles ubehageligt og fjedrende. Hvis gulvet belastes iht. norm krav vil jeg vurdere at der er en decideret risiko for kollaps, eller skaden- de sætninger.

Bjælkelaget skal derfor forstærkes iht. Byggetilladelsen."

Af e-mail af 18/11 2021 fra byggesagkyndig fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Med baggrund i besigtigelse af bjælken den 11. november 2021 kan det konstateres, at lette pla- der over vinduespartiet mod syd er nedrevet og loftbeklædning mv er nedtaget, sådan at bjælken over vinduerne nu er blotlagt.

Det kunne konstateres, at bjælken er med synlig nedbøjning over vinduerne. Årsagen er belast- ning for både taglast og etagelast (egenlast og personlast) som bjælken sandsynligvis ikke har til- strækkelig bæreevne for i forhold til det frie spænd og laster.

Det ses, at der er indbygget træklodser mellem overside vindueskarme og underside bjælke, som lastnedfører til lodrette karme i vinduer. Det fremstår ikke håndværksmæssigt korrekt udført.

I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport har bjælken og konstruktion omkring denne ik- ke været synlig, hvorfor det ikke kunne konstateres der."

Nævnet har fået forelagt foto af bjælken.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen "fysiske forhold i bygningen, der ned- sætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt".

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 12/8 2021. Huset blev opført i 1962 med et bærende vinduesparti, som omkring 1999 eller 2009 blev skiftet til et ikke bærende vinduesparti. Den 18/8 2021 anmeldte klageren, at der var underdimensionering ved vinduer. Klageren kræver dækning af omkostninger til en udførelse af stabiliserende konstruktion over vinduespartiet. Han har anført, at der ved udskiftningen af vinduerne i 2009 ikke er taget højde for konstruktionsændringen fra tidligere år. Hans rådgivende ingeniør har foretaget statiske beregninger og anbefaler, at vinduespartiet forstærkes. Klageren har oplyst, at den byggesagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, har vurderet, at forholdet ville være en K3, hvis det havde været synligt ved bygningsgennemgangen. Både den byggesagkyndige og klagerens rådgivende ingeniør har ifølge klagerens oplysninger vurderet, at bjælken stadigvæk bevæger sig.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at nedbøjningen af bjælken er et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Selskabet har anført, at isolering og træværk mellem vinduesparti og overligger er tilpasset. Bjælken er understøttet ved hver vinduessøjle, som er af hårdt træ. Disse tilpasninger er lavet efter bjælkens nedbøjning. Der er ikke sket yderligere nedbøjning af bjælken, efter understøtningen er lavet. Konstruktionen har fungeret, siden vinduerne blev udskiftet for år tilbage. Der er noteret årstallet 1999 i vinduerne. Nedbøjningen er ikke i sig selv et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Selskabet har også anført, at klageren har renoveret 1. salen og bjælkelaget – herunder hævet taget ca. 50 mm., hvilket har givet en ekstra last på overlæggeren. Det fremgår af tilstandsrapporten, at tagflader er partielt med mindre lunger og skævheder. Især mod syd over stuevindu-

Ankenævnet for Forsikring

8.

97657

er er tagfladen med nedbøjning. Selskabet finder, at forholdet ikke er "klart forkert beskrevet" i tilstandsrapporten, idet nedbøjningen på overtagelsestidspunktet ikke havde givet anledning til skade på ejendommen.

Af den rådgivende ingeniørs notat fremgår det, at huset er opført med et bærende vinduesparti, som for nylig er skiftet til et ikke bærende vinduesparti. De nye vinduer i facaden er udført bærende. Lunkerne i taget vil fortsætte med at synke og vinduespartierne samt tagkonstruktionen vil tage skade.

Af tilstandsrapporten er med angivelse af vurderingen gråt hus (mindre alvorlige skader) anført, at "Tagflader er partielt med mindre lunke og skævheder. Især mod syd over stuevinduer er tagflade med nedbøjning. Sælger oplyser, at nedbøjningen over stuevinduer skyldes sætning i forbindelse med tidligere udskiftning af stuevinduer."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1 fremgår det, at 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, 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 skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet bemærker, at det følger af almindelige, forsikringsretlige principper, at det påhviler forsikringstageren at bevise, at der foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Selskabet har oplyst, at klageren har anmeldt flere forhold til ejerskifteforsikringen, og har bedt klageren tilkendegive, hvis klagen vedrører andre forhold end bjælken over vinduespartiet. Idet

Ankenævnet for Forsikring

9.

97657

klageren ikke er vendt tilbage, må nævnet lægge til grund, at klagen alene vedrører nedbøjningen over vinduespartiet i stuen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at nedbøjningen af bjælken på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ses tilpasninger over vinduespartiet i form af blandt andet understøtning ved hver vinduessøjle, og at nedbøjningen må antages at være sket ved udskiftningen af vinduespartiet i 2009 eller i 1999. Konstruktionen har således holdt i en længere årrække.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke ses at være sket følgeskade på stuevinduet eller andre steder på ejendommen, når der ses bort fra forhold anmærket i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at nedbøjningen over stuevinduerne er anmærket i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har bevist, at forholdet i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

97657

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings