

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 31. august 2022 blev i sag nr. 97992:

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 10/3 2022 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skade nr. 1: Det er konstateret, at der er indsvivende vand fra et betondække over loftet på kældertrappen. Det er ikke fugtskade, men decideret nedbrud i betonstøbningen, som vi mener, der burde være oplyst i tilstandsrapporten og derfor bør den være dækket under ejerskifteforsikringen. Betondækket/loftet har tydeligt rustent betonarmering, som smuldrer ved let berørelse. Der er grund til at tro, at konstruktionen er svækket som resultat af manglende vedligeholdelse af betondækket og at der mangler korrekt vandtætning i samlingerne af loftet/dækket.

Skade nr. 2: Vinduerne over kældertrappen er delaminerede og lader ved kraftig regn og sne vand trænge ind. Forsikringsselskabets konsulent nævner, at det er termoruder, hvilket det ikke er. Det er forsatsruder/enkeltlags. Trappeindækningen er ikke fra samme dato som opførslen af bygningen, derfor forstår vi ikke at forsikringsselskabet nævner at det er slid og ælde, da der ikke er en noteret dato for opførslen af denne. Vi noterer, at der kan dannes kondensvand på indersiden af enkeltlagsruder, men at listerne er møre/slipper ruden flere steder er ikke pga. kondens, men utætte/nedbrudte vinduer, som burde være nævnt i tilstandsrapporten. Forsikringsselskabet nævner, at træinddækningen omkring kældertrappen er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 3 og pkt. 4. Vinduerne ved kældertrappen er dog ikke kældervinduer, da de alle er over sokkelniveau og ikke er dækket ind under disse punkter. Desuden er trælaminingen på overdækningen ikke en del af vinduerne og har ikke indvirkning på disse.

Skade nr. 3: Ved indflytning kunne det ses, at væggene var beklædt med celotexplader. Celotexpladerne der sad i toppen af vinduerne hang i begge vinduer med op til 2cm. Det var nødvendigt at pille celotex-pladerne ned for at konstatere hvorfor de hang med op til 2 cm og det kunne konstateres, at samtlige mursten ved vinduesoverlæggeren var faldet ned og lå ovenpå celotex-pladerne. Da det ikke længere er muligt at skaffe celotex-plader, blev det besluttet af opsætte et

Ankenævnet for Forsikring

2.

97992

nyt træskelet der kunne bære fermacell-plader, som substitut til celotex-pladerne. Forsikringselskabet mener, at der intet var galt med konstruktionen, selvom celotexpladerne hang med op til 2cm og 'bar' murstene i fri vægt. Her er tale om 12-14 mursten i toppen af hvert vindue, som skulle bæres af 2 stk. celotex-plader. Vi er meget uenige i, at konstruktionen havde holdt til dette. Skaden må være opstået ved tidl. ejers udskiftning af vinduerne og er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Skade nr. 1: Tilsyn af byggesagkyndig/murer der kan vurdere konstruktionen og dækning af det arbejde der skal til for at sikre at vand ikke siver ind fortsat, samt at betondækket/loftet er bærende.

Skade nr. 2: Udskiftning af vinduer, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten som værende brudte i samlinger/listerne.

Skade nr. 3: Dækning for det udførte arbejde med udskiftning af træskelet, samt opsætning af fermacell-plader."

Selskabet har den 29/4 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører utæt betonloftsplade ved kældertrappe, fugt og begyndende nedbrud i vinduer samt løse mursten i murstik over vindue, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning for udbedring af vinduer og mursten over vindue, men har tilbud dækning for en tætning af betonloftsplade, såfremt dette koster mere end kr. 5.000,00.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. december 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-21-01980-0113.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 10. december 2021 anmelder klager vandindtrængen over kældertrappe og vinduesparti ved kældertrappe samt ødelagt murstensrække over vinduesparti i stue.

Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Den 10. januar 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 18. januar 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 18. marts 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til en ekstern undersøgelse af betonloftsplade over kældertrappe, udskiftning af vinduer ved kældertrappe samt udskiftning af træskelet og vægpladebeklædning ved stuevindue.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at de påklagede forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og at udbedringen af de enkelte forhold i øvrigt koster kr. 5.000,00 eller derover jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.4 og 3.5.

Der er tale om en villa fra 1956 med kælder opført ved datidens materialer og byggeskik.

Betonplade/-loft over kældertrappe

Husets kælder – der ikke er godkendt til beboelse – kan i dag alene tilgås via den oprindelige, betonstøbt og udvendige trappegang, der er dækket af vindfang med tag (ved nedgangen) og en massiv betonplade (over bunden), der således udgør loftet i samme område.

Ved DBF's besigtigelse kan konsulenten registrere, at betonpladen på undersiden/loftssiden er opfugtet og med mindre afskalninger i betonen ved armeringsjern. På oversiden ses enkelte tidsbetingede bevægelsesrevner samt revne ved overgangen mellem betonpladen og sokkel/mur. Konstruktionen med betonpladen har ifølge konsulenten ikke oprindeligt været tiltænkt som en tæt og fugtsikret loftskonstruktion men alene som et afskærmende låg. Betonpladen vandpåvirkes via disse revner, der kan tætnes enten ved overfladebehandling eller ved en udskiftning af hele betonpladen med en ny tilsvarende in-situ-støbt (på stedet) betonplade.

Der er ifølge klager decideret nedbrud i betonpladen med rusten betonarmering, der smuldrer ved berøring.

DBF har i forbindelse med klagebehandlingen tilbudt at dække en pudsning af betonpladen, så revner i overfladen og mod sokkel/murværk lukkes og tætnes, i det omfang udgiften hertil overstiger kr. 5.000,00.

Uanset at klager – efter DBF's opfattelse – ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for betonpladens kollaps som følge af de tærede armeringer, tilbyder DBF at opføre en kontanterstatning på kr. 15.000,00 (før selvrisko) til en udskiftning af betonpladen med en tilsvarende in-situ-støbt betonplade som anført af konsulenten (der fuges/tættes mod sokkel og murværk ved monteringen), hvorved både revner og de tærede armeringer udbedres.

Utætte vinduer ved kældertrappe

Klagen vedrører vinduer i det uopvarmet vindfang ved kældertrappen (nedgangen til kælderen). Vinduerne er udført på muret brøstning med tilstødende træbeklædning i øvrigt. Ifølge klager er vinduerne utætte og har til støtte herfor fremlagt fotos af vand i bunden af vinduessprosser i forbindelse med frost/snevejr.

Ifølge konsulenten er der tale om ca. 40 år gamle trævinduer (ikke vakuum-imprægneret) med termoglas. Ved besigtigelsen ses vinduerne med kraftig kondensdannelse på indersiden og overfladeråd mod glas (bilag D, foto 9) samt begyndende delaminering udvendigt (bilag D, foto 11 og 12). Ifølge konsulenten er vinduerne nedslidte som følge af kuldebrosrelateret fugt/kondens (som

følge af at den varmere indeluft i vindfanget fortætter på det kolde vinduesglas) samt manglende udvendig malerbehandling.

Der er ikke registreret omfattende/gennemgående råd eller nedbrud af betydning for vinduernes funktion (som klimaskærm) eller konstruktion.

Konsulenten kan ikke udelukke, at der kan trænge vand ind i forbindelse med retningsbestemt slagregn.

Det er DBF's opfattelse, at standen på vinduerne ikke afviger nævneværdigt fra, hvad man må forvente af tilsvarende vinduer 40 år gamle ikke vakuum-imprægneret vinduer i uopvarmede rum (vindfang, udestuer mv.), der oftere opfugtes ved træværket (sprosser og karm) mod ruderne end vinduer i opvarmede rum. Den omstændighed, at vinduerne ikke er blevet malerbehandlet indenfor de seneste år eller med årlige mellemrum, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Da løbende tætning/udskiftning af fuger omkring vinduerne – hvorved eventuel indtrængende vand i forbindelse med retningsbestemt slagregn modvirkes – i øvrigt er en del af husets sædvanlige vedligeholdelse, bør klagen vedrørende de utætte vinduer ved kældertrappen derfor afvises.

Løse mursten over vindue

Klager oplyser, at huset oprindelige vægbeklædning bulede ud/hang pga. de løse mursten over vinduet og at væggen ville brase sammen, hvis ikke den blev udbedret med det samme.

Klager har til støtte herfor fremlagt fotos af område af pudset murværk over vindue bag afrevet/fjernet Celotex-vægplade, hvor der ses revnedannelser i pudslag på murstenene over vinduet.

Forholdet er udbedret ved DBF's besigtigelse. Klager oplyser bl.a. til besigtigelseskonsulenten, at tømmeren i stedet for stenene har sat et stykke tømmer op for igen at kunne sætte forsatsvæg op.

Ved at udbedre det anmeldte forhold inden besigtigelsen har klager stillet sig selv bevismæssigt dårligt, idet de faktiske forhold alene kan fastlægges ud fra der fremlagte fotos.

Ifølge konsulenten er denne type revnedannelserne ikke ualmindelige ved vinduesoverlæggere fra denne tid.

Af de fremlagte fotos fremgår det, at murstenene – udover revnerne i pudslaget ikke er faldet ned og i øvrigt ligger plant med den øvrige pudsede bagmur. Det fremgår ligeledes, at murstenene over vinduet er rejst på højkant og sat i spænd mod det øvrige murværk, og derfor alene bærer sin egen vægt, idet der i forhold til den øvrige bagmur er udført en bærende træbjælke over vinduet. Stenene har hovedsageligt haft til formål at udgøre et ensartet murstensunderlag i forhold til den øvrige bagmur, som der kunne puds på.

Da klager ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved murværket/bagmuren over vinduet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, bør klagen vedrørende løse sten over vinduet afvises.

Den omstændighed at en eller flere af stenene over vinduespartiet faldt ned i forbindelse med klagers hårdhændede nedtagelse af de oprindelige beklædningsplader, kan ikke føre til andet resultat."

Klageren har den 12/5 2022 bl.a. anført:

"Som svar til Dansk Boligforsikrings indledning, så har de tilbudt dækning for en tætning, men ikke en udredning af skaden. Det tilbudte kan derfor ikke anses for at være en reel dækning, da skaden allerede er indtruffet på det de kalder en 'betonloftplade'. Det bliver ikke nævnt, at denne er højere end 60cm og ikke kun fungere som loftplade, men også betondække i indkørslen. Dansk boligforsikring skriver, at 'Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til en ekstern undersøgelse af betonloftplade'. Dette er ukorrekt. DBF's udsendte fortalte, at der skulle en ekstern undersøgelse af denne til for at vurdere omkostningen af at reparere skaden. Det virker meget uærligt, at skrive at dette var krævet, da en ekstern undersøgelse ikke blev nævnt ved indsendelse af skadesansøgningen.

Betonplade/-loft over kældertrappe

Dansk Boligforsikring ville oprindeligt ikke dække denne skade. Ved første klage, indvilgede Dansk boligforsikring i, at betale for en tætning såfremt dette oversteg kr. 5.000,00. Da en tætning ikke afhjælper skaden som allerede er indtruffet i armeringen af betondækket blev dette afvist. Ved indbringelse af sagen hos Ankenævnet for Forsikring vil Dansk boligforsikring ny yderligere dække med kr. 15.000,00 til en udskiftning af betonpladen. Der er ikke lavet en opgørelse for om dette beløb vil dække skaden og vi må derfor anmode om, at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til om ikke den fulde skade skal udbedres, uanset omkostning, må være på sin plads. At afvise sagen to gange og derefter indvilge i at yde erstatning på to forskellige beløb virker som en erkendelse af, at det er dækningsberettiget.

Utætte vinduer ved kældertrappe

Såfremt samme skader kunne ses på husets resterende vinduer, som også har en lignende alder (1975 og 1995), så ville det kunne accepteres at man anser det for at være en aldersbetinget skade, som må forventes. Der er dog vinduer fra 70'erne og 90'erne i huset, som er ligeså udsatte som vinduerne over kældertrappen, der ikke lider skade af vandindtrængen. Såfremt det var nævnt i tilstandsrapporten, ville vi acceptere afgørelsen, men da tilstandsrapporten ikke nævner vinduerne,

anser vi det for at være dækningsberettiget af Ejerskifteforsikringen. Vinduerne og indækningen er

ikke det samme element og det er kun vinduerne der søges dækning for.

Løse mursten over vindue

Det skal noteres, at det er direkte uærligt som Dansk boligforsikring beskriver denne post. Skadesansøgningen beskriver, at Celotex-plader under vinduerne i stuen hang med flere cm, i det der var en række af 10-12 mursten, der alle var løse. Såfremt Celotex-pladerne ikke var fjernet, ville de have tynget Celotex-pladerne over tid og til sidst knække pladerne eller trække dem med ned. Det er ikke nævnt, at væggen ville brase sammen, men at områderne omkring vinduet var kon-

strueret ringe og når tilstandsrapporten ikke nævner, at Celotex-pladerne hænger med flere cm, må det anses for at være et anliggende for ejerskifteforsikringen. Grunden til at tidl. ejer har valgt Celotexplader, virker til at være fordi man ikke ville lave en grundig oppudsning, I hvert fald kunne vi konstatere, at da vi fjernede Celotex-pladerne omkring vinduerne, var det en meget uens og tynd puds man har valgt på indermuren. Da det ikke længere er muligt at bruge Celotex-plader, måtte vi bruge Fibergips (Fermacell) som erstatning og for at garantere holdbarheden af dette, måtte træskelettet tages ned og et nyt opsættes, da Fibergips er betydeligt tungere end Celotex. Der er sat en massiv træplanke op som erstatning for mursten ved overlæggeren og træskelettet er derefter opsat på ny på hele væggen for at kunne bære Fibergips-pladerne.

Dansk Boligforsikring nævner, at 'Af de fremlagte fotos fremgår det, at murstenene – udover revnerne i pudslaget ikke er faldet ned og i øvrigt ligger plant med den øvrige pudsede bagmur.' Hvordan man er kommet frem til denne konklusion er meget underligt, når konsulenten blev fortalt, at murstenene lå på Celotex-pladerne, som det eneste bærende element og den 1cm store revne imellem murstene ovenfor og murstenen der lå løst ovenpå påviser at de er 'sluppet'. Desuden var

det påkrævet af fjerne alle Celotex-pladerne under vinduerne for at kunne få murstenene ned uden

at ødelægge vindueskarmen og vinduer. Da murstenene over vinduerne ikke er blevet placeret forskudt, så den yderste mursten i hver side går ind over den næstliggende mursten, så kan vi ikke forstå Dansk Boligforsikrings kommentar om at disse skulle være sat med henblik på at bære sin egen vægt. Dette er selvfølgelig et byggeteknisk spørgsmål, som vi ikke har kompetencer til at vurdere og derfor må vi afvente afgørelsen fra Dansk Boligforsikring.

Vi vil dog notere, at følgende udtalelse fra Dansk Boligforsikring endnu engang er meget uærlig fremlagt: 'Den omstændighed at en eller flere af stenene over vinduespartiet faldt ned i forbindelse

med klagers hårdhændede nedtagelse af de oprindelige beklædningsplader, kan ikke føre til andet

resultat.' Jeg ved ikke hvordan Dansk Boligforsikring har haft mulighed for at inspicere nedtagelsen

af Celotex-pladerne, ej heller hvilken viden de har om hvorvidt vi selv har gjort dette eller om det er blevet udført af professionelle håndværkere. Da Celotex-pladerne udelukkende blev fjernet da vi konstaterede at de hang flere cm, så kan vi kun afvise, at det skulle være nedtagelsen der har forårsaget at murstenene er løse."

Selskabet har den 7/6 2022 bl.a. anført:

"Ad Betonplade/-loft over kældertrappe

Klager ønsker ikke at acceptere den tilbudte konstanterstatning på kr. 15.000,00 til udskiftning af den udvendige betonplade over kældertrappen.

Uanset at klager ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var risiko for betondækkets kollaps, vil DBF tilbyde at lade både betonpladen over kældertrappen og betondækket med de synligt tærede armeringer besigtige af en ekstern byggesagkyndig med henblik på en vurdering af skadesrisikoen (kollaps) ved betondækket og omkostningerne for en tætning af betonpladen over kældertrappen, og lade denne indgå i selskabets genbehandling af forholdene.

Ad Utætte vinduer ved kældertrappe

DBF har ikke yderligere bemærkninger ud over allerede anførte.

Ad) Løse mursten over vindue

DBF har ikke yderligere bemærkninger ud over allerede anførte. Det skal dog præciseres, at det ikke fremgår af klagers fotos, at vægpladerne var så tynget af nedfaldne/løse mursten, at væggene var ved at kollapse. Klagers fotos viser alene, at pudslaget på murstikket over vinduet er revnet i vandret fuget, men at stikket i øvrigt hænger ved murværket. Med forbehold for klagers yderligere kommentarer kan sagen behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren den 10/6 2022 bl.a. anført:

"Betonplade/-loft over kældertrappe:

Det skal nævnes, at klager ikke accepterede tilbudte konstanterstatning på kr. 15.000,00 til udskiftning af den udvendige betonplade over kældertrappen, da der ikke er blevet indhentet tilbud fra DBF's side om at dette skulle være dækkende. Det er accepteret, at en ekstern besigtigelse af betonpladen/loftet finder sted for at afklare forholdene.

Utætte vinduer ved kældertrappe:

Klager har ligeledes ingen yderligere kommentar.

Løse mursten over vindue:

Klager mener, at det godt kan ses, at celotex-pladerne hænger på billederne, dog er det mest beskadigede område nedtaget for at kunne påbevise at murstenen var løse og kun blev båret af eksisterende celotex-plader og fugen imellem plader og vindue."

Af besigtigelsesnotat af 13/1 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 1: fugt i på loft/dæk i bund af kældertrappe

Forhold 2: Fugt og utættevinduer omkring kældertrappe

Forhold 3: revner i murværk over vinduer i stien, bag celloteks plader

Forhold 1: fugt i på loft/dæk i bund af kældertrappe**Konstruktion/opbygning:**

Beton loft/dæk

Beskrivelse:

Inde:

Kunde anviser loft i bund af trappe til kælder. Loftet ses med tydelig opfugtning. Foto 2-4

Ude:

Forende af trappe ses betonplade som danne loft over trappe i bunden. Der ses mindre revner på pladen og i overgang til sokkel/mur. Foto 5-7
Generelt har terræn også fald imod hus på denne side, da grunden skråner.

Konklusion:

Kælder hals/trappe vurderes, at være oprindelig udvendig trappe som nu (på et tidspunkt) er ind-draget som primær trappe til kælder da indvendig trappe i hus er sløjfet.

Konstruktionen er ikke på opførelsestidspunktet, udført som en tæt og fugt-sikker konstruktion. Dækket har også med tiden fået bevægelse revner. som ikke længere kan modstå vand udefra.

Alderen på det skadede:

65 år

Aktuelle skader:

Fugt på loft i kælderhals.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Nej ikke udover det er fugtigt. En lidt øget nedbrydning iht. en normalt tør betonplade må dog forventes.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, huse fra den tid kan ikke forventes, at være udført med fugtsikring.

Kunde har basisdækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, det har det muligvis, men dog først anmeldt 1 år efter overtagelse.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**Forhold 2: Fugt og utætte vinduer omkring kældertrappe****Konstruktion/opbygning:**

Trævinduer (ikke vakuum-indprægneret med termoglas

Beskrivelse:

Inde:

Kunde anviser vinduer omkring kældertrappe imod NV, hvor man kan se vand har løbet ned af væg. Vinduer er opfugtet indvendig på karmtræ i bunden. Der er d.d. også meget kondensdannelse på indvendig side af glasset. Foto 8-9

Ude:

Vinduer og træværk generelt fremstår slidt, med afskallinger og begynde delaminering flere steder. Både vinduer og inddækninger. Et par af vinduerne er med råd/begynde i bunden bl.a. vinduet i enden. Foto 10-12

Konklusion:

Kuldebro/kondens samt manglende vedligehold, som maling mm. udvendig. Snarlig udløb af levetid. Vandet indvendig er kondensvand fra det fugtig og u-isoleret rum/trapperum. Det kan dog ik-

Ankenævnet for Forsikring

9.

97992

ke udelukkes, at der også kan komme vand ind ved vinduer/glasset, ved slagregn fra nord og vestlig retning. Der er ikke fuldt lukketryk på glaslister mm. længere. Vinduer er generelt nedslidte.

Alderen på det skadede:

+35-40 år, vinduerne vurderes, at være monteret efter opførelse.

Aktuelle skader:

Vinduer er med overfladeråd og delaminering.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ja. Der kan komme råd i træstolper i hjørne. Bag anmærket inddækninger.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja. Kunde har basisdækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 3: Revner i murværk over vinduer i stien, bag Celotexplader

Konstruktion/opbygning:

Bagmur i almindelig teglsten, væg har været beklædt med Celotexplader.

Beskrivelse:

Inde:

Kunde anviser væg i stue som ud er lukket/beklædt med fermacellplader. Foto 13-14. Kunde har fremsendt foto af mursten overvinduet, som var løse, da de fjernede celotexplader. Tømrer har ifølge kunden have sat et stykke tømmer op i stedet for de løse sten. For igen at kunne sætte forsatsvæg op.

Konklusion:

En ikke helt ualmindelig skade som kommer af alder og den måde vinduesoverlægge blev lavet på den gang.

Alderen på det skadede:

65 år

Aktuelle skader:

Revner og løse mursten i bagmur over vinduet.

Kommer først frem idet nedbrydning omkring vinduer udføres.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Nej.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, Kunde har basisdækning / udvidet dækning

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, gemt bag pladebeklædning.

TILSTANDSRAPPORT:**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:**

Ingen bemærkninger vedr. dette forhold

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej, ikke klart forkert. Fugt i betonplade kunne måske godt være anmærket.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Forhold 1-2: Ja.

Forhold 3: Nej, gemt bag celoxtexplader

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej.

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Betonplade kan evt. pudse op og lukkes med vandglas, tagpap o.l. eller udskiftes med ny armeret/in-situ-støbt betonplade. Terræn udvendig ændres.
2. Vinduer trænger til udskiftning.
3. Sten kan mures fast og pudses igen eller evt. fjerne som tømrer har gjort.

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: 5 - 10.000,00 kr. ekskl. Moms (udskiftning dyrest)
2. Beløb: 20-22.000,00 kr. ekskl. Moms (ekskl. Inddækninger m.m.)
3. Beløb: 3-4.000,00 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

1. Betonplade tørres (af sig selv) revner og afskalling pudses op eller udskiftes.
2. D.d. ingen følge skader andet end fugtskjolder ned af væg.
3. Ingen følge skader

Omkostningerne til følgeskader:

1. 1. Beløb: 2.000,00 kr. ekskl. 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, deformering, 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1956, den 1/12 2021. Han anmeldte den 10/12 2021, at der efter et snevejr var konstateret vandindtrængen over kælder og ved et vinduesparti, og at en murstensrække over et vinduesparti var ødelagt. Klageren anmeldte endvidere, at der var konstateret indsvivende vand fra et betondække over loftet på kældertrappen, og at der var tale om nedbrud i betonen. Klageren ønsker derfor, at selskabet afholder udgifterne til en uvildig byggesagkyndig undersøgelse.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet imødekommet klagerens krav om at lade betondækket undersøge af en uvildig sagkyndig og at genbehandle sagen på denne baggrund.

Twisten for nævnet vedrører herefter alene forholdene vedrørende vinduer over kældertrappe og ødelagt murstenrække.

Af forsikringsbetingelserne 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, revne-

dannelser, 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 fremgår videre af punkt 4.6 og 4.7, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1." og "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Vindue over kældertrappe

Klageren har anmeldt, at vinduerne over kældertrappen er delaminerede og ved kraftig regn og sne lader vand trænge ind. Klageren har anført, at vinduerne er utætte og nedbrudte, og forholdet burde derfor have været nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har derudover anført, at "Der er dog vinduer fra 70'erne og 90'erne i huset, som er ligeså udsatte som vinduerne over kældertrappen, der ikke lider skade af vandindtrængen".

Selskabet har anført, at der er tale om 40 år gamle trævinduer, og at der ikke er konstateret omfattende/gennemgående råd eller nedbrud af betydning for vinduernes funktion som klimaskærm eller konstruktion. Selskabet har videre anført, at standen på vinduerne ikke afviger nævneværdigt fra, hvad man må forvente af tilsvarende 40 år gamle ikke vakuum-imprægnerede vinduer i uopvarmede rum (vindfang, udestuer mv.), der oftere opfugtes ved træværket (sprosser og karm) mod ruderne end vinduer i opvarmede rum. Den omstændighed, at vinduerne ikke er blevet malerbehandlet inden for de seneste år eller med årlige mellemrum, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da løbende tæt-

ning/udskiftning af fuger omkring vinduerne – hvorved eventuel indtrængende vand i forbindelse med retningsbestemt slagregn modvirkes – i øvrigt er en del af husets sædvanlige vedligeholdelse, bør klagen vedrørende de utætte vinduer ved kældertrappen derfor afvises.

Af besigtigelsesnotat af 13/1 2022 fremgår det, at der er konstateret vinduer med overfladeråd og delaminering, og at årsagen hertil er "kuldebro/kondens samt manglende vedligehold, som maling mm. udvendig. Snarlig udløb af levetid. Vandet indvendig er kondensvand fra det fugtig og u-isoleret rum/trapperum. Det kan dog ikke udelukkes, at der også kan komme vand ind ved vinduer/glasset, ved slagregn fra nord og vestlig retning. Der er ikke fuldt lukketryk på glaslister mm. længere. Vinduer er generelt nedslidte".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold om utætte og nedbrudte vinduer over kældertrappe på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om ældre vinduer, der er tæt på levetidsudløb, og som trænger til almindelig vedligeholdelse.

Nævnet bemærker, at forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 og 4.7, ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, og forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 3.1.

Ødelagt murstensrække.

Klageren har anmeldt, at det var konstateret, at celotex-plader over vinduer hang med op til to centimeter, og at årsagen hertil var, at samtlige mursten ved vinduesoverlæggeren var faldet ned og lå ovenpå celotex-pladerne.

Selskabet har anført, at klageren havde fået det anmeldte forhold udbedret, inden selskabet havde foretaget besigtigelse. Selskabet har videre anført "Af de fremlagte fotos fremgår det, at murstenene – udover revnerne i pudslaget ikke er faldet ned og i øvrigt ligger plant med den øvrige pudsede bagmur. Det fremgår ligeledes, at murstenene over vinduet er rejst på højkant og sat i spænd mod det øvrige murværk, og derfor alene bærer sin egen vægt, idet der i forhold til den øvrige bagmur er udført en bærende træbjælke over vinduet. Stenene har hovedsageligt haft til formål at udgøre et ensartet murstensunderlag i forhold til den øvrige bagmur, som der kunne puds på".

Af besigtigelsesnotat af 13/1 2022 fremgår "Kunde anviser væg i stue som ud er lukket/beklædt med fermacellplader. ... Kunde har fremsendt foto af mursten over vinduet, som var løse, da de fjernede celotexplader. Tømrer har ifølge kunden have sat et stykke tømmer op i stedet for de løse sten. For igen at kunne sætte forsatsvæg op. **Konklusion:** En ikke helt ualmindelig skade som kommer af alder og den måde vinduesoverlægge blev lavet på den gang."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved murstensrækken, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har bragt sig selv i en bevismæssig vanskelig situation ved at lade forholdet udbedre, inden selskabet har haft mulighed for at foretage besigtigelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har fremlagt fire fotos, hvor det ikke er muligt at vurdere, i hvilket omfang mursten måtte have løsnet sig.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

97992

Nævnet har også lagt vægt på, at de fremlagte fotos ikke umiddelbart understøtter, at en reparation ikke kunne være udført for et beløb under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Svend Bjerg Hansen