

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. juni 2022 blev i sag nr. 98075:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 28/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skjult konstruktionsfejl i bærende facadebjælke.

Uenighed om denne er dækket af ejerskifteforsikringen

Der henvises til kort redegørelse med fotodokumentation i vedhæftede brev

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet anerkender at en skjult skade som denne er dækket af en ejerskifteforsikring, da den ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Hvis ubehagelige overraskelser som denne ikke er dækket, er det svært at se hvorfor man som køber skal tegne en ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 27/3 2022 videre anført:

"Vi har valgt at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, da vi er uenige i den afgørelse vi har modtaget fra Gjensidige Forsikrings egen klageinstans.

Der er skrevet helt utroligt meget i denne relativt lille sag.

Nogle af de skriftlige svar der er sendt til os, blander forhold ind i sagen som efter vores opfattelse aldrig har været en del af sagen – i hvert fald ikke forhold vi på nogen måde selv har inddraget eller

forventet at få erstattet via ejerskifteforsikringen.

Jeg vil derfor forsøge helt kort at skære hele sagen ind til benet – og forklare hvad den efter vores

opfattelse handler om:

- Efter køb af sommerhus og indgåelse af ejerskifteforsikring, går vi i gang med renovering af sommerhuset efter overtagelsen d. 1. september 2020.

Renoveringen omfatter bl.a. en planlagt vinduesudskiftning i hele huset, og herunder en udskiftning af et facadeparti i vestfacade bestående af faste vinduesrammer og en skydedør. Dette er helt i overensstemmelse med tilstandsrapport fra handlen samt øvrige kommunikation med sælger og mægler i forbindelse med handlen. Omkostninger ved selve vinduesudskiftningen er derfor forsikringssagen uvedkommende og påhviler alene os.

- Ved overtagelsen fremstod væggene over vinduerne i vestfacaden bræddebeklædte både indvendig og udvendigt, og skjulte dermed den bærende konstruktion.

Se nedenstående foto 1 + foto 2, der viser det oprindelige vinduesparti henholdsvis indefra og udefra med konstruktionen skjult bag beklædningen.

- Inden demontering af vindues- og dørparti fjerner vi (heldigvis!) beklædningen over partiet, og her konstatere vi at konstruktionen ikke er udført korrekt!

Etageadskillelsen der bærer 1. salen er udført med en synlig bærende bjælke i bygningens længderetning som understøtning for alle etagebjælkerne (se foto). Denne bjælke hviler af på en skjult bærende bjælke i facaden over vinduet.

- Det viser sig imidlertid, at denne bærende bjælke i facaden IKKE er ført ud til vederlag på de bærende facadevægge på hver side af vinduet, men overfører hele lasten direkte til vinduespartiet.

Se nedenstående foto 3 hvor indvendig beklædningen er fjernet, og hvor den alt for korte bjælke fremgår.

Havde vi ikke fjernet beklædningen forinden, og blot påbegyndt demonteringen/bortskæringen af de faste vinduesrammer, havde vi fået hele etageadskillelsen i hovedet (!) og sagen havde været langt mere alvorlig!

At den skjulte bjælke ikke er ført ud til vederlag på facadevæggen, er efter vores opfattelse et klokkeklart eksempel på en skade som vi ikke har haft nogen som helst mulighed for at forudse.

Vi mener derfor at dette er en skjult skade som helt klart bør være dækket af en ejerskifteforsikring. Hvis ikke en sådan ubehagelig overraskelse er dækket af en ejerskifteforsikring, kan vi slet ikke se grunden til at tegne en forsikring som køber. Forsikringen skal jo netop sikre mod ubehagelige skjulte fejl som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Vi har bedt det tømrerfirma der skulle forestå vinduesskiftningen, om at oplyse en særskilt pris for udskiftning af bjælken i facaden, så den kommer ud og ligger af på den bærende facade. Tømreren har angivet en særskilt pris på kr. 24.231,25 kr. inkl. moms for dette arbejde. Den samlede vinduesudskiftning i bygningen kostede os i parentes bemærket kr. 140.000, -, så skaden udgør altså en mindre del af den samlede omkostning.

Vi har på intet tidspunkt krævet at selve udskiftningen vindue- og dørpartiet var en del af skaden og dermed forsikringsdækket, men alene krævet at ejerskifteforsikringen dækkede skaden som følge af den skjulte konstruktionsfejl – altså ca. kr. 25.000, -

Alle de øvrige argumenter fra Gjensidige om, at huset ikke er solgt med mulighed for udnyttelse af 1.salen, har vi tilbagevist (se foto 3), at gulvene må forventes med en vis skævhed (?) m.v. har vi ligeledes kommenteret, tilbagevist og efter bedste evne besvaret, men set i bagspejlet har deres

besvarelse og argumentation være én lang gang tågesnak og afsporing af den oprindelige skadesag som alene omhandler en konstruktionsfejl og de omkostninger vi har haft i den forbindelse.

Jeg vil derfor anmode om at der alene tages stilling til denne del – sagens egentlige kerne – og ikke alle de øvrige forhold der behandles i den meget lange korrespondance. Alene afvisningsbrevet fra Gjensidiges egen klageinstans fylder 12 sider (!)

Sagen har nu varet i mere end 18 måneder.
Vi finder det helt urimeligt at sagsbehandlingen af en relativt simpel skadesag som denne skal tage så lang tid.

At det så ydermere ender med en afvisning – med en begrundelse der er helt afsporet i forhold til den oprindelige sag – gør kun afvisningen endnu sværere at acceptere.

At en åbenlys skjult fejl i konstruktionen ikke er dækket af en ejerskifteforsikring, finder vi som sagt uforståelig, og vi har derfor valgt at anke den til Ankenævnet for Forsikring trods det relativt beskedne erstatningsbeløb.

Vi håber at sagsbehandlingen kan ske en smule hurtigere end tilfældet har været med Gjensidige Forsikring, men ser under alle omstændigheder frem til at høre fra jer."

Selskabet har i brev af 21/4 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om afvist dækning for bærende bjælke over vestvendt vinduesparti.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et sommerhus opført i 1974. Vores forsikringstager overtager ejendommen 1. september 2020 og tegner ejerskifteforsikring med basis dækning for en 5 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapport (bilag C)

Indeholder ikke direkte relevante oplysninger for det anmeldte, men anmærker skader vinduer og døre (punkt 3, side 8/9). Sælger oplyser videre i sælgers oplysninger om ejendommen, at alle vinduer er punkteret (side 14, punkt 7.1) samt bemærker at vinduesparti og dør mod vest bør udskiftes (side 16).

Overordnet sagsforløb

Kort efter overtagelsen den 30. september 2020 anmelder klager:

'I forbindelse med en planlagt vinduesudskiftning og blotlægning af ydervægskonstruktionen, har der vist sig en konstruktionsfejl ved bæring af etageadskillelsen. Det betyder at den planlagte vin-

duesudskiftning ikke kan udføres uden at fejlen rettes og bærende bjælker udskiftes og erstattes af ny længere limtræsbjælke.'

Forholdet besigtiges den 13. oktober 2020 af netværkshåndværker ... som konstaterer, at bjælken i stuen ikke har vederlag mod ydervæg og muligvis er underdimensioneret. Det konstateres at gulvet på 1.sal er sunket mod vest svarende til bjælkens placering. Netværkshåndværkeren vurderer, at bjælken er fra husets opførelse.

Vi afviser forholdet som dækningsberettigende da forholdet ikke har manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. I vurderingen er der lagt vægt på, at bjælken ikke trykker ned på vinduespartiet, da bl.a. skydedør kan åbnes og lukkes. Hertil at konstruktionen har bestået i 46 år og der ikke er tegn på brud, deformation, svækkelse eller lignende forhold, hverken i bjælke (rem) over vindue eller tværgående bjælke. De mindre lokale skævheder på 1. salens gulv mod vest vurderes som uden betydning allerede fordi 1. salen ikke godkendt til beboelse, men er et loftrum. Billederapport vedlægges som bilag D.

Klager gør indsigelse, hvorefter sagen overgives til taksator ... som beder klager besvare nogle yderligere spørgsmål med henblik på at afdække om forholdet har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klagers supplerende svar samt efterfølgende yderligere indsigelser, som fremsættes løbende frem til ultimo mart 2021, fører ikke til at taksator ændrer sin vurdering af forholdet.

Den 9. april 2021 meddeler klager, at renoveringsarbejderne genoptages, og klager har målt skævheder på 1. salens gulv svarende til mere end 15 mm. Klager gør fortsat indsigelser og opfordrer i forløbet til genbesigtigelse, hvorfor vi anmoder Netværkshåndværker ... udføre opmåling af skævhederne på gulvet på 1. salen.

Ved besigtigelsen har klager udskiftet den omhandlende bjælke og delvist oprettet gulvet. Netværkshåndværker udfører nivellement, som ikke er retvisende, hvorefter netværkshåndværker henviser til klagers opmålinger før udbedringen, som viser en skævhed op til knap 15 mm pr meter (se billederapport bilag E og F). Da der er tale om et loftrum, som ikke er godkendt til beboelse, afvises forholdet som dækningsberettigende (bilag G).

Afgørelsen indbringes for Klageansvarlige Enhed (KE), som efter en gennemgang ikke finder grundlag for at ændre afgørelsen. Vi henviser i det hele til svar fra KE (bilag H) også for et mere uddybende sagsforløb.

Herefter indbringes afgørelsen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

På overtagelsestidspunktet fremstod ejendommen originalt og bjælker samt gulv på ejendommens 1. sal er fra opførelsen i 1974.

Der er enighed mellem parter om, at bjælken (rem) over vestvendt vinduesparti er uden vederlag og den tværgående loftbjælke er lagt af på denne bjælke, jf. sagens billeder.

I overensstemmelse med gældende praksis er det forhold, at en bygning eller en bygningsdel er udført ex. forkert, fejlkonstrueret eller på anden måde i strid med byggelovgivning ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod forudsætter dækning under ejerskifteforsikringen, at forholdet har manifesteret sig i skade eller der er nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

I forlængelse heraf har vi under sagen vurderet om forholdet skulle have manifesteret sig i skader i ejerskifteforsikringens forstand ved at forholde os til om bjælke (rem) over vinduespartiet har medført skadeforhold for vinduespartiet eller den tværgående bjælke, herunder gulvbelægning på ejendommens 1. sal.

Ad nedbøjning i bjælke (rem) over vinduesparti

Der er ved besigtigelses ikke konstateret brud, svækkelse eller andre forhold for vinduespartiet, som kan henføres til bjælkens manglende vederlag. For vinduespartiet er der alene konstateret forhold svarende til anmærkninger i tilstandsrapporten, og således ikke forhold, som kan henføres til det anmeldte forhold. Derimod har vi – som også anført af sælger – konstateret, at vinduespartiet med dør fremstår udskiftningsmodent på grund af alder.

Vi bemærker, at klager bl.a. har gjort gældende, at skydedør ikke lukker tæt og går trægt. Ved besigtigelse er det konstateret, at dette forhold skal henføres til almindeligt slid (bilag I), og således et forventeligt forhold for en 46 år gammel skydedør.

Vi må herefter konstatere, at hverken remmen over vinduet eller den tværgående bjælke læner af på vinduespartiet i et omfang som bevirker at forholdet har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad tværgående bjælke

Der er konstateret en mindre nedbøjning i bjælken. Det er vores vurdering, at bjælkens nedbøjning er indtrådt umiddelbart forlængelse af ejendommens opførelse og bjælken ligger stabilt samt understøtter øvrige bjælker til 1. salen. Der er ikke konstateret nogen form for svækkelse, brud eller tegn på brud i bjælken, og dermed er der ikke konstateret forhold som har konstruktiv betydning for ejendommen.

Klager har anført skævheder på gulvet på 1. salen, som kan relateres til bjælken. Klager har den 17. november 2020 forud for reetablering af bjælke over vinduesparti og opretning af gulv i loft- rum udført opmåling i loftrummet (bilag E og F, som er skitse fra salgsopstillingen, hvis mål er vejledende).

På baggrund af klagers målinger, må vi konstatere at gulvet maksimalt er $32 \text{ mm} - 6 \text{ mm} = 26 \text{ mm}$ skævt mod vest (og derfor beregnet for halvdelen af gulvlængden) og maksimalt 32 mm skævt i halvdelen af gulvbredden. Herefter udgør skævhed 13,68 mm pr. løbende meter i halvdelen af gulvbredden samt en skævhed på 14,92 mm i halvdelen af gulvlængden.

Af forsikringsbetingelsernes eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold i punkt 25 om 'Gulvkonstruktion og gulve anføres det, at lokale lunger og mindre skævheder på gulve i almindelighed ikke anses som dækningsberettigende skade.

I overensstemmelse med gældende praksis vil skævhed svarende til 15-16 mm pr. meter typisk berettige til en vurdering af skadevirkningen under ejerskifteforsikringen. Vurderingen af skadevirkninger beror på en konkret vurdering af skævhedens omfang og placering, herunder rummets funktion.

Henset til at der her er tale om et loftrum, som ikke er godkendt til beboelse, er det vores klare opfattelse, at skævhederne ikke nedsætter anvendelsen af loftrummet som ikke-beboelsesrum. Forholdet er derfor ikke udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at det i ejendommens præsentationsmateriale er bemærket, at boligarealet maksimalt må udgøre 120 m², jf. sælger og lokalplanen. Det fremgår dog af såvel af BBR-meddelelsen, tilstandsrapporten samt købsaftalens oplysninger, at godkendt boligareal udgør stueetagens 91 m². Forsikringspræmien på ejerskifteforsikring er også beregnet ud fra dette (bilag A).

På det foreliggende grundlag finder vi det ikke påvist, at skævhederne på gulv mod vest er af en sådan art og et omfang, at de nedsætter brugbarheden af ejendommen nævneværdigt, når der sammenlignes med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 1. salen kan med skævhederne, efter vores opfattelse, fortsat anvendes som disponible rum.

Vi konstaterer herefter, at der ikke er påvist skader på ejendommen grundet skævhederne i form af eksempelvis svigt eller brud i gulvkonstruktionen. Da der 46 år efter opførelsen ikke er aktuel skade, er der ikke grundlag for at antage, at forholdet på overtagelsestidspunktet medførte nærliggende risiko for skade.

Sammenfattende må vi konstatere, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold har manifesteret sig i skader som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb i det hele."

Klageren har i brev af 22/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nu læst høringsvar fra Gjensidige Forsikring og har følgende bemærkninger.

I deres svar angives det bl.a. at:

- 1) Gjensidige angiver at 'Tilstandsrapporten ikke indeholder direkte relevante oplysninger for det anmeldte, men anmærker skader vinduer og døre (punkt 3, side 8/9). Sælger oplyser videre i sælgers oplysninger om ejendommen, at alle vinduer er punkteret (side 14, punkt 7.1) samt bemærker at vinduesparti og dør mod vest bør udskiftes (side 16).'

Svar/Kommentar: Jeg er helt enig i at tilstandsrapporten ikke indeholder relevante oplysninger omkring den anmeldte skade på den bærende konstruktion. Det er jo netop min forventning, at dette som en skjult skade må være dækket af en ejerskifteforsikring, da det ikke var synligt på købstidspunktet og ikke er nævnt i rapporten.

At de i samme sætning skriver at tilstandsrapporten angiver skader på vinduer, døre og termoruder er efter min opfattelse ikke relevant og en afsporing/vildledning af diskussionen, da det netop IKKE er disse skader jeg kræver erstatning for! De var jo synlige og omtalt i til-

standsrapporten – og derfor min egen omkostning at udbedre. Udskiftning af vinduer, døre og termoruder har aldrig være en del af denne sag!

- 2) Gjensidige angiver at 'På det foreliggende grundlag finder vi det ikke påvist, at skævhederne på gulv mod vest er af en sådan art og et omfang, at de nedsætter brugbarheden af ejendommen nævneværdigt, når der sammenlignes med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 1. salen kan med skævhederne, efter vores opfattelse, fortsat anvendes som disponible rum.'

Svar/Kommentar: De skævheder der er konstateret på gulvet, udgør ved nivellement ca. 30mm over 2,1 m (se Gjensidige egen fotodokumentations i bilag E). De målte skævheder er mig bekendt ikke indenfor de af ankenævnet fastsatte tolerancer, som GS selv henviser til i korrespondancen (se deres svar i sagen af 13/07/2021).

Så hvorfor Gjensidige nu pludselig uddrager at 'gulvets skævhed er af en sådan art og omfang at de nedsætter brugbarheden af ejendommen' er uforståeligt for mig. De modsiger åbenlyst deres egen tidligere argumentation.

- 3) Gjensidige angiver at 'Forholdet besigtiges den 13. oktober 2020 af netværkshåndværker ..., som konstaterer, at bjælken i stuen ikke har vederlag mod ydervæg og muligvis er underdimensioneret. Det konstateres at gulvet på 1.sal er sunket mod vest svarende til bjælkens placering. Netværkshåndværkeren vurderer, at bjælken er fra husets opførelse. Vi afviser forholdet som dækningsberettigende da forholdet ikke har manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.'

Svar/Kommentar: Det er korrekt at det ikke har manifesteret sig i en skade for så ville den jo netop være synlig og dermed kendt af os ved købet! Men det ville have medført en langt voldsommere skade – måske endda personskade – hvis vi ikke selv havde opdaget konstruktionsfejlen inden de eksisterende vinduer blev demonteret med henblik på udskiftning, for at ville hele etageadskillelsen været styrtet ned i hovedet på os.

At dette ikke betragtes som en forsikringsdækket skade jf. teksten i punkt 18.3 er ligeledes uforståeligt. Det ville jo netop have konsekvenser såfremt vi ikke havde opdaget konstruktionsfejlen i tide.

At et manglende vederlag for en så vital bygningsdel som en bærende bjælke i en etageadskillelse er indeholdt i begrebet 'fysiske forhold i bygningen der giver nærliggende risiko for skader...' fra pkt. 18.3 er ligeledes uforståeligt for os.

Man kan vel også med god ret side at et manglende vederlag for en bærende bjælke kan betegnes som en 'manglende bygningsdel' eftersom bjælken dermed ikke udfylder sin funktion som bærende konstruktion.

De ekstra omkostninger vi dermed har haft i form af midlertidig afstivning og udskiftning af bjælkerne for opnåelse af en korrekt bærende konstruktion med vederlag på bærende vægge i stedet for på vinduesrammen, mener vi fortsat er en skjult skade som må være forsikringsdækket."

Ankenævnet for Forsikring

8.

98075

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 2/7 2020 fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:
Bolittype: sommerhus
Hustype: Sommerhus af gasbetonblokke

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etagér ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Sommerhus	1974	1	91	0	0	91	0

Registrering af bygningens tilstand

3. Vinduer og døre

3.1 Døre	K2	Der er trænedbrydning særligt: - i bundstykke i terrassedør mod vest - I bundstykke i fransk dør mod vest.
3.2 Vinduer	K2	Der er trænedbrydning særligt: - I bundkarm i flere vinduer mod vest
	K1	Der er manglende lysning: - i et vindue mod syd.
3.5 Andet	K2	Der er punkteret termoglas: - I vinduer og i døre hele bygningen rundt og i stueetagen i sommerhus (udvendigt) - I vinduet mod syd i alrum (1. sal).

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

A:

Bygningen er udført i materialer der var almindeligt anvendt på opførelstidspunktet. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Bygningen fremstår som oprindeligt uden væsentlige ændringer. Der er skunke på 1. sal og uafsluttet byggearbejde. Vedligeholdelsesstanden er under middel."

Af udskrift fra BBR-registreret af 21/4 2022 fremgår bl.a.:

"Areal i grundplan m2
Bebygget areal 91
Samlet areal: 91 m2

Enhedens boligareal 91 m2."

Af salgsoptillingen fremgår bl.a.:

"Stueetage:

- Entre med trappe til uudnyttet 1.sal, samt uudnyttet plads med mulighed for at etablere garderobe/kontor
- ...
- 1. sal:
- Stort uudnyttet loftrum på 60 kvm, med mulighed for etablering af værelser samt en flot ugeneret udsigt over grunden".

Af udtalelse fra selskabets håndværkstaksator af 28/12 2020 fremgår bl.a.

"Jeg har besigtiget på adressen for at kigge på skævhed ved døren.

Det er korrekt som ses på [klagerens] billede at der er luft når døren skubbes til på nederst del af døren mod karm, når døren ikke er lukket helt til. Når døren lukkes helt til, ved at dreje håndtaget, lukker døren tæt. Døren kan rettes op, så der er samme afstand mellem karm og dør, oppe og nede, blot ved at løfte i håndtaget. Der er slup i døren, som giver årsagen til skævheden.

Umiddelbart er min vurdering at en justering af døren vil løse problemet.

Døren kører på skinner og har lidt modstand når den åbnes og lukkes og vurderes ikke at være mere end det kan forventes ved den type dør, når glide samtidig er slidt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disses udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

...

A 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 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.

B bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningernes overensstemmelse med servitutter, eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

...

F 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 18.3."

Nævnet har fået forelagt fotos

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1974 – den 1/9 2020. Den 30/9 2020 anmeldte han, at der i forbindelse med vinduesudskiftning og blotlægning af ydervægskonstruktionen blev påvist en konstruktionsfejl i den bærende bjælke over en dør og vinduesparti, som understøttede etageadskillelsen.

Klageren ønsker dækning. Han har anført, at den bærende bjælke, som understøtter alle etagebjælkerne, ikke er udført ud til vederlag, men i stedet overfører hele lasten til vinduespartiet, og at han ikke havde nogen mulighed for at forudse skaden. Klageren har anført, at skævhederne i gulvet på 1. sal ved nivellement udgjorde ca. 30 mm over 2,1 m, og at hele etageadskillelsen ville være styrtet sammen, hvis ikke han havde opdaget konstruktionsfejlen, inden han skiftede vinduerne. Han har anført, at et tømrerfirma har angivet udbedringsomkostningen til 24.231,25 kr.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at konstruktionen har

bestået i 46 år, og at der ikke var tegn på brud, deformation, svækkelse eller lignende, hverken i bjælken over vinduet eller i den tværgående bjælke. Selskabet har også anført, at bjælken ikke trykkede ned på vinduespartiet, idet skydedøren eksempelvis kunne åbnes og lukkes. Selskabet har anført, at skævhederne på 1. salens gulv ikke er dækningsberettigende, idet der er tale om et loftsrums, som ikke er godkendt til beboelse, og idet skævhederne på gulvet ikke har nedsat brugbarheden af ejendommen væsentligt.

Af tilstandsrapporten af 2/7 2020 fremgår bl.a. "Sommerhus 1974 ... **Registrering af bygningens tilstand ... 3. Vinduer og døre** 3.1 Døre K2 Der er trænedbrydning særligt: - i bundstykke i terrassedør mod vest - I bundstykke i fransk dør mod vest. 3.2 Vinduer K2 Der er trænedbrydning særligt: - I bundkarm i flere vinduer mod vest ... Generelle kommentarer til bygningernes tilstand: A: Bygningen er udført i materialer der var almindeligt anvendt på opførelstidspunktet. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Bygningen fremstår som oprindeligt uden væsentlige ændringer. Der er skunke på 1. sal og uafsluttet byggearbejde. Vedligeholdelsesstanden er under middel".

Af salgsopstillingen fremgår det bl.a. "Stueetage: Entre med trappe til uudnyttet 1.sal, samt uudnyttet plads med mulighed for at etablere garderobe/kontor ... 1. sal: Stort uudnyttet loftsrums på 60 kvm, med mulighed for etablering af værelser samt en flot ugeneret udsigt over grunden".

Af udtalelse fra selskabets håndværkstaksator af 28/12 2020 fremgår det, at "der er luft når døren skubbes til på nederst del af døren mod karm, når døren ikke er lukket helt til. Når døren lukkes helt til, ved at dreje håndtaget, lukker døren tæt. Døren kan rettes op, så der er samme afstand mellem karm og dør, oppe og nede, blot ved at løfte i håndtaget. Der er slup i døren, som giver årsagen til skævheden. Umiddelbart er min vurdering at en justering af døren vil løse problemet. Døren kører på skinner og har lidt modstand når den åbnes og lukkes og vurderes ikke at være mere end det kan forventes ved den type dør, når glidere samtidig er slidt".

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at forsikringen dækker forhold, der var til stede ved eller efter tilstandsrapportens udarbejdelse, men inden køberens overtagelse af ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Af afsnit 18. fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader. Ved skade forstås brud, svækkelse, deformering, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facadebjælken, den tværgående bjælke eller gulvet på 1. sal, 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 konstruktionen har bestået siden 1974, at konstruktionen i en længere årrække har udvist tilstrækkelig bæreevne, og at der ikke er påvist tegn på svigt af den bærende facadebjælke eller den tværgående bjælke.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommens 1. sal ikke var godkendt til beboelse, og at nedbøjninger og skævhed af gulve i et loftrum – efter nævnets opfattelse – ikke er et forhold,

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

98075

der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad. Den omstændighed, at det af salgsopstillingen fremgår, at der er "mulighed for etablering af værelser" og at klageren har anvendt denne del af ejendommen som sådan, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen