

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. september 2022 blev i sag nr. 98250:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 14/5 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi opdagede et brud på en bærende søjle i et vinduesparti. Vinduespartiet hviler på en stabel af sten i hulmuren i brystningen. Det er den øverste sten, der er knækket (se vedhæftet billede). Vi mener at bruddet har medført, at konstruktionen har sat sig. Det ses blandt andet ved at det ene vindue ikke kan åbnes. Vi anmeldte derfor skaden til FRIDA som afviste sagen. Senere opdagede vi, at der ved regn var lokalt overløb ved tagrende lige over bruddet, hvorfor vi antager at taget har sat sig som følge af bruddet på den bærende søjle. Vi kontaktede derfor et rådgivende ingeniør firma ... som kom ud og kiggede på sagen, og de mente at bruddet på den bærende søjle hang sammen med det lokale overløb af regnvand lige over bruddet. Deres skriv er vedhæftet. Efter konsultation med Ingeniøren klagede vi over FRIDAS afgørelse. Vi fik igen afslag om dækning

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af skaden på den bærende konstruktionen omkring vinduespartiet samt dækning af følgerikning på vindue og tagkonstruktion."

Selskabet har i brev af 13/6 2022 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 18. maj 2022.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen opført i 1974 beliggende på ... med overtagelse den 30. august 2019.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring og policen og vilkårene fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten dateret den 14. juni 2019 fremlægges som bilag B.

Klager anmeldte den 27. marts 2020 vedr. skadenummer ... følgende: 'Brud på en bærende søjle: Vinduesrammer er sammensløjfet til bærende 4x4" søjle. Denne hviler på mursten i hulrummet mellem yder og indermur i brystningen. Den øverste sten er flækket. Forholdet er konstateret i forbindelse af planlægning af udskiftning af vinduer'. 'I samme ombæring ser vi at bygningstegningerne for visse dele af den bærende konstruktion ikke stemmer overens med de faktiske forhold. Grundet dette kan vi ikke se om udskiftede havedøre (af tidligere ejer) har medført et brud på den bærende konstruktion' (bilag C). Sammen med anmeldelsen vedlagde klager et foto (bilag D).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede ejendommen den 22. april 2020 og oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag E og foto fra besigtigelsen fremlægges som bilag F, hvorefter vi den 11. juni 2020 oplyste, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (bilag G).

Klager anmeldte den 8. december 2021 følgende vedr. skadenummer ...: 'Tagrender løber over under kraftig regn (disse er rensede) og efter endt regn drænes tagrender ikke fuldt. Vi har konsulteret rådgivende ingeniør der konstaterer at brud på bærende søjle i vinduesparti sandsynligvis er årsag i at taget er sunket som følge heraf. Vedhæftet skadesbeskrivelse fra ing'. Anmeldelsen fremlægges som bilag H og udtalelsen fra rådgiveren som bilag I.

Herefter besigtigede en ny taksator ejendommen den 27. december 2021. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag J og billeder fra besigtigelsen fremlægges som bilag K.

Efterfølgende vendte vi den 8. februar 2022 tilbage og afviste det anmeldte forhold, da forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand (bilag L), hvorefter klager den 7. marts 2022 vendte tilbage med en indsigelse over afgørelsen (bilag M).

Vi fastholdt den 24. marts 2022 afgørelsen (bilag N) og klager fremsendte herefter den 7. maj 2022 en klage til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vedr. begge anmeldte klager (bilag O), hvorefter afdelingen den 11. maj 2022 fastholdt afgørelsen (bilag P).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

1. brud på mursten

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 22. april 2021 konstateret følgende:

Brud på en bærende søjle: *Vinduesrammer er sammensløjfet til bærende 4x4" søjle. Denne hviler på mursten i hulrummet mellem yder og indermur i brystningen. Den øverste sten er flækket. Forholdet er konstateret i forbindelse af planlægning af udskiftning af vinduer.*

Ved besigtigelsen kan det ses at der er voldsom last ned gennem 'søjlerne' under de bærende vinduer, på siden mod indkørslen. Mod haven ses der ingen tegn på stor last.

Ved besigtigelsen kan det ses at der er voldsom last ned gennem 'søjlerne' under de bærende vinduer, på siden mod indkørslen. Min bedste vurdering er at det er det oprindelige opbygning som står der endnu.

Det er stablede mursten som danner underlag for de bærende vinduer, og de ses at være knækket.

Det er min vurdering at 'skaden' har været til stede i mange år - men ikke dermed sagt at det er en skade i forsikringens forstand. Det vil jeg lade en skadebehandler vurdere'.

Skadebegrebet

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4A, at forsikringen dækker 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.

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 bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svæk-kelse, 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.

Der er alene konstateret en nedbøjning på 1. cm. Der er i den forbindelse ikke sket nogen former for følgeskader og taksatoren vurderer i den forbindelse, at den flækkede mursten har været til stede på overtagelsen og har i den forbindelse ikke udviklet sig yderligere.

Vi skal bemærke, at den omstændighed, at partiet har sat sig 1 cm ikke udgør en skade, som nedsætter bygningens værdi væsentligt og det er alene i forbindelse med klagers planlagt udskiftning af vinduerne, at den mindre sætning opdages.

Vi fastholder derfor, at der ikke er tale om en forhold som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

2. Sætning af tag og tagrende

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 27. december 2021 konstateret følgende:

Køkkenvindue i venstre side udefra, er klempt fast så det ikke kan åbne. FT meldt at tagrende havde en nedbøjning i dette område, det kunne ikke konstateres, der var en alm. flugt på udhæng uden en kraftig nedbøjning på taget.

Årsag er et vertikal tryk på sidekarme, der gør at underkarm der ikke har noget at blive fastgjort til på midten bøjer opad så vindue ikke kan åbne. Dette er en svaghed ved denne konstruktion.

Grunden til jeg vurderer at det er karm der buer og ikke så meget trykket fra remmen, er at de 2 vinduer sidder i samme højde og uden nogen væsentlige skævheder se billede 3 og vindue ved siden af kan godt åbne

Klager har først anmeldt forholdet den 8. december 2021, hvor ejendommen er overtaget den 30. august 2019.

Som det fremgår af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vurderes det, at forholdet er opstået efter overtagelsen og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil oplyser taksator, at det er et kendt problem at underkarm slår sig på denne type huse, fordi vinduer har et vertikal tryk på sidekarm og bundkarm ikke kan skrues fast, fordi der ingen underlag, ses det tit at bundkarm buer.

At der er opstået en mindre skævhed over 1 år efter overtagelsen, finder vi derfor ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og det anmeldte forhold er heller ikke dækket jf. vilkårenes pkt. 4B.

Dertil vurderer taksatoren, at der ikke var tale om sætning af taget samt dertilhørende skævhed på tagrenden og samlet finder vi derfor ikke, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endelig oplyser taksatoren, at udbedringen kan i form af afhøvling af karmnakke på ca. en time og efterfølgende maling kan gøre for i alt 2.000 kroner. Vi skal bemærke, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kroner jf. vilkårenes pkt. 5A, hvilket der er tilfældet her og vi kan heller ikke af den grund tilbyde dækning.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 96360 som bilag Q. I sagen var der tale om en lunke på 3 cm over et spænd på 5 m. På trods af denne omstændighed fandt nævnet, at der at klager ikke havde bevist, at forholdet vedr. lokal nedbøjning af tag udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at der i denne verserende sag for ankenævnet, ikke er konstateret en nedbøjning af taget men alene en mindre nedbøjning af et vindueselement på 1 cm.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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 mail modtaget af nævnet den 25/6 2022 bl.a. anført:

"FRIDA skriver

'Der er alene konstateret en nedbøjning på 1. cm. Der er i den forbindelse ikke sket nogen former for følgeskader og taksatoren vurderer i den forbindelse, at den flækkede mursten har været til stede på overtagelsen og har i den forbindelse ikke udviklet sig yderligere.'

Vores svar:

Som taksator fra FRIDA selv skriver, så har skaden været til stede ved overtagelse. Det vurderes herefter af skadesafdelingen hos FRIDA at skaden ikke vil medfølge yderligere skade. Vi mener at skaden har udviklet sig yderligere da vi ikke kan åbne det ene vindue samt at der er overløb ved regnskyld. Desuden ved vi ikke hvor tallet '1 cm' kommer fra, da det ikke er noget vi kan læse nogle steder?

Som vi skriver i bilag O

I henhold til rekvireret gennemgang foretaget af en fagkyndig skønsmand, [klagerens rådgivende ingeniør], d. 02.12.2021. fremgår det tydeligt af det tekniske notat, at der er tale om en skade i relation til understøttelsen af et vinduesparti, hvorved vinduespartiet er sunket, som følge af den fejlagtige understøttelse – med den følgevirkning at der forefindes et overløb ved tagrenden i området over vinduet (jf sag ...). Yderligere fremgår det af den tekniske notat, at nærværende skade har medført yderligere skade på tagkonstruktionen, i det at denne tillige har sunket/sat sig som følge af den manglende understøtning. Det fremgår endvidere af det tekniske notat, at skaden fortsat vil udvikle sig, hvorved der er nærliggende chance for yderligere sætninger af vinduespartiet, tagrende og dertilhørende tagkonstruktion. Notat fra [klagerens rådgivende ingeniør] er vedhæftet mailen som bilag I af FRIDA.

I tilstandsrapporten ... udarbejdet d. 14-06-2019, fremgår der ingen anmærkninger om forhold som giver anledning til konstatering af nærværende skade, hvorfor der utvivlsomt er tale om en skjult mangel omfattet af huseftersynsordningens anvendelsesområde. Endvidere foreligger der et forhold som går betydeligt ud over bagatelgrænsen og hvad man som realkreditor skal tåle ved erhvervelse af en fast ejendom i nærværende stand og alder.

Som følge af ovenstående, er forholdet utvivlsomt omfattet af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Bilag 1 nr. 2 C:

2) Forsikringen dækker:

c) 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.

Endvidere fremgår det af ovenfor anførte mindstedækningsbekendtgørelse, bilag 1 nr. 5, at:

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

Det kan på baggrund af den tekniske notats konstatering at nærværende skade, den dertilhørende årsag til skadens indtræden, samt følgevirkninger heraf forelå forud for overdragelsen, uden at dette fremkommer af den udarbejdet tilstandsrapport, hvorfor manglen er omfattet af LFFE's kapitel 1 anvendelsesområde.

FRIDA skriver:

At der er opstået en mindre skævhed over 1 år efter overtagelsen, finder vi derfor ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion

Vores svar:

Vi mener de bør dække skaden på vinduet og udbredning af bruddet på søjlen da skaden tydeligvis har udviklet sig hvilket FRIDA tilbage i juni 2020 skriver 'Baggrunden for vores afvisning beror på, at det meldte forhold ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for, at det vil udvikle sig til en skade.' Jf bilag G fra FRIDA.

Desuden kan vi se ved nærmere inspektion at tagrenden lige over bruddet bøjer ud fra huset. Det passer præcis med at det er der tagrenden løber over se bilag R. Vi mener det tuder på at taget har sat sig som følgeskaden af bruddet på den bærende søjle. Jf også det som [klagerens rådgivende ingeniør] skriver i bilag I.

Vi stiller os derfor stadig uforstående overfor at FRIDA ikke vil dække udbedring af skaden."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 14/6 2019 samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelsen af 27/3 2020 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev forholdet

(1) opdaget (dato): 26/03-2020

Hvori består forholdet (1) hvad er skaderamt?:

Brud på en bærende søjle: Vinduesrammer er sammensløjfet til bærende 4x4" søjle. Denne hviler på mursten i hulrummet mellem yder og indermur i brystningen. Den øverste sten er flækket. Forholdet er konstateret i forbindelse af planlægning af udskiftning af vinduer.

Vedhæft billede: ...

Hvornår blev forholdet (2) opdaget (dato): 26/03-2020

Hvori består forholdet (2) hvad er skaderamt?:

Ankenævnet for Forsikring

7.

98250

I samme ombæring ser vi at bygningstegningerne for visse dele af den bærende konstruktion ikke stemmer overens med de faktiske forhold. Grundet dette kan vi ikke se om udskiftede havedøre (af tidligere ejer) har medført et brud på den bærende konstruktion."

Af selskabets mail til klageren af 28/8 2020 fremgår det bl.a.:

"Vi har ikke en 'rapport' i traditionel forstand, men en række bemærkninger fra taksatoren; de fremgår af nedenstående:

'Til stede: ... (kunder) + ... (Frida)

Besigtiget 22.04.2020.

TR: Intet omkring det anmeldte

Police: Intet omkring det anmeldte"

'Brud på en bærende søjle: Vinduesrammer er sammensløjfet til bærende 4x4" søjle. Denne hviler på mursten i hulrummet mellem yder og indermur i brystningen. Den øverste sten er flækket. Forholdet er konstateret i forbindelse af planlægning af udskiftning af vinduer.

-> ved besigtigelsen kan det ses at der er voldsom last ned gennem 'søjlerne' under de bærende vinduer, på siden mod indkørslen.

-> mod haven ses der ingen tegn på stor last.'

'ved besigtigelsen kan det ses at der er voldsom last ned gennem 'søjlerne' under de bærende vinduer, på siden mod indkørslen.

Min bedste vurdering er at det er det oprindelige opbygning som står der endnu.

Det er stablede mursten som danner underlag for de bærende vinduer, og de ses at være knækket.'

'Det er min vurdering at 'skaden' har været tilstede i mange år - men ikke dermed sagt at det er en skade i forsikringens forstand.

Det vil jeg lade en skadebehandler vurdere.

Der er en nedbøjning på ca. 1 cm på vinduet hvor der er størst last (mellem hoveddøre)'"

Af skadesanmeldelse af 8/12 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 16-08-2021

Hvad er skaderamt(1): Tagrender løber over under kraftig regn (disse er rensede) og efter endt regn drænes tagrender ikke fuldt. Vi har konsulteret rådgivende ingeniør der konstaterer at brud på bærende søjle i vinduesparti sandsynligvis er årsag i at taget er sunket som følge heraf. Vedhæftet skadesbeskrivelse fra ing."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 27/12 2021 fremgår det bl.a.:

"3. Anmeldelse ...

Køkkenvindue i venstre side udefra, er klemt fast så det ikke kan åbne. FT meldt at tagrende havde en nedbøjning i dette område, det kunne ikke konstateres, der var en alm. flugt på udhæng uden en kraftig nedbøjning på taget

[Foto]

Beskrivelse – Venstre vindue er klemt fast så det ikke kan åbne.

[Foto]

Beskrivelse: Der var en pæn flugt på tagudhæng uden væsentlig nedbøjning

4. Årsag til skade

Årsag er et vertikal tryk på sidekarme, der gør at underkarm der ikke har noget at blive fastgjort til på midten bøjer opad så vindue ikke kan åbne. Dette er en svaghed ved denne konstruktion

Grunden til jeg vurderer at det er karm der buer og ikke så meget trykket fra remmen, er at de 2 vinduer sidder i samme højde og uden nogen væsentlig skævheder se billede 3 og vindue ved siden af kan godt åbne.

På billede 1 ... ses det tydeligt at vindue ikke har nogen væsentlig skævhed, ramme sidder næsten i vatter. På billede 2 ... ses det tydeligt at det er karm der bøjer. Forholdet er først opstået efter overtagelsen af huset ... Billede 1 - Vindues ramme sad lige nok, det var karm der var trykket så vindue ikke kunne åbne ... Billede – 2 - Karm der står hårdt på vinduesramme, så det ikke kan åbne. Forholdet skyldes en skæv karm og trykket fra rem på vinduer ... Billede 3 – Hvor det kan ses at de 2 vinduer sidder i samme højde og det derfor ikke er vindue der er trykket skævt, men karm der buer op så det spænder på vindues ramme. ... Billede 4 - Vinduer sidder også i samme højde i toppen, som kan ses her fordi FT har taget hul i eternitbeklædningen

5. Beskrivelse af skadesomfang

Afhøvling af karmnakke ca. 1 time

Maling af karmnakke ca 1 time

Ialt ca. 2000 kr.

6. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

FT tror det er en sætning der har trykket vinduet skævt og tagrende, men flugten på taget (udhæng)

var pæn, havde en lille nedbøjning lige før vinduet, men ikke vurderet som skadeårsag og der var ingen sætning af taget.

Det er et kendt problem at underkarm slå sig på denne type huse fordi vinduer har et vertikal tryk på sidekarm og bundkarm ikke kan skrues fast, fordi der ingen underlag, ses det tit at bundkarm buer.

Det er min vurdering at det ikke er et forhold vi skal ind i fordi det er kommet efter overtagelsen og normalt for denne type huse.

Da vi ikke går ind og ændre konstruktionen, vil det være forsøg på at få skruet bundkram fast i den indvendige beklædning ellers er der kun afhøvling tilbage eller prøve at flytte trykket, men det har

været sådan siden huset er blevet bygget, det er bundkarm der har slået sig.
[Foto]"

Af teknisk notat fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår det bl.a.:

"I forbindelse med besigtigelse af bolig på ovenstående adresse, er ingeniør rekvireret til at registrere og vurdere eksisterende forhold. Nærværende notat tager udgangspunkt i forholdende registreret på besigtigelsen. Bygherre har oplyst om evt. problem ved vinduespartiet, markeret på nedenstående plantegning:

...

I punktet markeret på nedenstående udklip, er vinduespartiet understøttet på midten med en falssten (mursten med huller) på hjørnekant. Stenen er brudt på midten, hvilket har resulteret i at vinduespartiet højest sandsynligt er sunket ved understøtningen. Omkringsliggende vinduer i partiet er svært anvendelige, og bygherre oplyser at de har problemer med overløb af deres tagrende i området over vinduet. Tagrendens manglende fald mod afløbet, signalerer at tagkonstruktionen også har sat sig over vinduesåbningen. Der vil, hvis der ikke udbedres, være chance for yderligere sætninger af vinduespartiet og herved også vinduesoverligger samt tag.

...

Der er flere måder at udbedre dette på, stenen kan udskiftes med en mere robust understøtning, evt. beton. Dette vil dog ikke reparere skaderne der allerede er sket på vinduet, evt. vinduer som ikke kan åbnes, vil stadig være svært anvendelige. Hele konstruktionen omkring vinduet kan også udskiftes med en stålramme. Hvor eksisterende træoverligger udskiftes til en i stål. Herved kan der etableres et traditionelt vinduesparti, uden krav for bærende elementer i selve vinduespartiet. Man kan i begge tilfælde ved anvendelse af midlertidig afstivning løfte tagkonstruktionen tilbage på plads.

[Klagerens rådgivende ingeniør] anbefaler at det eksisterende udskiftes til en stålramme, da det vil sikre at fremtidige vinduer vil kunne anvendes efter hensigten.

For billeder af de registrerede forhold henvises

[Klagerens rådgivende ingeniør] kan altid kontaktes, såfremt der måtte være spørgsmål til ovenstående 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1974 – den 30/8 2019. Klageren anmeldte den 27/3 2020 "brud på en bærende søjle: Vinduesrammer er sammensløjfet til bærende 4x4" søjle. Denne hviler på mursten i hulrummet mellem yder og indermur i brystningen. Den øverste sten er flækket." Den 11/6 2020 afviste selskabet dækning. Klageren anmeldte derefter den 8/12 2021, at "tagrender løber over under kraftig regn (disse er rensede) og efter endt regn drænes tagrender ikke fuldt. Vi har konsulteret rådgivende ingeniør der konstaterer at brud på bærende søjle i vinduesparti sandsynligvis er årsag i at taget er sunket som følge heraf." Klageren har over for nævnet fremsat krav om, at selskabet dækker skaden på den bærende konstruktion omkring vinduespartiet samt følgevirkning på vindue og tagkonstruktion.

Klageren har anført, at det fremgår af teknisk notat, at "der er tale om en skade i relation til understøttelsen af et vinduesparti, hvorved vinduespartiet er sunket, som følge af den fejlagtige understøttelse – med den følgevirkning at der forefindes et overløb ved tagrenden i området over vinduet". Klageren har anført, at "yderligere fremgår det af den tekniske notat, at nærværende skade har medført yderligere skade på tagkonstruktionen, i det at denne tillige har sunket/sat sig som følge af den manglende understøtning. Det fremgår endvidere af det tekniske notat, at skaden fortsat vil udvikle sig, hvorved der er nærliggende chance for yderligere sætninger af vinduespartiet, tagrende og dertilhørende tagkonstruktion." Klageren har anført, at selskabet bør dække skaden på vinduet og udbedring af bruddet på søjlen, da skaden tydeligvis har udviklet sig, og at selskabet i juni 2020 skrev "baggrunden for vores afvisning beror på, at det meldte forhold ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for, at det vil udvikle sig til en skade." Klageren har påpeget, at man ved inspektion af tagrenden lige over bruddet kan se,

Ankenævnet for Forsikring

11.

98250

at tagrenden bøjer ud fra huset, hvilket passer med, at det er der, tagrenden løber over. Klageren har anført, at det tyder på, at taget har sat sig som følgeskade af bruddet på den bærende søjle.

Hvad angår brud på mursten har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Hvad angår sætning af tag og tagrende har selskabet afvist dækning med henvisning til, at en mindre skævhed opstået over 1 år efter overtagelsen ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, jf. betingelsernes punkt 4B. Selskabet har anført, at taksatoren har vurderet, at der ikke var tale om en sætning af taget samt dertilhørende skævhed på tagrenden, og at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at forholdet er opstået efter overtagelsen og derfor ikke dækket af forsikringen, samt at taksator har oplyst, at udbedring kan ske for i alt 2.000 kr., og at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr.

Det fremgår af skadesanmeldelsen af 27/3 2020, at "hvori består forholdet (1) hvad er skaderamt?: Brud på en bærende søjle: Vinduesrammer er sammensløjfet til bærende 4x4" søjle. Denne hviler på mursten i hulrummet mellem yder og indermur i brystningen. Den øverste sten er flækket. Forholdet er konstateret i forbindelse af planlægning af udskiftning af vinduer."

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 28/8 2020, at "vi har ikke en 'rapport' i traditionel forstand, men en række bemærkninger fra taksatoren; de fremgår af nedenstående: ... Besigtiget 22.04.2020. ... 'Brud på en bærende søjle: Vinduesrammer er sammensløjfet til bærende 4x4" søjle. Denne hviler på mursten i hulrummet mellem yder og indermur i brystningen. Den øverste sten er flækket. Forholdet er konstateret i forbindelse af planlægning af udskiftning af vinduer. -> ved besigtigelsen kan det ses at der er voldsom last ned gennem 'søjlerne' under de bærende vinduer, på siden mod indkørslen. -> mod haven ses der ingen tegn på stor last.' 'ved besigtigelsen kan det ses at der er voldsom last ned gennem 'søjlerne' under de bærende vinduer, på siden mod indkørslen. Min bedste vurdering er at det er det oprindelige opbygning

som står der endnu. Det er stablede mursten som danner underlag for de bærende vinduer, og de ses at være knæk-ket.' 'Det er min vurdering at 'skaden' har været tilstede i mange år - men ikke dermed sagt at det er en skade i forsikringens forstand. Det vil jeg lade en skadebehandler vurdere. Der er en nedbøjning på ca. 1 cm på vinduet hvor der er størst last (mellem hoveddøre)'"

Det fremgår af skadesanmeldelse af 8/12 2021, at "Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 16-08-2021 Hvad er skaderamt(1): Tagrender løber over under kraftig regn (disse er rensede) og efter endt regn drænes tagrender ikke fuldt. Vi har konsulteret rådgivende ingeniør der konstaterer at brud på bærende søjle i vinduesparti sandsynligvis er årsag i at taget er sunket som følge heraf. Vedhæftet skadesbeskrivelse fra ing."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 27/12 2021, at "Køkkenvindue i venstre side udefra, er klemt fast så det ikke kan åbne. FT meldt at tagrende havde en nedbøjning i dette område, det kunne ikke konstateres, der var en alm. flugt på udhæng uden en kraftig nedbøjning på taget ... Beskrivelse – Venstre vindue er klemt fast så det ikke kan åbne. ... Beskrivelse: Der var en pæn flugt på tagudhæng uden væsentlig nedbøjning 4. Årsag til skade Årsag er et vertikal tryk på sidekarme, der gør at underkarm der ikke har noget at blive fastgjort til på midten bøjer opad så vindue ikke kan åbne. Dette er en svaghed ved denne konstruktion. Grunden til jeg vurderer at det er karm der buer og ikke så meget trykket fra remmen, er at de 2 vinduer sidder i samme højde og uden nogen væsentlige skævheder se billede 3 og vindue ved siden af kan godt åbne. På billede 1 ... ses det tydeligt at vindue ikke har nogen væsentlig skævhed, ramme sidder næsten i vatter. På billede 2 ... ses det tydeligt at det er karm der bøjer. Forholdet er først opstået efter overtagelsen af huset ... Billede 1 - Vindues ramme sad lige nok, det var karm der var trykket så vindue ikke kunne åbne ... Billede – 2 - Karm der står hårdt på vinduesramme, så det ikke kan åbne. Forholdet skyldes en skæv karm og trykket fra rem på vinduer ... Billede 3 – Hvor det kan ses at de 2 vinduer sidder i samme højde og det derfor ikke er vindue der er trykket skævt, men karm der buer op så det spænder på vindues ramme. ... Billede 4 - Vinduer sidder også i samme højde i toppen, som kan ses her fordi FT har taget hul i eternitbe-

klædningen 5. Beskrivelse af skadesomfang Afhøvling af karmnakke ca. 1 time Maling af karmnakke ca 1 time ialt ca. 2000 kr. 6. Afgørelse (førstehåndsvurdering) FT tror det er en sætning der har trykket vinduet skævt og tagrende, men flugten på taget (udhæng) var pæn, havde en lille nedbøjning lige før vinduet, men ikke vurderet som skadeårsag og der var ingen sætning af taget. Det er et kendt problem at underkarm slå sig på denne type huse fordi vinduer har et vertikal tryk på sidekarm og bundkarm ikke kan skrues fast, fordi der ingen underlag, ses det tit at bund-karm buer. Det er min vurdering at det ikke er et forhold vi skal ind i fordi det er kommet efter overtagelsen og normalt for denne type huse. Da vi ikke går ind og ændre konstruktionen, vil det være forsøg på at få skruet bundkram fast i den indvendige beklædning ellers er der kun afhøvling tilbage eller prøve at flytte trykket, men det har været sådan siden huset er blevet bygget, det er bundkarm der har slået sig."

Det fremgår af teknisk notat fra klagerens rådgivende ingeniør, at "i forbindelse med besigtigelse af bolig på ovenstående adresse, er ingeniør rekvireret til at registrere og vurdere eksisterende forhold. Nærværende notat tager udgangspunkt i forholdende registreret på besigtigelsen. Bygherre har oplyst om evt. problem ved vinduespartiet, markeret på nedenstående plan-tegning:

... I punktet markeret på nedenstående udklip, er vinduespartiet understøttet på midten med en falssten (mursten med huller) på højkant. Stenen er brudt på midten, hvilket har resulteret i at vinduespartiet højest sandsynligt er sunket ved understøtningen. Omkringliggende vinduer i partiet er svært anvendelige, og bygherre oplyser at de har problemer med overløb af deres tagrende i området over vinduet. Tagrendens manglende fald mod afløbet, signalerer at tagkonstruktionen også har sat sig over vinduesåbningen. Der vil, hvis der ikke udbedres, være chance for yderligere sætninger af vinduespartiet og herved også vinduesoverligger samt tag. ... Der er flere måder at udbedre dette på, stenen kan udskiftes med en mere robust understøtning, evt. beton. Dette vil dog ikke reparere skaderne der allerede er sket på vinduet, evt. vinduer som ikke kan åbnes, vil stadig være svært anvendelige. Hele konstruktionen omkring vinduet kan også udskiftes med en stålramme. Hvor eksisterende træoverligger udskiftes til en i stål. Herved kan der etableres et traditionelt vinduesparti, uden krav for bærende elementer i

selve vinduespartiet. Man kan i begge tilfælde ved anvendelse af midlertidig afstivning løfte tagkonstruktionen tilbage på plads. [Klagerens rådgivende ingeniør] anbefaler at det eksisterende udskiftes til en stålramme, da det vil sikre at fremtidige vinduer vil kunne anvendes efter hensigten."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4A, at forsikringen dækker "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", efter 4B "udbedring af aktuelle bygnings-skader 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" og efter 4C "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."

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Bærende konstruktion omkring vinduet

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

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et ældre hus, hvor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme mindre sætninger, og klageren ikke har, godtgjort at der er risiko for væsentlige yderligere sætninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos, og at det fremgår af den første taksators bemærkninger, at "der er en nedbøjning på ca. 1 cm på vinduet hvor der er størst last (mellem hoveddøre)".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at de mulige følgeskader på vinduer og tag påvirker brugbarheden af ejendommen nævneværdigt.

Vindue

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved det vindue, der binder, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at vinduet efter det oplyste ikke bandt på overtagelsestidspunktet, at problemet med vinduet kan udbedres for et beløb under selvriskoen, og at klageren i anmeldelsen har anført, at han planlægger udskiftning af vinduer. Nævnet bemærker, at det følger af fast praksis, at man ikke kan kræve dækning for skader på bygningsdele, som alligevel skulle kasseres som led i egne, planlagte renoveringsarbejder på ejendommen, idet skadens tilstedeværelse i den situation ikke fører til et tab for forsikringstageren.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at selskabets anden taksator har vurderet, at sætningen i den bærende konstruktion omkring vinduet næppe er årsag til, at vinduet binder. Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 27/12 2021 herom bl.a., "Det er et kendt problem at underkarm slår sig på denne type huse fordi vinduer har et vertikal tryk på sidekarm og bundkarm ikke kan skrues fast, fordi der ingen underlag, ses det tit at bundkarm buer."

Ankenævnet for Forsikring

16.

98250

Tag og tagrende

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tag og tagrende, der 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 det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at "flugten på taget (udhæng) var pæn, havde en lille nedbøjning lige før vinduet, men ikke vurderet som skadeårsag og der var ingen sætning af taget."

Nævnet har desuden tillagt det vægt, at der ikke foreligger oplysninger om skadelig fugtpåvirkning af andre dele af bygningen som følge af overløb fra tagrenden, og at ejendommen er forsynet med tagudhæng.

Nævnet har også lagt vægt på, at bagfald og/eller lunger på tagrender, hvor vand samler sig lokalt i renden i henhold til bilag 3 til bekendtgørelse nr. 13 af 12/01/2012, nævnes som et eksempel på et forhold, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder det fremlagte ingeniørnotat – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

98250

formand