

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. juni 2023 blev i sag nr. 99375:

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 udvidet 5-årig ejerskifteforsikring.

I klageskema af 14/2 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 26/2-2022 overtager vi vores hus. Vi konstaterer ret hurtigt at bærende bjælker på huset ikke blot er stedvis nedbrudte, som beskrevet i tilstandsrapporten, der er udfærdiget den 14/10/2021, men de er fuldstændig gennemtærede og nedbrudte. Sælger har camoufleret dette med almindelig polyfylla og maling. Vi rekvirerer derfor tømrer til at se på skaden, denne oplyser at skaden er graverende og tilstandsrapporten er misvisende. Skaden er noteret i rapporten med Gult Hus, som betyder at bygningdelen vil svigte på længere sigt. Bygningsdelen svigtede på under 3/4 år, hvilket vi på ingen måde kunne have forudset efter beskrivelsen i tilstandsrapporten. Skaden blev anmeldt til Frida forsikring, der har afvist sagen. Der er vedhæfter korrespondance mellem forsikringsselskab og os, samt billede af de bærende limtræsbjælker før vi overtog huset og dernæst vedhæftede billeder fra sommer 2022, hvor vi første gang anmeldte sagen, disse er taget af de gennemtærede limtræsbjælker, som kom frem da polyfyllaen smuldrede/opløstes og den af sælger påførte maling, derved røg af og bjælkernes reelle graverende tilstand synliggjordes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de påtager sig forsikringsansvaret"

Selskabet har i brev af 30/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

Ankenævnet *for* Forsikring

2.

99375

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på [...] opført i 1924 med overtagelsesdato den 26. februar 2022. I forbindelse med handlen var der tegnet en udvidet 5-årig ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Vi har vedlagt policen og vilkår for forsikringen som bilag A til denne besvarelse.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 14. oktober 2021 (bilag B).

Klager anmeldte følgende den 15. august 2022:

Flere steder er nedbrydningen så alvorlig (gennemtæret), at der er hul igennem limtræet samt terrasse. (se billeder 010, 018 og 026) Det vil enkelte steder være muligt, at indsætte 'lus' i limtræet, hvor der ikke er gennemtæret, ifølge tømreren. Skaderne er primært fordi det er lavet forkert ifølge tømreren og dels på grund af dårlig vedligeholdelse. Carporten - det samme resultat (se billeder 016, 017 og 018). Det er ikke korrekt opbygget ej heller sikret mod vand mm. Ifølge tømreren.

Billederne vedrørende anmeldelsen af rådskaderne på limtræsbjælken har klager fremsendt sammen med høringsindlægget til nævnet.

Taksator fra Frida Forsikringen besigtigede efterfølgende ejendommen den 16. august 2022 og taksatorrapporten fremlægges som bilag C.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte vi den 26. september 2022 tilbage og afviste det anmeldte forhold, da der i tilstandsrapporten var tale om en gul anmærkning. Klager fremsendte herefter en indsigelse over afgørelsen den 4. oktober 2022, hvorefter vi den 4. november 2022 fastholdt afgørelsen (bilag D).

Den 12. november 2022 fremsendte klager en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag E), hvorefter afdelingen den 21. november 2022 fastholdt afvisningen (bilag F).

Frida opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Ved min besigtigelse kan jeg se at der har været lavet udlusninger på limtræsdrageren mod gavlvæggen over dør og garageport. På den udvendige limtræsdrager mod nord ses rådskader på begge sider af stolpe til værn primært i den øvre del. På limtræ over carportåbning ses også rådskade omkring stolpe og også her en mindre udlusning i den øvre del. Ved samling mellem stolpe og limtræsdrager ved carport ses lapning med polyfilla. Rækværk over carport er rådskadet og defekt i værn. Under balkon ses at der er lavet udvekslinger i spærtræ og også lavet en mellembjælke mellem de 2 limtræsdragere. Mod vest ses at stolpe ved opgang til balkon er kraftigt rådskadet i bunden. Rækværk er gået fra hinanden et sted og håndlisten sammes sted er kraftigt nedbrudt og der ses brug af Polyfilla i hullerne. Udvendigt ses også rådskade ved bund af værn.

Tilstandsrapporten

Det fremgår af vilkårenes pkt. 6.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart uful-

destgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet følgende:

Der er stedvist nedbrydning i bærende bjælker og rækværk ved træterrasse mod nord. Skaden gælder også over carport. Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere.

Den bygningssagkyndige har valgt at give skaden karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

I dette tilfælde er der som nævnt i taksatorrapporten beskrevet alvorlige rådskader i de bærende bjælker og værn.

Der er således ikke tale om, at den bærende bjælke har mistet sin bæreevne, men alene, at der er tale om råd som beskrevet i tilstandsrapporten. Vi finder af den grund, at den gule karakter i tilstandsrapporten er retvisende.

Det er derfor vores opfattelse, at klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten har kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 6.1.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 18/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder fortsat vores anke, dette med afsæt i den ufyldstgørende tilstandsrapport og Frida forsikring afvisning af sagen. I tilstandsrapporten står anmærket: 'Der er stedvis nedbrydning i bærende bjælker og rækværk'. Stedvis betyder ifølge Dansk sprognævn: Sporadisk. Som vi har skrevet til Frida forsikring rekvirerede vi for egen regning en tømrer for, at vurdere skadens omfang. Dette gjorde vi da malingen begyndte at skalle af limtræsbjælkerne og det gennemtærede træ synliggjordes. Det stod da klart for os, at træet ikke blot var stedvis/sporadisk, men gennemgående gennemtæret. At den bygningssagkyndige ikke har noteret dette, skyldes formentlig, at tidligere ejer, havde fyldt op med polyfilla i det rådne træ, for efterfølgende at male oven på. Tømreren som vi rekvirerede, gjorde derudover opmærksom på, at skaden på ingen måde kunne udvikle sig med en sådan hast, at det fra tilstandsrapportens udfærdigelse, til vores konstatering af skadens omfang, kunne gå fra stedvis nedbrydning til gennemgående gennemtæret. De bærende limtræsbjælker står til en total udskiftning, dette da de er i så dårlig en stand, at det ikke er forsvarligt, at lade dem blive eller 'lappe' på dem."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af tilstandsrapport af 14/10 2021 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

5.

99375

BEBOELSE / GARAGE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er stedvist nedbrydning i bærende bjælker og rækværk ved træterrasse mod nord..	Skaden gælder også over carport. Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere.	-
6		Overligger over døre og vinduer vurderes generelt at være nedbrudt og/eller at være underdimensioneret idet der generelt ses nedbøjning . Over dør-/vindues-parti i stue (vest), ses der nedbøjning. Der ses desuden nedbøjning og revnedannelse over kælderør og garagedør samt kældervindue med øst og mod vest..	Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere, med risiko for følgeskader på tilstødende bygningsdele.	-

Af selskabets besigtigelsesrapport af 17/8 2022 med fotos fremgår bl.a.:

"4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Anmeldelse fra kunde:

Flere steder er nedbrydningen så alvorlig (gennemtæret), at der er hul igennem limtræet samt terrasse. (se billeder 010, 018 og 026) Det vil enkelte steder være muligt, at indsætte 'lus' i limtræet,

hvor der ikke er gennemtæret, ifølge tømreren. Skaderne er primært fordi det er lavet forkert ifølge

tømreren og dels på grund af dårlig vedligeholdelse. Carporten - det samme resultat (se billeder 016,017 og 018). Det er ikke korrekt opbygget ej heller sikret mod vand mm. Ifølge tømreren.

I mail af 13. august suppleres med: Malingen var begyndt at 'boble' flere steder og vi ville derfor slibe træværket ned og give det en ny omgang maling. Til vores store overraskelse så vi at det var mere omfattende end blot 'begyndende stedvis nedbrydning', det var gennemtæret. For at være sikker på vores iagttagelse, rekvirerede vi en tømrer, til at kikke det meste af trækonstruktion igennem. Det er primært på limtræet at tømrer har haft fokus.

Taksatorbeskrivelse:

Ved min besigtigelse kan jeg se at der har været lavet udlusninger på limtræsdrageren mod gavlvæggen over dør og garageport. På den udvendige limtræsdrager mod nord ses rådskader på begge sider af stolpe til værn primært i den øvre del. På limtræ over carportåbning ses også rådskade omkring stolpe og også her en mindre udlusning i den øvre del. Ved samling mellem stolpe og limtræsdrager ved carport ses lapning med polyfilla. Rækværk over carport er rådskadet og defekt i værn. Under balkon ses at der er lavet udvekslinger i spærtræ og også lavet en mellembjæl-

Ankenævnet for Forsikring

6.

99375

ke mellem de 2 limtræsdragere. Mod vest ses at stolpe ved opgang til balkon er kraftigt rådska-
det i bunden. Rækværk er gået fra hinanden et sted og håndlisten sammes sted er kraftigt ned-
brudt og der ses brug af Polyfilla i hullerne. Udvendigt ses også rådskaade ved bund af værn.

Jf. tegninger er gulv lavet i 28 x 120 mm trykimprægn. Træ. Gelænderstolpe i dim. 70 x 120 mm
som fastgøres til 95 x 300 mm limtræsdrager, rækværk 3 stk. 34 x 150 mm vandretliggende bræd-
der, håndliste er 35 x 150 mm. Rækværker er dog lavet som færdige fag med kryds og der er 2 fag
mellem hver stolpe

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Årsagen til skaderne er manglende vedligeholdelse siden 1979 og udsat beliggenhed for vejrlig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der
ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsde-
le.

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller
andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævnevær-
digt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses-
stand. 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 foran-
staltninger.

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forhold-
et er klart forkert beskrevet.

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1924 og overtaget af klageren den 26/2 2022. Den 15/8
2022 anmeldte klageren, at der var konstateret nedbrydning på ejendommens limtræ og ræk-
værk ved terrasse, og at nedbrydningen var så gennemtæret, at der var hul igennem.

Klageren har anført, at de bærende bjælker på huset ikke blot er stedvist nedbrudte som beskrevet i tilstandsrapporten, men derimod fuldstændig gennemtærede og nedbrudte, og at sælgeren har camoufleret dette med polyfilla og maling. Klageren har henvist til, at hendes tømrer har oplyst, at skaden er graverende, og at tilstandsrapporten er misvisende, idet skaden på ingen måde har kunnet udvikle sig med en sådan hast, at det fra tilstandsrapportens udfærdigelse til konstateringen af skadens omfang kunne gå fra stedvis nedbrydning til gennemgående gennemtæret. Skaden er noteret i tilstandsrapporten med "Gult Hus", som betyder, at bygningsdelen vil svigte på længere sigt. Bygningsdelen svigtede på under 3/4 år, hvilket klageren på ingen måde kunne have forudset efter beskrivelsen i tilstandsrapporten. Klageren har også anført, at de bærende limtræsbjælker står til total udskiftning, da de er i så dårlig stand, at det ikke er forsvarligt at lade dem blive eller lappe på dem.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.1. Selskabet har anført, at der i taksatorrapporten er beskrevet alvorlige skader i de bærende bjælker og værn, og at karakteren gul i tilstandsrapporten er retvisende. Der er ikke tale om, at den bærende bjælke har mistet sin bæreevne, men alene at der er tale om råd som beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at klageren gennem oplysningerne i tilstandsrapporten har kunne tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Af tilstandsrapporten af 14/10 2021 med anmærkningen "gult hus" fremgår det, at "Der er stedvist nedbrydning i bærende bjælker og rækværk ved træterrasse mod nord. Skaden gælder også over carport. Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 17/8 2022 fremgår det, at "Ved min besigtigelse kan jeg se at der har været lavet udlusninger på limtræsdrageren mod gavlvæggen over dør og garageport. På den udvendige limtræsdrager mod nord ses rådskeader på begge sider af stolpe til værn primært i den øvre del. På limtræ over carportåbning ses også rådskeade omkring stolpe og også her en mindre udlusning i den øvre del. Ved samling mellem stolpe og limtræsdrager ved car-

port ses lapning med polyfilla. Rækværk over carport er rådskadet og defekt i værn. Under balkon ses at der er lavet udvekslinger i spærtræ og også lavet en mellembjælke mellem de 2 limtræsdragere. Mod vest ses at stolpe ved opgang til balkon er kraftigt rådskadet i bunden. Rækværk er gået fra hinanden et sted og håndlisten sammes sted er kraftigt nedbrudt og der ses brug af Polyfilla i hullerne. Udvendigt ses også rådskade ved bund af værn... Årsagen til skaderne er manglende vedligeholdelse siden 1979 og udsat beliggenhed for vejrlig".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved de bærende bjælker og værn, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det anførte i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med anmærkningen "gult hus" er beskrevet, at "Der er stedvist nedbrydning i bærende bjælker og rækværk ved træterrasser mod nord... Der er risiko for at skaden vil udvikle sig yderligere". Nævnet finder, at klageren ved denne angivelse er blevet advaret om, at der er tale om en alvorlig skade, og at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator ved sin besigtigelse den 17/8 2022 har konstateret alvorlig rådskade i de bærende bjælker og værn, og at årsagen til skaderne er manglende vedligeholdelse siden 1979 og udsat beliggenhed for vejrlig. Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på, at selskabets taksator ikke har konstateret, at den bærende bjælke har mistet sin bæreevne.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

99375

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen