

Ankenævnet for Forsikring

Den 23. august 2023 blev i sag nr. 99377:

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 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1949. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 27/5 2021. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Kvistvinduet er med nedbrydninger..	Fortholdet vil med tiden udvikles til utæthed.	-

"

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

3.3 Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen? Ja
Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.
Nyt tag 2002, Nye fuger 2002/2012, Omfangsdræn 2011. Alt udført af håndværkere."

I klageskema af 14/2 2023 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

...

1. Sagens fakta

Forsikringstagerne købte ejendommen beliggende ..., med overtagelsesdag den 3. august 2021.

Den 1. oktober 2021, altså under to måneder efter overtagelsesdagen, opdager forsikringstager nogle skader ved to af husets terrassedøre og vinduet i husets stue. Skaderne vedrører to terrassedøre og et vinduesparti, som er utætte.

Tilstandsrapport vedrørende ..., medsendes som **Bilag 2**, og policen for den tegnede ejerskifteforsikring som **Bilag 3**. Forsikringstager anmeldte forholdene den 1. december 2021. Anmeldelsen medsendes som **Bilag 4** sammen med de 3 medsendte film. FRIDA Forsikring meddelte afslag på dækning den 7. december 2021. Afslaget medsendes som **Bilag 5**.

På vegne af forsikringstagerne påklagede jeg afslaget til Den Klageansvarlige Enhed hos FRIDA Forsikring den 18. maj 2022. Min henvendelse medsendes som **Bilag 6**. Min klage blev først besvaret den 27. oktober 2022, hvor FRIDA Forsikring fastholder sit afslag. Det gentagede afslag udgør sagens **Bilag 7**. Den 27. oktober 2022 påklagede jeg afslaget til FRIDA Forsikrings kvalitetsafdeling. Klagen medsendes som **Bilag 8**. Kvalitetsafdelingen fastholdt afslaget, der udgør sagens **Bilag 1**.

Tilstandsrapporten indeholder ingen anmærkninger vedrørende dørene og vinduespartierne. Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt FRIDA Forsikring som ejerskifteforsikring har pligt til at dække skaderne.

1.1 Besigtigelserne

Forsikringstagers ejerskifteforsikring har besigtiget ejendommen to gange. Den første gang fandt sted den 26. oktober 2021, hvor det var FRIDA Forsikrings egen taksator, der foretog besigtigelsen. Rapporten fra denne besigtigelse indgår i **Bilag 5**.

Den anden besigtigelse fandt sted den 6. december 2022, og blev foretaget af [rådgivningsfirma]. Rapporten og de dertilhørende fotos medsendes som **Bilag 9**.

2. FRIDA Forsikrings begrundelse for afslag

FRIDA Forsikring afviser at dække skaderne. Forsikringsselskabet begrundet sine afslag den 7. december 2021, 27. oktober 2022 og 14. december 2022* ved at henvise til, at der er tale om 'manglende vedligeholdelse', der ikke kan betragtes som en skade.

Som begrundelse henvises til FRIDA Forsikrings besigtigelse, hvor den sagkyndige har anført om såvel døre som vindue, at der er tale om stort glasareal, der er relativt tunge, der bevirker at dørblad 'over tid' trækker bort fra den lodrette karm i hængselsiden og at rammerne i vinduet 'over tid' er trykket ud af vinkel.

3. Klagers anbringender

Vurderingen bestrides af klager, idet den sagkyndige ikke har forholdt sig til, at der ikke er tale om en skade, der er udviklet over tid på grund af manglende vedligehold, men derimod, at der er tale om nyere isatte døre og vinduer, der er fejldimensionerede og/eller fejlmonterede fra begyndelsen.

Der er tale om et vindue og to terrassedøre med sideparti, monteret med tolags energiruder. Målene er:

Mål på vindue i stuen = ca. 175 x 175 cm

Mål på terrassedør i spisestue = ca. 153 x 219 cm

Mål på terrassedør i køkken = ca. 127 x 222 cm

Fejlen kan ikke genoprettes blot ved en 'justering'. En justering kan heller ikke afhjælpe de manglende monterede lukkebeslag. Der er tale om en svækket konstruktion på grund af fejldimensioneringerne og fejlmonteringerne tilbage fra vinduer og terrassedøres montering.

Det bestrides derfor, at de konstaterede forhold, ligger inden for det forventelige.

3.1 Ad skadesbegrebet

Det fastholdes

at der er tale om en skade, der opfylder skadesbegrebet i BKG 2012-01-12 nr. 13, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, LBK 2007-09-28 nr. 1142, når der ikke er anmærkninger herom i tilstandsrapporten.

'Skade' defineres i bekendtgørelsens bilag 1, under nr. 2, som '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.'

Definitionen svarer til pkt. 4B i forsikringspolice, som FRIDA Forsikring henviser til i sit afslag af den 14. december 2022 i forbindelse med skadebegrebet.

De fejlbehæftede døre og det fejlbehæftede vindue er omfattet af skadesbegrebet. Der er tale om omfattende 'revnedannelse', da der er gabende huller og direkte udsyn til himlen. Himlen kan ses igennem et hul på mindst 15 cm i længde og helt op til 2 cm i højden på det bredeste sted.

Der er tillige tale om *'andre fysiske forhold, der nedsætter værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'*.

Det er ikke normalt, at vinduer og døre trækker sig bort fra den lodrette karm i hængselsiden, eller at vinduet trykkes ud af vinkel – heller ikke over tid. Dette er kun sket i nærværende ejendom, fordi der er tale om alt for tunge partier set i forhold til deres oprindelige montering i de eksisterende vindues- og dørhuller.

Der mangler et hængsel mere til at holde døre og vindue på plads, og der mangler lukkebeslag, vel og mærke som burde have været en del af den oprindelige konstruktion, for at vindues- og dørpartier ikke trækkes helt ud af vinkel.

Jeg skal endvidere påpege, at manglende bygningsdele netop udgør en skade, jf. bekendtgørelsens bilag 1, under nr. 2. *'Manglende bygningsdele kan være en skade.'*

Dette indgår også i forsikringspolicens pkt. 4B.

Det fastholdes derfor, at der er tale om en skade, at der ved den dobbelte terrassedør i spisestuen mangler et lukkebeslag til skudrigle i den ikke gående dør – og at der mangler et ekstra hængsel i begge døre og vinduet.

Der er ikke tale om et hængsel eller et lukkebeslag, der har været der, men som nu mangler, hvilket skadesafdelingen tilsyneladende antager i sit afslag af 27. oktober 2022. Det vil derfor være meget mere bekosteligt at eftermontere, end skadesafdelingen anslår. Jeg har derfor anmodet mine klienter om at indhente et udbedringstilbud til dokumentation herfor.

De gabende vindues- og dørhuller medfører, at det trækker slemt ind i køkken, spisestue og stue, således at hele stueetagen er vanskelig at opvarme. Tilsvarende gælder ejendommens 1. sal, hvor trappearealet mellem etagerne ikke er afskærmet med døre. 1.-salen påvirkes derfor også af kulde og træk. Ved vejrlig blæser det ind, og der kommer regn/slud/sne indenfor. Disse forhold medfører en væsentlig nedsættelse af bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger med vinduer og døre af samme alder. Navnlig henset til varmetab. Hvad nytter det med tolags energiruder, hvis dør og vinduer ikke kan slutte tæt?

3.2. Ad anbringender – følgeskader og nærliggende skade

Det anføres i FRIDA Forsikrings afgørelse af den 7. december 2021, at der ikke er konstateret følgeskader. Det er IKKE rigtigt. Døren i køkkenet er flækket, som følge af den voldsomme belastning fra det tunge dørparti. Se fotos fra [rådgivningsfirmas] besigtigelse i **Bilag 9.1**.

[Fotos]

Det samme gælder vinduet i stuen, hvor ruder er skredet i rammen. Se billederne heraf nedenfor.
[Fotos]

Lukkemekanismen i køkkendøren er som konsekvens af det uforholdsmæssige træk i karmen helt defekt, så døren ikke kan holdes lukket, uden at den bindes fast med et reb.

Endelig skal jeg påpege, at der tillige kan blive tale om 'nærliggende skade'; idet dette ifølge bekendtgørelsen samme sted, forstås som:

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

Denne definition ses også i forsikringspolicens pkt. 4C.

Utætte vinduer og døre, der ikke etableres tætte, vil erfaringsmæssigt medføre dårligt/koldt indeklima med risiko for fugtskader. Gabende huller medfører, at der trænger vand ind ved vejrlig, der vedvarende fugter vindue- og dørramme og gulvarealer.

FRIDA Forsikring tager forbehold i sit afslag af den 27. oktober 2022 og den 14. december 2022, om at forsikringen ikke dækker forholdet, hvis det har udviklet sig efter FRIDA Forsikrings afgørelse. I den henseende kan det oplyses, at forholdene ikke har udviklet sig efter anmeldelsen. Det er de samme skader, der ses på de film forsikringstager sammen med sin anmeldelse den 1. december 2021, og de fotos, der er indsat i min klage den 18. maj 2022, som svarer til fotoene herover. Der er ikke nogen ny udvikling.

3.3 Ad mangelfuld tilstandsrapport

I afgørelsen af den 14. december 2022 anfører FRIDA Forsikring, at en mangelfuld tilstandsrapport ikke i sig selv berettiger til dækning. Ifølge forsikringspolicens pkt. 5B dækkes forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke, medmindre forholdet anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold ifølge betingelsen klart forkert beskrevet, hvis:

'beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

I afgørelsen af 14. december 2022 skriver FRIDA Forsikring, at
'det forhold, at et forhold er uomtalt i tilstandsrapporten, er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at berettige til dækning.'

Ifølge rapporten fra [rådgivningsfirma], som blev udarbejdet på baggrund af genbesigtigelsen den 6. december 2022, fremgår

'jeg mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet, at døre og vinduer hænger og er utætte'.

På baggrund af rapporten fra [rådgivningsfirma], som FRIDA Forsikring selv henviser til i sin afgørelse af den 14. december 2022, må det lægges til grund, at tilstandsrapporten er klart ufyldstgørende. Når noget ikke er nævnt i rapporten, men burde have været det, har køber ikke samme mulighed for at danne sig et billede af forholdets fulde omfang.

Det hænger derfor ikke sammen med forsikringsbetingelserne i policens pkt. 5B, når FRIDA Forsikring ikke mener, at skaderne ikke er dækningsberettiget i sin afgørelse af den 14. december 2022."

Selskabet har i brev af 5/4 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"• Indledning

Med overtagelsesdag den 1. oktober 2021 erhvervede klagerne ejendommen beliggende

Som sagens **bilag A og B** fremlægges salgsoptilling samt købsaftale for klagerens køb af ejendommen.

I forbindelse med købet af ejendommen fik klagerne udleveret tilstandsrapport af 27. maj 2021.

Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, se herved tilstandsrapporten side 17, fremgår at sælger oplyste at have boet i ejendommen i 20 år.

Af sælgeroplysningerne fremgår endvidere at sælger, side 18 i tilstandsrapporten ud fra position 3.3 og 3.4, gav oplysninger om hvilke bygningsdele der var renoveret i sælgers ejertid. Terrassedør og vinduer figurerer ikke nævnte steder i tilstandsrapporten.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne hos Domus Forsikring A/S ejerskifteforsikring med 5 årig udvidet dækning.

Ejerskifteforsikringen er indtegnet med en selvrisiko pr. skade på kr. 5.000 og en samlet selvrisiko for hele forsikringsperioden på kr. 25.000.

Efter at have overtaget ejendommen anmeldte klagerne forhold vedrørende døre og vinduer, i hvilken anledning indklagede lod taksator foretage besigtigelse, og de af taksator tagne fotos den 25. oktober 2021 med taksators tekst (der er til indklagedes interne brug) fremlægges som sagens **bilag C**, med henblik på at give Ankenævnet et indtryk af de af sagen omhandlede terrassedøre og vinduer.

Indklagede har endvidere ladet [rådgivningsfirma] foretage besigtigelse, og rapport fra [rådgivningsfirma] fremlægges som sagens **bilag D**.

• Bevis for skader pr. overtagelsesdagen

Skadesbegrebet fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 4 litra b og c, hvoraf blandt andet fremgår:

...

Det er en forudsætning for at der foreligger en dækningsberettiget skade, at skadesbegrebet var opfyldt pr. overtagelsesdagen, det vil sige pr. 1. oktober 2021, hvor klagerne overtog ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne punkt 5 litra h fremgår endvidere, at forhold der alene består af sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse ikke i sig selv udgør en skade.

oooOOOooo

• Terrassedør i køkken

[Rådgivningsfirma] foretog genbesigtigelse primo december måned 2022, og har som det fremgår af sagens bilag D vedrørende terrassedør i køkken registreret og vurderet følgende i køkken:

'Jeg vurderer, at døren over tid er kommet til at hænge, da glasset i døren er tungt.

Lukkemekanisme i dør er ødelagt.

Jeg mener at døren kan justeres. At døren hænger, er ikke anderledes end andre terrassedøre med samme alder og udførelse som mangler justering og vedligeholdelse.

Det vurderes dog, at der er sket følgeskader på dørplade i form af flækket træ.

Ødelagt lukkemekanisme er ødelagt efter overtagelse.

Reparation/udbedring af terrassedør kan ske ved justering af beslag samt rep. af dørplade.'

Det flækkede træ ved dørplade ved terrassedør i køkkenområdet er anerkendt dækningsberettiget af indklagede, hvilket fremgår af mail af 14. december 2022, som fremlægges som sagens **bilag E**.

Med hensyn til øvrige forhold vedrørende terrassedør i køkken bemærkes at terrassedøren er konstrueret og monteret i overensstemmelse med gængs byggeskik.

Det forhold at terrassedøren over tid er kommet til at hænge en smule er udtryk for almindelig vedligehold og opfylder efter indklagedes opfattelse ikke skadesbegrebet.

Der henvises i den forbindelse til indklagedes bemærkninger i mail af 14. december 2022, fremlagt som bilag E.

• Terrassedør i spisestue

Med hensyn til terrassedør i spisestue har [rådgivningsfirma], der foretog besigtigelse primo december måned 2022 bemærket og vurderet følgende:

'Jeg vurderer, at dørene over tid er kommet til at hænge, da glasset i dørene er tunge. Af dørene hænger, er ikke anderledes end andre terrassedøre med samme alder og udførelse som mangler justering og vedligeholdelse.

Der mangler dog et lukkebeslag til skudrigle i top af karm til at fastholde dørpladen, så den lukker tæt.

Reparation / udbedring kan ske ved justering af hængsler samt der skal monteres nyt lukkebeslag i top af karm.'

Der er ikke ført bevis for at terrassedør i spisestue ikke skulle være udført og monteret i overensstemmelse med gængs byggeskik, og [rådgivningsfirma] beskriver forholdet som sædvanligt forekommende og udtryk for vedligehold.

Der er tale om forhold der henhører under sædvanlig vedligehold, og ikke forhold, som efter indklagedes opfattelse, opfylder skadesbegrebet eller opfyldte skadesbegrebet pr. 1. oktober 2021, hvor klagerne overtog ejendommen.

• Vindue i opholdsstue

Med hensyn til vindue i opholdsstue fremgår det af sagens bilag D, at [rådgivningsfirma] primo december 2022 registrerede og vurderede følgende:

'Jeg vurderer, at vinduerne over tid er kommet til at hænge, da glasset i vinduerne er tunge.

At vinduerne hænger, er ikke anderledes end andre vinduer med samme alder og udførelse som mangler justering og vedligeholdelse.

Reparation / udbedring kan ske ved justering af hængslerne.

Til orientering skal det bemærkes, at flere af de andre vinduer i huset også 'hænger', men er tætte.'

På ny er der, efter indklagedes opfattelse, ikke tale om at der er ført bevis for udførelse eller montage i strid med gængs byggeskik, men derimod er der tale om forhold som henhører under sædvanlig vedligeholdelse.

Der er således ej heller med hensyn til dette forhold, efter indklagedes opfattelse, ført bevis for at skadesbegrebet pr. overtagelsesdagen 1. oktober 2022 var opfyldt.

oooOOOooo

Indklagede fremlægger som sagens **bilag F** afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring i sag AK 91688, hvor Ankenævnet for Forsikring blandt andet behandlede en klage vedrørende inddækninger ved vinduer og døre i et hus fra 2007. Klageren i den konkrete sag ankede over at inddækninger ved vinduer og døre skulle være udført forkert med den konsekvens at regnvand kunne løbe ned langs væggen og ind mellem ydervæg og dør / vinduesrammer.

I sagen bemærkede Ankenævnet for Forsikring blandt andet følgende:

'Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand, eller at inddækninger omkring vinduer og døre indebærer en nærliggende risiko for skade, idet klageren ikke har påvist konkrete tegn på vandindtrængen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.'

Udover det forhold, som indklagede har anerkendt som dækningsberettigende (det flækkede træ ved dørplade ved terrassedør i køkkenområdet) ses klagerne ej heller i denne sag at have ført bevis for at der pr. overtagelsesdagen den 1. oktober 2021 som følge af de af klagerne påtalte forhold bestod nærliggende risiko for skade.

Det vides ikke med sikkerhed hvornår de af sagen omhandlede terrassedøre og vinduer er isat, men sælger har i tilstandsrapporten ikke givet oplysning omkring utætheder og vandindtrængninger ved nævnte terrassedøre og vindue, ligesom klageren ej heller sandsynliggjorde at der på overtagelsesdagen var nærliggende risiko for skade som følge af de af klagerne påtalte forhold.

Indklagede kan således henholde sig til det som er anført i mailen af 14. december 2022 fremlagt som bilag E, og indklagede mener ikke at klagerne har ført bevis for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat har i brev af 6/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"2. De anmeldte forhold udgør dækningsberettiget skade

På vegne af forsikringstager fastholdes, at der er tale om en dækningsberettiget skade. De monterede døre og vinduer er monteret på fejlagtig vis, således at de ikke kan bære deres egen vægt. Der mangler dertil beslag, der kunne bidrage til at stabilisere. De manglende beslag er tillige en skade.

Døre og vinduer er isat i 2009/2010, hvilket fremgår af produktionsmærket i rammen. Dette er noteret af begge de bygningssagkyndige, som Frida har bedt om at vurdere skadesanmeldelsen, ved besigtigelsen sammen med forsikringstager.

Det er således mod bedre viden, at Domus Forsikring A/S i svarskriftet anfører, at vinduerne og dørene ikke er skiftet i den forrige ejers ejertid på 20 år. Det er de. De er skiftet omkring 2009/2010.

Forsikringstager bestrider derfor forsat, at der er tale om manglende vedligehold fra sælgers eller forsikringstagers side. Der er tale om en mangel, og dermed en skade. Det er aldeles unormalt at vinduer og døre trækker ud af position i en grad der blotter himmelen.

Det bemærkes, at forholdene blev anmeldt af forsikringstager kort efter overtagelsesdagen, og at der derfor slet ikke kan være tale om misvedligehold fra forsikringstagers side. I det omfang de

dokumenterede forhold, måtte kunne tilskrives manglende vedligehold, drejer det sig derfor om vedligeholdelsesmangler opstået forud for forsikringstagers overtagelsesdag, der også udgør dækningsberettiget skade, når forholdene ikke fremgår af tilstandsrapporten.

2.1. Skadesbegrebet

I svarskriftet henvises gennemgående til skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 4, litra b og c.

I bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., fremgår det af Bilag 1 til bekendtgørelsen, at

...

Ordlydsmæssigt stemmer bekendtgørelsens formulering mere eller mindre overens med forsikringsselskabets formulering i policen. I bekendtgørelsens Bilag 3 er oplistet en række eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold. I bilaget fremgår det, at 'Eksemplerne har alene til formål at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang (...)'

I tabellen under 'Vinduer og døre' fremgår

'fejlmonterede døre og vinduer' (min fremhævelse) som eksempel på et forhold, der almindeligvis er dækningsberettiget.

2.2. De anmeldte skader - konkret

Terrassedør i køkken

Det fremgår at forsikringsselskabet lægger til grund, at 'døren over tid er kommet til at hænge, da glasset i døren er tungt.'. Forsikringstager er enig i vurderingen.

Det påpeges, at der er tale om forhold, der kan tilskrives fejlagtig montering, fordi glasset i døren er for tungt. Der er ikke tale om en montering efter 'gængs byggeskik'. Døren er produceret i 2010, hvilket fremgår af produktionsmærket i dørrammen, og kan først være monteret derefter.

[Foto]

Evt. misvedligehold er sket forud for overtagelsesdagen i 2021, idet skaden er anmeldt af forsikringstager kort efter overtagelsen.

Der er tale om forsikringsdækket skade.

Bortset fra håndtaget i terrassedør i køkken, der er afmonteret og bundet fast, samt hængslet, for at sikre mod indbrud, efter overtagelsesdagen.

Det bestrides, at reparation kan ske ved justering af beslag. Det bestrides at reparation af dørplade, som anført i bilag E, afhjælper skaden.

Terrassedør i spisestue

Det manglende lukkebeslag udgør en skade. Skaden er medvirkende til svækkelse og 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.

[Foto]

Det påpeges, at der er tale om forhold, der kan tilskrives fejlagtig montering, fordi glasset i døren er tungt og evt. misvedligehold er sket forud for overtagelsesdagen. Der er ikke tale om en montering efter 'gængs byggeskik'. Døren er monteret efter 2009.

[Foto]

Der er tale om forsikringsdækket skade. Det bestrides, at reparation kan ske ved justering af hængsler og ved montering af nyt lukkebeslag i top af karm.

Vindue i opholdsstue

Det fastholdes, at vinduet hænger, fordi der er tale om forhold, der kan tilskrives fejlagtig montering, fordi glasset i vinduet er for tungt, til den anvendte montering/beslag. Der er ikke tale om en montering efter 'gængs byggeskik'. Der er tale om forsikringsdækket skade.

Vinduet er monteret efter 2009.

[Foto]

Den bygningsagkyndige bemærker også, at der er flere andre vinduer som hænger, men som er tætte. Disse vinduer har samme alder, og gaber netop ikke i samme grad. En anelse 'hængning' kan være forventeligt, men at vinduerne river sig helt ud af rammen med gab til det fri, ligger uden for det forventelige.

Det bestrides, at årsagen er forsikringstagers misvedligehold. Evt. misvedligehold er sket forud for overtagelsesdagen.

2.3 AK 91688

I forhold til AK 91688 bemærkes, at nærværende sag adskiller sig herfra, idet klager netop kan påvise, at vinduerne gaber med udkik til det fri på samtlige billeder, med deraf følgende uforholdsmæssigt varmetab og træk.

2.4 Afsluttende

Det fastholdes, at ejendommens anmeldte vinduer og døre er ikke i samme stand som tilsvarende intakte bygningers vinduer og døre, der kun er 10-11 år gamle og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det bestrides, at der er tale om misvedligehold, der er opstået efter overtagelsesdagen. Fridas egen taksator anfører ligeledes i sin rapport, at vinduerne og dørene er i så dårlig stand, at det burde have været angivet i tilstandsrapporten. Således anføres i Bilag D:

'Om forholdet burde have været anmærket i tilstandsrapporten?

Jeg mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet, at døre og vinduer hænger og er utætte.'

Heraf fremgår, at der var tale om forhold, der var til stede forud for forsikringstagers erhvervelse af ejendommen.

Det fastholdes derfor, at forholdet er omfattet af skadesbegrebet, og at forsikringstager er berettiget til forsikringsdækning.

Ankenævnet for Forsikring

11.

99377

Forsikringstager har indhentet tilbud på udskiftning til nye vinduer og døre ved [tømrerfirma], der har givet følgende tilbud (se Bilag 12):

- Terrassedør i køkken koster ca. 15.000,00 + moms skiftet = kr. 18.750,00 inkl. moms
- Terrassedør i stue koster ca. 15.000,00 + moms skiftet = kr. 18.750,00 inkl. moms
- Vinduet i stue koster kr. 8-10.000,00 + moms skiftet. = kr. 10 – 12.500,00 inkl. moms.

Udgangspunktet for beregning af udgifterne til skadesudbedring udgør således: 47.500 - 50.000 kr. inkl. moms med fradrag beregnet i forhold til vinduerne og dørenes alder på 10-11 år ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen 1/10-2021."

Selskabet har i brev af 26/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til skadesbegrebet bemærkes, at det ikke kan lægges til grund (efter indklagedes opfattelse), at de af sagen omhandlede døre og vinduer er fejlmonterede.

Derimod fremgår det bl.a. af sagens bilag D, mailen af 11. december 2022 fra [rådgivningsfirma], at der er konstateret behov for justering af døre og vinduer.

[Rådgivningsfirma] bemærker endvidere, at døre og vinduer er alderssvarende.

Der foreligger således efter indklagedes opfattelse ikke retlig relevante skader, herunder forelå der pr. overtagelsesdagen ikke retlig relevante skader.

Med hensyn til tilbuddet fra [tømrerfirma] fremlagt som sagens bilag 12 (der står godt nok bilag 11 på tilbuddet, men det må numerisk være bilag 12) bemærkes, at selve tilbudssummerne forekommer ganske høje, men måtte Ankenævnet for Forsikring vurdere, at der foreligger dækningsberettigede forhold, må der på sædvanlig vis ske indhentelse af relevante tilbud samt taksering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 27/5 2021, klagerens anmeldelse til selskabet af 1/12 2021, besigtigelsesrapport fra rådgivningsfirma af 11/12 2022 indhentet af selskabet, fotos fra besigtigelsen, fotos fra selskabets taksator, salgsopstilling, købsaftale, tilbud fra tømrerfirma af 15/1 2023, selskabets afgørelser af 7/12 2021, 27/10 2022 og 14/12 2022, klagerens klager til selskabet af 18/5 2022 og 27/10 2022, police af 2/8 2021 og forsikringsbetingelser nr. E33 af 2/10 2020. Uddrag af bilagene gives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse til selskabet af 1/12 2021 fremgår bl.a.:

"• **Hvornår blev forholdet(1) opdaget:** 01-10-2021

• **Hvad er skaderamt(1):** Efter indflytning i huset har vi opdaget, at terrassedøren i køkkenet (fra 2010) er meget utæt. Døren kan ikke lukkes ordentligt, og man kan se direkte ud på himlen i

sprækken foroven på døren. I tilstandsrapporten samt i energimærkerapporten var der ingen anmærkninger på vinduer og terrassedøre.

...

• **Hvornår blev forholdet(2) opdaget:** 01-10-2021

• **Hvad er skaderamt(2):** Efter indflytning i huset har vi opdaget, at terrassedøren i spisestuen (fra 2009) er meget utæt. Døren kan ikke lukkes ordentligt, og man kan se direkte ud på himlen i sprækken foroven på døren. I tilstandsrapporten samt i energimærkerapporten var der ingen anmærkninger på vinduer og terrassedøre.

...

• **Hvornår blev forholdet(3) opdaget:** 01-10-2021

• **Hvad er skaderamt(3):** Efter indflytning i huset har vi opdaget, at det store vinduesparti i stuen er utæt. Vinduet hænger foroven og der er skader på vinduesrammen. det trækker ind. I tilstandsrapporten samt i energimærkerapporten var der ingen anmærkninger på vinduer og terrassedøre."

Af besigtigelsesrapport fra rådgivningsfirma af 11/12 2022 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Konstatering/vurdering

Jeg har besigtiget de anmeldte forhold og kan konstatere følgende.

Terrassedør i køkken

Terrassedør i køkken består af en enkelt dør og et lille sideparti.

Når døren er lukket, kan der ses en stor sprække mellem overkarm og selve døren. Ligeledes ses det, at der mangler afstand forneden mellem selve døren og dørtrinnet.

Jeg vurderer, at døren over tid er kommet til at hænge, da glasset i døren er tungt.

Lukkemekanisme i dør er ødelagt.

Jeg mener at døren kan justeres. At døren hænger, er ikke anderledes end andre terrassedøre med samme alder og udførelse som mangler justering og vedligeholdelse.

Det vurderes dog, at der er sket følgeskade på dørplade i form af flækket træ.

Ødelagt lukkemekanisme er ødelagt efter overtagelse.

Reparationen/udbedring af terrassedør kan ske ved justering af beslag samt rep. af dørplade.

Terrassedør i spisestue

Terrassedør i spisestue består af 2 døre, som begge kan åbne.

Når de 2 døre er lukket, er der stor afstand mellem højre dør og overkarm, samtidig med at der mangles afstand mellem de 2 døre.

Der mangles også et beslag til at holde den ene dør lukket, når den anden er åben.

Jeg vurderer, at dørene over tid er kommet til at hænge, da glasset i dørene er tunge. At dørene hænger, er ikke anderledes end andre terrassedøre med samme alder og udførelse som mangler justering og vedligeholdelse.

Der mangles dog et lukkebeslag til skudrigle i top af karm til at fastholde dørpladen, så den lukker tæt.

Reparation / udbedring kan ske ved justering af hængsler samt der skal monteres nyt lukkebeslag i

Ankenævnet for Forsikring

13.

99377

top af karm.

Vindue i opholdsstue

Vinduet består af 2 sammenhængende vinduer med fast karm imellem.

Der ses stor afstand mellem overkant og vinduesramme på begge vinduer, samt ingen afstand mellem bundkarm og ramme på begge vinduer.

Jeg vurderer, at vinduerne over tid er kommet til at hænge, da glasset i vinduerne er tunge.

At vinduerne hænger, er ikke anderledes end andre vinduer med samme alder og udførelse som mangler justering og vedligeholdelse.

Reparation / udbedring kan ske ved justering af hængslerne.

Til orientering skal det bemærkes, at flere af de andre vinduer i huset også 'hænger', men er tætte.

Følgeskader

Det vurderes, at der er følgeskade på dørplade i køkken, da der er flækket træ på dørpladen.

Om forholdet burde have været anmærket i tilstandsrapporten?

Jeg mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet, at døre og vinduer hænger og er utætte.

Der er ingen bemærkning under sælgeroplysninger.

Aftaler med kunden

Det er aftalt med kunden, at jeg sender min vurdering til Frida Forsikring, hvorefter I tager stilling til det videre forløb."

Af tilbud fra tømrerfirma af 15/1 2023 fremgår bl.a.:

"De 2 terrassedøre koster ca. 15.000,00 + moms skiftet = kr. 18.750,00 pr. stk. = kr. 37.500,00.

Vinduet koster kr. 8-10.000,00 + moms skiftet. = kr. 10 – 12.500,00 inkl. moms.

Dog har jeg et spørgsmål til vinduet. Indefra ser det ud til at være et 2 fags vindue, men udefra er der en rist/låge i træ.

Hvad med den?"

Af forsikringsbetingelser nr. E33 af 2/10 2020 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 den i policen oplyste selvrisiko.

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

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

21. Udvidede dækning Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Fotos har været forevist for nævnet.

Klagerens videoer har været forevist for sekretariatet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1949. Klageren overtog ejendommen den 3/8 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 27/5 2021. Klageren anmeldte den 1/12 2021, at terrassedørene i såvel køkken som spisestue var utætte, dørene kunne ikke lukkes ordentligt, og der var en sprække foroven på begge døre. Hun anmeldte også, at vinduesparti i stuen var utæt, at vinduet hang foroven, at der var skader på vinduesrammen, og at det trak ind.

Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af de anmeldte forhold på de to terrassedøre og vinduet. Hun har anført, at der ikke er tale om en skade, der er udviklet over tid på grund af manglende vedligehold, men derimod nyere isatte døre og vinduer, der er fejldimensionerede og/eller fejlmonterede fra begyndelsen. Hun har anført, at dørene og vinduet er fra 2009/2010, hvilket fremgår af produktionsmærket i rammen. Hun har også anført, at fejlen ikke kan genoprettes ved en justering og har fremlagt et tilbud på udskiftning af de omhandlede døre og vinduer. Der er tale om gabende huller, og himlen kan ses igennem et hul på mindst 15 cm i længde og helt op til 2 cm i højden på det bredeste sted. Den dobbelte terrassedør i spisestuen mangler et lukkebeslag til skudrigle i den ikke gående dør, og der mangler et ekstra hængsel i begge døre og vinduet. Lukkemekanismen i køkkendøren er helt defekt, så døren ikke kan holdes lukket, uden at den bindes fast med et reb. De gabende vindues- og dørhuller medfører, at det trækker ind i køkken, spisestue og stue, således at hele stueetagen er vanskelig at opvarme. Tilsvarende gælder 1. salen, hvor trappearealet mellem etagerne ikke er afskærmet med døre. Ved vejrlig blæser det ind, og der kommer regn/slud/sne indenfor. Disse forhold medfører en væsentlig nedsættelse af bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger med vinduer og døre af samme alder. Hun har anført, at det ikke er sædvanligt, at vinduer og døre trækker sig bort fra den lodrette karm i hængselsiden, eller at vinduet trykkes ud af vinkel – heller ikke over tid. Dette er kun sket, fordi der er tale om alt for tunge partier set i forhold til deres oprindelige montering i de eksisterende vindues- og dørhuller. Hun har også anført, at selskabet skal dække, da der er tale om en klar fejl ved, at forholdene ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har meddelt dækning for reparation af det flækkede træ ved dørplade ved terrassedør i køkkenet.

Selskabet har i øvrigt afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at terrassedørene og vindue i opholdsstue over tid er kommet til at hænge, da glasset er tungt, og at lukkemekanisme i terrassedør i køkkenet er ødelagt efter overtagelsen. Reparation kan ske ved justering af beslag samt reparation af dørplade. Det forhold, at terrassedørene og vindue over tid er kommet til at hænge lidt, er udtryk for almindelig vedligeholdelse og opfylder ikke skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har desuden anført, at dørene og vinduerne er konstrueret og monteret i overensstemmelse med gængs byggeskik.

Af besigtigelsesrapport fra rådgivningsfirma af 11/12 2022 indhentet af selskabet fremgår det, at "Terrassedør i køkken ... Jeg vurderer, at døren over tid er kommet til at hænge, da glasset i døren er tungt. Lukkemekanisme i dør er ødelagt. Jeg mener at døren kan justeres. At døren hænger, er ikke anderledes end andre terrassedøre med samme alder og udførelse som mangler justering og vedligeholdelse. Det vurderes dog, at der er sket følgeskade på dørplade i form af flækket træ. Ødelagt lukkemekanisme er ødelagt efter overtagelse ... Terrassedør i spisestue ... Jeg vurderer, at dørene over tid er kommet til at hænge, da glasset i dørene er tunge. At dørene hænger, er ikke anderledes end andre terrassedøre med samme alder og udførelse som mangler justering og vedligeholdelse. Der mangles dog et lukkebeslag til skudrigle i top af karm til at fastholde dørpladen, så den lukker tæt. Reparation / udbedring kan ske ved justering af hængsler samt der skal monteres nyt lukkebeslag i top af karm. Vindue i opholdsstue ... Jeg vurderer, at vinduerne over tid er kommet til at hænge, da glasset i vinduerne er tunge. At vinduerne hænger, er ikke anderledes end andre vinduer med samme alder og udførelse som mangler justering og vedligeholdelse. Reparation / udbedring kan ske ved justering af hængslerne".

Ankenævnet for Forsikring

17.

99377

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 bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved terrassedøre i køkken og spise-stue og vinduer i stue, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand – når der bortses fra de forhold, som selskabet har dækket – ligesom det ikke er bevist, at der foreligger ulovlige forhold i henhold til bygningslovgivningen på udførelses-/opførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på besigtigelsesrapport fra rådgivningsfirma af 11/12 2022, hvoraf det fremgår, at dørene og vinduerne over tid er kommet til at hænge, da glasset er tungt, og at det ikke er anderledes end andre terrassedøre med samme alder og udførelse, som mangler justering og vedligeholdelse, at udbedring kan ske ved justering af hængslerne, og at lukkemekanisme er ødelagt efter overtagelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at dørene og vinduerne er fra 2009/2010, og at klageren ikke har dokumenteret aktuelle skader eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, fx ved dokumentation for fugt- eller vandindtrængen.

Nævnet bemærker, at hvis klageren ønsker at klage over tilstandsrapporten, herunder forhold som ikke er beskrevet, kan hun klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige, som behandler klager over tilstandsrapporter.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

99377

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen