

Ankenævnet for Forsikring

Den 9. august 2023 blev i sag nr. 99434:

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 en 10-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1987. Klageren overtog ejendommen den 29/7 2019 på baggrund af tilstandsrapport af 25/2 2019. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der kan ses flere mindre revner i ydervægge, f.eks. døren til entreen, gavlen, og ved skydedøren. Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Der kan ses begyndende nedbrydning i bundkarmen af skydedøren.
...		
B Sekundære bygningsdele		
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er registreret revner i vægge ved skydedøren, samt løst tapet. Der er stedvist puds med manglende vedhæftning.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99434

I klageskema af 27/2 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har anmeldt en skade over vores terrasseparti hvor der ses revner mellem murværk, da taget har forårsaget pres da det er sunket 16 mm og derved hviler på murstenene. Vi er blevet gjort opmærksom på at muren ville falde ned hvis vi fjerner vinduesparti som måler 3,60, hvilket er en nødvendighed, da denne skal skiftes. Vi er bevidste om at revnerne er nævnt som en k1'er i tilstandsrapport, men årsagerne til de opstået revner er først blevet undersøgt nu, og er en skjult byggeskade. Se nærmere beskrivelse i bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker medhold i sagen, samt økonomisk støtte til diverse håndværksmæssige tiltag for at udbedre skaderne, da der er tale om fejl og mangler som vi på ingen måde har haft mulighed for at vide ved huskøb. Dette hævder Frida dog at vi burde have undersøgt nærmere ved købet. Dog har dette krævet at der er blevet åbnet op inde og ude ved vinduesparti, hvilket ikke er muligt inden køb."

I vedlagte bilag til klageskemaet har klageren til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nu over længere tid ønsket medhold i en skade der ses over vores terrasseparti hvor der ses revner mellem mursten grundet pres fra taget! Skadesnummer ... Frida Forsikring! Først skal det nævnes at vi finder forsikringens svar på anmeldelse usammenhængende til tider! De nævner bl.a. at vi skulle have anmeldt vanddråber i soveværelse i stueetage! Den anmeldte skade er ved vinduesparti i stue, og vi bor i et étplans hus! Skaden har i tilstandsrapporten fået en K1'er, hvilket indbefatter mindre alvorlige skader! Ifølge de håndværkere vi har haft på sagen, kan det næsten ikke blive mere alvorligt! Og skulle det ske, ville ruderne knuse grundet presset fra taget! Dog har vi set i tidligere tilstandsrapport fra 2011 at samme skade har fået en k2'er som går under alvorlige skader! Tilstandsrapporter ligges som vedhæftet fil! Vi har ligeledes haft en advokat til at kigge vores indsigelse, samt forsikringens tilbagemelding igennem, og her er hvad han finder undrende!

Kopieret fra mail og indsat -

Vi har været dokumenterne igennem og bemærker indledningsvis følgende:

Vi kan ikke af det fremsendte se, hvad præcist ejerskifteforsikringen henviser til, men af teksten fremgår det, at ejerskifteforsikringen mener, at forholdet vedrørende skydedøren og det tilknyttede murværk er anmærket i tilstandsrapporten og dermed ikke er en dækningsberettiget skade. I den forbindelse henviser forsikringsselskabet til, at det anmeldte er udtryk for almindelig vedligeholdelse.

Forsikringens udlægning forekommer usammenhængende med forsikringens egen bemærkning om, at murværket vil falde sammen ved udskiftning af skydedøren. Det må overlades til en skønsmand at udtale sig om, hvorvidt en sådan konstruktion er fagmæssigt korrekt udført. Men det er min umiddelbare opfattelse, at en konstruktion ikke er korrekt udført, når skydedøren ikke kan udskiftes ved udløb af levetiden for skydedøren.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at der alene er tale om mindre revner og at dette er almindeligt forekommende og kun sjældent giver anledning til byggetekniske problemer. Bemærkningen står i

kontrast til forsikringsselskabets konstatering af, at konstruktionen vil styrte sammen ved udskiftning af skydedøren.

Der er heller ikke i tilstandsrapporten holdepunkt for forsikringens bemærkning om, at hvis ikke anmærkningen i tilstandsrapporten udbedres vil forholdet udvikle sig over tid. Det er ikke dét, der står i tilstandsrapporten om forholdet.

Jeg bemærker også, at der ved gennemgang af tilstandsrapporterne fra henholdsvis år 2011 og 2019 ses uoverensstemmelse i anmærkningerne. Der kan derfor muligt være et spørgsmål om ansvar for den byggesagkyndige.

Ud fra det foreliggende har I formodentlig en sag.

[Klagerens advokat]

Ny viden efter henvendelse til ingeniører

Vi er nu blevet klogere på at denne skade angående de revner mellem mursten, skyldes at den bærende bjælke er markant underdimensioneret, og der mangler ydermere en bærende enhed på ydersiden af murværket!

Åbningen som måler 3,60 meter har derfor ikke kunne bære presset fra taget!

Vi har gjort Frida Forsikring opmærksom på den nye viden vi har fået i sagen som er undersøgt og udregnet af [klagerens rådgivende ingeniør].

Frida Forsikring holder fast i deres afgørelse, og er ikke villige til at tage de nye informationer med i deres afgørelse, hvilket vi finder urimeligt, da det er netop disse der har forårsaget revner og nedsunken tagkonstruktion!

Vi vedhæfter mailkorrespondance samt [klagerens rådgivende ingeniørs] tilsynsnotat!
Se bilag!"

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

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1987 med overtagelsesdato den 29. juli 2019. Der var af klager tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som bilag A.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 25. februar 2019, som fremlægges denne besvarelse som bilag B.

Klager anmeldte den 16. februar 2022 følgende (bilag C):

Murværket over terrassepartiet er sunket og hviler på dette. Da vi har råd i vinduet skal det skiftes og det er her vi er blevet opmærksom på dette. 2 tømre og en murer har set på det og de mener ikke det stemmer overens med det der står i tilstandsrapporten.

I note i tilstandsrapporten står der Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer. Håndværkerne mener det vil falde sammen hvis vi tager vinduet ud. Ønsker besigtigelse af jeres forsikringsfolk

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en udtalelse fra sin tømrer (bilag D).

Efterfølgende besigtigede taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold den 15. juni 2022. Taksatorrapporten fremlægges som bilag E.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte vi tilbage den 19. juli 2022 og afviste det anmeldte forhold (bilag F).

Den 10. september 2022 fremsendte klager en indsigelse over afgørelsen (bilag G), hvorefter skadeafdelingen den 9. november 2022 fastholdt afgørelsen (bilag H).

Klager fremsendte herefter en indsigelse over afgørelsen den 10. februar 2023 (bilag I), hvorefter afdelingen den 15. februar 2023 fastholdt afgørelsen. Den 17. februar 2023 fremsendte klager endnu en indsigelse, hvorefter vi efterfølgende fastholdt afgørelsen uden supplerende bemærkninger (bilag J).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Skifter over skydedøre ligger af på skydedør, bærende bjælker på indervæg er nederst en 100 x 150 mm. Oven på den ligger en 100 x 100 mm, hvor rem ligger på som er 50 x 100 mm alt trykimprægneret.

I den forbindelse har taksatoren konstateret, at taget har sat sig 16 mm og der er tale om revner over skydedørspartiet. I forhold til årsagen vurderer taksatoren følgende:

Årsag til tag har sat sig 16 mm. over skydedør er grundet bjælker ikke konstruktionstræ men trykimprægneret som ikke har samme styrke, samt det er lavet i 2 stykker tømmer som ikke er fæstnet til hinanden.

Årsag til murværk over skydedør revner er at murværk bliver båret af skydedør, hvor bevægelser i skydedør gør at murværk revner.

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårene for forsikringens pkt. 4A, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygnin-gernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Taksatoren oplyser, at selve vinduespartiet formodentlig står på et fundament af opklodsninger, hvilket var helt normal byggeskik på opførelsestidspunktet i 1987. Efter 35 år kan disse træklodser begynde at miste deres fasthed og dermed kan partiet synke lidt. Dertil oplyser taksatoren, at i 1960'erne og frem til 1980'erne var det almindelig byggeskik, at vinduer og døre indgik som en del af den bærende konstruktion.

At klager gør gældende, at det er vanskeligt at udskifte skydedørspartiet næsten 3 år efter overtagelsen og skydedørspartiet har sat sig en smule er derfor helt sædvanligt, når der er tale om en ældre ejendom på 35 år. Hertil udgør den omstændighed, at taget har sat sig 16 mm ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt, da der alene er tale om en kosmetisk forhold, som ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Samlet finder vi derfor ikke, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B:

Forsikringen dækker ikke 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 ufyldstgørende, 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 forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten den 25. februar 2019 konstateret følgende i pkt. 2.1 vedr. facader/gavle:

Der kan ses flere mindre revner i ydervægge, f.eks. døren til entreen, gavlen, og ved skydedøren.

Note: Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer.

Hertil har den bygningssagkyndige i punktet 8.1 beskrevet følgende vedr. indvendige vægge:

Der er registreret revner i vægge ved skydedøren, samt løst tapet. Der er stedvist puds med manglende vedhæftning.

Forholdene har begge fået karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Når der 3 år efter overtagelsen ikke er sket nogen former for følgeskader på trods af, at klager ikke har foretaget udbedring af revnerne såvel indvendigt som udvendigt, finder vi, at klager, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Hertil skal vi bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Samlet finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade, når der ikke er sket yderligere skader på facaderne såvel indvendigt som udvendigt end de skader, som er nævnt i tilstandsrapporten jf. vilkårenes 5B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 95213 (bilag K) havde klager anmeldt, at i forbindelse med udskiftning af vinduer på sit hus fra 1965, var overliggerne sunket, og murværket over vinduerne faldet sammen, da vinduerne blev taget ud. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at husets vinduer sandsynligvis havde båret en del af overliggerens vægt, hvilket ikke var usædvanligt for opførelsestidspunktet, og at dette ikke i sig selv udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet fandt samlet, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at klager ikke har krav på dækning af en ny overligger over skydedørspartiet, da skydedørspartiet bærer en del af overliggerens vægt og ikke på overtagelsestidspunktet har givet anledning til andre skader, end nævnt i tilstandsrapporten.

Hertil havde klager i kendelsen 96360 (bilag L) anmeldt, at taget over vinduesparti havde lunke på 3 cm over 5 meter i en ejendom opført i 1973. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at forholdet vedr. lokal nedbøjning af tag udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade og gav selskabet medhold.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at den omstændighed, at der er tale om en nedbøjning af taget på 16 mm ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdene ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand samt at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 3/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er helt indforstået med at revner i murværk over terrasseparti er nævnt i tilstandsrapport! Dog finder vi det mærkværdigt at Frida Forsikring dels nævner at vi nu har boet i huset i 3 år, og man derfor må undre sig over at vi på nuværende tidspunkt ikke har udbedret skaderne! Dels har vi netop købt en udvidet i 10 år, da vores økonomi ikke har tilladt total renovering fra start! Vi forventer derfor at være dækket i de 10 år når bygningsfejl og skader opdages! Og sidst undre vi os over at Frida på ingen måde forholder sig til ny viden fra [klagerens ingeniør], om hvorfor revnerne er opstået, samt problematikken i dette!

Frida Forsikring nævner følgende i deres høringssvar -

'At klager gør gældende, at det er vanskeligt at udskifte skydedørspartiet næsten 3 år efter overtagelsen og skydedørspartiet har sat sig en smule er derfor helt sædvanligt, når der er tale om en ældre ejendom på 35 år. Hertil udgør den omstændighed, at taget har sat sig 16 mm ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt, da der alene er tale om en kosmetisk forhold, som ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.'

Vores modsvar til dette -

Disse revnedannelser er jo netop langt fra kun kosmetisk, hvilket vi har gjort Frida Forsikring opmærksom på! Se nedenstående!

Med fare for at gentage os selv, har vi netop stillet os undrende for hvorfor revnerne er opstået, efter Frida ikke ønskede at være behjælpelige i sagen! Vi har derfor taget kontakt til [klagerens rådgivende ingeniør], som har lavet en langt grundigere undersøgelse af problemet, en undersøgelse der ikke har været mulig uden at fjerne trælægter udvendigt, isolering på loftet, samt puds indvendigt! Som Frida desuden nævner at vi ikke har udbedret, hvilket ikke er sandt! Indvendige revnedannelser er udbedret ved indflytning, da vi netop ud fra tilstandsrapport ikke vurderede at disse var af særlig skadelig karakter da disse kun havde fået en K1.

Frida nævner i deres høringssvar at de dækker – 'Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A. Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker 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!'

Vi hæfter os her ved at de skriver at de dækker fysiske forhold ved bygningen samt svækkelse der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt! [klagerens ingeniør] har netop regnet sig frem til følgende – Af vedlagte statiske beregning fremgår det at træbjælken (100x200) over, som er belastet af taget, kun har den halve bæreevne. Heraf kommer nedbøjningen. Herudover kan teglbjælken i formuerne med en højde på 0,31m, heller ikke spænde de 3,6m, uden der er en stålbjælke til at bære den! Desuden er der heller ikke monteret forskriftsmæssige bindere der holder formuren!

Vi finder det derfor mærkværdigt at Frida ikke finder dette relevant som en forsikringssag, da det i den grad er en svækkelse der skaber stor risici for at taget skaber så stort pres, at vinduet springer, hvilket må betegnes som fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi og ikke mindst sikkerhed!

Frida Forsikring nævner yderligere i deres høringssvar - 'Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for 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.'

Denne påstand om dækning stemmer på ingen måde overens med deres afvisning af dækning! Der står intet sted i tilstandsrapporten hvad der har forårsaget revnedannelserne! Forholdet er derfor netop forkert beskrevet, og beskrivelsen er uden tvivl misvisende og klart ufyldstgørende da det har fået en K1. Vi som forsikringstager har derfor på ingen måde haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning!

Vi finder det på baggrund af ovenstående påstande derfor relevant samt retfærdigt, at Frida Forsikring dækker de omkostninger der har været, og fortsat kommer i forbindelse med udregninger, samt udbedringer af terrasse parti!"

Ankenævnet for Forsikring

8.

99434

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/7 2011 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	I soklerne er mindre revner. Under skydedøren mod syd er løs puds og afskalninger. Note: Almindelig løbende vedligeholdelse.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2. Ingen bemærkninger		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	I facaderne forekommer enkelte fine revner.
	K2	Over skydedøren mod syd er en vandret murrevne. Note: Bæringen over døren er ikke stabil.

Af udateret udtalelse fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Hvis du lige vil have mine tanker omkring dit tag; Det ser sundt ud/ingen råd, svamp. Jeg kan være i tvivl om konstruktionen omkring skydedørspartiet, er udført efter forskrifterne – enderne på den nederste overligger går kun 21 cm ind over murhullet og overholder dermed ikke de 10 % af længden på murhullet som er 3,6 m.

Derudover kan jeg være i tvivl om hvad der holder murskifterne, ud over selve vinduet. Der er en forskydning i skifterne der starter helt inde ved hjørnet af murhullet, hvilket ikke burde kunne lade sig gøre, hvis der var noget bærende i."

Af klagerens skadeanmeldelse af 16/5 2022 fremgår bl.a.:

"Hvad er skaderamt (1): Murværket over terrassepartiet er sunket og hviler på dette. Da vi har råd i vinduet skal det skiftes og det er her vi er blevet opmærksom på dette. 2 tømre og en murer har set på det og de mener ikke det stemmer overens med det der står i tilstandsrapporten. (se bilag)

...

Hvad er skaderamt (2): I note i tilstandsrapporten står der Mindre revnedannelser i murværk er almindelig forekommende og giver kun sjældent anledning til større byggetekniske problemer. Håndværkerne mener det vil falde sammen hvis vi tager vinduet ud. Ønsker besigtigelse af jeres forsikringsfolk."

Af selskabets taksatorrapport af 15/6 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Taksatorbeskrivelse:

Skifter over skydedøre ligger af på skydedør, bærende bjælker på indervæg er nederst en 100 x 150 mm. Oven på den ligger en 100 x 100 mm, hvor rem ligger på som er 50 x 100 mm alt trykimprægneret.

...

4. Årsag og omfang

Årsag til tag har sat sig 16 mm over skydedør er grundet bjælker ikke konstruktionstræ men trykimprægneret som ikke har samme styrke, samt det er lavet i 2 stykker tømmer som ikke er fæstnet til hinanden.

Årsag til murværk over skydedør revner er at murværk bliver båret af skydedør, hvor bevægelser i skydedør gør at murværk revner.

Forhold kan rettes ved at lægge en stålbjælke og hæve de 4 spær i samme moment, som så bliver bærende for murværk over dør."

Af selskabets besked af 19/7 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne der konstateres, at murværket som er over skydedøren er revnet og vil falde ned hvis skydedør skiftes, det skyldes at skydedøren er et bærende element af murværket. Her af ses det at taget har sat sig, 16 mm henover skydedøren, det skyldes at bjælkerne ikke er konstruktionstræ, men er trykimprægneret og ikke er fæstnet til hinanden, hvilket er årsagen til taget har sat sig.

Det vurderes at årsagen til, at murværket over skydedør revner, skyldes at det nuværende murværk bliver båret af skydedørspartiet, så ved bevægelser i skydedøren vil der sker revnedannelse som følge, heraf kan det oplyse at der ved udarbejdelse af tilstandsrapporten ses revner.

Jf. forsikringsbetingelserne dækker ejerskifteforsikringen skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad I måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. I har overtaget ejendommen 29.07.2019, og forholdet konstateres den 01.05.2022.

Forhold i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

...

Det er vores vurdering med afsæt i taksators besigtigelse og anmærkninger i tilstandsrapporten, er det anmeldte forhold er udtryk for almindelige vedligeholdelse, man har som ejer af en ejendom. Særligt gør det sig gældende ved anmærkningerne i tilstandsrapporten. Her kan det oplyses, at hvis ikke anmærkninger i tilstandsrapporten udbedres, vil de udvikle sig over tid og blive en forværring.

Det er derfor vores vurdering med afsæt i, at ejendommen har stået med den nuværende konstruktion i 35 år, uden at medføre skader der opfylder skadebegrebet. Herudover er det knapt 3 år siden i overtog ejendommen, hvor der ligeledes ikke er konstateret skader som følge af det anmeldte forhold. Derfor vurderes det at det anmeldte forhold ikke har været til stede i sådan en grad på overtagelsestidspunktet, at skadesbegrebet for ejerskifteforsikringen er opfyldt.

På baggrund af ovenstående er det anmeldte forhold er afvist."

Af tilsynsnotat af 16/2 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Emne:

Bjælke over facadeparti

...

Observationer og konklusion:

1. Bjælke over facadeparti med en muråbning på 3,6 m har sat sig, og murværk over er revnet.

AD Af vedlagte statiske beregning fremgår det at træbjælken (100x200) over, som er belastet af taget, kun har den halve bæreevne. Heraf kommer nedbøjningen. Herudover kan teglbjælken i formuren med en højde på 0,31 m, heller ikke spænde de 3,6 m, uden at der er en stålbjælke til at bære den. Desuden er der heller ikke monteret forskriftsmæssige bindere der holder formuren.

2. Ved udskiftning af facadeparti skal det lægges en ny og større træbjælke over, (som er skønsmæssigt 115x333 GL 30 limtræ),
Og der skal lægges en stålbjælke over for at bære formuren

AD Begge bjælker skal der lige regnes på og der skal udføres konstruktionsdetaljer"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformering, 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.

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.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

...

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.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

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.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1987 – den 29/7 2019. Den 16/2 2022 har klageren anmeldt, at murværket over vinduespartiet med skydedør mod terrassen er sunket, og at det ikke er muligt at udskifte det rådskadede vinduesparti på grund af nedstyrtningssfare. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet videre er nævnt i tilstandsrapporten.

Klageren ønsker udbedring af konstruktionen over vinduespartiet. Klageren har anført, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet revnerne alene er anmærket med K1, og idet årsagen til revnerne ikke fremgår. Klageren har anført, at revnerne skyldes pres fra tagkonstruktionen, at årsagen først er konstateres ved åbning af konstruktionen og at der er risiko for, at ruderne knuses på grund af presset fra taget. Klageren har oplyst, at revnerne er anmærket med K2 i den tidligere tilstandsrapport fra 2011, og at selskabet tidligere har udtalt, at murværket vil falde sammen ved udskiftning af skydedøren. Derudover har klagerens rådgivende ingeniør udtalt, at revnerne i murværket skyldes, at den bærende bjælke (tagremmen) er væsentligt underdimensioneret over vinduespartiet, og at der videre mangler en bærende enhed på ydersiden af murværket. Klageren har endvidere bl.a. anført, "Vi hæfter os her ved at de skriver at de dækker fysiske forhold ved bygningen samt svækkelse der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt! [Klagerens ingeniør] har netop regnet sig frem til følgende – Af vedlagte statiske beregning fremgår det at træbjælken (100x200) over, som er belastet af taget, kun har den halve bæreevne. Heraf kommer nedbøjningen. Herudover kan teglbjælken i formuerne med en højde på 0,31 m, heller ikke spænde de 3,6 m, uden der er en stål bjælke til at bære den! Desuden er der heller ikke monteret forskriftsmæssige bindere der holder formuren! Vi finder det derfor mærkværdigt at Frida ikke finder dette relevant som en forsikringssag, da det i den grad er en svækkelse der skaber stor risici for at taget skaber så stort pres, at vinduet springer, hvilket må betegnes som fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi og ikke mindst sikkerhed!"

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt, da der alene er tale om et kosmetisk forhold, at revnerne omkring skydedøren har været anmærket med karakteren K1 i tilstandsrapporten og at der ikke 3 år efter klagerens overtagelse er

Ankenævnet for Forsikring

13.

99434

sket følgeskader på trods af, at klageren ikke har udbedret revnerne. Selskabet har oplyst, at vinduespartiet formodentligt står på et fundament af opklodsninger i henhold til normal byggeskik på opførelsestidspunktet, og at disse træklodser efter 35 år kan begynde at miste fasthed og dermed medføre, at vinduespartiet synker lidt. Selskabet har anført, at det frem til 1980'erne var almindeligt byggeskik, at vinduer og døre indgik som en del af den bærende konstruktion. Selskabet har henvist til sagerne 95213 og 96360, der dokumenterer, at en nedbøjning af taget på 16 mm ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af tilsynsnotat af 16/2 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.: "Emne: Bjælke over facadeparti ... Observationer og konklusion: 1. Bjælke over facadeparti med en muråbning på 3,6 m har sat sig, og murværk over er revnet. AD Af vedlagte statiske beregning fremgår det at træbjælken (100x200) over, som er belastet af taget, kun har den halve bæreevne. Heraf kommer nedbøjningen. Herudover kan teglbjælken i formuren med en højde på 0,31 m, heller ikke spænde de 3,6 m, uden at der er en stålbjælke til at bære den. Desuden er der heller ikke monteret forskriftsmæssige bindere der holder formuren. 2. Ved udskiftning af facadeparti skal det lægges en ny og større træbjælke over, (som er skønsmæssigt 115x333 GL 30 limtræ), Og der skal lægges en stålbjælke over for at bære formuren AD Begge bjælker skal der lige regnes på og der skal udføres konstruktionsdetaljer"

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold – herunder en lokal nedbøjning i taget ved vinduespartiet med skydedør mod terrassen –

udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1987, at selskabet har oplyst, at det frem til 1980'erne var almindelig byggeskik, at vinduer og døre indgik som en del af den bærende konstruktion, og at det efter nævnets opfattelse i ejendomme fra perioden ikke er usædvanligt, at de overliggende mursten i et vist omfang hviler på dør- og vinduespartier.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke ses at være sket følgeskade på vinduespartiet, og at revnerne i murværket har været omtalt i tilstandsrapporten. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 2.1 med karakteren K1 er angivet, at "der kan ses flere mindre revner i ydervægge, f.eks. døren til entreen, gavlen, og ved skydedøren", at det i tilstandsrapportens punkt 8.1 med karakteren K1 er angivet, at "der er registreret revner i vægge ved skydedøren" og at klageren med disse informationer har haft anledning til at undersøge forholdene nærmere. Nævnet bemærker, at forholdet ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, så klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet ca. 2,5 år efter overtagelsen af ejendommen i forbindelse med planlagt udskiftning af vinduespartiet.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at nedbøjningen af taget på 16 mm ikke i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det gælder efter nævnets vurdering uanset, at klageren har oplyst om udfordringer med at skifte vinduespartiet.

Nævnet bemærker i øvrigt, at klageren ikke har bevist, at forholdet er dækket under forsikringens udvidet dækning.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

99434

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand