

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99605:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1928 og er overtaget af klageren den 1/2 2016. Tilstandsrapport af 7/10 2015 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

3. Vinduer og døre

...

3.2 Vinduer

K0

Vinduer/døre er generelt lidt vejrbidte på grund af alder, men er overfladebehandlet, og der er ikke registreret nævneværdig nedbrydning i træ-konstruktionerne.

Klageren har i et bilag til klageskemaet af 31/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi købte i 2016 ovennævnte ejendom for ... og der blev tegnet en udvidet, 10-årig ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring. Da de gik konkurs, blev forsikringen gentegnet i selvsamme firma ud fra samme betingelser som før (policenr. ...).

Nedenstående skadeforhold er afvist dækket telefonisk af vores husforsikring (...) ..., da de mener, der er tale om et 'sminket lig'/byggesjusk (sælger har forsøgt at renovere huset selv for at videre-sælge med profit).

Ifølge Frida har der været brugt selvrisko tre gange tidligere på ejerskifteforsikringen. Der har desuden været yderligere skader via ejerskifteforsikringen, som vi har udbedret selv uden at bruge selvrisko. Disse skader samt byggesjusk i konstruktionen på tilbygnings tag – en skade anerkendt af [husforsikring] – understøtter ... forklaring om et 'sminket lig'. Udover dette har der i øvrigt også været et par kloakskader under en tidligere husforsikring.

Klagepunkter:

1) Vi ønsker til en start at klage over Frida Forsikrings dokumentation/taksation.

For det første: De har lange ventetider på taksation. Det tog over en måned, før de kom ud, trods vi og tømreren havde ringet og fortalt, at vi ønskede at fjerne vinduerne, mens de var til stede. Vi endte derfor med at fjerne tre vinduer uden deres påsyn (i en mail stod, at de ville kontakte os efter fem dage, hvis taksator skulle ud, men det skete aldrig. Vi hørte først noget, da de havde læst vores anmeldelse på Trustpilot).

For det andet: Da de endelig kom ud, mindede det mest af alt om en episode fra 'Halløj på Badehotellet'. Taksator mente ikke, at der var nogen skader, trods tømrer ... viste ham både udtagne og isiddende bondehusvinduer. Taksator havde en hel taske med måleinstrumenter, men på påfaldende vis syntes de ikke at virke netop den dag! Da vi tilbød, at taksators Elma-termokamera kunne blive ladet op, afslog han dette. Han mente også, at fugtmåleren var kalibreret forkert (den viste meget høje værdier i det lille værelse, hvor de to dobbelte bondehusvinduer havde været). Vi har selv været nødt til at købe et termografisk kamera efter Fridas besøg for at kunne dokumentere over for jer, at den er helt gal med vinduerne og klimaskærmen omkring dem. Det er for galt, og vi mener, at Frida bør idømmes at bekoste en termografirapport samt en fugtrapport pga. deres manglende dokumentation.

2) Vi ønsker også at klage over Frida Forsikrings såkaldt endelige afgørelse.

Frida Forsikring har igennem klageprocessen trukket en del argumenter tilbage. Det er derfor primært den endelige afgørelse fra 'Kvalitetsafdelingen', som vi forholder os til herunder:

Som vi har skitseret over for Frida, er vinduerne i huset markeret K0 i tilstandsrapport. Desuden står der '*Vinduer: Termo, lavenergi*' - hvilket bondehusvinduerne IKKE er (jf. video) - og '*gennemrenoveret muremestervilla*' i [ejendomsmæglers] annonce (jf. købskontrakt). Ingen af disse ting har vist sig korrekte senere hen.

For det første: Frida mener, at der ikke er eller har været fysiske skader relateret til de tre vinduer, som tømreren skiftede ud, samt de resterende bondehusvinduer i hovedhus/tilbygning. Der er tale om en ren påstand, da vi ikke har set nogen målinger fra Frida. Vi mener derfor, at der er grund til at stole på udsagnene fra tømrer/byggekonsulent [tømrer] samt [termografør], der er certificeret inden for Flir (se fil 'Pro Instruments'). Vi gennemgår herunder deres pointer.

I forsikringsbetingelsernes pkt. 4 står ganske klart, at '*manglende bygningsdele kan være en skade*', og det er netop en stor del af, hvad [tømrer] beskriver over for Frida af byggesjusk. Klimaskærmen rundt om de vinduer, han tog ud, var f.eks. særdeles mangelfuld. Der manglede blandt andet dampspærre, og mange steder var der ikke isolering omkring vinduerne andet end våde træstykker.

Ifølge betingelserne dækkes også '*svækkelse*', '*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*' samt '*når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade* (...).'

Under renoveringen har man valgt at bruge eksempelvis PU-skum rundt om vinduerne - dette kan desværre holde på fugten, hvilket kan føre til skimmel- og fugtskader (dette dækkes heldigvis også). Vinduerne var i øvrigt støbt til bunden, hvilket også udgør risiko iflg. [tømrers] beskrivelse. Og

når vi taler svækkelse, var der anvendt et forkert gevind til skruerne, så de ikke kunne sidde fast til muren! (jf. foto i skadeindberetning).

Desuden var vinduerne, som han tog ud, i meget dårlig forfatning som beskrevet og rammerne meget kolde pga. vinduernes tætningslister, der ikke var korrekte. [Termograførs] vurdering vedrørende resten af husets bondehusvinduer stemmer overens med [tømrers] vurdering.

Vi mener, at brugbarheden af vores hus er væsentligt nedsat pga. vinduerne og den manglende klimaskærm omkring disse. Det trækker mere ind og er markant dyrere at varme huset op, end hvis der havde været vedligeholdt/renoveret korrekt (almindelig god stand). Desuden har vi flere steder prøvet at montere forsatsvinduer inden for det sidste års tid, men det har ikke hjulpet væsentligt. Det er især koldt omkring stueetagens bondehusvinduer samt det dobbelte vindue i hall'en ved 1. sal, hvor der for nogle år siden blev isat et nyere vindue i en gammel ramme.

Vi mener, at Frida ud over rapporter nævnt i 1) bør bekoste:

- Regning fra [vinduesfirma] for de tre nye vinduer.
- Regningerne fra [tømrer] for udskiftning/klimaskærm vedr. tre gamle vinduer.
- Seks nye bondehusvinduer i rammer (jf. materiale tilsendt Frida) med energiruder (som i ejendomsrådgivers annonce).
- Udskiftning af resten af husets bondehusvinduer samt klimaskærm omkring disse.
- Evt. ny klimaskærm omkring andre vinduer, hvor klimaskærmen måtte være lemfældig. Dette vil rapporter kunne fortælle om er tilfældet.
- Evt. følgeskader af den beskrevne byggesjusk, som endnu ikke måtte være opdaget.

For det andet: Skaderne, som vi beskriver, var ikke til stede ved overtagelsen, påstår Frida. Vi mener, at byggesjusken vedrørende vinduer og dissers klimaskærm var til stede ved overtagelsen, da hovedrenoveringen af ejendommen foregik under en tidligere ejer ... Dette oplyst af dem, vi købte af, samt øvrige borgere her i [by].

Vi har også et bilag vedrørende hans godkendelse af selvbygget jordvarmeanlæg i perioden 2003-2004. Han flyttede i 2008, hvorfor udskiftningen af vinduer senest har fundet sted i det årstal.

Som vi har klargjort over for Frida via foto fra et lokalarkiv samt udsagn fra en genbo (... se filen '[genbo] om vinduer'), kan bondehusvinduerne ikke være 40 år gamle, hvilket de også trak i land med. At de huskes udskiftet under [tidligere ejer] giver god mening, da alle bondehusvinduer er lavet ens af hjemmelavede materialer. De bærer intet mærke og rummer alle samme Saint Gobain-glas, og der er ikke tale om nogen form for energiruder, som mægler påstod. Rudernes 'Insta'-mærkning har været i brug fra 1987-2012 ifølge Dansk Standards infocenter.

Det enlige vindue på badeværelset var ikke et bondehusvindue, men 'no name' som de øvrige. Glas/rude var uden mærkning.

Frida påstår, at man ikke kan få dækning, når man klager seks år efter indflytning. Det mener vi godt, at man kan, da vi har købt ti års udvidet dækning – desuden har skaden har været skjult, da vi ikke har haft adgang til at kunne se indholdet rundt om vinduerne før nu eller set på termografiske fotos for den sags skyld. Desuden er vi ikke håndværksuddannede på nogen måde, så der er ikke tale om fagfolk.

Ankenævnet for Forsikring

4.

99605

Som sideoplysning har ..., samtidig med vi har haft nok at se til med ... børn. Desuden har ejendommen været tidskrævende, da der har været et væld af skader og vedligehold.

Vi har i dette dokument redegjort for, hvad vi ønsker at klage over. Vi ønsker også, at nævnet fastslår, hvor mange skader der er tale om, da vi mener, at der er tale om én skade vedrørende byggesjusk, da man skal huske på, at vinduerne er udskiftet af én og samme person.

Desuden er klimaskærmen rundt om, vinduerne samt vinduesrammen at betragte som én opgave, når en tømrer monterer, så der er kun tale om én skade sammenlagt."

Klageren har i mail af 14/4 2023 til nævnet bl.a. tilføjet:

"Her følger et foto mere af skruerne, der sad i vinduerne, da fotoet fra [tømrer] ikke er så tydeligt. Som han skriver, kan man se, at skruerne ikke hæftede i gevindet (var en forkert størrelse). Vinduerne han tog ud sad derfor ikke fast i siderne."

Af mail af 28/4 2023 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"Vi har for nylig haft besøg af [firma], der fortæller, at der er tilstrækkelig isolering i murene. Han målte tre steder og mener, at det ikke vil kunne svare med mere isolering, da hovedproblemet er forkert klimaskærm omkring vinduerne samt de 'gamle' bondehusvinduer. Disse er ikke energiruder, bekræftede han over for os."

I brev af 25/5 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager købte ejendommen beliggende ... opført i 1928 med overtagelsesdato den 1. februar 2016.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance. Pga. konkurs hos Qudos, tegnede klager den 21. juni 2019 en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring V/Frida Forsikring Agentur. Policen og vilkårenes for forsikringen fremlægges som **bilag 1**.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 7. oktober 2015 fremlægges som **bilag 2**.

Klager anmeldte den 26. januar 2023, at der var tale om 3 vinduer, hvor der manglede isolering (**bilag 3**).

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en udtalelse fra sin tømrer (**bilag 4**). Dagen efter fremsendte klager et tilbud fra sin tømrer (**bilag 5**).

Efterfølgende fulgte der korrespondance parterne imellem (**bilag 6**) herunder supplerende oplysninger fra klagers tømrer fra den 10. februar 2023.

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede herefter det anmeldte forhold den 28. februar 2023. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag 7** og på baggrund af oplysningerne fra taksatoren afviste vi

dækning af det anmeldte forhold den 8. marts 2023, da der ikke var dokumenteret nogen former for skader ved vinduerne og forholdet i øvrigt var anmeldt 7 år efter overtagelsen (**bilag 8**). Klager fremsendte den 9. marts 2023 en indsigelse over afgørelsen, hvorefter skadeafdelingen den 20. marts 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag 9**).

Klager fremsendte den 20. marts 2023 en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag 10**) inkl. fotos (**bilag 11**), en udtalelse fra sin håndværker (**bilag 12**) samt et nyt tilbud 2 (**bilag 13**).

Efterfølgende fasthold Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling afgørelsen den 23. marts 2023 (**bilag 14**).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

'FT havde planlagt at skiftet vinduer og påstod der var svækkelse i form af råd. FT havde gemt vinduer, men kunne ikke lige finde hvor der skulle være råd. Der kunne heller ikke forevises skader fra eller omkring vinduer.

FT vinduer mod vej havde heller ikke fået overflade behandling, formentligt i den tid FT har haft ejendommen, så anviste han at der ikke er fuget under vinduer, dette er ikke et krav i 1928.'

Vi skal bemærke, 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.

...

Ejendommen er opført i 1928 og taksatoren vurderer, at der er tale om 40 år gamle vinduer.

Hertil er ejendommen overtaget i 2016 og klager anmeldte først 7 år efter overtagelsen, at vinduerne er slidte og der mangler isolering mv.

Som det fremgår af taksatorrapporten, er der ved besigtigelsen ikke konstateret nogen former for alvorlige skader ved vinduerne eks. i form af råd eller lign.

Klager gør gældende, at vinduerne er langt nyere og formentlig cirka 20 år gamle. Vi finder ikke, at klager har dokumenteret, at dette skulle være tilfældet.

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

Uanset om klager kunne dokumentere, at der er tale om nyere vinduer, er der ikke konstateret noget former for skader på vinduerne.

At der i en ejendom opført i 1928 er tale om manglende isolering omkring vinduer udgør derfor ikke på overtagelsestidspunktet et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vi fastholder derfor, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

At klager i sin høringsindlæg fra den 1. maj gør gældende, at vinduerne ikke er energiruder mv., hører alene under bristede forventninger, hvilket der ikke er mulighed for at få dækket over en ejerskifteforsikring.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

...

I tilstandsrapporten udarbejdet den 7. oktober 2015 fremgår der følgende:

Pkt. 3.2 Vinduer. KO. Vinduer/døre er generelt lidt vejrbitte på grund af alder, men er overfladebehandlet, og der er ikke registreret nævneværdig nedbrydning i trækonstruktionen.

Vi skal bemærke, at taksatoren i forbindelse med besigtigelsen 7 år efter overtagelsen kunne konstatere, at klager ikke havde vedligeholdt vinduerne med overfladebehandling.

Dog var der ikke ligesom i 2015 tale om nævneværdig nedbrydning i trækonstruktionerne, hvilket harmonerer med oplysningerne i tilstandsrapporten.

Der er derfor heller ikke tale om dækning, når det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 5B.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og i øvrigt er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 31/5 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"1) Vedr. rapport:

Taksators rapport har vi mig bekendt ikke fået tilsendt før, hvilket kan undre. Den er fejlbehæftet og tendentiøs, hvilket [tømrer] kan bevidne (også til stede under besigtigelse). Disse ting er ikke korrekte:

- Der står flere steder i både rapport og svar fra Frida, at forholdet er anmeldt syv år efter indflytning. Det er anmeldt seks år efter indflytning.
 - Der står, at vi skulle have oplyst, at vinduerne ikke havde fået behandling. Det er ukorrekt. Alle vinduer og døre har fået mindst to gange med flere lag giftig træbeskyttelse, siden vi flyttede ind. Dette kan bevidnes af naboer og genboer, hvis det ønskes.
 - Som det fremgår af vores oprindelige klage til Frida med tømrers vurdering, var vinduerne rådne flere steder, især det lille vindue fra badeværelset og det ene bondehusvindue, der havde siddet ud mod haven. Taksator påstod, at det ikke var tilfældet, selvom det var muligt at stikke en skruetrækker ind og grave træ ud mange steder. Han påstår ydermere, at der ikke kunne 'forevises skader fra eller omkring vinduer', hvilket også er ukorrekt.
- Jeg og [tømrer] foreviste, hvordan vinduer og gevind f.eks. ikke virkede sammen, og der blev fremvist ubehandlede, våde træstykker, PU-skum, gummilister, hestehår, kalksten mv. – også kendt som vinduernes klimaskærm (eller mangel på samme).

Hvis Frida rent faktisk var dukket op, mens vinduerne blev taget ud, havde der været mulighed for at se tingene ved selvsyn for taksator, men Frida dukkede først op mange uger efter. Der lader til at være tale om en tendens, da Frida normalt først dukker op, hvis man truer med ankenævnet eller anmelder dem på Trustpilot. Denne opførsel bør nævnet skride ind overfor.

(Vi har haft mange sager i jeres nævn siden indflytning, da Frida ikke har anerkendt andet end en enkelt skade i vor ejertid modsat jeres nævn, hvor der normalt er hjælp at hente).

- Taksator påstår, at vinduerne er 40 år gamle. Det kan ikke være korrekt. Han har ret i, at visse glas i vinduerne rummer et datostempel fra december 1983, men det er ikke tilsvarende vinduernes alder ifølge vores allerede fremlagte oplysninger.

Da vinduerne er udskiftet i [tidligere ejers] ejertid ifølge en genbo, ... (jf. vores klage), må der være tale om enten: genbrugsglas indsat i hjemmelavede rammer *eller* ældre vinduer monteret af pågældende person. Da alle vinduerne er uden mærke/fabrik, er der formentlig tale om førstnævnte metodik.

Ydermere har vi fremlagt et foto fra lokalarkivet mærket december 1983, hvor vinduerne ser anderledes ud. De nuværende bondehusvinduer kan derfor ikke have været påsat i 1983.

Ydermere mere har vi fundet et foto i en database for dansk film (se Bilag 1). Arkivaren kender ikke det eksakte tidspunkt for fotoet, men de har modtaget billedet omkring 2013 ifølge hans hukommelse, så det må stamme fra nyere tid. Dette dokumenterer endnu engang, at vinduerne ikke kan være sat i 40 år før vor anmeldelse.

2) Vedr. Fridas sagsfremstilling:

- Frida fremhæver, at der er tale om et hus fra 1928 og anvender dette år som udgangspunkt for taksering, hvilket er stærkt tendentiøst, da der som tidligere oplyst er tale om en ejendom, der har fået en tilbygning i starten af 60'erne og en hovedrenovering under tidl. ejer ... Bondehusvinduerne med den dårlige konstruktionsteknik og mangelfulde klimaskærm sad i *både* tilbygningen og hovedbygningen, da vi overtog ejendommen. [Tidligere ejer] havde renoveret disse ifølge dem, vi købte af, samt vor genbo ... Dvs. det korrekte tidspunkt må være at anvende et år i hans ejertid (2002-2008).
- Frida mener, at den manglende isolering omkring vinduerne ikke nedsætter bygningens brugsværdi/værdi væsentligt. Det er igen tendentiøs snak. Med de høje elregninger, vi har måttet betale under inflationen pga. den manglende klimaskærm (3.800,- i visse måneder), er der i dén grad tale om nedsat brugsværdi og nedsat værdi, hvis man sætter huset til salg nu. Desuden er det koldt, når det blæser, og bygningen er opvarmet med jordvarme, der kræver et mere tæt hus, end tilfældet er. En forhøjet risiko for sundhedsskadelig skimmelvækst pga. byggesjusk er også lig nedsat brugsværdi for alle mennesker.
- Apropos Fridas påstand om 'bristede forventninger'. Det er et faktum, at de officielle købspapirer/annoncen fra mægler rummede ordet 'energiruder', og at det derfor er at anse som *klart forkert beskrevet* fra mæglers side i en salgssituation. Vores husforsikrings tese omkring ejendommen som et 'sminket lig' passer formentlig meget godt på visse punkter, når vi ser på skadeshistorik. Frida er i øvrigt også bekendt med, at arkitekten, der lavede tilstandsrapporten, har indrømmet, at det gik lidt for hurtigt med gennemgangen, da deres daværende taksator var inde over sagen. Arkitekten erstattede os (..., 2018) ca. 9.000,- for en skade, der var klart forkert beskrevet (manglede isolering på en overflade/tag ind mod hall)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af salgssopstillingen fremgår bl.a.:

"Utroligt charmerende og gennemmoderniseret murermestervilla med hvidpudset facade samt sprossevinduer beliggende i landlige omgivelser - dertil virkelig lækker anneksbygning på 50 m2.

...

Faste oplysninger

...

Vinduer: Termo, Lavenergi"

Ankenævnet for Forsikring

8.

99605

Af tømrerfaktura/tilbud af 26/1 2023 vedrørende 3 vinduer fremgår bl.a.:

ANTAL	BESKRIVELSE	ENHEDSPRIS	I ALT
3	Afmontering af defekte vinduer	2500.000	7,500.00
3	Klargøring af Vindues ramme til montering	1000.000	3,000.00
3	Montering af vinduer	2500.000	7,500.00
1	Afskaffelse og bortkørsel af Materialer	150.000	150.00
0	2 x Tømrer.	375.000	
Dette tilbud er sat med en estimeret timepris på 375 kr / T + Moms. Der er indregnet ekstra tid til eventuelle problemer grundet tidligere ejers renovations evner, der kan skabe problemer med afmontering uden at beskadige bygningen.			
Subtotal			18,150.00
Momssats (%)			25.00%
Momsbeløb			4,537.50
I alt			22,687.50

Klageren har fremlagt faktura af 24/1 2023 på 7.027,26 kr. fra vinduesfirma vedrørende køb af 3 vinduer med 3-lags glas/lavenergiruder. Klagerens tømrer har i en mail til klageren bl.a. anført:

"Del er bygningsreglementet fra 1998 som var gældende i 2003. Jeg kan dog ikke finde noget på forskrifterne angående vinduerne. Måske du har bedre held, eftersom du er mere it end jeg er. Det som er bevidst indtil videre er at han har brugt anker plugs til de 2 bondehus vinduer, dog var der intet anker i nogle af dem (vil sige der manglede 12 anker (som ville havde holdt vinduet hvor det skulle være) i stedet har han støbt vinduerne i bunden (og brugt byggeskum i siderne) tætningsslisterne er ikke beregnet til vinduerne. Der var fugt skader i bunden af begge vinduer (grundet indstøbning og manglende aflukning) begge vinduer havde taget skade i siderne af rammen da der også var støbt rundet om her igen uden ordentlig lukning eller dampspærre mod gips vægge der var insekter i begge vinduer, samt tydelig beboelse i træet."

Klageren har i sin skadeanmeldelse af 26/1 2023 til selskabet bl.a. anført:

"Indberetning af skade/Frida – haster pga. renovering i gang

...

Bemærk dette:

- Tre beskadigede vinduer omtales herunder som ét skadesnummer. To af dem er bondehusvinduer i tilbygningen ud mod haven, det tredje er et lille vindue på badeværelset, også i tilbygningen. Tilbygning stammer fra 60'erne og ligger i forlængelse af hovedhus fra 1928.

- Hovedrenovering i huset blev foretaget i årene 2003-2004 ifølge dem, vi købte huset af, der stort set kun havde bekostet udskiftning af en dobbeltdør. Renoveringen bekræftes også af andre borgere i vores landsby ... samt dokumenter, hvor daværende ejer, ... (ejer i 2002-2008), selv monterer/etablerer jordvarmeanlæg, dræn mv.
- Alle vinduerne nævnt herunder må være dækket af ejerskifteforsikring, da de er mærket som KO i tilstandsrapport, og der blandt andet er tale om manglende bygningsdele samt forkerte materialer (= skader, der resulterer i råd og dårligt indeklima).
- Der forefindes en sag ved Ankenævnet for Forsikring fra maj 2022, hvor ejerne af et gammelt hus fra 20'erne tilkendes erstatning til klimaskærm omkring vinduer (sagsnr. 97270).

Skaden omhandler tre vinduer - eller potentielt mere - med særdeles mangelfuld isolering eller uden decideret isolering ifølge fagmand (vi sender vurdering fra håndværkeren nu og tilbud senere hen). Dette gør sig gældende både inde og udenfor. Håndværkeren har gjort os opmærksom på, at nogle af ruderne dugger, og at det føles koldt/tomt omkring vinduerne indendørs.

Der er også tale om punktering af ruder pga. forkerte lister. Selve ruderne er af mærket Saint-Gobain for bondehusvinduerne vedkommende.

Bondehusvinduer:

Anvendelse af givetvis ulovlige/ukorrekte materialer på renoveringstidspunktet har også fundet sted - ifølge håndværker er dette bl.a. bilplastik, små træstykker (ubehandlede), tilfældige småklumper af rockwool og skruerne anvendt til montage er forkerte (uden spids ende, hæfter ikke som rigtige 'ankre').

Bondehusvinduerne er hjemmelavede 'no name' (gør det selv-arbejde) uden mærke på (andet end Saint-Gobains gravering ved ruder), og begge er bygget i hånden af træ ud fra samme teknik.

Selve glassene fra Saint Gobain udgik fra markedet i 2012 ifølge et opkald fra mig til Scan-Glas/Saint-Gobain (de var ikke længere lovligt at bruge fra omkring dette årstal pga. byggeregler).

Vindueskarmene indendørs var udført i hård kalksten, og der blev fundet bittesmå biller ved bilplastikken i 'isoleringen' af håndværker.

Begge vinduer har nemt ved at dugge, er fugtige/bløde/rådne, især det dobbelte vindue på uden-dørssiden ud mod haven har været så hårdt medtaget, at det nu er nedtaget.

Lille vindue på badeværelse:

Der er anvendt en smule byggeskum og ubehandlede træstykker som 'isolering' rundt om vinduet, der nemt dugger. Det er fugtigt/blødt/råddent ligesom især det ene af bondehusvinduerne fortil (det ud mod haven) på trods af alu-skinne nederst. Der er heller ikke noget mærke påsat.

Der er vedhæftet fotos af skaderne og håndværker kan bevidne disse, da de selv nedtager/nedtog byggeaffald, og dette henligger på vores ejendom urørt indtil videre.

Vi vil senere sende både beskrivelse og tilbud fra håndværkeren på udskiftning af indtil videre tre vinduer. Da de er i gang med at renovere ejendommen i disse dage, vil vi sætte pris på, at I henvender jer for besigtigelse hurtigst muligt.

Vi ønsker at tage forbehold for, at skaden fra selvsamme totalrenovering omkring 2003-2004 *kan* rumme flere vinduer, da der er andre bondehusvinduer i dårlig stand på ejendommen, disse kunne ligne samme gør det selv-stil som førnævnte. Disse bedes taksator også tage et kig på og medtage i skadenummer/klagenummer.

Fotos af dobbelte bondehusvinduer (inde/ude):

Fotos af lille vindue på badeværelse:

Fotos af. Div. materialer fra vinduer/isolering omkring osv.:

...

[Plantegning]

1 = dobbelt bondehusvindue, lille værelse i tilbygning mod have

2 = dobbelt bondehusvindue, lille værelse i tilbygning mod have

3 = lille vindue på badeværelse

...

Problem med vindue/isolering

Hvilke vinduer er der tale om?

Fugtigt, vådt træ i vinduet

1, 2, 3

PU-byggeskum lagt ind i siden (suger vand)

1, 2, 3

Vinduerne er ikke fæstnet korrekt (ankre passer ikke)

1, 2

Støbt på beton, der har opfugtet træ

1, 2, 3

Hård PVC-plast til bilruder klipset på som tætning

1, 2

Dyr i vinduet (formentlig uskadelige dyr)

1, 2

Ingen dampspærre anvendt

1, 2, 3

Diverse ubehandlede træklodser anvendt som isolering

1, 2, 3"

Klagerens tømrer har i mail af 9/2 2023 til klageren bl.a. anført:

"Udover dette, er glasset 2 lags hvilket ifølge BR 98 ville være termo ruder ja. Dog punkterede og rammen til vinduerne var hjemme lavede, og installeret forkert på alle måder."

I mails af 10/2 2023 fra klagerens tømrer til klageren hedder det bl.a.:

"Billeder her er fra vindue 1.

- Man kan se skader på vinduer fra insekter. (samt insekterne)
- Man kan se hjemmelavede tætningslister (ikke flexible men hård plast) som er klipset fast.
- Man kan se anker skruerne (disse sad kun fast pga. maling var intet anker i dem).
- Man kan se bund støbningen af vinduet, hvilket var (overskudsmaterialer -> alt muligt blandet) samt diverse insekter og var der ligner (pupper fra larver)
- Vinduet stod også direkte på støbningen og var ikke hævet (skal man for at undgå fugtskader i trærammen).

...

Billeder herfra er fra vindue 2

- Udover disse billeder var der samme problemer som vindue 1.
- Her kan man se skaderne der er sket på 'vindues rammen'
- Træet er mørt afmærkningerne på det er lavet med en tommestok der har trykket.
- Man kan også se (ingen lukning i bund af vindue) og hvordan der er støbt langt vinduets kant (men ikke lukket af, har skabt ophobning af fugt i de 2 bund hjørner af vinduet)
- Det er som tidligere nævnt hjemmelavet og lige ud amatøragtigt, og igen ingen anker i vinduet til at holde det på plads."

Af taksatorrapport efter besigtigelse den 28/2 2023 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse: For 7 år siden da FT overtog ejendommen er vinduer anmærket under punkt 3.2, det så ikke som de var malet siden.

...

Anmeldelse fra kunde: Fugtskadet vinduer pga. manglende aflukning og indstøbning.

...

Beskrivelse: FT havde planlagt at skiftet vinduer og påstod der var svækkelse i form af råd. FT havde gemt vinduer, men kunne ikke lige finde hvor der skulle være råd. Der kunne heller ikke forevises skader fra eller omkring vinduer.

Beskrivelse: FT vinduer mod vej havde heller ikke fået overflade behandling, formentligt i den tid FT har haft ejendommen, så anviste han at der ikke er fuget under vinduer, dette er ikke et krav i 1928.

4. Årsag og omfang

Årsag er at FT har planlagt at skiftet vinduer 7 år efter overtagelse, de så til at være fra 1983 (40 år.) Der kunne ikke konstateres skader omkring eller på vinduer andet alm. slid på 40 år gamle vinduer."

Selskabet har i mail af 9/3 2023 til klageren bl.a. anført:

"Taksator oplyser, at vinduerne formentlig er fra 1983 (40 år). Ved besigtigelsen var vinduerne taget ud i forbindelse med jeres planlagte renovering. Der kunne ikke konstateres svækkelse eller anden skade på de afmonterede vinduer.

I har oplyst, at der også var tale om punktering af ruder pga. forkerte lister. Punkterede ruder, udgør heller ikke en skade, som beskrevet ovenfor.

...

Her er der ikke tale om en skade, der opfylder forsikringsbetingelserne, men der til kommer, at når det var jeres plan at udskifte vinduerne, har I således ikke lidt et tab, og vi kan ikke tilbyde erstatning jf. berigelsesforbuddet i forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

...

Udvidet dækning

I har tegnet udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelserne. I har bl.a. meldt, at der givetvis er anvendt ulovlige/ukorrekte materialer på renoveringstidspunktet. Ved besigtigelsen fik taksator forevist, at der mangler fuge under øvrige vinduer, som forsat ikke var udskiftet.

Ejendommen er fra 1928, hvor der ikke var krav i forbindelse med vinduer. Vinduerne er skiftet for ca. 40 år siden, men det kræver ikke en byggetilladelse at skifte vinduer, og det er derfor forsat bygningsreglement fra husets opførelse der er gældende i den forbindelse.

Der er ikke konstateret ulovlighed."

Klageren har i mails af 9/3 2023 til selskabet bl.a. bemærket:

"Som tømrer og byggekonsulent [tømrer] oplyste til jeres taksator, mistænker vi, at de andre bondehusvinduer er fejlkonstrueret på samme måde som skitseret af os og rummer samme forkerter/mangelfulde isolering. Vi ønsker derfor samtlige andre bondehusvinduer i huset medtaget under ét skadesnummer, da der formentlig er tale om selvsamme persons gør det selv-byggesjusk med brug af samme mangelfulde materialer, der ikke er lavenergi trods mæglerens oplysninger og tilstandsrapporten.

...

- Det er ikke rigtigt, at bondehusvinduerne er 40 år gamle. Taksator vedkendte selv på besigtigelsen (!), at de stammer fra 2003-2004, som vi har oplyst (=højst 20 år gamle). Han sagde endda, at det var vildt, at de ikke havde holdt længere, trods de var mærket KO i tilstandsrapporten. Det anvendte glas fra Saint Gobain udgik fra markedet i 2012 ifølge producenten selv. Dansk Standards information har desuden fortalt os, at DS Insta 151, som alle bondehusvinduerne er mærket med, først blev anvendt fra 1987 og stadig bruges til døre og vinduer.
- I fokuserer meget på husets alder, men tilbygningen med de omtalte tre vinduer er ikke fra 1928, men 60'erne. Desuden er alle bondehusvinduerne i huset lavet med samme glasstandard fra Saint Gobain og uden vinduesfabriks-mærke, dvs. gør det selv-arbejde. Dette i 2003-2004, hvor vi er blevet oplyst af dem, vi købte af, at huset blev renoveret. Dette bekræfter de andre borgere i landsbyen, da de talte med [tidligere ejer], som udskiftede varmeanlæg, vinduer, døre, gravede dræn (dette har vi endda et billede af) osv.
- Der stod, at der var tale om termo/lavenergi og et gennemmoderniseret hus i ejendomsmæglerens købsaftale. Der er ikke tale om energiglas ifølge producenten selv (Scanglas, som jeg har ringet op), da man kan holde en lighter op og se to flammer i ruden. Mægler og tilstandsrapport har taget fejl mht. vinduer/husets stand.
- Jeres taksators måleinstrumenter virkede på påfaldende vis ikke, da I endelig kom ud efter over en måneds ventetid (!). Dette kan [tømrer] bevidne, der var til stede. Da vi tilbød, at taksators Elma-termokamera kunne blive ladet op, afslog han dette. Fugtmåleren målte nogle meget høje værdier i det lille værelse, hvor de to dobbelte bondehusvinduer blev skiftet, men virkede heller ikke, da den var kalibreret forkert ifølge taksators udsagn. Vi ønsker også at klage over jeres måleinstrumenter eller mangel på samme, og vi agter at købe en termografirapport selv.
- Taksator fik også mulighed for at gennemgå de isiddende bondehusvinduer i huset (ligeledes Saint Gobain fra samme tidsperiode), som vi ønsker sammenlagt under samme skade. Ud mod [vej] medgav han, at der ikke er ordentlig fuge under de tre bondehusvinduer. Disse vinduer var også KO-mærket i tilstandsrapport.
- Vinduerne var taget ud midt om vinteren, fordi I først kom efter over en måned. Jeg havde ringet til jer to gange, og håndværkeren havde ligeledes ringet, **men I afviste både at komme ud FØR eller IMENS, de blev afmonteret** - dette til trods for vi havde modtaget en e-mail, hvor der stod, at vi ville blive kontaktet inden for fem dage, hvis taksator skulle ud.
- 'Der kunne ikke konstateres svækkelse eller anden skade på de afmonterede vinduer', skriver I. [Tømrer] har gennem tekst og billeder illustreret, hvor galt det stod til, så det er vi naturligvis ikke enige i. Vinduerne sad ikke engang ordentligt fast pga. de var fejlmonteret = svækkelse – skruen sad ikke fast i gevindet, da delene ikke passede sammen, som vi viste jeres taksator (dette kan også ses på billederne)! I øvrigt er det svært at påvise vinduers montering og isole-

ringen omkring dem uden at tage dem ud, så det gjorde vi, da I afviste at komme ud på stedet. Først da vi ville klage til ankenævnet, bød taksator ind med en dato.

- Huset blev renoveret i 2003-2004 (både hovedhus fra 1928 og tilbygningen fra 60'erne) og kan ifølge vores husforsikring ... være en form for 'et sminket lig', da de hørte om vinduerne. ..., der renoverede med gør det selv efter arbejdstid, hedder ... og ejede det i seks år. Det blev købt for ... kr. i 2002 og solgt for ... efter renoveringen (skattefri profit).

...

Vi har dette foto liggende fra 1983 fra lokalarkivet i ..., 40 år gammelt. Der er ikke de samme bondehusvinduer i som nu til dags."

Af mail af 14/3 2023 fra termografør til klageren fremgår bl.a.:

"Uden at du må hænge mig op på det, ser området uden om rammerne usædvanligt koldt ud.

Jeg ville forslå, at tømreren reparerede det ene vindue med ny RockWool og fuge. Herefter kan man så tage sammenlignende måling. Men hvis forsikringsselskabet siger at vinduer 40 år gamle, får du nok ikke dem til at betale, men du vil da spare en del varme.

Der er dog også en udfordring med isoleringen i murene - er der hulmurs isoleret? Hjørnet ser meget koldt ud, så det er lige så slemt."

I mail af 15/3 2023 fra termografør til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg vil anbefale dig at få en rigtig energirådgiver til at se på dit hus. Jeg mener der stadig er fradrag og tilskud til energiforbedringer. For mig at se kan du hente rigtig meget, hvis det bliver gjort rigtigt. Jeg tør ikke rådgive dig i detaljerne, da jeg ikke er bygningshåndværker. Men på billederne ses temperaturer på ca. 11 gr. både ved vinduerne og på væggene. Det vil give træk, skimmelsvamp og et kæmpe varmetab. Jeg ved ikke hvordan det bedst og billigst kan forbedres, men det er meget vigtigt, at det bliver lavet rigtigt, så der ikke skabes fugtproblemer inde i konstruktionen."

Klagerens tømrer har den 20/3 2023 bl.a. bemærket:

- På billederne ses tydeligt hvordan der en kæmpe forskel på temperaturen omkring vinduerne.
- Erfaret efter udskiftning af tidligere vinduer er der ingen isolering, vinduerne er støbt direkte i bund (gør man ikke, gjorde man heller ikke for 60 år siden). Selv om kurator dog mente dette.
- Vinduerne er ikke klodset og aflukket ordentligt i hverken siderne top eller bund.
- Der er ophobning af fugt langs kanten af vinduerne, da der er ca. 2 mm åbning udefra, og uden isolering af nogen form er det en direkte åbning udefra ind i bygningens struktur.
- Alle hjørner på vinduerne er så møre man kan efterlade afmærkning med sine fingre (valgte kurator at se væk fra).
- Ud fra erfaring med tidligere udskiftet vinduer, er en simpel udskiftning og aflukning ikke nok til at lukke ordentlig af for træk. MM.
- Ny ramme skal sikres. Fjernelse af eksisterende vindue uden at beskadige huset, da disse er støbt ind i bund.
- Der skal fjernes gammelt betonrester, udfyldning af hulrum omkring vinduer med isolering, fjernelse af 'stenplader' hvilket løber direkte op af vindue, samt fortsætter ind i væggene.

- Aflukning med ordentligt fugebånd, samt fugning, reparation af vægge både inde og ude, ny vindueskarm skal etableres.
- Muligt at der er omfattende fugtskade i væg omkring vinduer som skal forbedres.

Sender hermed tilbud på resterende vinduer."

Af mail af 20/3 2023 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"2) [Termografør], certificeret og uddannet inden for Flir-kurser, kommenterer også på de termografiske fotos, der indikerer store, graverende varmemforskelle, der ifølge vores opfattelse ikke kan bortforklares, da vinduerne var K0 og blev påstået energiruder - hvilket de som tidl. skitseret ikke er ifølge producenten selv. Jf. filen 'Pro Instruments' og se video i link nr. 2 herunder: Smart tip: Kan du tjekke, om du har energiruder med en lighter? (bolius.dk) <https://files.fm/u/vvdax8d8f>

3) Tømrer og byggerådgiver [tømrer] mener stadig ikke, at bondehusvinduerne, han snart har udskiftet helt - samt de resterende - svarer til K0 ved overtagelsen. De rummer skader, som han allerede forklarede jeres taksator ved mødet her på adressen og yderligere gør i videresendte e-mail. Han har derfor lavet et fornyet tilbud (filen 'Tilbud 2'), der dækker de resterende bondehusvinduer, der stammer fra tidl. ejers renovering/byggesjusk (ejet i 2002-2008). [Tømrer] mener, at bondehusvinduerne hverken er korrekt lavet eller monteret.

Der er tale om en skjult bygningsskade, som vi som lægmænd ikke har været klar over, og der er ikke tale om forældelse, da vi har tegnet en ti-årig, udvidet dækning.

Til jeres info har vores husforsikring mundtligt afvist at dække. De dækkede for nyligt råd inde under et udhæng (fra uvis tidsperiode)."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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.

...

21. Udvidede dækning

Alle restperiodeforsikringen for ejerskiftes øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet restperiodeforsikring for ejerskifte. 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1928 og har en tilbygning fra 1960'erne. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2016 og anmeldte den 26/1 2023, at der var skade ved tre af vinduerne i tilbygningen. To af dem er bondehusvinduer med sprosser, og det sidste er et lille vindue i et badeværelse.

Af tilstandsrapportens punkt 3.2 fremgår det med karakteren K0, at "vinduer/døre er generelt lidt vejrbidte på grund af alder, men er overfladebehandlet, og der er ikke registreret nævneværdig nedbrydning i trækonstruktionerne." Af salgsopstillingen fremgår: "Faste oplysninger ... Vinduer: Termo, Lavenergi".

Klageren har anført, at de tre vinduer – som en tømrer udskiftede i januar/februar 2023 – var i meget dårlig forfatning, og at der var fejl ved konstruktionerne rundt om vinduerne. Det trækker ind, og en termografør har oplyst, at området omkring rammerne er usædvanligt koldt. Der

er ikke tale om termoruder/lavenergivinduer, som det fremgår af salgsopstillingen. Vinduerne er indsat af en tidligere ejer for ca. 20 år siden, og det bærer præg af at være mangelfuldt udført gør-det-selv-arbejde. Klageren har fået udskiftet tre vinduer og fået udbedret klimaskærmen rundt om disse, men det er også nødvendigt at udskifte resten af husets bondehusvinduer og at reparere klimaskærmen tilsvarende, idet der må forventes at være samme skader. Klageren kræver dækning for de allerede afholdte udgifter til de tre vinduer og til udgifterne til resten af husets vinduer. Han ønsker også dækning for indhentelse af en termografirapport og en fugtrapport. Klageren har anført, at selskabets sagsbehandling har været uacceptabel, idet selskabets taksator først kom ud efter en måned og mødte op med måleinstrumenter, der ikke virkede.

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, og at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens tømrer har oplyst for så vidt angår de vinduer, han har udskiftet, at man kunne se skader på vinduerne fra insekter. Der var anvendt hjemmelavede tætningslister af uegnet, ikke-fleksibel hård plast, som var klipset fast. Vinduerne var monteret med ankerskruer, som imidlertid ikke var fæstnet. I stedet var vinduerne støbt i bunden med blandede overskudsmaterialer. Vinduerne stod direkte på støbningen og var ikke hævet, som de skulle være for at undgå fugt. I siden var der lagt PU-byggeskum ind, som er vandsugende. Der var ikke anvendt dampspærre, og diverse ubehandlede træklodser var brugt som isolering. Vinduerne havde taget skade i bunden og i siderne, da der ikke var lukket korrekt af. Hjørnerne på vinduerne var så møre, at der kunne efterlades afmærkning med fingrene. Tømreren har fremsat tilbud på de resterende vinduer. Han har oplyst, at der efter nedtagning af vinduerne skal fjernes gamle betonrester og udfyldes hulrum med isolering. Der skal lukkes af med ordentligt fugebånd og udføres fuge ude og inde. Der skal foretages reparation af vægge både ude og inde og etableres ny vindueskarm. Det er muligt, at der er omfattende fugtskade i væg omkring vinduer, som skal udbedres.

Ankenævnet for Forsikring

17.

99605

Klageren har fremlagt tilbud/faktura på 22.687,50 kr. for tømrerarbejde med de første tre vinduer og en faktura på 7.027,26 kr. fra et vinduesfirma for tre nye lavenergivinduer. Tømreren har afgivet et tilbud på 42.125 kr. for tømrerarbejde med seks øvrige vinduer.

Selskabets taksator har i rapport efter besigtigelse den 28/2 2023 noteret, at det så ud som om, at vinduerne ikke havde været malet siden klagerens overtagelse af ejendommen for 7 år siden. Taksator har noteret, at klageren havde planlagt at skifte vinduer og påstod, at der var svækkelse i form af råd, men at klageren ikke kunne genfinde dette på de udskiftede vinduer, og der kunne heller ikke forevises skader fra eller omkring vinduer. Klageren anviste, at der ikke var fuget under vinduerne, men dette er ikke et krav i 1928. Vinduerne så ud til at være fra 1983, og der kunne ikke konstateres skader omkring eller på vinduer ud over almindeligt slid på 40 år gamle vinduer.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/2 2016 var skader ved ejendommens vinduer, som opfylder forsikringens skadedefinition, og som endvidere går ud over, hvad der er oplyst i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaden er anmeldt til selskabet den 26/1 2023 og således 7 år efter overtagelsen af ejendommen den 1/2 2016. Det er ikke godtgjort, at der er nedbrudsskader på vinduerne i et omfang, så det kan lægges til grund, at tilstandsrapportens beskrivelse om, at vinduer "generelt er lidt vejrbidte på grund af alder, men er overfladebehandlet, og der er ikke registreret nævneværdig nedbrydning i trækonstruktionerne" har været klart forkert. Taksator har i sin rapport vurderet, at der ikke er andre skader omkring eller på vinduer end almindeligt slid.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1928 med tilbygning fra 1960'erne. De forhold ved konstruktionerne rundt omkring vinduerne, som tømreren har påpeget, kan ikke i sig selv anses for at opfylde forsikringens skadebegreb for en bygning af pågældende alder. Nævnet bemærker, at dårlig isolering og kuldebroer omkring vinduesåbninger i almindelighed ikke er forhold, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke udgør en dækningsberettigende skade, at ejendommens vinduer ikke er i overensstemmelse med oplysningerne i salgsopstillingen, hvor det fremgår: "Vinduer: Termo, Lavenergi". Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelsernes skadebegreb, og forsikringen har ikke et ansvar for rigtigheden af oplysningerne i sælgers salgsopstilling.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er ulovlige bygningsindretninger ved vinduerne i forhold til de bestemmelser, der gjaldt på opførelses- eller udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at yde dækning over den udvidede forsikring for ulovlige bygningsindretninger i beboelsen.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at bekoste indhentelse af termografi- eller fugtrapport, idet klageren ikke har godtgjort, at disse vil kunne påvise en dækningsberettigende skade.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

99605

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings