

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. november 2023 blev i sag nr. 99908:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 30/5 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der vurderes ingen behov for udbedring af skade & deformation af tag, samt manglende overligger. Der findes større chance for at grundet længden med manglende overligger at taget kan tage yderligere skade. Der ses allerede plader med større huller mellem pladerne og med mulighed for ikke at opholde tætning af taget. Sagen er vurderet er en uafhængig byggesagkynding som mener der bør rettes op på skaderne samt udbedre forholdene så skaden ikke forværres. Intet var noteret i tilstandsrapporten

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af skader, samt forbebyggelse af forværring/økonomisk erstatning."

Selskabet har i brev af 14/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Tryg Forsikring A/S (herefter selskabet) har via nævnets sagsportal modtaget kopi af ... (herefter klager) klage til Ankenævnet for forsikring.

1.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan anerkende anmeldt forhold om skade og deformation af taget, over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klageren overtog ejendommen den 1. december 2018 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring hos selskabet. På forsikringen er der en selvrisiko på 5.000 kr. Policen fremlægges som **Bilag 1**.

Forsikringen er tegnet med betingelser 1601, dog uden dækningen Ekstrasikring. Betingelserne er fremlagt af klager.

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 6. juni 2018. Tilstandsrapporten fremlægges som **Bilag 2**.

Selskabet er ikke i besiddelse af købsaftalen, hvorfor selskabet ikke kan fremlægge denne.

3.0 Kort sagsfremstilling.

Den 21. maj 2021 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabets samarbejdspartner for at anmelde et forhold over sin ejerskifteforsikring.

Samme dag sendte samarbejdspartneren en mail, hvori det anmodede om yderligere oplysninger. Mailen fremlægges som **Bilag 3**.

Samme dag modtog selskabet en mail fra klager, hvori klageren nærmere redegjorde for sagen. Mailen fremlægges som **Bilag 4**. Med anmeldelsen fulgte en række billeder, disse fremlægges som **Bilag 4a**.

Selskabet meddelte klageren, at en taksator ville foretage en besigtigelse af ejendommen, og denne fandt sted den 2. juni 2021. Dagen efter udarbejdede taksatoren den rapport, som klageren har fremlagt. Som **Bilag 5** fremlægges fotos taget ved besigtigelsen.

Den 3. juni 2021 rettede klageren henvendelse til selskabet, idet klageren ikke var enig i den truffede afgørelse. Klagerens mail fremlægges som **Bilag 6**.

Denne henvendelse besvarede taksatoren den 2. juli 2021, hvor taksatoren fastholdt afgørelsen. Mailen fremlægges som **Bilag 7**.

Senere samme dag meddelte taksatoren, at der ville blive foretaget en genbesigtigelse af ejendommen med en anden taksator.

Denne besigtigelse fandt sted den 27. september 2021, og taksatoren udarbejdede en intern rapport den 1. november 2021. Rapporten fremlægges som **Bilag 8**.

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 8. november 2021 en mail til klageren, hvori den tidligere truffede afgørelse blev fastholdt. Mailen fremlægges som **Bilag 9**.

Dagen efter sendte klageren en mail til selskabet, hvori klageren gjorde indsigelser mod den afgørelse, der var truffet. Mailen fremlægges som **Bilag 10**.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 24. november 2021, og i denne mail blev afgørelserne fastholdt. Mailen fremlægges som **Bilag 11**.

Den 14. juni 2022 rettede klager henvendelse til samarbejdspartneren, og i denne henvendelse udtrykte klageren sin tilfredshed med afgørelsen. Samtidig oplyste klageren, at han havde haft en byggesagkyndig ude for at foretage en besigtigelse, samt at denne ikke var enig i afgørelsen.

Denne henvendelse besvarede samarbejdspartneren dagen efter, hvor samarbejdspartneren anmodede om kopi af den rapport, som den bygningssagkyndige burde have udarbejdet.

Ligeledes den 15 juni 2022 oplyste klageren, at han ikke havde fået udarbejdet en rapport, men ville forelægge sagen for nævnet eller retsvæsenet. Korrespondancen fremlægges som **Bilag 12**.

Sidste henvendelse besvarede samarbejdspartneren den 21. juli 2022, hvori det blandt andet meddeles, at selskabet er indstillet på, at betale rimelige og nødvendige omkostninger til rapporten, hvis det måtte vise sig, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Samtidig henviste samarbejdspartneren til selskabets klageansvarlige afdeling. Mailen fremlægges som **Bilag 13**.

3.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt typehus opført i 1972.

Klagers sælger har dog foretaget en renovering af ejendommen, herunder udskiftet samtlige vinduer i henhold til sælgeroplysningerne.

4.0 Tilstandsrapport og købsaftale.

Af tilstandsrapportens side 13 pkt. 1.3 under sælgeroplysninger fremgår det blandt andet, at sælger skulle have renoveret hele huset i 2006.

Tilsvarende fremgår under side 15. pkt. 7.3, hvor det er oplyst at alle vinduer er skiftet i 2006.

Selskabet er ikke i besiddelse af købsaftalen, hvorfor selskabet ikke kan kommentere på, om der i denne er oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

5.0 Betingelserne

I betingelsernes pkt. 3 er oplyst hvad forsikringen dækker. Af pkt. 3.1 fremgår følgende:

'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Vedrørende den tidsmæssige forudsætning fremgår følgende af betingelsernes pkt. 3.4:

'Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

Var til stede eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller el-installationsrapporten

Bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.'

6.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

7.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager overtog ejendommen den 1. december 2018 og den 21. maj 2021 anmeldte, at de i forbindelse med udskiftning af et vinduesparti konstaterede, at overliggeren hang 4-5 cm. over de 4,5 meter, som vinduespartiet dækkede over.

Forholdet blev således konstateret næsten 2½ år efter overtagelsen af ejendommen, og blev alene konstateret i forbindelse med klagerens planlagte arbejde.

Af taksatorrapport dateret 3. juni 2021, fremlagt af klager, fremgår det blandt andet følgende:

'Indvendig kunne skævheden ses i loftet. Loftet er gipsloft som er spartlet og malet

Loftet er muligvis lavet i 2006, i forbindelse med en større renovering af huset udført af tidligere ejer. Her er de demonterede døre og vinduer også udskiftet.

Udvendig kunne der i taget, som består af skiferplader anes en meget lille skævhed.'

Taksatoren vurderede, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade, og har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at forholdet ikke har medført en skade, herunder at loftet ikke er revnet eller har sluppet væggen, og der var intet ved besigtigelsen der indikerede, at nedbøjningen ville udvikle sig.

Efterfølgende rapporter er udarbejdet efter klager havde udbedret forholdet.

Klager rettede dagen efter første afvisning henvendelse til selskabets samarbejdspartner, og anmodede i den forbindelse om taksatorens beregninger af remmens bæreevne.

Selskabet svarede efter ca. en måned, at der ikke var foretaget beregninger; men hvis klageren mente, at en beregning var påkrævet for at dokumentere sagen, ville det have været nærliggende, at klageren selv indhentede en sådan beregning.

Ud fra de almindelige bevisbyrderegler er det kravstiller, og dermed klageren, der skal dokumentere, at kravet er berettiget.

På baggrund af de foreliggende oplysninger finder selskabet det ikke dokumenteret, at nedbøjningen af overliggeren i sig selv nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende Typehuse fra 1972.

Henset til at der vedrørende taget er tale om en mindre skævhed, som kan anes, og der på det indvendige loft ikke kunne konstateres revner, eller at loftet havde sluppet væggen, finder selskabet det ikke dokumenteret, at disse to forhold nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt.

Idet ejendommen er opført mere end 49 år før forholdet konstateres, at sælgers udskiftning af vinduerne er sket omkring 15 år før forholdet konstateres, finder selskabet det ikke dokumenteret, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skader.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på., at forholdet med at remmen ikke var i vatter først blev konstateret i forbindelse med klagerens udskift vinduespartiet.

Der havde således ikke dokumentation for, at der var konstateret forhold på ejendommen, som kunne indikere, at der var udfordringer med remmen inden udskiftningen af vinduespartiet. Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at det pågældende vinduesparti havde eksisteret i mindst 15 år, uden at det havde medført skader på ejendommen.

Hvis det vinduesparti, der blev udskiftet, ikke er udført fagligt korrekt, vil det ikke i sig selv medføre, at der er tale om en dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring. Det afgørende er om skadedefinitionen er opfyldt. Jfr. blandt andet Ankenævnets kendelse 93389. Kendelsen fremlægges som **Bilag 14**.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi derfor fastholde, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Denne udskiftning er således planlagt arbejde, hvorfor omkostningerne til udskiftningen, samt følgearbejde efter udskiftningen ikke vil udgøre et tab, der kan forventes dækket over en ejerskifteforsikring.

Klageren har såvel forud for og i forbindelse med indbringelsen af sagen for nævnet oplyst, at klageren har haft egen bygningssagkyndig til at besigtige ejendommen.

Klageren ønsker imidlertid ikke, at få udarbejdet en rapport fra den anførte bygningssagkyndige, uagtet at selskabets samarbejdspartner har meddelt klageren, at hvis denne dokumenterer et dækningsberettigende forhold, vil selskabet erstatte rimelige og nødvendige omkostninger til rapporten.

Det forhold, at klageren skal betale for en sagkyndig udtalelse, og at selskabet skal betale rimelige omkostninger til denne, hvis der er tale om en dækningsberettigende skade, følger helt naturligt af de almindelige bevisbyrderegler, jfr. ovenstående i **punkt 6**.

Selskabet ville, hvis denne rapport var blevet fremlagt, have haft mulighed for at kommentere på den bygningssagkyndiges vurderinger forud for sagen indbringelse for nævnet. Denne mulighed er selskabet blevet afskåret fra.

Afslutningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at hvis der havde været tale om en dækningsberettigende skade, ville en erstatning skulle opgøres som de merudgifter, der var ved at understøtte remmen fratrasket selvriskoen på 5.000 kr."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 2/7 2023 bl.a. anført:

"1. Indledning

Jeg kan godt se mit til sammenligning ikke er nær så enkelt stillet op så det prøver jeg lige at rette op på. Her nedenfor oplistet i punkter med referencer til tidligere samt en uddybelse til sidst.

2. Bilag

Forringe bilag:

Bilag A – Taksator Rapport (Taksatorrapport) – Modtaget den 3 Juni 2021.

Bilag B – Udtag fra lærebog modtager fra Bygningskonstruktør (Dimensionering med diagrammer) – Viser hvordan nyligt udlærte bygningskonstruktør dimensionerer overliggere.

Bilag C – Ejerskifte Forsikrings Policen (Ejerskifte Betingelser) – Udtag fra Trygs egen hjemmeside.

Bilag D – Byggetegninger (Bygningstegninger) – Udtaget fra arkiv og original tegninger på huset.

Bilag E – Mail korrespondance med første byggesagkyndig ...

Bilag F – Mail korrespondance med anden byggesagkyndig ...

Bilag G – Indgivelse af klage til Sedwick's klage/kvalitets afdeling ...

Nye Bilag:

Bilag H – Købsaftale ...

3. Sags gennemgang

Er delvis enig i sags gennemgang fremlagt er [selskabet]. Dog vil jeg dog gerne komme med et par vigtige indsigelser som er manglende.

Der bliver taget telefonisk kontakt for at informere om vigtigheden og hastigheden af ekspeditionen da vi stod med et hul i facaden med den besked på vi ikke måtte gøre yderligere før det var besigtiget af Taksator. Dette forudsatte forsinkelse til allerede påbegyndt renovering.

Der blev ved gennemgangen ikke undersøgt hvilket type rem/overligger eller lignende som lå ovenover vinduet. Der blev kigget lidt nedefra uden at fjerne beklædning. DVS. den konstatering som ligger i taksator rapporten er en antagelse og IKKE en konstatering som beskrevet.

Ved gennemgang blev der samtidig fra taksatorens side lovet en beregning på hvilken størrelse overligger som der er behov for ved sådan et spænd fra væg til væg, som beskrevet her som 4,5 meter. Denne beregning bliver aldrig lavet eller fremvist til forsikringstageren. Det bliver igen i mailen hvor vurdering ikke bliver godkendt efterspurgt denne lovede beregning 3 Juni, og er stadig ikke fremlagt af Tryg/Leif Sedwick.

Selv i gentagne mails (Mail 06.06.21) forholder den byggesagkyndige/taksator sig på ingen måde til størrelsen af overligger.

Der svares ikke på mails fra 03.06.21 til 01.07.21.

Men først den 02.07.21 svares der per mail. Dog uden svar på spørgsmålene som bliver stillet i foregående mails kun et '*Jeg fastholder min første vurdering*'.

4. Budget:

Som efterspurgt i 6.0 skal jeg som den som rejser krav mod den anden som skal sandsynliggøre størrelsen. Nedenfor er der lagt et budget som jeg mener er rimeligt.

Som linket tidligere henviser til i artiklen fra [avis], er sådan en understøttelse i størrelsen 40-80 tusinde kroner. Med de stigende priser på byggematerialerne forholder jeg til tallet i den høje ende.

80.000 kroner i 2014 = 91.183KR 2022 (I reference til Danmark Statistik)

Demontering af vinduer og døre
5.000KR

Ny vinduer og døre.
Dør (Dobbelt terrassedør) = 15.000KR
Vinduer = 5.000 x 2 = 10.000KR

Montering af nye vinduer og døre
10.000KR

Udbedring af nedbøjning i tag og loft
25.000KR

Maler
10.000KR

Kost & Logi
21/5 – 2/6/21 (12 dage) – 3 Personer – Statslige takster
 $12 \times 3 \times (238 + 555) = 20218\text{KR}$

En uge til udbedring (7 dage) – 4 Personer
 $7 \times 4 \times (238 + 555) = 15778\text{KR}$

Total
 $91.183 + 5.000 + 15.000 + 10.000 + 10.000 + 25.000 + 10.000 + 20218 + 15778 = 202179 + 15\% \text{ til uforudsete udgifter} = 232506\text{KR}$

5. Min vurdering

Tryk forholder sig slet ikke til at muligheden i 2006 ved renovering ikke har udført arbejdet i henhold til Bygningsreglementet og derved ikke overholder gældende regler.

Nedenfor henvises til en artikel udgivet af [avis] tilbage i 2014 hvor samme problemstilling henvises til:

Nye vinduer kan ødelægge huset [avishjemmeside]

Som der beskrives i artiklen:

'Blandt andet takket være opfindelsen af typehuset. Og netop ved opførelsen af typehusene blev der ofte brugt en helt speciel konstruktion, hvor den lodrette del af vinduesrammen også udgjorde et bærende element i forhold til taget.'

Det vil sige at de vinduer/døre som er blevet skiftet i 2006 har været en bærende del af konstruktionen.

Derudover:

,

'Bor du i et sådan hus og vil skifte vinduer, bør du alliere dig med en arkitekt, bygningssagkyndig eller ingeniør, som kan se, om de originale vinduesrammer er bærende eller ej, og som kan rådgive dig om, hvad du skal gøre,' råder ... Ellers kan konsekvenserne være fatale.

Fjerner du de bærende vinduesrammer uden at understøtte tagremmen, kan det give store skader i løbet af kort tid. Taget vil begynde at hænge, der kan komme sætningskader, og hvis man har monteret nye vinduer, kan de simpelthen knække.'

I dette tilfælde tror jeg desværre man har glemt at rådfører sig med en sagkyndig på området og derved sker denne 'fejl'.

Derudover har jeg spurgt de Byggesagkyndig som var på sagen om hvordan de ville have løst udskiftning hvis det skulle have være hjemme ved dem selv, og begge svarede at de ville have installeret en overligger.

Tryk forholder sig ikke til de spørgsmål stillet i mail 03.06.21:

'Dog vil jeg dog stille mig meget uforstående overfor det udfald/vurdering du kommer med.'

Det vises en tydelig deformation på udhæng, tag & loft. Derved er der en risici for skade, samt en nedsættelse af bygningsværdi som du selv beskriver i din rapport.

Men vil du ikke lige dele dine beregninger på den rem, for tror ikke på den er i nærheden af stor nok uden understøttelse ?

Tænker ved renovering i 2006 er lavet en uholdbar løsning som nu skal udbedres/rettes op på.

Det skulle din beregning jo meget gerne bevise, da vi må gå ud fra at tingene var lavet ordentlig fra start, og hvis din beregning så beviser at den er for lille så må der være fjernet understøttelse ?

Hvis jeg nu fortsætter byggeriet og jeg på en eller anden måde kan bevise at remmen er for lille eller der på en måde er sket noget uhensigtsmæssig, og ejerskifteforsikringen ender med at skulle betale. Stiller jeg mig så dårligt ved at færdiggøre mit byggeri?'

Tryk forholder sig heller ikke til spørgsmål stillet i mail 06.06.21:

'Jeg har vedhæftet tegningerne som jeg fandt på huset. Venligst nærlæs notits på side 16: '4x6 rem bæres af 2 stk 2x5 karm på stolpevindue som vist på den Statistiske beregning'. Hvilket indikere, at de gamle vinduer var en bærende del af konstruktionen. Hvis man bemærker på tegningen, at det var gulv til loftvindue så er konstruktionen på et tidspunkt blevet ændret, uden at tage forbehold for den bærende del.

Så for at sikre mig, at de nye vinduer ikke var en del af en bærende konstruktion, så har jeg været i kontakt med IdealCombi som er vinduesproducenten. De informere mig om, at de laver ikke bærende vinduer uden at der er en stålkonstruktion, som vil mangle i vores tilfælde, da jeg kan bekræfte, at der aldrig har været nogen form for stålkonstruktion. Du skulle være mere end velkommen til at ringe til dem for yderligere informationer, ellers kan jeg godt få det på skrift ?

Så var jeg også i kontakt med en bygningskonstruktør som du nu nævnte at jeg ikke behøves, men for at få et reelt billede af sagen, gjorde jeg det alligevel. Vi var det hele igennem og kom frem til, at remmen er under halv størrelse af hvad den burde være. Derudover nævnte han, at jeg kunne kontakte en bygningsingeniør, som ville kunne beregne på bjørningen at remmen, for at se om den er svækket og skulle skiftes. Men inden vi kommer dertil, har jeg vedhæftet skema hvor det vises at remmen er alt for lille. Som vist på vedhæftet må en 75x150 bære 1,6-1,7 meter, og en 200x200mm må bære 3,5 meter. Vi har 4,5 meter.

Jeg vedhæftet de betingelser, som var mig tilgængelig da jeg underskrev, for jeg kunne ikke helt forstå dine tolkninger på flere områder.

Her som du selv skrev:

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Kan ikke forstå hvordan 'manglende bygningsdele kan være en skade', kan tolkes på andre måder end, det her er en skade. For hvis du læser det jeg har skrevet ovenfor som en potentiel risici for at taget styrter ned i morgen. Og i henhold til det som du sagde i telefonen, hæfter jeg mig ved 'at der var sket noget de sidste 5 år', det er jo en påstand som ingen af os ved noget om. Det vi ved er, at der ikke er sket noget mærkbart de sidste 2,5 år hvor vi har boet der. Ingen ved hvor meget sminke der er lavet indvendig som udvendig.

Samtidig hæfter jeg mig ved den sætning du sagde: 'at den ikke er forringet byggeteknisk da døre og vinduer stadig kunne åbnes'. Jeg kan kun forholde mig til det der står i policen, hvor der står 'der nedsætter bygningens værdi'. Hvilket jeg vil mene, at en sætningsskade som denne er. Især når man finder ud af at denne rem er under halv størrelse, og at understøtningen som der skulle have været der, er fjernet.

Du må endelig sige til hvis noget af overstående skal dokumenteres for så finder/fremskaffer jeg gerne dokumenterne til jer.

Men jeg er super glad for at du gider at tage sagen op igen og ser frem til udfaldet med disse ny-erhvervede oplysninger.'

Tryg forholder sig ikke til sine egne betingelser:

'Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.'

Remmen er deformeret og derved svækket. Der mangler simpelthen en Overligger som der beskrives at en manglende bygningsdel kan være en skade. Der er simpelthen en bygningsdel som ikke er blevet installeret grundet man ikke har været opmærksom på at vinduerne er bærende.

Fra mit synspunkt er det eneste Tryg forholder sig til er at remmen ikke kollapser i den periode hvor Tryg står for forsikringen.

Ikke engang en lovet beregning kan man få ud af Tryg. Men det ville selvfølgelig heller ikke være smart at fremlægge en beregning som viser at remmen er langt under halv størrelse af hvad den burde være hvis huset blev bygget i dag.

Man burde i 2006 have forholdt sig til gældende regler, men det er der også set bort fra.

Tryg vil ikke være behjælpelig og jeg er nu tvunget til at få en ude fra byggesagkyndig til at gennemgå sagen, men de risici at selv skulle betale en yderlige udgift som kunne være ordnet ved at Tryg havde fremlagt de betegnelser ud fra den 'konstaterede' overligger.

Jeg står bare tilbage med følelsen at hvis der kommer en storm, er det så sikkert at have min familie i huset eller bør vi søge ly ved naboen eller familien."

Ankenævnet for Forsikring

10.

99908

Selskabet har i brev af 18/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal selskabet oplyse, at købsaftalen bortset fra oplysninger om, at køber har indsat rådgiverforbehold, ikke indeholder oplysninger, der er af betydning for sagens vurdering.

Selskabet har endvidere noteret sig, at der i salgsopstillingen ikke er fotos af ejendommen.

Under indlæggets pkt. 3 oplyser klageren, at den første taksator ikke fjernede beklædningen, i forbindelse med undersøgelsen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at en taksator ikke må foretage destruktive indgreb i bygningen, hvorfor taksatoren alene kan foretage en visuel besigtigelse af det anmeldte.

Der foreligger ikke i sagen oplysninger om, at den pågældende taksator skulle have lovet, at der blev udført en beregning af hvilken størrelse en overligger skulle eller burde have.

Dette er heller ikke taksatorens opgave, idet taksatoren alene skal forholde sig til det konstaterbare, herunder om skadedefinitionen er opfyldt eller ej.

Selskabet finder det fortsat ikke dokumenteret, at skadedefinitionen er opfyldt, og henviser i den forbindelse til det tidligere fremførte.

Det fastholdes endvidere, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en nærliggende risiko for skader.

Hvis det lægges til grund, at årsagen til nedbøjningen er udskiftningen af vinduet foretaget i 2006, har det vinduesparti eksisteret i mere end 15 år, uden at det har medført skader på ejendommen. I den periode har der været adskillige storme.

I relation til udbedringsomkostninger kan klagerens krav ikke imødekommes. Selskabets taksator oplyser i **Bilag 8**, blandt andet følgende

'jeg kan godt anerkende, at en understøttende søjle til træremmen vil gøre, at der ikke er nedbøjning, men denne nedbøjning er ikke en skade.'

I den forbindelse kan det oplyses, at den pågældende taksator blandt andet er uddannet Bygningsingeniør. Profil for den pågældende taksator vedlægges som Bilag 15.

En eventuel erstatning ville derfor kun være den udgift, der er forbundet med etablering af en sådan søjle i forbindelse med klagerens planlagte udskiftning af vindues og dørpartiet.

For god ordens skyld skal det oplyses, at det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed."

Hertil har klageren fremsendt mail af 2/8 2023 til nævnet, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Der er hermed oplagt et nyt dokument på svar til selskabet/tryk. Der er fremlagt beregninger på overligger/bjælke hvorved det bevises at størrelsen som er installeret vises alt for lille."

Til dette har klageren fremsendt mail modtaget af nævnet 2/8 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Efter selskabet nyeste svar må vi indrømme om at der er opstået større tvivl på hvor grundig denne besigtigelse af denne sag her været, efter selve grunden for denne skade ikke er blevet grundigt undersøgt, og først nu er der blevet gjort opmærksom på dette.

Der var heller ingen behov for at lave destruktive indgreb. Der var flere muligheder for besigtigelse som ikke blive taget i brug, fri adgang til loftrum, der blev adspurgt om der skulle fjernes lidt beklædning hvorpå remmen ville blive blotlagt.

Det nævnes heller ikke i rapporten at dette 'kun' var en visuelle inspektion, men at der bliver konstateret en overligger af en vis størrelse(75x150).

Så derfor bedes selskabets kommer på en forklaring om dette nylige udsagn er rigtig og derfor kun er en visuel inspektion, dog blot en forglemmelse i denne rapport udsted efter første besøg.

Det kan godt være det ikke er taksatorens opgave at udføre sådanne beregninger, men når en service loves fra taksatoren, må det antages at han leverer det som han har lovet. Dette vil blot være en service for en med de rette kompetencer til at udføre sådan en opgave.

Men det må antages at denne service ikke bliver leveret, hvilket som selskabet oplyser omkring ikke er lovpligtig men bare en virkelig dårlig service, og fuldt forståeligt da det ikke ligefrem ville gavne selskabets fremlægning og afvisning, da det som længere nede vises at være betydeligt langt fra de krav som er inde for området.

Overligger

Med følgende link vises en beregning af størrelse overligger, dermed også dokumenteret efter selskabets §3.1 (*Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.*), at en manglende bygningsdel kan være en skade, deformation & svækkelse. Det skulle ikke være remmen som bærer taget med være udskiftet med en overligger/bjælke som kan klare trykket fra taget:

...

Udklip af beregning (Skifertag = Tungtag, Målt åbning = 4628 mm, Taghældning = 30 grader)

...

Der findes lidt forskellige løsninger men det giver en overligger på ca. 3 gange større end dem som er installeret ud fra selskabets antagelse (75x150mm).

Ved tidligere vedhæftet dokument vises dimensionering med diagrammer ud fra bygningskonstruktørs uddannelse vises en bæreevne på en træbjælke. Selskabets antagelse er 75x150 som figurerer som punkt 2 i nedenstående billede.

Ved et lastopland på ca. 4,6 meter må bygningen kun have en spændvidde på ca. 1.5 meter, men huset her har en spændvidde på 8 meter hvilket ikke figurere på diagrammet og derfor ikke må tages som en mulighed.

...

Dertil skal der nævnes kommentar på tidligere indlagt bygningstegninger af Ingeniør ... :

...

Hvilket må antages at ved fjernelse af stolpevinduerne overholder huset ikke længere de statiske beregninger, og derved heller ikke huset oprindelige stand, det må antages af være en væsentlig forringelse af tages bæreevne som ikke længere overholder de krav som beregningerne er udført fra.

Så overligger overholder hverken gældende lovgivning fra nuværende synspunkt eller dengang huset blev konstrueret. Hvilket man så må antage at der er lavet kreative ændringer uden at opfylde gældende krav.

Storm

Erkender gerne at der har været en storm eller to siden 2006, men da hverken selskabet eller køber er helt sikker på hvornår denne udskiftning/renovering er blevet lavet kan vi hverken bekræfte eller afkræfte at denne moderniseret kan holde til en storm samt større snefald.

Hvis vi antager den har kunne holde til en storm er det jo heller ikke sikkert den kan holde til den næste da der er lidt flere faktorer som spiller ind såsom, vindstyrke, vindretning, osv.

Der refereres til selskabets §3.1 (*Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.*)

Så skal det antages ud fra selskabet kommentar til storme at selskabet har større indsigt i beregning af overligger og derfor kan fraskrive sig lovgivning på området?

Så derfor må vi gå ud fra de beregninger som er vist ovenfor medmindre selskabet kan fremvise en beregning på at en 75x150mm rem kan klare en lastoplægning på 4628mm hvor snetryk, storm og alle faktorer er inkluderet.

Erstatningskrav

Der refereres til selskabet §3.1(*Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.*)

Ved fjernelse af stolpevinduerne er sket en deformation af både loft og tag, derved skal dette også dækkes af forsikring ikke kun udskift af overligger da det betragtes som en aktuel skade påført ved renovering eller følgeskade af samme.

Ordets betydning

Selskabet kommentar til en nedbøjning ikke er en skade, forstås ikke da i selskabets egen betingelser betegnes deformation. Hvis en nedbøjning ikke betegnes som en deformation, bedes selskabet fremlægge et svar på hvordan en deformation skal forstås. Min egen forståelse dækker en nedbøjning ind under en deformation da det har ændret form fra oprindelse. Nedenstående link henviser til en forklaring

...

1.a skade eller ændret form opstået ved denne ændring eller ødelæggelse

Der er dog tidligere blevet telefonisk informeret om tidligere at selskabet betingelser er ud fra juridisk synspunkt som betydning af ord. Så hvis selskabet er uenigt i ordets betydning, bedes i referere til hvordan disse ord skal forstås i juridisk forstand, samt med en forklaring.

Jeg har valgt at referere til den danske ordbog da det antages at de fleste forsikringstagere samt med egen, og deres forståelse ud fra dette som ikke besidder en jura forståelse og/eller uddannelse.

Spørgsmål til selskabet

Ved en deformation af en rem kan remmen have ledet en overlast hvilket gør at det bliver væsentlig forringet i bæreevne udover den alt for lille dimension i reference til overnævnt kommentar til størrelse. Dette kan beregnes af en bygningsingeniør. Vil selskabet dække en udgift til både fjernelse af udhæng samt beregning af en eventuel svækkelse, samt beregning af korrekt dimension af overliggeren? Derved vil information om den rigtige dimension på remmen eller overligger kendes samt hvor stor deformationen er.

Konklusion

Så med overstående dokumentation kan der slet ikke være nogen tvivl om der både er en meget stor risiko for *Nærliggende risiko* for en skade samt at der ved denne renovering er opstået en aktuel skade som skal udbedres i forhold til §3.1 i selskabets betingelser for ejerskifteforsikringen.

Som tidligere nævnt kan en rapport laves af anden byggesagkyndig som ikke er ansat af selskabet, men med over liggende dokumentation ses ingen grund, da der ikke burde være tvivl tilbage omkring mangel på understøttelse af taget samt udbedring af de skader der er opstået ved mangel på samme.

Dermed fastholder vi vores krav på erstatning fra forsikringen på samme sum som først antaget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 6/6 2018 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 21/5 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"Har lige prøvet at tage et par billeder af overliggeren eller mangel på samme:

...

Da vi skulle have døren og vinduet ud bliver vi opmærksomme på at overliggeren hænger 4-5cm over de 4,5m som dør og vinduespartiet er.

Der mangler en simpelthen en udligning af stolpe eller større overligger.

Men som i kan se på billederne står vi midt i en ombygning og har brug for at vide hvordan vi kommer videre hurtigst muligt.

Vi har som sagt håndværkere herude for at lave noget og de ville også kunne hjælpe med at udligne vindue og dørparti."

Af selskabets taksatorrapport af 3/6 2021 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:

1: Mangler overligger over vindue i stuen.

Generelt om huset:

Huset er opført i 1972 og fremstår i rigtig pæn stand.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Forhold 1

Mangler overligger over vindue i stuen.

Beskrivelse:

I oplyser ved besigtigelsen, at I overtager huset d. 01.12.2018.

I opdager forholdet, da I demonterer de gamle stuevinduer og terrassedør. Der er nedbøjning på remmen, der ligger over vinduerne. Inddækningen foran remmen, har ligeledes en nedbøjning. I forbindelse med demonteringen, har I ikke fjernet nogen stolper eller lignede som understøttede remmen. I overvejer at sætte en limtræssøjle ind, mellem vinduet og døren til at understøtte remmen.

Vurdering:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende. De eksisterede vinduer og dør var demonteret. Der kunne konstateres, at der lå en 75x150 mm træbjælke som rem/overligger. Udvendig var der en træinddækning monteret foran remmen. Der kunne umiddelbart ikke ses, nogen mærker på remmen fra en tidligere mulig understøtning.

Indvendig kunne skævheden ses i loftet. Loftet er gipsloft som er spartlet og malet. Loftet er muligvis lavet i 2006, i forbindelse med en større renovering af huset udført af tidligere ejer. Her er de demonteret døre og vinduer også udskiftet.

Udvendig kunne der i taget, som består af skiferplader anes en meget lille skævhed.

Det er min vurdering at der ved forholdet ikke er en skade eller nærliggende risiko for skade.

Ankenævnet for Forsikring

15.

99908

Forholdet har ikke medført nogen skade.

I hvert fald ikke siden 2006 hvor vinduer er udskiftet. Loftet er heller ikke revnet, eller har sluppet ved væggen. Det tyder på at nedbøjningen ikke udvikler sig.

Forholdet er med henvisning til ovenstående ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Af selskabets interne taksatorrapport af 1/11 2021 fremgår bl.a.:

"

ANMELDTE FORHOLD:

- 1: Mangler overligger over vindue i stuen.

GENERELT OM HUSET:

Huset er et traditionelt parcelhus i et plan fra 1972 og fremstår i god vedligeholdelses-mæssig stand.

...

FORHOLD 1

Mangler overligger over vindue i stuen.

BESKRIVELSE:

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at i har fået udskiftet vinduesparti og dør mod terrasse i vestvendt facade.

Jeg har gennemlæst tidligere rapport udarbejdet efter tidligere besigtigelse af det anmeldte forhold

I overtager huset den 01.12.2018 og på daværende tidspunkt er der ikke noget at konstatere ved vinduesparti og dør.

Der kan konstateres nedbøjninger i loft og tagrem, hvilket også er beskrevet i tidligere rapport.

I forbindelse med at i vil udskifte vinduesparti og dør mod terrasse opdager i nedbøjningen i tagremmen og loftet i stuen.

Jeg vurderer ud fra det besigtigede samt ud fra det af jer fortalte, at der ikke har været en egentlig skade som følge af den manglende overligger.

Jeg vurderer ej heller, at der er nærliggende risiko for at der vil opstå en skade som følge af den manglende overligger.

Dette set ud fra tids perspektivet, hvor der er gået mange år, hvor der blot har været en mindre nedbøjning.

Nedbøjningen vurderes ikke som en skade, og den manglende overligger vurderes ej heller som en skade.

Jeg vurderer derfor at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 ikke er opfyldt.

Jeg kan godt anerkende, at en understøttende søjle til træremmen vil gøre, at der ikke er nedbøjning, men denne nedbøjning er ikke en skade.

"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1972 og renoveret i 2006 – den 1/12 2018. Klageren anmeldte den 21/5 2021, at "da vi skulle have døren og vinduet ud bliver vi opmærksomme på at overliggøren hænger 4-5cm over de 4,5m som dør og vinduespartiet er". Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af skader samt forebyggelse af forværring. Klageren har opgjort sit krav til samlet 232.506,00 kr.

Klageren har anført, at sagen er vurderet af en uafhængig byggesagkyndig, der mener, at der bør rettes op på skaderne samt udbedre forholdene, så skaden ikke forværres. Der var ikke noteret noget i tilstandsrapporten.

Selskabets taksator lovede en beregning på hvilken størrelse overligger, som der er behov for ved et spænd fra væg til væg på 4,5 meter. Den beregning er aldrig lavet. Klageren har anført, at remmen er deformeret og derved svækket. Der mangler en bygningsdel, som ikke er blevet installeret, da man ikke har været opmærksom på, at vinduerne er bærende. Man burde i 2006 have forholdt sig til gældende regler. Klageren har henvist til et link, hvor størrelsen på en overligger kan beregnes. Klageren har anført, at "der findes lidt forskellige løsninger men det giver en overligger på ca. 3 gange større end dem som er installeret ud fra selskabets antagelse (75x150mm)". Klageren har anført, at "ved tidligere vedhæftet dokument vises dimensionering med diagrammer ud fra bygningskonstruktørs uddannelse vises en bæreevne på en træbjælke. Selskabets antagelse er 75x150 som figurerer som punkt 2 i nedenstående billede. Ved et lastopland på ca. 4,6 meter må bygningen kun have en spændvidde på ca. 1.5 meter, men huset her har en spændvidde på 8 meter hvilket ikke figurere på diagrammet og derfor ikke må tages som en mulighed". Hvad angår tag og loft, har klageren anført, at "ved fjernelse af stolpevinduerne er sket en deformering af både loft og tag, derved skal dette også dækkes af forsikring ikke kun udskift af overligger da det betragtes som en aktuel skade påført ved renovering eller følgeskade af samme". Klageren har påpeget, at "der findes større chance for at grundet længden med manglende overligger at taget kan tage yderligere skade. Der ses allerede plader med større huller mellem pladerne og med mulighed for ikke at opholde tætning af taget".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at nedbøjningen af overliggeren i sig selv nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende typehuse fra 1972. Selskabet har oplyst, at der ikke foreligger oplysninger i sagen om, at taksator skulle have lovet, at der blev udført en beregning af, hvilken størrelse en overligger skulle eller burde have. Hvad angår taget har selskabet anført, at der alene er tale om en mindre skævhed, som kan anes, og at der på det indvendige loft ikke kunne konstateres revner eller at loftet havde sluppet væggen. Da ejendommen er opført mere end 49 år før forholdet konstateres, og sælgers udskiftning af vinduerne er sket 15 år før forholdet konstateres, finder selskabet det ikke dokumenteret, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skader.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Overligger

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets taksator skulle have givet tilsagn om at foretage en beregning af hvilken størrelse overligger, som der er behov for ved et spænd fra væg til væg på 4,5 meter.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved overliggeren over dør og vinduespartiet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/12 2018, anmeldte forholdet den 21/5 2021, og at der ikke er konstateret skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand som følge af overliggerens dimensioner eller den måde dør og vinduespartiet er konstrueret på.

Nævnet har også lagt vægt på, at det forhold – at overliggeren hænger 4-5 cm. over 4,5 meter – efter nævnets vurdering ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet for Forsikring

19.

99908

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/12 2018, og at det fremgår af sagens oplysninger, at klageren først opdagede forholdet i forbindelse med en ombygning af ejendommen, hvor dør og vindue skulle ud.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndig erklæring eller lignende til støtte for sin påstand om, at forholdet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Tag og loft

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold ved ejendommens tag og loft, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 3/6 2021, at der i taget alene kan "anes en meget lille skævhed".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 3/6 2021, at loftet ikke er revnet eller har sluppet væggen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndig rapport eller lignende til støtte for sin påstand om, at der er forhold ved taget eller loftet, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

20.

99908

Klageren får ikke medhold.

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

Peter Thønnings