

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 99985:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 18/6 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har ved to klager, fået endelig afslag fra Frida forsikring ift. Udskiftning af to bærende søjler på vores hus fra 1969. De har godtaget at skifte én søjle på baggrund af tidligere afgørelse i ankenævnet, jf. sag 97005.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener samlet at forsikringen som minimum skal dække 3 ud af vores 6 resterende søjler."

Klageren har videre i brev af 18/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Baggrund for vores klage:

Når man køber et hus, kan man ikke forvente, at vi som huskøbere har den viden som eksempelvis en tømrer, murer, eller ingeniør har. Da er tilstandsrapporten det man har at forholde sig til, og som skal give et billede af boligens tilstand. Vores tilstandsrapport havde store mangler. Hvis vi vidste at søjlerne, som bærer husets tagrem, var hårdt angrebet af rust, ville vi have vurderet vores køb en ekstra gang. Det kunne været alt fra afslag i pris, til at ikke købe huset.

Der er/var skader på sokkel ved 5 ud af 7 søjler, som i tilstandsrapporten har fået karakteren K2, og nævnt som sætningsskade som er opstået få år efter husets opførelse, eller løst sokkelpuds. K2 indikerer at der ikke er fare for skader på andre bygningsdele. Alle skaderne der er nævnt i tilstandsrapporten som omhandler sokkel mod syd og nord, kan sættes i sammenhæng med de bærende søjler. Men søjlerne er ikke nævnt én eneste gang. Da man tydeligt kan se toppen af søjlerne der understøtter tagremmen, ville det være nærliggende at tro, at en fagmand, som laver til-

standsrapporter til dagligt, ville se skaderne i sokkel i mulig sammenhæng med søjlerne, og videre anført dem som K3 eller UN.

Her er hvad ... (Akademiingeniør/skønsmand) skrev efter at have besigtiget den første søjle, der nu er udskiftet. Indholdet og udviklingen af skaderne ligner udviklingen af den første søjle (som nu er udskiftet)

Konklusion:

- 1. Så skaden er åbenlyst forkert beskrevet og forkert karaktersat, idet karakteren skulle være K3, da der påføres skader på andre bygningsdele. Evt. kunne der være givet UN.*
- 2. Endvidere er det tydeligt, at [person fra firma] som har lavet rapporten, har kopieret teksten fra den tidligere rapport udført af [firmaet] i 2011, og han har ikke engang fået rettet henvisningen, da 3.1 skulle være rettet til 2.1, pga. ændret rapportopbygning fra 2012. (3.1 omhandler døre og 2.1 ydervægge). Altså giver henvisningen ingen mening.*
- 3. I det aktuelle tilfælde er der tale om rust i en indstøbt stålsøjle, og det er ikke sædvanligt at stål indstøbt i beton ruster. Stål ruster ikke, hvis betonen er tæt.*
- 4. Der er tale om en skjult skade, som køberne ingen mulighed havde for at konstatere, men som de kan forvente bliver dækket af ejerskifteforsikringen.*

Der anbefales, jf. brev fra [Akademiingeniør/skønsmand] (fra 08.11.22, ligger som bilag), at udskifte alle de resterende søjler pga. rustangreb.

... Da de alle understøtter den bærende tagrem, må det anbefales at de alle udskiftes til nye rustbeskyttede stålsøjler. (... 2022)

Vi har i dokumentet, bilag til klage, beskrevet søjlerne og deres tilstand, og hvad der var synligt også i 2013.

Vi mener der ikke er tvivl om, at rustangrebet også har været svært fremskredet på flere søjler ved overtagelse.

Forsikringens siger:

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.

Videre siger de:

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, 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.

I vores anmeldelse til forsikringen, bad vi om dækning for udskiftning af de 6 resterende søjler. Forsikringen har afvist kravet og argumenteret imod. Kort opsummeret mener forsikringen at skaderne ikke er mere, end man kan forvente af tilsvarende huse. Vi har sagt os delvis uenig i forsikringens afgørelse.

Vi mener forsikringen skal dække udskiftning af de søjler, hvor skaden er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og hvor vi mener der er beviser for at skaden også har været fremskredet ved overtagelse i 2013. Ud over søjlen som forsikringen har sagt ja til at dække, mener vi også, at de som minimum skal dække udskiftning af søjle 1 og 4 (tal fra bilag til klage).

Igen vil vi påpege at rustangreb på søjlerne, ikke er nævnt et eneste sted i tilstandsrapporten. Hvis det er normalt, at søjler er hårdt angrebet af rust i tilsvarende bygninger fra samme årstal, må det også være naturligt at nævne dem i en tilstandsrapport, da de er afgørende for bygningens stabilitet. Rustudvidelsen på søjlerne har svækket dem, samt skabt revnedannelser eller ødelæggelse på sokkelen, som igen har gjort at søjlerne har fået fugt over tid. Dette mener vi, er skader som er en del af policens vilkår for, hvad de skal dække.

Vi har lavet en oversigt over alle søjler (se bilag til klage). Søjlerne er benævnt ved tal i bilaget, men vi nævner også her søjlerne, vi mener forsikring som minimum skal dække.

- Søjle 1 er hårdt angrebet af rust. Denne har været forsøgt repareret/lappet af en af de tidligere ejere fordi der har været rustudvidelse og skader på sokkel. Beton er porøs både bagved og foran reparationen, noget den vil blive over tid, hvis der er for lidt cement i blandingen (fortalt af [person])

fra [byggefirma], firmaet som skiftet første søjle). Vi mener det er beviseligt, at skaden har været betydelig ved overtagelse i 2013. Skaden er anført som K2 i tilstandsrapport, hvor skaden er nævnt som delvis afskalning og mangelfuld vedhæftning i sokkelpuds. Vi kunne under ingen omstændigheder vide noget om skaden, da vi læste rapporten.

- Søjle 2 er helt gennemtæret, og er godkendt af ejerskifteforsikring.

- Søjle 4 er hårdt angrebet af rust. Der ses en tydelig revne i sokkel. Skaden er anført som K2 i tilstandsrapport. Skaden på denne søjle, må kunne ses i sammenhæng med de to allerede godkendte søjler. Den er ikke gennemtæret, men skaden er betydelig (noget man også kan se af billede). Som vi nævnte i klagen til ankenævnet, sags.nr. 97005, er det rimeligt at tro, at skaden som har været 40 år undervejs (da man jf. tilstandsrapporten vurderer, at revnen er kommet få år efter husets opførelse) også har været betydelig ved overtagelse i 2013.

Note fra tilstandsrapport: Der er revner i sokkel mod nord og syd. Revnerne går videre op i facaden. *Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under punkt 3.1. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser."*

Af det anførte "bilag til klage" fremgår bl.a.:

"Søjle 1 mod nord:

-Indstøbt i dårlig beton.

-Forsøgt "lappet" med fugemasse af en tidligere ejer. Problemet med rustudvidelse fra søjlen er til stede inden vores overtagelse.

Ankenævnet for Forsikring

4.

99985

-Fra tilstandsrapport: "Sokkelpuds er i områder med afskalninger og mangelfuld vedhæftning mod nord".

Her mener vi tilstandsrapporten er mangelfuld, og uden indikationer på at stålsøjlerne kan være årsag til problemet.

...

Søjle 2 mod nord:

-Indstøbt i dårlig beton. Forsøgt "lappet" ligesom søjle nummer 1.

-Søjle gennemtæret af rust.

-Dækkes af ejerskifteforsikring jf. Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sag nr. 97005

...

Søjle 3 (mod nord)

-Revne i muren (nævnt i tilstandsrapport)

-Beton ved denne søjle var i bedre tilstand, og sværere at banke ud.

-Søjlen ser ud til at være mindre angrebet af rust end søjle 1 og 2 mod nord, og 4 og 6 mod syd.

-Fra tilstandsrapport:

"Revnerne skønnes på baggrund af den visuelle besigtigelse opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under pkt. 3.1. Der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser."

...

Søjle 4 (mod syd):

-Revne kan ses i sokkelen.

-Indstøbt i dårlig beton der er porøs.

-Hårdt angrebet af rust.

-Se note fra tilstandsrapport ved søjle 3.

...

Søjle 5 (mod syd)

-Ikke nævnt i tilstandsrapporten

-Beton rundt søjlen i bedre tilstand end søjle

4. Der er heller ingen revner ved denne søjle.

...

Søjle 6 (mod syd)

-Udskiftet søjle jf. sag 67100 (97005 ved ankenævnet).

...

Søjle 7 (mod syd)

-Beton af bedre kvalitet, og svær at banke ud.

-Søjle ser bedre ud end de seks andre.

-Ikke nævnt i tilstandsrapport."

Selskabet har i brev af 15/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. maj 2013.

I forbindelse med handlen er der oprindeligt tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende gik konkurs. Der var herefter af klager tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100. Policen og vilkårene for forsikringen er vedlagt denne besvarelse som bilag A.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 11. februar 2013 (bilag B). Den 19. august 2020 anmeldte klager følgende:

'Søjle og sokkel er fugtskadet. Søjlen er gennemtrængt af rust' (Bilag C).

Taksator ... besigtiger efterfølgende klagers ejendom og sammen med denne besvarelse er vedlagt skærmpoint med taksatorens bemærkninger til besigtigelsen inkl. fotos fra den 27. august 2020 (bilag D, E og F).

Efterfølgende meddelte vi den 11. september 2020, at vi ikke dækker det anmeldte forhold vedrørende søjle, der var gennemtæret af rust, da årsagen til forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten, ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand samt i øvrigt er undtaget i policen (klagers bilag).

Herefter vendte vores kunde tilbage den 21. marts 2021 og klagede over afgørelsen bl.a. pga. han mente at forholdet burde have været beskrevet med karakteren K3 i stedet for K2.

Den 25. marts 2021 meddelte vi klager, at klagen har været forelagt taksatoren og vi fastholdt vores afgørelse.

Efterfølgende vendte klager tilbage den 29. april 2021 og gør opmærksom på, at han er uenig i afgørelsen (bilag G) og vedhæftede ved samme lejlighed en udtalelse fra [bygge konsulentfirma] fra den 29. april 2021.

Derefter svarede Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 3. maj 2021, at afdelingen fastholder afgørelsen.

Herefter indbragte klager sagen for ankenævnet den 27. juni 2021, som den 24. november 2021 traf afgørelse i sagen (bilag H), hvor ankenævnet bl.a. henviste til følgende:

"Revner ved jernsøjle i mur mod syd"

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var revnedannelser ved sokkel og murværk mod syd, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet, da tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om, at revnedannelserne skyldes ekspanderende rustdannelser på jernsøjlen.

Selskabet skal derfor dække udbedringen af dette forhold med fradrag af udgiften til de murreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Nævnet henviser til bl.a. sag 96019, 84267 og 74773.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at revnedannelserne i tilstandsrapporten fra 2013 er beskrevet som ældre sætningsrevner, hvorfor det må lægges til grund, at rustudvidelsen af søjlen på overtagelsestidspunktet var fremskreden, og at forholdet på daværende tidspunkt udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Undersøgelse af ejendommens øvrige indmurede stålsøjler

Nævnet har noteret sig, at selskabets besigtigelseskonsulent i sin rapport af 27/8 2020 bl.a. har anført, 'Skadet omfang er 1 søjle, men det er sandsynligt, at husets øvrige søjler også er rustet i en eller anden grad.'

Nævnet finder imidlertid – henset til dette udsagns ukonkretiserede karakter – at klageren uden fremlæggelse af sagkyndig rapport e.l. ikke i tilstrækkeligt omfang har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet – for så vidt angår de øvrige stålsøjler – var forhold, der i forsikringsbetingelsernes forstand udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til undersøgelse af forholdet."

Frida Forsikring dækkede efterfølgende den enkelte søjle, hvor der var tale om gennemtæring.

Efter afgørelsen i nævnet vendte klager den 10. november 2022 tilbage og anmeldte følgende til forsikringen:

Der er omfattende rustskader på husets bærende søjler. Den ene blev skiftet nu i efteråret (sags.nr. ...), hvor der var en mere tydelig revne ned igennem mur og sokkel. Efter at have efterset de resterende søjler, kan vi konstatere at disse også er omfattet af betydelige rustangreb på grund af at de er indstøbt i dårlig beton. Når jeg kigger tilbage på billeder fra salgsopstillingen, kan man se at der er lavet reparationer på sokkelen to steder mod nord. Når to af søjlerne blev af-dækket kunne man se at de var forsøgt tildækket med noget der ligner silikone (se billede af søjle 3 mod nord). Et billede fra overtagelsen, hvor vi skifter vinduer, viser en bar søjle med fin lak, og der er ingen tegn til rust i den delen vi ser.

Ift. ankenævnets beslutning om dækning af udbedring af søjle, jf. sag ..., regner vi med at der er dækning for udskiftning af de øvrige søjler. Se vedhæftede bilag.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en udtalelse fra sin rådgiver fra den 8. november 2022 (bilag I).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede herefter ejendommen den 29. november 2022. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag J.

Frida Forsikring V/Sedgwick Danmark A/S vendte herefter tilbage den 21. april 2023 og meddelte dækning til en enkelt søjle, som ved besigtigelsen af taksatoren var gennemtæret af rust og afviste dækning af de øvrige søjler, som ikke var gennemtærede (bilag K).

Klager fremsendte herefter den 1. maj 2023 en indsigelse over afgørelsen (bilag L) sammen med et bilag med supplerende kommentarer og billeder (bilag M).

Taksatoren fremsendte herefter internt sine kommentarer til klagen den 2. maj 2023 (bilag N).

Den 14. maj 2023 fremsendte klager en indsigelse over afgørelsen til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag O), hvorefter afdelingen den 6. juni 2023 fastholdt afgørelsen (bilag P).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Klagers rådgiver fra ... har den 8. november 2022 bemærket følgende (bilag I):

Undertegnede har efter aftale igen besigtiget sokkel og tærede stålsøjler på ovennævnte bolig den 2. d.s. med henblik på at vurdere tilstanden i forhold til beskrivelsen i tilstandsrapporten ... af 11-02-2013.

1 af søjlerne mod syd var nu udskiftet, og de øvrige 6 eksisterende søjler var delvist frilagt i indstøbningsområdet i soklen. Alle har rustangreb, og 1 af søjlerne mod nord havde hul efter gennemtæring. Da de alle understøtter den bærende tagrem, må det anbefales at de alle udskiftes til nye rustbeskyttede stålsøjler

Taksator fra Frida har i forbindelse med besigtigelsen den 29. november 2022 noteret følgende beskrivelse (bilag J):

6. stk. stål søjler fra sokkel og op til rem på nord og sydside. Indmuret i hulmur i facade, og er etableret mellem vinduer/dør partier.

En søjle skiftet jf. skade ... på sydside.

Nordside:

På nord side er sokkelpuds og beton banket væk ind til søjler under muret væg. Det er gravet ned foran sokkel

Revner/mørtelfuger i murværk er udbedret. Sokkelpuds ses afskallet og med udposning på sokkelmalingen, samt med små revner.

Søjle længst mod øst og vest ses med rust i stålsøjler i sokkel. Midterste søjle ses gennemtæret, og med svækkelse ca. 15 cm fra søjlefod/flange. Beton i sokkel er porøs.

Sydside:

Søjle mellem stue og værelse er skiftet.

Sokkelpuds og beton i sokkel banket væk. Sokler gravet fri. De 3 søjler ses med rust i nederste del ned mod søjlefod/flange.

Der ses revner i betonsokkel, samt porøs beton i sokkel.

Mørtelfuger er udbedret.

Facade mod syd ses indstøbt stålsøjle i fundament gennemtæret med svigtende bæreevne. Rusten fra søjlen har skudt betonfundamentet ud.

Over fundament ses muret brystning med revner i murværket.

Der er ikke registreret indvendige skade ved nogen af søjlerne.

Med hensyn til årsag og omfang vurderer taksatoren følgende:

Hus opført i 1969, hvor rustbeskyttelse af stål i beton og murværk ikke menes værende nødvendigt. Årsagen til at stålsøjlen er rustet, skyldes at den har fået fugt som over tid medfører rust.

Skadet omfang er søjle i midten mod nord, de øvrige søjler er rustet med der ses ikke gennemtæring af søjler.

Skadebegrebet

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.

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Huset opført i 1969. Der er alene konstateret rust på søjlerne og ikke nogen form af gennemtæring.

Hertil vurderer taksatoren, at de anmeldte søjler ikke er svækkede bortset fra den ene, som vi den 21. april 2023 har meddelt dækning til pga. gennemtæring. At taksatoren ikke vurderer, at søjlerne er svækket, fremgår af taksatorens vurdering fra den 2. maj 2023 (bilag N).

Taksatoren oplyser, at man på dette tidspunkt ikke fandt rustbeskyttelse af stål i beton og murværk for værende nødvendigt. At der i denne sag forekommer rust på bagvedliggende søjler, er derfor ikke usædvanligt i forhold til der i 1969 ikke var krav til rustbeskyttelse. Rust på søjler udgør derfor i sig selv ikke en skade. Sammenholdt med, at søjlerne ikke vurderes at være svækkede, man alene belagt med rust, finder vi ikke at den konstaterede rust udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

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

Set i forhold til, at der først anmeldes rust ved søjlerne 9 år efter overtagelsen skal vi her gøre gældende, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at rusten har været til stede ved overtagelsen. Forholdet er heller ikke af denne grund dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da klager ikke har dokumenteret, at rusten på søjlerne var til stede ved overtagelsen i maj måned 2013 jf. vilkårenes pkt. 4A.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

I forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen i februar 2013 har vedkommende i tilstandsrapporten beskrevet følgende:

Pkt. 2.1 Facader/gavle 'Der er revnedannelse i murværk mod nord og syd. Note: Revnedannelsen skyldes sætning i fundamentet'.

Pkt. 4.2 Sokkel 'Sokkelpuds er i områder med afskalninger og mangelfuld vedhæftning mod nord. Note: Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes'.

Pkt. 4.2 Sokkel 'Der er revner i sokkel mod nord og syd. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under punkt 3.1. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser'.

Forholdene har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren K2, som beskriver alvorlige skader som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Klager har i forbindelse med overtagelsen af ejendommen i 2013 blevet advaret om, at der er tale om alvorlige revner ved murværket og soklen og på trods af disse oplysninger valgt ikke at udbedre revnerne og sætningerne beskrevet i tilstandsrapporten.

Der anmeldes nu over 9 år efter overtagelsen af ejendommen, at der er tale om rust på bagvedliggende søjler, som ikke er gennemtærede.

Taksatoren oplyser, at årsagen til søjlen er blevet gennemtæret er, at den er blevet tilført fugt og derfor rustet. Fugten er blevet tilført af revnerne i murværket og soklen og i den lange periode på næsten 9 år efter overtagelsen har skaderne nævnt i tilstandsrapporten haft mulighed for at udvikle sig yderligere, og dermed skabe grundlag for rust, som der er sket i dette tilfælde.

Vi finder, at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med, at forholdet først anmeldes til ejerskifteforsikringen over 9 år efter overtagelsen af ejendommen, er blevet advaret tilstrækkeligt i tilstandsrapporten omkring alvorlige skader på ejendommens facader. Vi gør derfor gældende, at det ikke kan forekomme overraskende for klager, at der nu er tale om rust i de bagvedliggende søjler.

Endelig skal vi bemærke, at en skade noteret i tilstandsrapporten godt kan udvikle sig til en mere alvorlig skade, hvis man som i dette tilfælde ikke udbedrer skaderne nævnt i tilstandsrapporten. En skade vurderet af den bygningssagkyndige til karakteren K2 i 2013, kan således godt udvikle sig til en K3 skade i løbet af en årrække. Vi finder samlet, at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. vilkårenes pkt. 5B.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Ankenævnet for Forsikring

10.

99985

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i meddelelse af 18/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ikke yderligere kommentarer til sagen, og den forelægges nævnet at afgøre."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 11/2 2013 fremgår bl.a.:

"Boligtype: Enfamilieshus
Hustype: Typehus 1960-1976

...

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk mod nord og syd. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet.

...

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Sokkelpuds er i områder med afskalninger og mangelfuld vedhæftning mod nord. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
	K2	Der er revner i sokkel mod nord og syd. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under punkt 3.1. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen- fortsat

...

		Ja	Nej	Ved ikke
4. Fundamenter/sokler				
4.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?	☐	☒	☐
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☐	☒

Af rapport fra skønsmand1 indhentet af klageren af 29/4 2021 og fremlagt for nævnet i sag 97005 fremgår bl.a.:

"Undertegnede har efter aftale besigtiget sokkel og tærede stålsøjler på ovennævnte bolig den 23. d.s. med henblik på at vurdere tilstanden i forhold til beskrivelsen i tilstandsrapporten ... af 11-02-2013.

Ejendommen er fra 1969, hvor der ved destruktiv undersøgelse af soklen mod syd er konstateret, at revnen i soklen ikke er 'en ældre sætningsrevne', som beskrevet i tilstandsrapporten, men derimod en revne forårsaget af rustudvidelse i en bærende stålsøjle. Søjlen understøtter den bærende tagrem, og det er således af afgørende betydning, at søjlen er intakt og har sin fulde bæreevne, hvis ikke der skal ske sammenstyrtningskade på boligen. I henhold til plantegningen er der 4 indbyggede stålsøjler mod syd og 3 mod nord, som alle skal undersøges og, hvis de er i samme stand, skiftes snarest.

I tilstandsrapporten er der under pkt. 4.2 anført med karakteren K2: 'Der er revner i sokkel mod nord og syd. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes på baggrund af den visuelle besigtigelse opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under pkt. 3.1. Der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser.'

Konklusion:

1. Så skaden er åbenlyst forkert beskrevet og forkert karaktersat, idet karakteren skulle være K3, da der påføres skader på andre bygningsdele. Evt. kunne der være givet UN.
2. Endvidere er det tydeligt, at [person], som har lavet rapporten, har kopieret teksten fra den tidligere rapport udført af [firmaet] i 2011, og han har ikke engang fået rettet henvisningen, da 3.1 skulle være rettet til 2.1, p.g.a. ændret rapportopbygning fra 2012. (3.1 omhandler døre og 2.1 ydervægge). Altså giver henvisningen ingen mening.
3. I det aktuelle tilfælde er der tale om rust i en indstøbt stålsøjle, og det er ikke sædvanligt at stålstøbt i beton rust. Stål rust ikke, hvis betonen er tæt.
4. Der er tale om en skjult skade, som køberne ingen mulighed havde for at konstatere, men som de kan forvente bliver dækket af ejerskifteforsikringen."

Af rapport fra skønsmand1 indhentet af klageren af 8/11 2022 fremgår bl.a.:

"Undertegnede har efter aftale igen besigtiget sokkel og tærede stålsøjler på ovennævnte bolig den 2. d.s. med henblik på at vurdere tilstanden i forhold til beskrivelsen i tilstandsrapporten ... af 11-02-2013.

1 af søjlerne mod syd var nu udskiftet, og de øvrige 6 eksisterende søjler var delvist frilagt i indstøbningsområdet i soklen. Alle har rustangreb, og 1 af søjlerne mod nord havde hul efter gennemtæring. Da de alle understøtter den bærende tagrem, må det anbefales at de alle udskiftes til nye rustbeskyttede stålsøjler."

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

99985

Af selskabets afgørelse af 21/4 2023 fremgår bl.a.:

"I har anmeldt, at dampør/søjler i ydervæggene er rustne. Der henvises i øvrigt til sagsnr. ..., som efter Ankenævnet for Forsikrings anvisning blev dækket, idet de vurderede, at den ene dengang blotlagte søjle havde så fremskreden træring (svækket bæreevne), at der allerede på overtagelsestidspunktet 7 år forinden, måtte have været skade eller nærliggende risiko for skade. Ankenævnet understregede i samme ombæring, at der for det ikke var godtgjort på tidspunktet, at de øvrige søjler opfyldte forsikringens skadebegreb, ligesom at jf. jf. almindelige retslige principper påhviler forsikringstageren at bevise sit krav.

I har i den forbindelse blotlagt bunden af de øvrige 6 søjler, og det er dem, der behandles i nærværende sag.

Ved taksators besigtigelse kan han konstatere rustdannelse i 3 søjler mod syd og 2 mod nord. En enkelt søjle mod nord ses med gennemtæring, lig den tidligere erstattede søjle i sagsnummer ...

Dækningstilsagn:

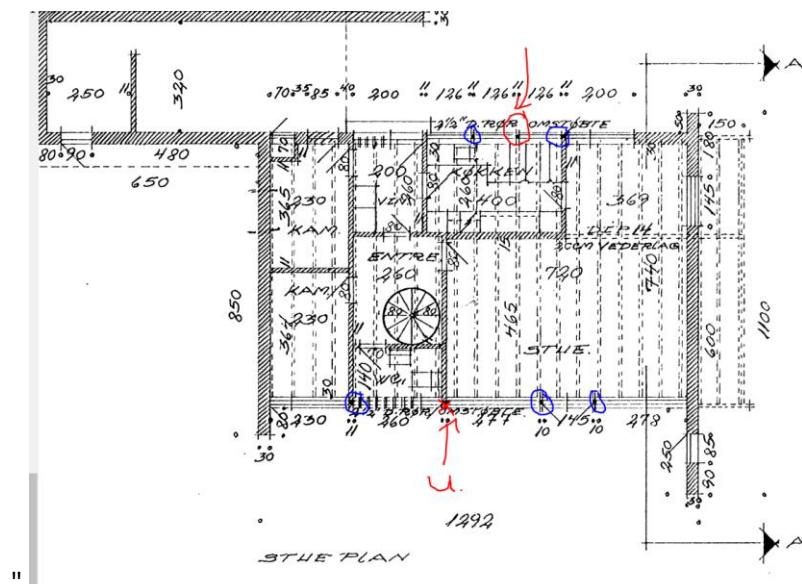
På baggrund af Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sag nr. ..., dækkes den ene søjle mod nord, der er med gennemtæring lig den tidligere dækkede søjler.

I bedes indhente og fremsende et tilbud på udbedring til mig, for videre behandling.

...

De øvrige 5 søjler, som ses uden gennemtæring dækkes ikke på forsikringen. Det skyldes, at det dels ikke findes godtgjort, at disse hverken på nuværende eller på overtagelsestidspunktet for snart 10 år siden var med bæreevnesvigt eller nærliggende risiko herfor. Der ses på besigtigelsen ikke gennemtæring, hvorfor det ikke kan godtgøres, at der for 10 år siden var nærliggende risiko herfor. Nærliggende skal forstås som en kort periode på indtil få år. Yderligere findes det ikke godtgjort, at den forekomst af rustdannelse der findes, er nævneværdigt anderledes end for tilsvarende konstruktioner af samme alder."

Af selskabets taksators besigtigelse af 29/11 2022 fremgår bl.a.:



3. Beskrivelse af forholdet

Taksatorbeskrivelse:

6 stk. Stål søjler fra sokkel og op til rem på nord og sydside. Indmuret i hulmur i facade, og er etableret mellem vinduer/dør partier.

En søjle skiftet jf. skade ... på sydside.

Nordside:

På nord side er sokkelpuds og beton banket væk ind til søjler under muret væg. Det er gravet ned foran sokkel Revner/mørtelfuger i murværk er udbedret. Sokkelpuds ses afskallet og med udposning på sokkelmalingen, samt med små revner.

Søjle længst mod øst og vest ses med rust i stålsøjler i sokkel. Midterste søjle ses gennemtæret, og

med svækkelse ca. 15 cm fra søjlefod/flange. Beton i sokkel er porøs.

Sydside:

Søjle mellem stue og værelse er skiftet.

Sokkelpuds og beton i sokkel banket væk. Sokler gravet fri. De 3 søjler ses med rust i nederste del ned mod søjlefod/flange.

Der ses revner i betonsokkel, samt porøs beton i sokkel.

Mørtelfuger er udbedret.

Facade mod syd ses indstøbt stålsøjle i fundament gennemtæret med svigtende bæreevne. Rusten fra søjlen har skudt betonfundamentet ud.

Over fundament ses muret brystning med revner i murværket.

Der er ikke registreret indvendige skade ved nogen af søjlerne.

4. Årsag og omfang

Hus opført i 1969, hvor rustbeskyttelse af stål i beton og murværk ikke menes værende nødvendigt. Årsagen til at stålsøjlen er rustet, skyldes at den har fået fugt som over tid medfører rust. Skadet omfang er søjle i midten mod nord, de øvrige søjler er rustet med der ses ikke gennemtæring af søjler."

Af klagerens e-mail af 1/5 2023 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har lavet en oversigt over alle søjler (se bilag), som vil understøtte, hvorfor udskiftning af 3 søjler burde dækkes af forsikringen:

- Søjle 1 er hårdt angrebet af rust. Denne har været forsøgt repareret/lappet af en af de tidligere ejere. Sandsynligvis fordi der har været rustudvidelse og skader på sokkel. Beton er både bagved og foran reparationen af skaden porøs, noget den vil blive over tid hvis der er for lidt cement i blandingen (fortalt af [person] fra [firma], firmaet som skiftet første søjle). De søjler der er hårdest ramt har også mest porøs beton rundt om sig. Vi mener det er beviseligt at skaden har været betydelig ved overtagelse i 2013. Skaden er anført som K2 i tilstandsrapport, hvor skaden er nævnt som delvis afskalning og mangelfuld vedhæftning i sokkelpuds. Vi kunne under ingen omstændigheder vide noget om skaden når man læste rapporten.

- Søjle 2 er helt gennemtæret, og er allerede godkendt af ejerskifteforsikring.

- Søjle 5[4] er hårdt angrebet af rust. Der ses en tydelig revne i sokkel. Skaden er anført som K2 i tilstandsrapport. Skaden på denne søjle, må kunne ses i sammenhæng med de to allerede godkendte søjler. Den er ikke gennemtæret, men skaden er betydelig (noget man også kan se af billeder). Som vi nævnte i klagen til ankenævnet, er det rimeligt at tro, at skaden som har været 40 år

undervejs (da man jf. tilstandsrapporten vurderer at revnen er kommet få år efter husets opførelse) også har været betydelig ved overtagelse i 2013."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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.

...

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

Nævnet har fået forelagt fotografier

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1969 og er overtaget af klageren den 1/5 2013 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/2 2013. Klageren anmeldte den 19/8 2020, at søjle 6 i murværket mod syd og sokkel var fugtskadet, og at søjlen var gennemtrængt af rust. Nævnet udtalte den 24/11 2021 i sag 97005, at selskabet skulle dække udbedringen af den rustne stål-søjle i muren mod syd med fradrag af udgiften til de murreparationer, der kunne forventes på

Ankenævnet for Forsikring

15.

99985

baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Klageren foranledigede de øvrige 6 søjler i murværket undersøgt, og henvendte sig til selskabet igen i 2022 og anmeldte, at der var konstateret rustangreb på de resterende søjler. Selskabet dækkede på den baggrund tillige søjle 2.

Klageren ønsker i første række, at selskabet dækker omkostningerne til udbedring af søjle 1, 3, 4, 5, og 7. I anden række ønsker klageren, at selskabet dækker søjle 1 og søjle 4, der er hårdest angrebet af rust. Klageren har anført, at der er/var skader på soklen ved 5 ud af 7 søjler, og at disse forhold kun har fået karakteren K2 i tilstandsrapporten. Han har anført, at rustangreb på søjlerne ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at rustudvidelser på søjlerne har skabt revnedannelser, hvilket igen har gjort, at søjlerne har været udsat for fugt over tid. Hvis klageren havde vidst, at søjlerne, var hårdt angrebet af rust, ville han have genovervejet sit køb af huset. Klageren henviser til, at han har indhentet en sagkyndig rapport af 8/11 2022, hvor det bl.a. fremgår, at, "1 af søjlerne mod syd var nu udskiftet, og de øvrige 6 eksisterende søjler var delvist frilagt i indstøbningsområdet i soklen. Alle har rustangreb, og 1 af søjlerne mod nord havde hul efter gennemtæring. Da de alle understøtter den bærende tagrem, må det anbefales at de alle udskiftes til nye rustbeskyttede stålsøjler".

Selskabet har afvist at yde yderligere dækning med henvisning til, at selskabets taksator har vurderet, at de anmeldte søjler ikke er svækkede. Selskabet har anført, at huset er fra 1969, og at man på tidspunktet for opførelsen af huset, ikke fandt rustbeskyttelse af stål i beton og murværk for nødvendigt. At der forekommer rust på bagvedliggende søjler, er derfor ikke usædvanligt, og rust på søjler udgør i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har også anført, at klageren ikke har dokumenteret, at rusten på søjlerne var til stede ved overtagelsen i 2013, idet han først anmeldte forholdet 9 år efter. Klageren er derfor på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, sammenholdt med, at forholdet først blev anmeldt 9 år efter overtagelsen af ejendommen, blevet tilstrækkeligt advaret omkring alvorlige skader på ejendommens facader.

Selskabet har bemærket, at "en skade noteret i tilstandsrapporten godt kan udvikle sig til en mere alvorlig skade, hvis man som i dette tilfælde ikke udbedrer skaderne nævnt i tilstandsrap-

porten. En skade vurderet af den bygningsagkyndige til karakteren K2 i 2013, kan således godt udvikle sig til en K3-skade i løbet af en årrække".

Af tilstandsrapport af 11/2 2013 fremgår det bl.a. med karakteren K2, at der ved facader/gavle er "revnedannelser i murværk mod nord og syd. Note: Revnedannelser skyldes sætning i fundament". Vedrørende sokkel er det med karakteren K2 bl.a. anført, "Der er revner i sokkel mod nord og syd. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der ikke er konstateret andre følgeskader end beskrevet under punkt 3.1. Der er således tale om ældre sætningsrevner".

Af selskabets taksators besigtigelse af 29/11 2022 fremgår det, at "På nord side ... Søjle længst mod øst og vest ses med rust i stålsøjler i sokkel. Midterste søjle ses gennemtæret, og med svækkelse ca. 15 cm fra søjlefod/flange. Beton i sokkel er porøs. Sydside: Søjle mellem stue og værelse er skiftet. Sokkelpuds og beton i sokkel banket væk. Sokler gravet fri. De 3 søjler ses med rust i nederste del ned mod søjlefod/flange. Der ses revner i betonsokkel, samt porøs beton i sokkel. Mørtelfuger er udbedret. ... Hus opført i 1969, hvor rustbeskyttelse af stål i beton og murværk ikke menes værende nødvendigt. Årsagen til at stålsøjlen er ruster, skyldes at den har fået fugt som over tid medfører rust. Skadet omfang er søjle i midten mod nord, de øvrige søjler er rustet med der ses ikke gennemtæring af søjler".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var revnedannelser ved sokkel og murværk ved søjle 1 og søjle 4, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet, da tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om, at revnedannelserne skyldes ekspanderende rustdannelser på jernsøjlerne inde i murværket.

Ankenævnet for Forsikring

17.

99985

Selskabet skal derfor dække udbedringen af forholdene med fradrag af udgiften til de murreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at revnedannelserne i tilstandsrapporten fra 2013 er beskrevet som ældre sætningsrevner, hvorfor det må lægges til grund, at rustudvidelserne af søjlerne på overtagelsestidspunktet var fremskreden, og at forholdet på daværende tidspunkt udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne om den fremskredne rustdannelse, der er konstateret på de to søjler.

Hvad angår søjle 3, 5 og 7 finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at rustudvidelsen af søjlerne på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, hvad disse søjler angår.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur, skal dække udbedringen forholdet vedrørende søjle 1 og 4 i murværket med fradrag af udgiften til de murreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Ankenævnet *for* Forsikring

18.

99985

Jens Kruse Mikkelsen

formand