

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 99999:

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 brev af 21/6 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Nærværende sag vedrører tvist med mine klienters ejerskifteforsikringsselskab Frida Forsikring. Forholdet er nærmere det, at mine klienter købte og overtog ejendommen ... den 1. november 2020. Efterfølgende har mine klienter konstateret væsentlige trækgener ved vinduer og døre samt vandindtrængen ved vinduer og døre. Mine klienter har indgivet anmeldelse til ejerskifteforsikringen vedrørende ovennævnte forhold, idet mine klienter er af den opfattelse, at der klart er tale om mangler ved ejendommen og at disse er opstået og har eksisteret længe inden overtagelsesdagen.

Forholdet er det, at mine klienter har den opfattelse, at manglerne er opstået som oprindelige mangler, idet vinduerne helt start har været mangelfulde forstået på den måde, at størstedelen af vindues- og dørrammer er sprunget i limningen i slidsamlinger, at alle rammer er meget ustabile, vinduesrammerne går fra hinanden i samlingerne og der opstår vindskævheder, hvorved vinduesrammerne går ud af vinkel.

Dette betyder samlet, at der er væsentlige utætheder ved samtlige vinduer og døre i ejendommen med stor nedsættelse af ejendommens funktion.

Mine klienter har anmeldt skaden til ejerskifteforsikringen ved Frida Forsikring den 21. januar 2021. Sagen har været behandlet ved Frida Forsikring, der har afvist at dække forholdet under ejerskifteforsikringen. Efterfølgende har der været klaget over dette til Frida Forsikring og sagen har været genbehandlet.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99999

Efter en genbesigtigelse af forholdene af en taksator fra Frida Forsikring, har Frida Forsikring endeligt afvist, at skaden er dækningsberettiget.

Der vedlægges korrespondance med Frida Forsikring.

Det er mine klienters klare opfattelse, at der er tale om en oprindelig mangel eller under alle omstændigheder en mangel, der er opstået inden mine klienter disponerede over ejendommen, og at problemerne med vinduesrammer og dørrammer er så væsentlige, at der er tale om en dækningsberettiget mangel.

I forbindelse med handlen er der udarbejdet tilstandsrapport. Af tilstandsrapporten fremgår de konstaterede problemstillinger ikke. På den baggrund er der ligeledes indgivet klage over den bygningssagkyndige.

Det gøres gældende, at der er tale om så væsentlige mangler ved ejendommen, og at forud sætningerne for at ejerskifterforsikringen dækker i henhold til sine betingelser er opfyldt.

Jeg skal anmode om, at sagen hurtigst muligt bliver behandlet af Ankenævnet for Forsikring, og at der i den sammenhæng bliver udmeldt en bygningssagkyndig til at vurdere forholdene med henblik på at kunne træffe afgørelse i sagen."

Selskabet har i brev af 5/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Domus Forsikring A/S skal vi hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 2001 med overtagelsesdato den 13. november 2020. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som bilag A.

Den 27. august 2020 var der udarbejdet en tilstandsrapport, som fremlægges som bilag B.

Den 2. februar 2021 anmeldte klager følgende (bilag C):

Vi oplever et stort kulde indslag ved vores vinduer/døre i stuen, endvidere har vi flere vinduer, som er svære at lukke og det kan tydeligt ses at der er 'åben' mellem karm og 'udenfor'.

Vi har haft sat vatterpas på karmene og de er virkelig skæve i hver deres retning helt op til 1,5 cm.

Jeg tog en video 1. juledag da der var vindstille udenfor, men hvor stearinlysene alligevel stod og blafrede.

Vi vil gerne have det undersøgt af en tømmers, da det virker til at det er skævt.

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter adressen den 16. februar 2021. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag D.

Ankenævnet for Forsikring

3.

99999

Den 22. marts 2021 afviste vi dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 20. april 2021 vendte tilbage med oplysninger om, at de var uenige i afgørelsen (bilag E) og vedlagde i den forbindelse en udtalelse fra deres tømrer (bilag F).

Den 26. april 2021 vendte klager tilbage og oplyste, at efter besøg af en vinduespudser havde klager konstateret, at der var tale om vand indvendigt på en rude, som ikke kunne åbnes (bilag G). Sammen med mailen vedlagde klager billeder (bilag H).

Den 15. juni 2021 fastholdt skadeafdelingen afgørelsen (bilag I) på baggrund af en udtalelse fra taksatoren, som tidligere havde besigtiget ejendommen og udarbejdet taksatorrapport (bilag J)

Den 20. august 2021 fremsendte klagers advokat en indsigelse over afgørelsen til Frida Forsikrings kvalitets – og klageafdeling (bilag K).

Afdelingen indhentede herefter en nærmere undersøgelse af en ekstern rådgiver fra [selskabets eksterne rådgiver].

Rapporten fra rådgiveren fra den 15. september 2021 fremlægges som bilag L sammen med rådgiverens plantegninger inkl. kommentarer (bilag M) samt billeder fra besigtigelsen (bilag N).

På baggrund af resultatet af undersøgelsen vendte Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 20. september 2021 tilbage og fastholdt, at det anmeldte forhold ikke var dækket af den tegnede ejerskifteforsikring (bilag O).

Fridas opfattelse af sagen

Taksator fra Domus Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen den 16. februar 2021 bemærket følgende (bilag D):

Alle vinduer og døre i huset er gennemgået.

Kælder - Intet der trænger til nærmere beskrivelse.

Stuesal:

Vindue i walk ind -gavl mod øst. Kan ses en lille åbning i nederste hjørne til venstre- ingen vandindtrængen.

Vindue i gavl mod vest- utæt ved glasbånd venstre side nederst. -Ingen vandindtrængen.

Dør i stort vinduesparti hænger 6-7 mm fra hængsel side mod anslagsside. Ingen vandindtrængen.

Topstyret vinduet til v. i stort vinduesparti i stue - er skævt- kondensudtræk på bundkarm.

Dør i gavl mod vest, i køkken, indgangsdør og dør bryggers hænger mellem 1 -5 mm. Ingen vandindtrængen.

Flere af de topstyrede vinduer er lukker lidt svært og lidt skæve.

1 sal.

*Værelse mod vest - bundkarm buer lidt- det trækker ind -dog ingen vandindtrængen.
Vindue i værelse mod øst hænger i bundkarm,*

Generelt.

Lukkebeslag trænger til justering så de trækker vinduesrammen ind mod tætningslisterne. Når vinduesrammen er i lukket position, kan man trykke på rammen, den bliver ikke trukket ind mod karmen og tætningslisterne, derfor kan det trække ind.

Tætningslisterne er også begyndt at miste sin elasticitet, hvilket er normalt.

Med hensyn til årsagen til det anmeldte forhold oplyser taksatoren følgende:

Døre og vinduer er skæve. Det er ingen vandindtrængen. Der trækker luft ind ved vinduer og døre. Specielt ved det store vinduesparti, og dermed dannes der kondens de steder hvor der er små utætheder. Tætningslister er slidte, og låsebeslag skæve.

Døre hænger.

Det er min vurdering, at årsagen skyldes justeringer og vedligehold, og naturlig brug.

Taksatoren vurderer følgende i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb:

Der er ingen vandindtrængen eller skader. Der dannes kondens i nogle steder, grundet utæthed ved tætningslister, og skævhed ved døre og vinduer. Kan justeres, og dog specielt ved låsebeslag. At en dør hænger er ikke en skade.

Mener ikke det opfylder skadesbegrebet.

[Selskabets eksterne rådgiver] har i forbindelse med besigtigelsen den 15. september 2021 konstateret følgende (bilag L):

Ved besigtigelse af massive mahognivinduer og mahognidøre i hus fra 2001, kunne det konstateres

at få af karmene mod sydøst er skadet samt flere af døre- og vinduesrammer mod sydøst er skadet. Skaden består i, at limningerne er gået fra hinanden, hvilket har gjort rammerne ustabile og skæve.

Der er ikke skade på karme/rammer i resten af huset.

Der ses ikke nedbrydning af vinduer.

Træet er vedligeholdt i form af olie, men der ses sunkne glasbånd og skævt siddende lister hvilket mangler vedligeholdelse.

Iflg. kunden trænger der vand ind, når det regner.

(Se vedhæftet optegnelse over hvilke vindueskarme/-rammer der har skade)

Med hensyn til årsagen vurderer [selskabets eksterne rådgiver] følgende:

Hvad årsagen er, til at vinduer og døre er gået fra hinanden i limningerne er svært at svare på, om det skyldes sol/varme, da det kun ses på syd og østvendte vinduer, eller om det skyldes sunkne glasbånd og skævsiddende lister som beskrevet i tilstandsrapporten, vides ikke - men fakta er at nogle af vinduerne er skadet.

Levetiden for mahognivinduer kan være flere årtier, hvis vinduet vedligeholdes. Hvis træet bliver gråt i overfladen, trænger det til olie, hvilket ikke var tilfældet her, da selve mahognitræet fremstod

med en naturlig glød. Men vedligehold af glasbånd og lister burde have været udført.

Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A:

Forsikringen dækker 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.

Hertil fremgår der følgende af vilkårenes pkt. 4B:

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, 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.

Såvel taksator som [selskabets eksterne rådgiver] har ikke konstateret skader eller tegn på indtrængende vand ved begge besigtigelser.

Klager har alene fremsendt billeder af, at der ved et enkelt vindue har været tegn på fugt efter besøg af en vinduespudder den 26. april 2021, hvor der dog ikke er bemærket nogen former for følgeskader.

Med hensyn til typen af vinduer oplyser taksatoren, at der er tale om følgende type vinduer (bilag J):

Vi snakker om Mahogni vindue og dør partier som er 18-19 år gamle. Mahogni er i udgangspunktet en hård trætype, og karme er i massivt træ. Det er nogle gange brugt noget vi kalder for cigartræ (Mahogni) hvis det er en lidt dårlig kvalitet, det kan være det er det her. Ved ikke præcis hvilken leverandør det er, tror det er [firma 1], som ikke eksisterer mere i dag. Hvis vinduer og specifikt Mahogni træ IKKE olieres og vedligeholdes, ja så er træet ikke mættet, og selvfølgelig vil karme, og poster vride sig.

Hertil udtaler [selskabets eksterne rådgiver] følgende i den forbindelse i hans notat fra den 15. september 2021 (bilag L):

Træet er vedligeholdt i form af olie, men der ses sunkne glasbånd og skævt siddende lister hvilket mangler vedligeholdelse.

Som det fremgår af såvel oplysningerne fra såvel taksatoren som [selskabets eksterne rådgiver] er der tale om trævinduer, som kræver vedligeholdelse. At trævinduer kræver løbende vedligeholdelse, dokumenteres eks. af en artikel fra Videntcenteret Bolius fra den 8. august 2018, som peger på, at man som husejer må forvente en årlig vedligeholdelse af trævinduer (bilag P).

Som køber af en ejendom med trævinduer, som kræver omfattende vedligeholdelse, kan man efter vores opfattelse ikke forvente, at tidligere ejere løbende gennem årene har vedligeholdt vinduerne i overensstemmelse med de vejledninger mv., som har fulgt med i forbindelse med op sætningen af vinduerne.

At der som i dette tilfælde kan opleves skævheder og træk fra 18-19 år gamle vinduer sammenholdt med, at der hverken af taksatoren eller ekstern rådgiver [selskabets eksterne rådgiver] er konstateret utætheder og dertilhørende følgeskader, er derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder med trævinduer. Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Tilstandsrapporten

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

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 27. april 2021 konstateret følgende alvorlige skader på vinduerne i bygningen:

Der er enkelte steder sunkne glasbånd og skævtsiddende lister i dør-/vinduesparti mod syd.

Note: Forholdet medfører øget risiko for opfugtning og nedbrydning i partiet.

Forholdet 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 skader på andre bygningsdele.

Når der alene er konstateret skævheder mv. i vinduerne mod syd/øst af taksatoren samt [selskabets eksterne rådgiver], finder vi, at disse, ud over ikke at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, harmonerer med, hvad klager er blevet advaret om af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten.

Det anmeldte forhold er ud over ikke at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand heller ikke dækket af forsikringen under henvisning til den alvorlige anmærkning i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 5B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 99377 (bilag Q) anmeldte klager, at terrassedørene var utætte og det trak ind af vinduespartiet i stuen som var utæt.

På trods af, at der alene var tale om 12 år gamle vinduer og dermed væsentlig nyere vinduer end vinduerne i denne verserende sag, fandt nævnet ikke, at klager havde løftet bevisbyrden for, at der var tale om et forhold, som gav nærliggende risiko for skade ved overtagelsestidspunktet, når der ligesom i denne løbende sag ved nævnet ikke var tale om indtrængende vand og dertilhørende følgeskader i ejendommen på overtagelsestidspunktet.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er direkte sammenlignelig med problemstillingen i denne sag.

Hertil anmeldte klageren i kendelsen 99168 (bilag R), at der var tale om indtrængende vand i ejendommens pudsede facader. Nævnet lagde bl.a. vægt på, at ejendomme med pudsede facader var mere vedligeholdelseskrevende end andre typer udvendige vægflader og fandt ikke, at klageren havde godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden gik væsentlig ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Når klageren i denne verserende sag ved nævnet har valgt at købe en ejendom med trævinduer, som er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer vinduer, finder vi, at kendelsen dokumenterer, at klager ikke kan forvente dækning, når der ikke er konstateret indtrængende vand samt dertilhørende følgeskader fra vinduerne på trods af en alder på 18-19 år og klagers vedligeholdelsesbyrde derfor efter vores opfattelse ikke går væsentlig ud over, hvad der kan forventes med tilsvarende type vinduer.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet og heller ikke er dækket af forsikringen på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 21/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne min klient fastholdes det, at der er tale om en dækningsberettiget skade vedrørende de vinduer og karme, der dokumenterbart er skadet. Der henvises i den forbindelse til sagens bilag L, rapport fra [selskabets eksterne rådgiver].

[Selskabets eksterne rådgiver] konstaterer i sin rapport, at nogle af vinduerne er skadet. [Selskabets eksterne rådgiver] konstaterer endvidere, at vinduerne er vel-vedligeholdt og at der ikke som sådan ses nedbrydning af vinduer, der kunne skyldes manglende vedligehold.

Det fastholdes, at skaden på de vinduer, der af [selskabets eksterne rådgiver] er konstateret beskadigede, er en skade, der har været til stede på tidspunktet for mine klienters overtagelse af ejendommen.

I den forbindelse bemærkes det, at mine klienter reklamerede relativt hurtigt over de konstaterede problemer med vinduerne kort tid efter overtagelsen af ejendommen.

Dette dokumenterer, at skaden var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.

Det er ikke korrekt som anført i sagens bilag O, afgørelse fra Frida Forsikring, hvor der på side 2 er anført, at der ikke er konstateret nogen form for følgeskader i form af vandindtrængen eller konstruktionsmæssige nedbrud ved døre og vinduer. Der er netop konstateret nedbrud ved døre og vinduer. Ikke i form af råd eller svamp men i form af, at vinduerne er gået fra hinanden i limningerne, bl.a. med den virkning at nogle af vinduerne ikke kan åbnes og med den virkning, at der er væsentlige trækgener af et omfang, der ligger langt ud over almindelige komfortgener.

Når det i bilag O, første afsnit på side 2, af Frida Forsikring anføres følgende: 'Dertil kommer at vores kundes egen valgte håndværker [klagerens tømrer] ved deres besigtigelse den 20. april 2021

Ankenævnet for Forsikring

8.

99999

oplyser, at der er ingen tegn på råd eller opfugtning eller utætheder ved glasbånd og glaslister', kan denne sentens netop ikke anvendes til at frikende forsikringens dækningsforpligtelse.

Det fremgår netop af [klagerens tømrer] beskrivelse af forholdene, sådan som de bl.a. er gengivet i bilag J på side 1 'Tætningslisterne er OK og funktionelle', at klagerens tømrer har konstateret, at der ikke er problemer med tætningslisterne, idet disse er OK og funktionelle, men at det tværtimod er forhold vedrørende vinduernes limninger i slidsamlinger, der er sprunget, hvilket bevirker, at rammerne er ustabile og går fra hinanden i samlingerne.

Det gøres gældende, at netop sådanne skader er omfattet af skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen.

Selskabet har i meddelelse af 6/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat henviser til, at der er tale om skader på vinduerne i form af, at enkelte vinduer vinduerne er gået fra hinanden i limningerne, bl.a. med den virkning at nogle af vinduerne ikke kan åbnes.

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

Der er fortsat ikke konstateret råd alle andre alvorlige skader, som følge af det anmeldte forhold, hvilket [selskabets eksterne rådgiver] noterer i sin rapport.

At der kan forekomme træk fra vinduerne, er heller ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Klager har således ikke fremlagt dokumentation på, at trækgenerne medvirker til, at ejendommen ikke kan varmes op til en passende komforttemperatur.

At der nu er tale om enkelte vinduer, som ikke kan åbnes over 2 1/2 år efter overtagelsen udgør heller ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. på overtagelsestidspunktet vilkårenes pkt. 4A og B."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 13/11 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Det skal endnu en gang understreges, at de mangler der er ved vinduerne og dørene i klagers ejendom, er mangler der var til stede i forbindelse med overtagelsen af ejendommen.

Det er således ikke tilfældet, som anført i Domus Forsikrings skrivelse af 6. oktober d.å., at det først er nu 2½ år efter overtagelsen at der er et problem med, at vinduerne ikke kan åbnes. Det har nogle af vinduerne ikke kunnet længe.

Hovedproblemet er fortsat det, som er beskrevet af [klagerens tømrer], nemlig at vinduernes samlinger/limninger er sprunget, hvilket gør vinduesrammerne ustabile. Sådan har tilfældet været siden overtagelsen.

Ankenævnet for Forsikring

9.

99999

Der er væsentlige trækgener fra vinduerne.

Det fastholdes, at skaderne falder ind under definitionen i ejerskifteforsikringens skadesbegreb." Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 27/8 2020 fremgår bl.a.:

"3. Vinduer og døre

...

3.2 Vinduer K2 Der er enkelte steder sunkne glasbånd og skævtsiddende lister i dør-/vinduesparti mod syd.

Note: Forholdet medfører øget risiko for opfugtning og nedbrydning i partiet."

Af skadesanmeldelse af 2/2 2021 fremgår bl.a.:

"Vi oplever et stort kuldeindslag ved vores vinduer/døre i stuen, endvidere har vi flere vinduer, som er svære at lukke og det kan tydeligt ses at der er 'åben' mellem karm og 'udenfor'.

Vi har haft sat vatterpas på karmene og de er virkelig skæve i hver deres retning helt op til 1,5 cm.

Jeg tog en video 1. juledag da der var vindstille udenfor, men hvor stearinlysene alligevel stod og blafrede. Vi vil gerne have det undersøgt af en tømmers, da det virker til at det er skævt."

Af e-mail af 20/4 2021 fra klagerens tømmers fremgår bl.a.:

"Vi har efter henvendelse fra husejer været forbi for at besigtige forhold vedr problemer med vinduer og døre, utætheder og dårlig funktionalitet.

Det er ifb med gennemgang og besigtigelse af vinduer og døre konstateret, at stort set alle vinduer og døre, er 'sprunget' i limningerne i slidssamlingerne.

Dvs at alle rammer er meget ustabile, rammer går fra hinanden i samlingerne, der opstår vindskævheder og rammer går ud af vinkel.

Enkelte vinduer vil der snarligt være risiko for at bundstykke i rammerne falder ned, og der er også enkelt fals ved oplukkeligt vindue der er helt løs, igen har limningen sluppet.

Også flere af tapsamlingerne i karmene er 'sprunget' i limningerne, hvilket resulterer i flere skævheder og krumninger.

Det er vores vurdering at dette forhold må ha stået på over en længere periode, da dette ikke bare lige sker.

Det er ikke et problem som vi har set før i så udbredt omfang, noget kunne tyde på en fejl ifb med produktionen/limningen.

Tætningslisterne ok og funktionelle.

Der er samtidig flere rammer som er meget 'små' i karmene, således at tætningslisternes tætningsslæber ikke kan fange karmene.

Det er vores klar vurdering at det ikke er et spørgsmål om justeringer eller udskiftning af gummilister, da dette ikke vil afhjælpe problemet.

1 - En løsning kunne være at demontere og adskille alle karme og rammer, og derefter udføre ny sammenlimning i alle samlinger,

Dette er meget tidskrævende og med forbehold for at komplet adskillelse er muligt.

Herefter skal vinduer og døre så genmonteres, nye gummifuger og efterfølgende malerrep indvendig og udvendig ved false og lysninger.

2 — En anden og billigere løsning er, efter vores vurdering, en komplet udskiftning af alle vinduer og døre, incl fuger udvendig og indvendig ved false og lysninger.

...

Der er ingen tegn på råd eller op fugtning eller utætheder ved glasbånd og glaslister. Så dette er ikke noget der har betydning eller nogen indflydelse på ovenstående observationer."

Af klagerens e-mail af 26/4 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"Efter besøg af vinduespudder, konstaterede vi vand indvendig på en rude, som ikke kan åbnes."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/2 2021 fremgår bl.a.:

"Taksatorbeskrivelse: Alle vinduer og døre i huset er gennemgået.

Kælder - Intet der trænger til nærmere beskrivelse.

Stuesal:

Vindue i walk ind -gavl mod øst. Kan ses en lille åbning i nederste hjørne til venstre- ingen vandindtrængen.

Vindue i gavl mod vest- utæt ved glasbånd venstre side nederst. -Ingen vandindtrængen.

Dør i stort vinduesparti hænger 6-7 mm fra hængsel side mod anslagsside. Ingen vandindtrængen.

Topstyret vinduet til v. i stort vinduesparti i stue - er skævt- kondensudtræk på bundkarm.

Dør i gavl mod vest, i køkken, indgangsdør og dør bryggers hænger mellem 1 -5 mm. Ingen vandindtrængen. Flere af de topstyrede vinduer er lukker lidt svært og lidt skæve.

1 sal.

Værelse mod vest - bundkarm buer lidt- det trækker ind -dog ingen vandindtrængen.

Vindue i værelse mod øst hænger i bundkarm,

Generelt.

Lukkebeslag trænger til justering så de trækker vinduesrammen ind mod tætningslisterne. Når vinduesrammen er i lukket position, kan man trykke på rammen, den bliver ikke trukket ind mod karmen og tætningslisterne, derfor kan det trække ind.

Tætningslisterne er også begyndt at miste sin elasticitet, hvilket er normalt.

...

4. Årsag og omfang

Årsag:

Døre og vinduer er skæve. Det er ingen vandindtrængen. Der trækker luft ind ved vinduer og døre.

Specielt ved det store vinduesparti, og dermed dannes der kondens de steder hvor der er små utætheder. Tætningslister er slidte, og låsebeslag skæve.

Døre hænger.

Det er min vurdering, at årsagen skyldes justeringer og vedligehold, og naturlig brug.

Vurdering:

Der er ingen vandindtrængen eller skader. Der dannes kondens i nogle steder, grundet utæthed ved tætningslister, og skævhed ved døre og vinduer. Kan justeres, og dog specielt ved låsebeslag. At en dør hænger er ikke en skade.

Mener ikke det opfylder skadesbegrebet."

Af rapport af 15/9 2021 fra selskabets eksterne rådgiver fremgår bl.a.:

"Konstatering

Ved besigtigelse af massive mahognivinduer og mahognidøre i hus fra 2001, kunne det konstateres at få af karmene mod syd-øst er skadet samt flere af døre- og vinduesrammer mod syd-øst er skadet. Skaden består i, at limningerne er gået fra hinanden, hvilket har gjort rammerne ustabile og

skæve.

Der er ikke skade på karme/rammer i resten af huset.

Der ses ikke nedbrydning af vinduer.

Træet er vedligeholdt i form af olie, men der ses sunkne glasbånd og skævt siddende lister hvilket mangler vedligeholdelse.

Iflg. kunden trænger der vand ind, når det regner.

(Se vedhæftet optegnelse over hvilke vindueskarme/-rammer der har skade)

Årsag

Hvad årsagen er, til at vinduer og døre er gået fra hinanden i limningerne er svært at svare på, om det skyldes sol/varme, da det kun ses på syd og østvendte vinduer, eller om det skyldes sunkne glasbånd og skævsiddende lister som beskrevet i tilstandsrapporten, vides ikke - men fakta er at nogle af vinduerne er skadet.

Levetiden for mahognivinduer kan være flere årtier, hvis vinduet vedligeholdes. Hvis træet bliver gråt i overfladen, trænger det til olie, hvilket ikke var tilfældet her, da selve mahognitræet fremstod med en naturlig glød. Men vedligehold af glasbånd og lister burde have været udført.

Om forholdet burde have været anmærket i tilstandsrapporten?

Ankenævnet for Forsikring

12.

99999

Forholdet er delvist anmærket i tilstandsrapporten med bemærkning: 'K2 Der er enkelte steder sunkne glasbånd og skævtstående lister i dør-/vinduesparti mod syd. Note: forholdet medfører øget risiko for opfugtning og nedbrydning i partiet.'

Der er ingen bemærkning under sælgeroplysninger."

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

Nævnet har fået forelagt fotografier af vinduerne.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 13/11 2020. Ejendommen er opført i 2001. Klageren anmeldte den 2/2 2021, at der var kuldeindslag ved vinduer og døre i stuen, og at flere vinduer var svære at lukke. Selskabet besigtigede ejendommen den 16/2 2021. Den 9/9 2021 besigtigede selskabets eksterne rådgiver ejendommen. Selskabet har afvist dækning med hen-

visning til, at det anmeldte forhold fremgår af tilstandsrapporten og ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren kræver dækning for skaden. Klageren har anført, at ejendommens funktion er nedsat, på grund af utætheder ved samtlige vinduer og døre. Der er væsentlige trækgener af et omfang, der ligger langt ud over almindelige komfortgener. Klageren har anført, at der er konstateret nedbrud i den forstand, at vinduerne er gået fra hinanden i limningerne.

Ifølge klagerens tømrer er selve tætningslisterne "ok og funktionelle". Klageren henviser til, at vinduerne ifølge rapporten fra selskabets eksterne rådgiver er vel-vedligeholdte. Klageren har anført, at der er tale om en væsentlig mangel, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at forholdet ikke er dækket, idet forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med en K2-anmærkning. Der er alene konstateret skævheder mv. i vinduerne mod syd/øst. Klageren er derfor blevet advaret om forholdet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader eller indtrængende vand ved selskabets besigtigelser. Selskabet har anført, at skævheder og træk fra 18-19 år gamle vinduer ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder med trævinduer. Selskabet har henvist til, at der ifølge den eksterne rådgiver mangler vedligeholdelse ved de sunkne glasbånd og skævtstående lister. Selskabet har anført, at klagerens vedligeholdelsesbyrde ikke går væsentlig ud over, hvad der kan forventes med tilsvarende type vinduer. Selskabet har anført, at man som køber ikke kan forvente, at tidligere ejere løbende gennem årene har vedligeholdt vinduerne i overensstemmelse med de vejledninger mv., som har fulgt med i forbindelse med opsætningen af vinduerne.

Det fremgår af e-mail af 20/4 2021 fra klagerens tømrer, at "stort set alle vinduer og døre, er 'sprunget' i limningerne i slidssamlingerne. Dvs. at alle rammer er meget ustabile, rammer går fra hinanden i samlingerne, der opstår vindskævheder og rammer går ud af vinkel. Enkelte vinduer vil der snarligt være risiko for at bundstykke i rammerne falder ned, og der er også enkelt fals ved oplukkeligt vindue der er helt løs, igen har limningen sluppet. Også flere af tapseamlingerne i karmene er 'sprunget' i limningerne, hvilket resulterer i flere skævheder og krumninger ... Det er ikke et problem som vi har set før i så udbredt omfang, noget kunne tyde på en fejl ifb

med produktionen/limningen. Tætningslisterne ok og funktionelle ... En løsning kunne være at demontere og adskille alle karme og rammer, og derefter udføre ny sammenlimning i alle samlinger, Dette er meget tidskrævende og med forbehold for at komplet adskillelse er muligt. Herefter skal vinduer og døre så genmonteres, nye gummifuger og efterfølgende malerrep indvendig og udvendig ved false og lysninger ... En anden og billigere løsning er, efter vores vurdering, en komplet udskiftning af alle vinduer og døre, inkl. fuger udvendig og indvendig ved false og lysninger ... Der er ingen tegn på råd eller op fugtning eller utætheder ved glasbånd og glaslister".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at "ved besigtigelse af massive mahognivinduer og mahognidøre i hus fra 2001, kunne det konstateres at få af karmene mod syd-øst er skadet samt flere af døre- og vinduesrammer mod syd-øst er skadet. Skaden består i, at limningerne er gået fra hinanden, hvilket har gjort rammerne ustabile og skæve ... Døre og vinduer er skæve. Det er ingen vandindtrængen. Der trækker luft ind ved vinduer og døre. Specielt ved det store vinduesparti, og dermed dannes der kondens de steder hvor der er små utætheder. Tætningslister er slidte, og låsebeslag skæve. Døre hænger. Det er min vurdering, at årsagen skyldes justeringer og vedligehold, og naturlig brug. Vurdering: Der er ingen vandindtrængen eller skader. Der dannes kondens i nogle steder, grundet utæthed ved tætningslister, og skævhed ved døre og vinduer. Kan justeres, og dog specielt ved låsebeslag".

Det fremgår af rapport fra selskabets eksterne rådgiver, at "få af karmene mod syd-øst er skadet samt flere af døre- og vinduesrammer mod syd-øst er skadet. Skaden består i, at limningerne er gået fra hinanden, hvilket har gjort rammerne ustabile og skæve. Der er ikke skade på karme/rammer i resten af huset. Der ses ikke nedbrydning af vinduer. Træet er vedligeholdt i form af olie, men der ses sunkne glasbånd og skævt siddende lister hvilket mangler vedligeholdelse ... Hvad årsagen er, til at vinduer og døre er gået fra hinanden i limningerne er svært at svare på, om det skyldes sol/varme, da det kun ses på syd og østvendte vinduer, eller om det skyldes sunkne glasbånd og skævsiddende lister som beskrevet i tilstandsrapporten, vides ikke - men fakta er at nogle af vinduerne er skadet ... vedligehold af glasbånd og lister burde have været udført".

Ankenævnet for Forsikring

15.

99999

Det fremgår af klagerens e-mail af 26/4 2021, at "efter besøg af vinduespudser, konstaterede vi vand indvendig på en rude, som ikke kan åbnes". Det fremgår af fotografier af 26/4 2021, at der er vanddråber indvendigt på rude og trækarm.

Det fremgår af fotografier af vinduernes indvendige træværk, at der i samlingerne ses sprækker, hvor træet ikke slutter tæt.

Det fremgår af den eksterne rådgivers markeringer på byggetegningerne, at vinduerne med løse limninger og sunkne bundstykker befinder sig på ejendommens syd-østvendte facade. Der er på tagetagens syd-østvendte facade lavet 6 pile hen mod vinduerne med teksten "Løs i limning + bundkarm i vindue sunket". Der er på stueetagens syd-østvendte facade lavet 5 pile hen mod vinduerne med teksten "Generelt på haveside løs i limning + bundstykker sunket". Der er på en tegning af husets frontfacade markeret med et minus på alle 6 vinduer på tagetagen og et minus på 2 vinduer i stueetagen. Der er nedenunder 5 vinduer skrevet "Løs i lim".

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der ved vinduer er anmærket med K2, at "Der er enkelte steder sunkne glasbånd og skævtstående lister i dør-/vinduesparti mod syd. Note: Forholdet medfører øget risiko for opfugtning og nedbrydning i partiet".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5.B. fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

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

Ankenævnet for Forsikring

16.

99999

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved overtagelsen af ejendommen er forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerski-
teforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som klageren er gjort opmærksom på i
tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at hverken tømreren, taksatoren eller den eksterne råd-
giver har konstateret utætheder, vandindtrængning eller tegn på råd eller opfugtning. Klageren
har alene konstateret dråber indvendigt en enkelt gang efter vinduespudser.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke ved sagkyndig rapport eller lignende er godtgjort, at
trækgenerne har et sådant omfang, at det medfører, at husets rum ikke kan opvarmes tilstrække-
ligt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at tilstandsrapporten med karakteren K2 beskriver, at der en-
kelte steder er sunkne glasbånd og skævtstående lister i dør-/vinduesparti mod syd, og at for-
holdet medfører øget risiko for opfugtning og nedbrydning i partiet. Nævnet finder, at klageren
ved denne angivelse er blevet advaret om kritiske forhold ved de sydvendte vinduespartier.

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

17.

99999

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

Peter Thønnings