AF 85815
Afsagt 19. november 2014

Kort resumé
Angår en underdimensioneret bærende limtræsbjælke over et vinduesparti. Huset var fra 1976, og limtræsbjælken var opsat i 1987 i forbindelse med en ombygning. Som følge af underdimensioneringen fungerede vinduespartiet som aflastning for limtræsbjælken. Forholdet havde efter det foreliggende ikke medført egentlige skader. Ejerskifteforsikringen afviste dækning.

Køber havde fået udskiftet limtræsbjælken med en stålkonstruktion og havde først ca. et år derefter anmeldt forholdet egentligt over for ejerskifteforsikringen. Til støtte for afvisningen af dækning påberåbte ejerskifteforsikringen sig bl.a. dette, og at konstruktionen havde fungeret siden 1987.

Ankenævnet henviste til, at køber som følge af husets alder måtte kunne påregne at kunne udskifte vinduespartiet uden risiko for sammenbrud af limtræsbjælken, og uden at det nye vinduesparti skulle fungere som aflastning for denne. Underdimensioneringen af limtræsbjælken var herefter en dækningsberettigende skade, idet der forelå nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Kommentar
Et umiddelbart næsten kuriøst eksempel på, at der forelå en skade, fordi der var nærliggende risiko for skade. I Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 3 nævnes et lignende eksempel, AF 69699.

Men ligesom i AF 69699 giver ankenævnets udtalelse herom god mening, når man gør sig klart, at ordet skade i udtalelsen bruges i begge de to betydninger af dette ord, se om dem Mangler ved fast ejendom, samme afsnit. Der forelå en skade i betydning 2 (underdimensioneringen), fordi der var nærliggende risiko for skade i betydning 1 (ved udskiftning af vinduespartiet sammenbrud af limtræsbjælken med eventuelle konsekvenser for andre bygningsdele eller måske skade på det nye vinduesparti).

Normalt skal en skade i betydning 2 ikke dækkes, hvis den ikke har fremkaldt skade i betydning 1, se herom Mangler ved fast ejendom, kapitel 6, afsnit 4. Underdimensionering af limtræsbjælken i sagen her havde endvidere efter det foreliggende ikke fremkaldt en sådan egentlig skade. At den alligevel skulle dækkes, skyldtes tydeligvis, at den reelt var til hinder for udskiftning af vinduerne under limtræsbjælken. Måske kan man sige, at den egentlige dækningsberettigende skade (i betydning 1) var, at vinduespartiet ikke kunne udskiftes.

Ankenævnet kom ikke ind på betydningen af, at køber først havde anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen efter sin udbedring af det, endda længe efter. Det skønnes, at sagen ikke kan bære nærmere overvejelser om årsagen hertil. I øvrigt er købers tilsyneladende sendrægtighed forståelig nok, se det fulde resumé om grunden til den.

Resumé
Refereres kun oversigtligt.

Angår et hus med to etager fra 1976, ombygget i 1987, overtaget i marts 2012.

Tilsyneladende straks efter overtagelsen ville køber udskifte en punkteret termorude i vinduespartiet. Den tømrer, der skulle foretage udskiftningen, konstaterede herved, at en bærende limtræsbjælke over vinduespartiet var nedbøjet, og at der var stort pres på vinduespartiet. Limtræsbjælken var tilsyneladende blevet opsat ved ombygningen i 1987. Det fremgår, at forholdet havde medført skævhed i loftet og gulvet på 1. salen.

Ifølge en ingeniørerklæring, som køber derefter indhentede, var limtræsbjælken underdimensioneret og blev holdt oppe af vinduespartiet.

Tilsyneladende i april-maj 2012 gik køber i gang med en ombygning af huset. Køber fik herunder udskiftet den omtalte limtræsbjælke med en bærende stålkonstruktion og fik udskiftet det omtalte vinduesparti. Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til udskiftning af limtræsbjælken med en stålkonstruktion.

Ejerskifteforsikringens taksator havde ikke besigtiget limtræsbjælken før udskiftningen af den, hvilket ifølge købers angivelse hang sammen med følgende: Køber anmeldte i maj 2012 forholdet telefonisk over for ejerskifteforsikringen, der tilkendegav, at der ville gå op til 14 dage før besøg af en taksator. Som følge af det igangværende ombygningsarbejde kunne køber imidlertid ikke vente så længe.

I april 2013 anmeldte køber sagen egentligt over for ejerskifteforsikringen. Grunden til, at anmeldelsen ikke var sket tidligere, var ifølge køber, at køber først efter ombygningens afslutning havde kræfter til at tage sagen op igen.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til forskellige forhold, herunder at forholdet var udbedret, uden at ejerskifteforsikringen havde haft lejlighed til at tage stilling til det, og at huset havde bestået med den konkrete konstruktion siden 1987.

Ankenævnet lagde efter sagens oplysninger til grund, at den underdimensionerede limtræsbjælke var en fejlkonstruktion. Under hensyn til husets alder fandt ankenævnet endvidere, at køber burde kunne forvente at kunne udskifte et vinduesparti uden risiko for sammenbrud af limtræsbjælken, og uden at det nye vinduesparti skulle fungere som aflastning for limtræsbjælken. På denne baggrund og med henvisning til oplysningerne fra købers ingeniør fandt ankenævnet efter en samlet vurdering, at der forelå en dækningsberettigende skade, idet der var fysiske forhold ved bygningen, der gav nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.