

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. januar 2025 blev i sag nr. 102292:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 17/9 2024 har klageren bl.a. anført:

"Vi købte i februar 2022 af et dødsbo et 1,5 plans sommerhus, som vi påbegyndte renovering af i januar 2023. I den forbindelse konstateredes det, at der ikke var fundament under indvendige murede vægge, en muret trappe og en muret skorsten samt et spinkelt randfundament. Det var vi nødt til at få understøbt. Efter de oprindelige tegninger var huset projekteret med fundament de pågældende steder

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning for understøbning – i alt 44.103,75 DKK"

Selskabet har den 10/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører udgifter til understøbning af indvendige skillevægge i forbindelse med renovering, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der hverken er forhold som opfylder forsikringens skadebegreb eller tale om en ulovlig bygningsindretning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. februar 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25. december 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager og tilstandsrapporten fremlægges som bilag A.

Den 30. januar 2023 anmelder klager, at de i forbindelse med renovering af sommerhuset kunne se, at der ikke er funderet under indvendige skillevægge, skorsten og trappe samt kun delvist under facadevægge. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B.

Den 23. februar 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag C.

Den 8. maj 2023 afviser DBF dækning, som klager gør indsigelse omkring. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 23. august 2024 fastholder dækningsafslaget.

Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække understøbning af indvendige skillevægge med 44.103,75 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2022 var forhold ved ejendommens skillevægskonstruktion, som opfylder forsikringens skadebegreb eller udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 samt 16.1.

Der er tale om et sommerhus fra 1973, med muret skillevægge der er udført ovenpå terrændækket.

Konsulenten kunne ved besigtigelsen konstatere, at de oprindelige gulve og terrændæk var fjernet, samt at der var etableret skillevægssokler med lecablok sat i randfundament. Gulvet var ligeledes isoleret og gjort klar til udstøbning og gulvvarme.

Det er konsulentens vurdering, at konstruktionerne, som de har været opført, er tidstypiske og sædvanlige. Der er heller ikke forevist eller konstateret sætningsskader på husets indvendige vægge.

Sommerhuset er opført efter BR72, hvor det af kapitel 13, stk. 7 alene fremgår, at husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlig måde.

Klager har fremlagt mail fra dennes arkitektrådgiver, som ikke indeholder noget nyt rent byggeteknisk eller afgørende for vurderingen af forholdet.

Det fremgår dog at de havde forudsat og forventet, at konstruktionerne var anderledes. De er således skuffet over understøbningen er nødvendig, for at de kunne gennemføre renoveringsplanerne med nyt isoleret gulv med gulvvarme.

Ankenævnet for Forsikring

3.

102292

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2022 var noget ulovligt ved måden skillevæggene er udført på, eller som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejerskifteforsikringen yder ikke garanti for, at konstruktioner er udført på en bestemt måde, uanset hvad klager måtte have forudsat, herunder udledt fra ældre tegninger etc., i forbindelse med planlægningen af renoveringen.

Det er derimod DBF's opfattelse, at der er tale om en udgift, som klageren formentlig ikke havde regnet med at skulle afholde, men som dog alene er nødvendiggjort af klagers renoveringsprojekt.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 27/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er navnlig BS vurdering og begrundelse for at afvise forsikringsdækning, vi er uenige i på følgende tre punkter:

1. Vi er ikke enige i, at den manglende fundering af murede indervægge, muret stentrappe og muret 8 m høj dobbelt skorsten samt utilstrækkeligt randfundering ikke er i strid med datidens byggeskik. Ud over det allerede anførte om den arkitekttegnede fundering de nævnte steder (der i 1973 indgik i byggesagsandragendet i sagen) og vores nuværende arkitekts udtalelse om forholdet, er der ikke i Dansk Ingeniørforenings Normer og Vejledning for Fundering (1965) nogen undtagelser fra at anvende direkte fundering eller mere: (<https://danskbyggeskik.dk/Publikationer/128%20-%20Normer%20for%20bygningskonstruktioner.%206.%20Fundering.pdf>) og (<https://danskbyggeskik.dk/Publikationer/824%20-%20Vejledning%20til%20normer%20for%20bygningskonstruktioner.%206.%20Fundering.pdf>)
2. Vi er ikke enige i, at den manglende/utilstrækkelig fundering ikke har givet anledning til skade, idet facaderne har bevæget sig, så der nu er større afstand mellem dem i den ene ende af huset, end i den anden.
3. Vi er ikke enige i, at den manglede/utilstrækkelige fundering ikke indebærer en betydelig risiko for væsentlig bygningsskade, idet en god og korrekt fundering er helt essentiel for at undgå skade ikke mindst de mange meget tunge vægge taget i betragtning og den meget kraftige vindlast på stedet tæt på ...havet.

På ovenstående baggrund mener vi, at vi skal have medhold i vores klage."

Selskabet har i brev af 19/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger.

Klager får i sit seneste svar blandet forskellige bygningsdele sammen.

Det må antages at klager fortsat mener de for sagen omhandlende skillevægge, selvom de i seneste kommentar får skrevet indervægge.

Klager omtaler konstruktionerne som mangelfulde, fordi klager havde regnet med at det var udført anderledes.

Klager sender link til Dansk ingeniørforenings funderingsnorm fra 1965. Klager skriver ikke noget om, hvorfor de mener normen er relevant for sagen.

Normen er ikke byggelovgivning, men yder vejledning til, hvordan man udfører fundamenter med en rimelig byggestandard. Normen siger derimod intet om udførelsen af skillevægge.

Besigtigelsen var begrænset af, at klager havde fortaget ændringerne inden besigtigelsen, hvilket stiller klager i en bevismæssig vanskelig situation.

Klager har ikke dokumenteret, at konstruktionerne er ulovlige iht. betingelsernes pkt. 16.1. Klager har heller ikke dokumenteret skader på skillevægge, trappe eller skorsten, som har stået siden opførelsen i 1973 (51 år), eller forhold der medfører en nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet. Det har heller ikke været et tema tidligere (se korrespondance).

Klager gør nu desuden gældende, at facaderne (dvs. ydermurene) skulle have bevæget sig, som følge af funderingen, hvilket klager heller ikke har dokumenteret.

DBF fastholder herudover det i klagesvar af 10. oktober 2024 anførte i sin helhed."

Klageren har i mail af 19/11 2024 hertil bl.a. anført:

"Det har hele tiden været klart - også for Dansk Boligforsikring A/S, at der dels manglede fundament under indvendige murede vægge og muret 8 m høj skorsten og muret trappe til 1. sal, samt at fundamenter under ydervægge var utilstrækkelige, hvilket alt sammen nødvendiggjorde understøbning. Og det er udgiften hertil, vi kræver dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingeniørforeningens Funderingsnorm fra 1965 er klart relevant, da den viser, hvad der ansås for at være god byggeskik på opførelsestidspunktet, og da huset ikke havde de foreskrevne fundamenter, var det jo således ikke opført i overensstemmelse med, hvad der var forventeligt og forholdet udgør således en skade i policens forstand. Dette understreges som nævnt af, at den utidssvarende fundering efter sin karakter netop repræsenterer en nærliggende risiko for fysisk skade over tid.

På den baggrund vil vi fastholde vores klage og kravet om, at Dansk Boligforsikring skal dække udgiften til nødvendig understøbning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 13/3 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Manglende sokkelunderstøbning af bagmure og skillevægge stueetage litra a

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**Konstruktion/opbygning:**

Fuldmuret sommerhus med støbt gulv

Beskrivelse:

På FT' s billede 1 og 2 ses eksisterende gulve fjernet, støbt terrændæk ophugget, og at terrændækket tidligere har været ud støbt på en tynd EPS-isolering udlagt på sandbunden.

Husets skillevægge er opmuret på dette terrændæk

Ved besigtigelsen har FT. i stedet for pladefundamentet etableret skillevægssokler med lecablok sat i randfundament, og gulvet er isoleret og forberedt ud støbning med gulvvarme. (Foto 3 til 19).

Konklusion:

Jeg vurderer at huset har været opført efter tidssvarende byggeskik hvor man i 60erne og 70erne etablerede stabiliserende ikke bærende skillevægge direkte på terrændæk og uden fundament.

Der er ved udarbejdelse af TR. ikke registreret revner i vægge og ses heller ikke i forbindelse med ombygning tegn på dette.

Alderen på det skadede:

Huset er opført 1973.

Aktuelle skader:

Der ses ingen tegn på at have været skader.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Forholdet vurderes ikke at have haft konstruktiv betydning eller dannet nærliggende risiko for skade før svækkelse/ ophug af terrænpladen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er sædvanlig for udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Som opført 1973.

TILSTANDS RAPPORT:**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:**

Ingen.

Fra sælgeroplysninger:

Dødsbo.

Er anmeldte forhold "klart forkert beskrevet i TR"?

Ikke beskrevet.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

Skjult konstruktion.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej.

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Vurderes ikke at være en skade til stede, men i stedet et forhold som skabes grundet FT's indgreb/ombygning."

Af mail til klageren fra klagerens arkitekt af 9/5 2023 fremgår bl.a.:

"Mig bekendt var det ikke normalt at undlade fundament under skillevægge og særlig ikke når de består af teglsten.

Ligeledes var der også tegnet fundament under væggene på tegninger, så man kan ikke andet en være i god tro at alle vægge skulle være med fundament, hvis man skulle købe sommerhuset.

Det er jo under falske at man køber huset

Jeg mener helt klart at der være en erstatning."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

Dansk Boligforsikring

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 "skade" forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102292

16. Udvidet dækning

Dansk Boligforsikring

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet .

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren har anført, at han i februar 2022 købte den forsikrede ejendom, der er et sommerhus fra 1973. I forbindelse med påbegyndt renovering primo 2023 konstateredes det, at der ikke var fundament under indvendige murede vægge, en muret trappe og en muret skorsten samt et spinkelt randfundament. Klageren har fået udført understøbning af de anførte forhold og kræver sine udgifter på 44.103,75 kr. dækket af selskabet.

Til støtte for kravet har klageren over for nævnet henvist til, at efter de oprindelige tegninger var huset projekteret med fundament de pågældende steder. Klageren har også anført, at han ikke er enig i, "at den manglende fundering af murede indervægge, muret stentrappe og muret 8 m høj dobbelt skorsten samt utilstrækkelig randfundering ikke er i strid med datidens byggeskik. Ud over det allerede anførte om den arkitekttegnede fundering de nævnte steder (der i 1973 indgik i byggesagsandragendet i sagen) og vores nuværende arkitekts udtalelse om forholdet, er der ikke i Dansk Ingeniørforenings Normer og Vejledning for Fundering (1965) nogen undtagelser fra at anvende direkte fundering eller mere. Vi er ikke enige i, at den manglende/utilstrækkelig fundering ikke har givet anledning til skade, idet facaderne har bevæget sig, så der nu er større afstand mellem dem i den ene ende af huset, end i den anden. Vi er ikke enige i, at den manglede/utilstrækkelige fundering ikke indebærer en betydelig risiko for væsentlig bygningskade, idet en god og korrekt fundering er helt essentiel for at undgå skade ikke mindst de mange meget tunge vægge taget i betragtning og den meget kraftige vindlast på stedet tæt på ...havet."

Klageren har uddybende yderligere anført, at "Ingeniørforeningens Funderingsnorm fra 1965 er klart relevant, da den viser, hvad der ansås for at være god byggeskik på opførelsestidspunktet, og da huset ikke havde de foreskrevne fundamenter, var det jo således ikke opført i overensstemmelse med, hvad der var forventeligt og forholdet udgør således en skade i policens forstand. Dette understreges som nævnt af, at den utidssvarende fundering efter sin karakter netop repræsenterer en nærliggende risiko for fysisk skade over tid."

Selskabet har afvist, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko i ejerskifteforsikrings basisdækningens forstand eller et ulovligt forhold omfattet af den udvidede dækning. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at konstruktionerne, som de har været opført, er tidstypiske og sædvanlige. Der er heller ikke forevist eller konstateret sætningsskader på husets indvendige vægge. Sommerhuset er opført efter BR72, hvor det af kapitel 13, stk. 7, alene fremgår, at husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlig måde. At konstruktionerne var anderledes, end klageren forventede, og at det var nødvendigt med understøbning for at gennemføre renoveringsplanerne med nyt isoleret gulv med gulvvarme, kan ikke føre til andet resultat. Hvad angår klagerens henvisning til Dansk Ingeniørforenings funderingsnorm fra 1965, har selskabet anført, at "Normen er ikke byggelovgivning, men yder vejledning til, hvordan man udfører fundamenter med en rimelig byggestandard. Normen siger derimod intet om udførelsen af skillevægge. Besigtigelsen var begrænset af, at klager havde foretaget ændringerne inden besigtigelsen, hvilket stiller klager i en bevismæssig vanskelig situation. Klager har ikke dokumenteret, at konstruktionerne er ulovlige iht. betingelsernes pkt. 16.1. Klager har heller ikke dokumenteret skader på skillevægge, trappe eller skorsten, som har stået siden opførelsen i 1973 (51 år), eller forhold der medfører en nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet."

Klager gør nu desuden gældende, at facaderne (dvs. ydermurene) skulle have bevæget sig som følge af funderingen, hvilket klager heller ikke har dokumenteret.

Ankenævnet for Forsikring

10.

102292

Af mail til klageren fra klagerens arkitekt af 9/5 2023 fremgår bl.a., "Mig bekendt var det ikke normalt at undlade fundament under skillevægge og særlig ikke når de består af teglsten. Ligeledes var der også tegnet fundament under væggene på tegninger, så man kan ikke andet en være i god tro at alle vægge skulle være med fundament, hvis man skulle købe sommerhuset. Det er jo under falske at man køber huset. Jeg mener helt klart at der være en erstatning"

Nævnet bemærker, 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.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er klageren som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved ejendommens funderingsforhold, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at de anførte funderingsforhold har givet anledning til skader på bygningen, der er fra 1973.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anførte funderingsforhold var ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos myndighederne.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

102292

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings