729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 64.848:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx x xx xxxxxxxx

xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om dækningsberettigende skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Tvisten vedrører følgende forhold:

- Manglende vinduesoverliggere i facade mod nord
- Manglende vinduesoverliggere i facade mod syd
- Østvæg, som adskiller stue og køkken opført som tomvæg, hvor flere lodrette stolper er udført med forskallingsbrædder.
- Oversavede bærestolper i bl.a. vestvæg.

Det fremgår af sagen, at klageren konstaterede ovenstående forhold, da et større renoverings- og moderniseringsprojekt - herunder udbygning af 1. sal med 84 kvm. og ændring af husets træfacader til filset murværk - blev påbegyndt.

Ifølge oplysningerne i sagen er huset opført omkring 1912.

Af ansøgningen om byggetilladelse af 29/3 2004 fremgår bl.a.:

"Den nuværende bygning er oprindelig opført som et træhus med udnyttet tagetage, hvortil der i 1960 er opført en tilbygning med fladt tagpaptag. I 1994 har bygningen fået endnu en tilbygning med to pyramidetage.
Nu er tanken at tilføje endnu en del, men samtidig ændre husets udseende så det fremgår som et samlet hus."

Klagerens arkitekt har i skrivelse af 10/5 2004 til klageren bl.a. anført:

"Under nedtagning af bræddebeklædning på eksist. træhus, blev det konstateret at der var væsentlige mangler i de bærende vægge.

Over det brede vinduesparti mod haven, og dørpartiet fra entreen, er der ikke ilagt overligger for bæring af tagkonstruktion.
Dette betyder at vinduesrammer har fungeret som bærende konstruktion, hvilket de ikke er konstrueret til.

I væg mellem dagligstue og køkken/spisestue, er alle lodrette træstolper, (undtaget 2 stk.) udført med forskallingsbrædder på højkant, hvilket må siges at være væsentligt underdimensioneret.
Da det kun er en del af væggen der er udført på denne måde, må det vurderes at huset ikke er 'født' sådan, men at disse ændringer er sket igennem tiden.

Både de manglende overliggere og de underdimensionerede stolper må anses for at være forhold, 'der giver nærliggende risiko for skade på bygningen, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Med andre ord; Husets har stor risiko for at sætte sig voldsomt, hvis ikke der bliver sat nye bjælker og stolper op."

3. 64.848

I notat 5.0 af 26/7 2004 har arkitekten anført følgende:

"5.1 Den bærende gavlvæg mod vejen var opbygget af 100x100 mm træstolper, og var som udgangspunkt ganske udmærket. Men var ca. 7 cm ude af lod i en vandret bue, med vælt mod vejen.

Det vil sige at det oprindelige saddeltag har trykket væggen, som derved har forskubbet sig ud af lod.

Tagkonstruktionen i det gamle træhus var oprindeligt opbygget med saksespær, hvor stueplanet havde højt til loftet. På et tidspunkt i historien (det vides ikke hvornår) er diagonalerne i saksespærene blevet fjernet og erstattet af hanebånd, og et bjælkelag. Herved er der opstået en udnyttet tagetage.

Dette kan have forårsaget det skæve væg. I alle tilfælde kunne en kraftig vind på tagfladen godt skubbe væggen yderligere ud af lod, med flere revner og sætninger til følge.

Den bærende skillevæg imellem dagligstue og spisestue/køkken var opbygget med meget få træsøjler i ordentlig størrelse, men størsteparten af de lodrette søjler var udført med forskallingsbrædder (25x100 mm). Disse er klart underdimensionerede, og konstruktioner var langt fra udført som god byggeskik. Se tidligere brev 10.05.2004.

5.2 Skillevæg

Vægbeklædningen skulle nedtages, og forskallingsbrædder udskiftes med bærende søjler, i korrekt størrelse. Herefter skulle vægbeklædningen genopsættes.

Gavlvæg mod vej.

Den skæve væg kan umiddelbart ikke rettes op, men skal nedtages og ny bærende skillevæg skal opsættes. For at sikre at den nye væg ikke kommer ud af lod, skal samlinger ved tagfod, mellem etagebjælker, spær og væg forankres og samles korrekt og forsvarligt.

5.3 Skillevæg: Pris 56.000,-

4. 64.848

Gavlvæg mod vej: Pris 86.000,-

5.4 Ja, det vil helt klart have været en besparelse for byggeprojektet, at disse to bygningsdele var udbedret forsvarligt.
Da disse vægge som de var udført, var umulige at bygge videre på.

5.5 Den økonomiske besparelse ved ikke at have skullet udbedre disse konstruktionsfejl i ombygningsprojektet, kan skønnes til: 150.000,- kr.

5.6 Der har ikke været foretaget destruktive indgreb, for konstatering af de bærende konstruktioners tilstand og bæreevne.
Men vi har ud fra de gamle tegninger kunne læse hvordan bygningen var konstrueret, og her vurderet hvor og hvor store de bærende bjælker/søjler var.
Ud fra dette, ved vi at bæreevne for disse konstruktioner kan klare lasten fra den fremtidige tilbygning."

Selskabet afviste i skrivelse af 7/5 2004 til klageren at yde forsikringsdækning, idet selskabet ikke anså, at forholdene var dækningsberettigende.

Klageren kunne ikke acceptere selskabets afgørelse, hvilket han meddelte i e-mail af 14/5 2004 til selskabet. Han redegjorde nærmere for de enkelte forhold og fastholdt, at selskabet helt eller delvist skulle dække de ekstraudgifter, de anmeldte forhold havde medført.

I skrivelse af 14/6 2004 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal dække en merudgift i størrelsesorden 150.000-175.000 kr. ekskl. moms. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"I hovedtræk så er syd- og nord-væggenes problem, at de store vinduespartier har været direkte bærende. Der har således ikke været nogen bærende overliggere, så den gamle 1. sal har stået direkte på vinduerne, og det er de ikke konstrueret til. Vestvæggen viser sig at være fyldt med oversavede bjælker og andre mangler, som

tilsyneladende har været medvirkende til at denne væg er ca. 7 cm ude af lod under presset fra 1. salen. Det kan/vil have medført en sammenstyrtning på et tidspunkt i fremtiden. Sidst og ikke mindst, så viste østvæggen sig at være en meget simpel konstruktion af tynde forskallingsbrædder som var sat på 5 stolper. Denne væg skulle være en af de vigtigste bærende vægge i både det gamle og det nye hus."

Selskabets advokat har i skrivelse af 10/2 2005 til nævnet redegjort for de enkelte forhold således:

"**Ad A - Manglende vinduesoverligger i facade mod nord:**

Af K. & S.' tegning nr. 1.01 …, vedrørende daværende eksisterende forhold på ejendommen før renovering, fremgår, at denne facade oprindelig var af træ. Der fandtes alene to mindre vinduer på denne side som er bevaret efter ejendommens renovering ... At der ingen vinduesoverliggere har været i den oprindelige konstruktion, betyder ikke, at der er tale om en fejlkonstruktion af ejendommen, da der findes andre metoder at afstive åbninger på. I ejendommens opførelsesår 1912 var det ikke sædvanligt at afstive med overliggere, og særligt ikke i de tilfælde som i nærværende sag, hvor konstruktionen ikke oprindelig skulle bære en 1. sal.

…

Der er ikke er tale om forhold, der angiver en skade eller giver nærliggende risiko for skade på ejendommen i dennes oprindelige konstruktion, idet ejendommen har været funktionsdygtig siden dens opførelse i 1912. Ejendommen har således ikke skabt problemer for nuværende eller tidligere ejere, og det forekommer derfor usandsynligt, at der pludselig skulle være nærliggende risiko for skade, medmindre det skyldes en ændring i ejendommens oprindelige konstruktion.

Der kan i det hele henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelser: AK 51.014, AK 59.787 og AK 9.987.

Det forhold at klager har foretaget en så indgribende renovering af ejendommen og faktiske forsøgt at opgradere en ejendom fra 1912 til en super moderne ejendom anno 2004, vil naturligvis medføre at klager undervejs finder, at den gamle konstruktion ikke kan leve op til de krav, man som moderne familie i dag stiller til sin bolig.

Det forhold at en køber vælger at købe en meget gammel ejendom for da at gennemføre en totalrenovering, er noget en køber selv må betale for og bære risikoen for. Modernisering og renovering af en ejendom er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Det har ankenævnet nu slået fast med syvtommer søm.

Der er således ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom der ikke er tale om '*nærliggende risiko for skade*'.

Dansk Boligforsikring A/S er således ikke forpligtet til at yde forsikringsdækning for forhold A.

Ad B - Manglende vinduesoverligger i facade mod syd:
Af K. & S.' tegning 1.01 … fremgår, at der på sydsiden længst mod vest skal nedtages en træfacade for at erstatte denne med et stort vinduesparti ... Den oprindelige konstruktion har således ikke været konstrueret til at skulle indeholde en stor åbning til et glasparti. Det synes derfor åbenbart, at der ikke over denne nykonstruerede åbning er ilagt vinduesoverliggere. Det skal tilføjes som nævnt ovenfor under punkt A, at ejendommen ikke oprindeligt er konstrueret til at skulle bære et etageareal på yderligere 84 m².

Længst mod øst på sydsiden er opført en udestue ... På tegningerne ses, at de oprindelige dimensioner fastholdes, og som ovenfor anført har man ikke i tidligere byggestil anvendt vinduesoverliggere. Der er derfor ikke, som påkrævet, tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og med henvisning til argumenterne vedrørende modernisering og renovering overfor under punkt A dækker ejerskifteforsikringen ikke forholdet.

Ad C - Tomvæg mellem stue og køkken:
Ved renovering og tilførelse af yderligere 84 m² på førstesalen, bliver de daværende eksisterende vægge i underetagen belastet lagt mere end, hvad disse oprindeligt er konstrueret til. At der derfor er en 'tomvæg' mellem køkken og stue betyder ikke, at

der er tale om en fejlkonstruktion på ejendommen, men at renoveringen og tilførelse af yderligere 84 m² på førstesalen gør det nødvendigt, at gøre omtalte væg til en bærende væg.

Dette forhold er dog ejerskifteforsikringen uvedkommende, idet der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. ovenfor under punkt A.

Ad D - Oversavede bærestolper:
Ved besigtigelsen af ejendommen kunne det konstateres, at der i vestvæggen forekom flere oversavede bærestolper, hvilket havde givet udslag i, at væggen havde forskubbet sig ca. 7 cm.

Dansk Boligforsikring A/S kan anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Da forholdet er udbedret, vil Dansk Boligforsikring A/S sammenholde klagers udgifter til udbedring med selskabets taksators beregninger af, hvad udbedring vil koste og herefter udbetale erstatning til klager for dette forhold.

Gældende for alle fire forhold, må det i øvrigt konstateres, at det ud fra grundliggende erstatningsretlige principper tilkommer den skadelidte at få erstattet sit beviselige tab, men ikke at opnå vinding herudover. Det er således ejerskifteforsikringen uvedkommende, at ejendommen er blevet opgraderet med 1. sals tilbygning og desuden har gennemgået en gennemgribende renovering uden at klager har sikret sig, at den oprindelige konstruktion overhovedet har kunnet bære ombygningen.

Der skal afslutningsvis henvises til ankenævnets tidligere afsagte kendelser, hvorved det fremgår, at en ejerskifteforsikring ikke skal dække modernisering, jf. AK 62.642, AK 62.910 og AK 61.404, hvoraf det fremgår: '*at omkostninger til renovering/modernisering ikke kan kræves afholdt over forsikringen*.'

4. Konklusion:
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at selskabet ikke er forpligtet til at dække de i sagen omhandlede forhold A-C, da disse ikke kan betragtes som 'skader', jf.

forsikringsbetingelserne. Forholdet D, vedrørende flere oversavede bærestolper, finder selskabet omfattet af ejerskifteforsikringen og erstatter som følge heraf forbedringsudgifterne til."

Hertil har klageren i skrivelse af 28/2 2005 til nævnet bl.a. anført:

"I besvarelsen benævnt A skriver selskabet at der 'alene fandtes to mindre vinduer' på der nordlige side. Dette er ikke korrekt og jeg har som bevis vedlagt 1 stk. billede … af denne facade, hvor det fremgår at der er tale om et større vinduesparti med en glasdør. Dette parti bør ikke have være isat af tidligere ejere uden at der havde været foretaget en understøtning af 1. sal for at modvirke trykket fra den oprindelige bygning på 1. sal.

I besvarelsen benævnt B skriver selskabet at 'der skal nedtages en træfacade for at erstatte denne med et stort vinduesparti'. Dette er heller ikke korrekt, idet der allerede var et stort vinduesparti. Jeg har vedlagt 1 stk. billede … som bevis. Dette vinduesparti er i øvrigt blevet genbrugt i den renoverede bygning på nøjagtig samme sted. Det er således forkert, at selskabet skriver efterfølgende at 'den oprindelige konstruktion har således ikke været konstrueret til at skulle indeholde en stor åbning til et glasparti'. Igen har en tidligere ejer isat et stort vinduesparti uden at foretage en nødvendig understøtning af den oprindelige bygning på 1. sal og jeg er sikker på at den svaghed der er blevet skabt i nordsiden (besvarelse A) og sydsiden (besvarelse B) blandt andet har været medvirkende til at vestsiden (besvarelse D) er kommet ude af lod (som selskabet tilsyneladende har accepteret.

Afslutningsvis i selskabets besvarelse af sektion B nævner de opførelsen af en udestue. Det er en udestue som blev opført i 1995 og den har på intet tidspunkt indgået i renoveringen af ejendommen.

I besvarelsen benævnt C beskriver selskabet at østvæggens 'tomvæggen' ikke har betydning for den oprindelige konstruktion. Dette er forkert, idet den udvidelse af huset som blev skabt i 60'erne indebar at denne væg skulle være bærende for den op-

rindelige 1. sal. Allerede dengang var væggen dimensioneret forkert, idet den bare bestod af forskallingsbrædder."

Selskabets advokat har i skrivelse af 9/3 2005 til nævnet fastholdt afgørelsen.

Nævnet er forelagt de fotos og skitser, som er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

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 bygningernes 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.

…

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

10. 64.848

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade for så vidt angår de bærende dele i videre omfang end anerkendt af selskabet. Nævnet har herved særligt henset til, at forholdet har bestået gennem mange år uden at have givet anledning til skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Med bemærkning, at det ikke kan udelukkes, at en nærmere bevisførelse kan føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen