922/13

Den 9. september 2013 blev i sag nr. 83.905:

xxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på etagebjælkekonstruktionen.

Selskabet har forligsmæssigt tilbudt klageren et beløb på 200.000 kr., men afviser at det anmeldte forhold udgør en skade eller giver nærliggende risiko herfor.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1800 som traditionelt bindingsværkshus og ombygget i 1981, hvor tagetagen er udnyttet til beboelse. Klageren overtog ejendommen den 15/9 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/6 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**"Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
5. Lofter/etageadskillelser			
5.1 Lofter/Etageadskillelser		K1	Nedbøjning i loft ved brændeovn."

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
…

2. 83.905

På et tidspunkt i foråret 2012 konstaterede klager, at husets loft i stueetagen begyndte at bue nedad midt i huset, hvorfor hun besluttede sig for at tage loftet ned og lave det pænt.

Herudover ønskede hun i samme ombæring at få huset isoleret i såvel vægge som gulve.

Forberedelserne til renoveringen foregik i maj 2012, i hvilken forbindelse klager ved fjernelse af lofts- og vægbeklædning kunne konstatere, at der var foretaget ændring af bygningskonstruktionen, derved, at bjælkerne, der bærer husets overetage var skåret af før ydermuren i begge sider med den konsekvens, at bjælkerne alene hviler på et tyndt træskelet, som udelukkende er beregnet til at bære isolering.

Hvad angår nedrivning af loft- og vægbeklædningen havde klager en bekendt til at hjælpe hermed, som valgte at understøtte midten af stueetagen med bærende stolper, såkaldte 'metalsoldater' for at undgå, at loftet skulle styrte ned.

Denne foranstaltning blev udført den 17/5 2012.
…
Den 29/5 2012 rettede F. … derfor henvendelse til Gjensidige Forsikring, der ved brev af samme dag rettede henvendelse til klager med bekræftelse på modtagelse af anmeldelsen, jfr. bilag …

Som det nærmere fremgår havde forsikringsselskabet brug for en række yderligere oplysninger, hvorfor klager blev bedt om at få en fagmand til at undersøge det/de anmeldte forhold og svare på en række supplerende spørgsmål.

På den baggrund rettede klager dagen efter henvendelse til S. … fra firmaet … ApS [bygningsrenoveringsfirma] med aftale om besigtigelse af ejendommen den 1. juni 2012.

Under den pågældende besigtigelse gav S. overfor de tilstedeværende, herunder klager samt F., udtryk for, at det var hans vurdering, at loftet kunne styrte sammen, ligesom det ikke var forsvarligt at opholde sig i huset, selv om det som ovenfor anført tidligere var blevet understøttet med de såkaldte 'metalsoldater' midt gennem stueetagen.

S. sendte efterfølgende som aftalt under gennemgangen en rapport til F. sammen med diverse billeder, jfr. bilag ...

Som det fremgår heraf, gentog S. sin vurdering af risikoen for sammenstyrtning af loftet.
…
Som det nærmere fremgår af bilag …, støttes forsikringsselskabets afvisning på forsikringsbetingelsernes punkt 16 e, hvoraf det nærmere fremgår, at forsikringen ikke dækker 'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller en nærliggende risiko for skade, jfr. punkt 14'.

Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 14 (jfr. bilag …) er det klagers opfattelse, at der er konstateret skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, således som det udtrykkeligt fremgår af de ovenfor fremlagte rapporter, jfr. bilag ...

3. 83.905

Endelig skal det vedrørende de anmeldte forhold bemærkes, at der ikke fremgår noget herom i tilstandsrapporten, idet det alene af punkt 5.1 (side 8 af 15) fremgår, at der er 'Nedbøjning i loft ved brændeovn' med karakteren K1.

Der er således ikke tale om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, hvorved der tillige ikke ville være dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16 a.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Selskabet skal anerkende forholdet dom dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 28/2 2013 til nævnet redegjort for sagen. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Sagens fakta**
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1800. I 1981 er der - i henhold til kommunes oplysninger - udført efterfundering og udnyttelse af 1. sal.

Den 30. juni 2009 udarbejdes tilstandsrapport for ejendommen, og forsikringstager overtager ejendommen den 15. september 2009, på hvilket tidspunkt Ejerskifteforsikringen også træder i kraft.

Den 29. maj 2012 kontakter forsikringstager os (via en ven) og anmelder, at etageadskillelsen hviler af på bagmurskonstruktionen. Det oplyses, at bagmurskonstruktionen er en spinkel trækonstruktion, som vurderes ikke at kunne bære etageadskillelsen. Det vides ikke hvornår ændringen er udført, men at der umiddelbart ingen synlige skader er, men at de oprindelige etagebjælker er med en smule nedbøjning. Det oplyses, at det er konstateret i forbindelse med demontering af lofter for renovering.

Den 1. juni 2012 kontakter forsikringstagers ven os og oplyser, at han har haft en byggesagkyndig på besigtigelse, som oplyser, at huset kan falde sammen når som helst, og at det vil være billigere for os at rive huset ned.

Vi modtager kopi af bygningsrapport af den 5. juni 2012, og vi foretager besigtigelse med konsulent den 6. juni 2012.

Efterfølgende afholdes den 20. juni 2012 møde på ejendommen med deltagelse af de involverede parter.

Den 21. juni 2012 fremsendes vores afgørelse til forsikringstager, hvori vi erstatter opfugtede vægge i bruseniche, men vi afviser forsikringsdækning for trækonstruktion med henvisning til, at der ikke er konstateret aktuelle skader eller forhold, som medfører nærliggende risiko for skader, hvorfor skadesbegrebet ikke er opfyldt. For at imødekomme kunden indvilliger vi dog i at betale for ingeniørundersøgelser (max. 20.000 inkl. moms.) men vi understreger samtidig, at det dermed ikke er en anerkendelse af, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Efterfølgende modtager vi notat af den 12. juli 2012 fra Ingeniørfirma B. samt redegørelse for statisk dokumentation, samt tilbud fra [bygningsrenoveringsfirmaet] på 394.400 kr. excl. moms.

Den 30. august 2012 modtager vi e-mail fra forsikringstagers repræsentant, hvori han oplyser, at tilbuddet fra [bygningsrenoveringsfirmaet] ikke kan lade sig gøre i praksis, og der ved-

hæftes andet tilbud fra … Byggerådgivning på 585.500 kr. af den 26. juni 2012. Forsikringstager fastholder, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Vi gennemgår sagen på ny og fremsender brev herom af den 14. september 2012 til forsikringstager. I brevet fastholdes afvisningen med henvisning til, at der ikke foreligger *en* dækningsberettiget skade. Vi tilbyder dog - grundet sagens omstændigheder - en forligsmæssig løsning i sagen på 200.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af alle krav i forbindelse med det anmeldte forhold og uden præjudice. Beløbet på 200.000 kr. er fastsat med udgangspunkt i tilbud fra [bygningsrenoveringsfirmaet] af 12. juli 2012 og vedrører således det 'rene' beløb til forstærkning. Der henvises til den klageansvarlige enhed ved fortsat utilfredshed.

Den 22. januar 2013 indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring ved forsikringstagers advokat. Der klages over, at vi har afvist forsikringsdækning for bjælkebjælkekonstruktionen til husets overetage med henvisning til, at der er tale om en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Vores vurdering

…
Det er konstateret, at bjælkerne i etageadskillelsen hviler af på bagmurskonstruktionen, som består af en almindelig simpel trækonstruktion.

Bygningen er oprindelig opført i 1800, men i 1981 er der sket udnyttelse af 1. sal og eventuel en ny tagkonstruktion.

I klagen til nævnet er anført, at forholdet er konstateret i forbindelse med, at loftet i stueetagen begyndte at bue nedad midt i huset, hvorfor forsikringstager ønskede at tage loftet ned og lave det pænt. Det anføres videre, at hun i samme ombæring ønskede at få huset isoleret i såvel vægge som gulve. (Vi bemærker for god ordens skyld, at forsikringstagers oplysning om, at loftet buede midt på er fremkommet efter vores besigtigelse og fremgår ikke af den telefoniske anmeldelse, jf. nedenfor).

Allerede ved vores besigtigelse den 6. juni 2012 - dvs. ca. 1 uge efter anmeldelsen - var alle lofter, skillevægge og ydervægsbeklædning inklusiv isolering og gulve fjernet.

Vi bemærker, at det i forsikringsbetingelserne pkt. 2 er anført, at der ikke må ske udbedring nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før forsikringen skriftligt har bekræftet dette.

Da alt var fjernet ved vores besigtigelse ca. 1 uge efter anmeldelsen, har vi ikke haft mulighed for at visuelt konstatere dette, og vi kan derfor på ingen måde bekræfte, at loftet har buet som følge af at bjælker hviler af på den lette trækonstruktion.

Vi understreger samtidig, at vores konsulent på besigtigelsestidspunktet alene kunne se den anmeldte etagebjælkekonstruktion, men ingen konkrete skader.

Forsikringstagers repræsentant har i øvrigt ved den telefoniske anmeldelse den 29. maj 2012 oplyst, at der umiddelbart ingen synlige skader var.

Ydermere vil vi pointere, at vi finder det mærkværdigt, at forsikringstager - blot fordi hun ønsker at gøre loftet pænere - vælger at foretage en fuldstændig indvendig renovering ved at nedrive alle vægge inkl. skillevægge, lofter samt isolering for at ekstraisolere samt fjerner gulve. Dette er en meget omfattende og omkostningsfyldt renovering, som ikke udføres, blot fordi man nu var i gang med loftet.

Vi fastholder derfor, at forholdet ikke konstateres som følge af synlige skader, men at forholdet konstateres i forbindelse med, at forsikringstageren ønskede at foretage en planlagt omfattende renovering, hvor bl.a. vægge og lofter strippes.

Det er vores vurdering, at udførelsen af disse lette træskelet samt bjælker, som hviler af herpå, er udført i forbindelse med udførelsen af 1. salen i 1981. Udførelsen af konstruktionen er udført for at understøtte udnyttelsen af 1. salen.

Der er derfor tale om en konstruktion, som har eksisteret således siden 1981, dvs. i 31 år.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om en skade, som opfylder skades- begrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Vi medgiver, at der er tale om et let træskelet, men vi vil understrege, at der ved vores besigtigelse ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af, at bjælker hviler af på dette træskelet. Vores konsulent har hverken konstateret nedbøjning på bjælkerne eller træskelet, ingen tegn på svigt i konstruktionen, brud eller andre tegn på forestående kollaps. Dette underbygges i øvrigt af fotorapport af 6. juni 2012.

Vi har således ikke konstateret og kan ikke bekræfte forsikringstagers oplysning om, at der er en mindre nedbøjning i oprindelig bjælker, idet vi samtidig bemærker, at de tværgående bjælker ikke er de oprindelige bjælker, men udført i 1981 jf. ovenstående. Vi skal også igen understrege, at det er forsikringstager, som har fjernet lofter/gulve og vægge - herunder eventuelt mulige understøttende skillevægge - og opsat soldater, før vi fik mulighed for at foretage vores besigtigelse.

(Vi bemærker for god ordens skyld, at den nedbøjning som er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 5.1 ikke har sammenhæng med denne lette konstruktion, idet der i 1981 er opført ny skorsten med særskilt udveksling herfor, som formentlig ikke er udført helt korrekt (se billedrapport af 6. juni 2012)).

Vi har således ikke konstateret nogen aktuelle skader på bygningen som følge af bjælker, som hviler af på let trækonstruktion, og da der er tale om en konstruktion, som har henstået således i 31 år - velfungerende og uden skader - må vi fastholde, at der ikke er tale om forhold, som giver nærliggende risiko for skade.

Ligeledes har forsikringstager heller ikke dokumenteret, at der er sket skade på bygningen som følge af konstruktionen, og i øvrigt heller ikke nedbøjning af bjælker.

I relation til de ingeniørberegninger, som er udarbejdet, skal vi understrege, at der er tale om beregninger, som er udarbejdet efter nuværende normer og standarder, og således ikke i henhold til de normer og standarder, som var gældende på tidspunktet for udførelsen heraf i 1981. Det kan dog ikke afvises, at en beregning efter daværende standard og normer ville ændre udfaldet af ingeniørens konklusion.

Vi skal dog hertil bemærke, at forsikringstager alene har tegnet en Ejerskifteforsikring med standard dækning, som således ikke omfatter forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf. Vi henviser i den forbindelse også til forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra e, hvori det er anført, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter.

> Uanset om der eventuelt var tale om et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf, skal der således alene i relation til spørgsmålet om forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen vurderes, om der foreligger en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14.
>
> Med henvisning til de 31 år som er gået - uden at det er dokumenteret eller konstateret, at konstruktionen har medført skader på bygningen og hvor konstruktionen samtidig har fungeret efter hensigten - må vi fastholde, at der ikke er tale om en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.
>
> Vi vil dog fortsat - af hensyntagen til vores forsikringstager - tilbyde en forligsmæssig løsning på sagen på 200.000 kr. (inklusiv forsikringstagers selvrisiko på 15.000 kr.) til fuld og endelig afgørelse af denne sag. Tilbuddet er dog fortsat uden præjudice for eventuel kommende retssag.
>
> Såfremt nævnet - mod vores forventning - træffer afgørelse om, at der er tale om en over Ejerskifteforsikringen dækningsberettigende skade - vil vi genoptage sagen med henblik på nærmere opgørelse af erstatningsbeløbet, idet vi bemærker, at vi ikke skal betale for udgifter, som forsikringstager havde planlagt som en led i hendes renovering af bygningen, hvorfor der i erstatningsberegningen skal ske fradrag herfor, samt fradrag for selvrisiko på 15.000 kr."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. Klagerens advokat gør i den forbindelse gældende, at det på baggrund af oplysningerne fra en uvildig og sagkyndig part er bevist, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen. Han henviser desuden til nævnets afgørelser i sagerne 69.352 og 76.599, som selskabet ikke finder relevante for nærværende sag, idet forsikringen ikke er tegnet med ulovlighedsdækning, og da forholdet ikke har resulteret i en skade.

Nævnet har fået forelagt de bilag parterne har fremlagt, herunder rapport af 5/6 2012 fra bygningsrenoveringsfirmaet, hvoraf bl.a. fremgår:

> "På foranledning af [klageren] har jeg den 1. juni 2012 besigtiget ejendommen.
>
> [Klageren] oplyste, at hun på et tidligere tidspunkt havde observeret at lofterne ikke var rette og derfor fik mistanke om, at den bærende vandrette del af underkonstruktionen for 1-salen var ustabil.
>
> Hun har så efterfølgende foranlediget at al loftbeklædning og vægbeklædning blev nedtaget. Idet bjælkelaget i etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal samt overgang etageadskillelse og bærende lodrette konstruktioner således var blotlagt på besigtigelsestidspunktet - kunne det forholdsvis entydigt konstateres, at såvel det bærende bjælkelag som den bærende lodrette konstruktion var underdimensioneret og fejlkonstrueret i en sådan grad, at der er risiko for sætning eller i værste fald sammenstyrtning!

7. 83.905

Jeg påpegede at ejendommen, med ovenstående in mente, ikke burde benyttes. Dette såvel stueplan som 1. sal.

Jeg påpegede i øvrigt, at såfremt ejendommen igen skulle gøres beboelig, bør der iværksættes en statisk undersøgelse af alle bærende elementer, herunder facademure, sokkel, bjælkelag, stolpekonstruktion o.s.v. Alt med henblik på at, klarlægge de bygningsmæssige konsekvenser for efterfølgende prissætning."

Bygningsrenoveringsfirmaet indhentede fra en byggerådgiver følgende forslag af 26/6 2012 til renovering af ejendommen:

"Forslag til renovering:
Eksisterende træskelet og vægge i toilet og bad opført af lægter samt etageadskillelse og hermed gulv og vægge på førstesal fjernes.
Der mures ny indervæg på nord, øst og vest siderne af huset, og der isoleres med borbehandler papiruld, (isolering med papiruld grundet bindingsværk) der oplægges nyt bjælkelag, beregnet af ingeniør, til etageadskillelsen, samt nyt gulv og skillevægge på 1 sal efter gældende SBI anvisning.

Skillevægge i stue og 1 sal kan evt. udføres som lette vægge.
Toilet og bad vådrumssikres udført efter gældende SBI anvisninger.
Flise og klinke arbejde udføres i bruserkabine og på gulv efter ejerens eget valg. (max. Pris pr. m^2 for fliser og klinker 350,00 kr.)

Loft i stueetagen og isolering i etageadskillelsen, reetablering af trappe, reetablering af 1 sal udføres efter gældende SBI anvisning.

Vandskuring af indvendige ydervægge, malerbehandling af samtlige vægge og lofter i stueetage og på 1 sal.

Gulv i stueetage oprettes med selvnivellerende gulvspartel og gulvbelægning reetableres. (kender ikke eksisterende gulve.)

Gulv på 1 sal reetableres som eksisterende.

I prisen tages der forbehold for terrændækkets bæreevne og hele tagkonstruktionen.
Der tages yderligere forbehold for ydervæggene, da det udførte arbejde er meget dårligt og der er angreb af råd og svamp i bindingsværket.
Facader bør renoveres da der i løbet af 2 til 5 år vil være omfattende skader på de omtalte facader.

Priser:

Uden renovering af facader:	585.500,00 kr.
Med renovering af facader:	835.500,00 kr.

Priser er eksklusiv moms.

Priserne er inkl. Beregninger, tilsyn, kvalitetssikring og mangelgennemgang i byggeperioden.
I priser er ikke medregnet en evt. nedtagning og reetablering af tag."

8. 83.905

På baggrund af statiske beregninger fra en ingeniør fremkom bygningsrenoveringsfirmaet selv med følgende overslag af 12/7 2012 på udbedringsarbejdet:

"Hermed overslag vedr. diverse forstærkningsarbejder iht. ingeniørprojekt af 11. juli 2012.
Det er efterfølgende aftalt med ingeniør, at eksisterende etagedæk bibeholdes og nyt limtræ beklædes med krydsfiner på underside i stedet for på overside.

Alle beløb er excl. moms.

- Eventuel etablering af randfundament langs ydervægge	kr. 38.000,-
- Ny lodret forstærkning langs de 4 ydervægge, inkl. gipsbeklædning	kr. 97.700,-
- Forstærkning af etagedæk, inkl. stabiliserende krydsfiner, excl. loftbeklædning	kr. 72.800,-
- Gulvbelægning stueplan inkl. listeføring og fuger, excl. bad	kr. 23.000,-
- Gulvbelægning 1. sal bibeholdes.	
- Loftbeklædning stueplan, 13mm gips på krydsfiner	kr. 11.800,-
- Reetablering af køkken, eksisterende skabe og hvidevarer	kr. 10.100,-
- Reetablering af badeværelse inkl. ny vådrumsbehandling, eksisterende sanitet	kr. 32.200,-
- El-arbejder ifm. forstærkningsarbejder, køkken og bad, afsat beløb	kr. 27.600,-
- Vvs-arbejder ifm. reetablering af køkken og bad, afsat beløb	kr. 20.700,-
- Isoleringsarbejder i ydervægge og etagedæk, excl. 1. sal	kr. 27.600,-
- Malerarbejder i stueplan, lofter, vægge og træværk	kr. 32.900,-
Samlet overslag excl. moms	**kr. 394.400,-** "

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
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, revnedannelse, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
16. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
…
e. bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der

som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 14."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at etagebjælkekonstruktionen er etableret i 1981 og hviler på bagmurskonstruktionen, som består af et træskelet. På det foreliggende grundlag finder nævnet endvidere at måtte lægge til grund, at forholdet ikke har resulteret i aktuelle bygningsskader. Henset hertil finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren på det foreliggende grundlag - herunder de fremlagte byggetekniske vurderinger - ikke har bevist, at etagebjælkekonstruktionen udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller indebærer en nærliggende risiko herfor.

Herefter og idet nævnet har noteret, at selskabet har tilbudt klageren 200.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand