Den 16. marts 2016 blev i sag nr. 88733:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende murværk i gavl og fundament.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1939. Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom med sammenbygget bolig og stald. Klageren overtog ejendommen den 24/11 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/7 2015.

Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger af betydning for sagen.

Klageren har indhentet en rapport af 10/7 2015 fra en rådgivende civilingeniør, hvoraf det fremgår:

"GENNEMGANG AF REVNER I GAVL EFTER OMBYGNING

…

1.1.0 INDLEDNING

1.1.1 Beskrivelse:
Ejendommen … er en tidligere landbrugsejendom med bolig og stald. Den nye ejer skal både renovere den eksisterende bolig og indrette stalden til bolig.

I forbindelse med indretningen af stalden til bolig skal der indsættes et stort gavlvindue, se skitse 1. Efter isætning af gavlvindue, er der opstået revner i den ene side af gavlen, undertegnede har besigtigede disse revner.

1.1.2 Opstalt af gavl:
[Skitsetekst:] Hele denne side af gavlen, er opbygget af murværk, der ikke er i forbandt. Herved har vægstykket ingen stabiliserende effekt og derfor er der opstået revner i forbindelse med ombygningen.

Skitse 1 Viser hvilken del af gavlen, der efter isætning af nyt gavlvindue, er opstået revner i
…
1.1.3 Billeder af revner
Billede 1 Viser revner efter indsætning af nyt gavlvindue
…
1.1.4 Konstruktiv beskrivelse af kraftoverførelse
Taget på den gamle staldbygning, er opbygget af hanebåndsspær, da der har været et udnyttede loft. Hanebåndet føre snelast, egenvægt m.m. ned gennem facadevæggene og ned i fundamentet.

De vandret last fra vinden føres gennem tagskiven ud til gavlene, hvor vægstykkerne kan føre dem ned i fundamentet.

Kraftoverførelsen mellem tagskive og gavlvægge opnås ved, at tagskiven forankres til gavlvægstykkerne. Dette kan opnås med limankrer, der føres vandret gennem sidste spær og gavlstykke.

Disse kræfter vil give en vandret kraft i vægstykket, det er derfor vigtigt at vægstykket er sammenhængende og har tilstrækkelig med egenvægt, for at kunne optage denne vandrette kraft og føre den ned i fundamentet.

1.1.5 Skadesårsag
Som det er beskrevet i afsnit 1.1.4, er det vigtig for at kunne føre de vandrette laster ned gennem gavlstykkerne til fundamentet, at de har tilstrækkelig med egenvægt og sammenhængsstyrke.

Momentet fra den vandrette vind i gavlfundamentsoverkant, er ca. på 63,7 KNm.

Det stabiliserende moment fra egenvægten af gavlvægstykker er, der regnes med 1/1-stensvæg inkl. puds, ca. 336,3 KNm.

Dette betyder at skadesårsagen ikke er, tilstrækkelig med tyngde i gavlvæggen, derfor er der kun sammenhængsstyrken, der kan være problemet.

På nedenstående billeder, ses bagsiden af det gavlstykke, hvor der er opstået revner. Pudsen er fjernet, således man kan se hvorledes vægstykket er udført. Som det fremgår

af billede 2, er gavlstykket opført af flere omgange, der har sikkert været en tidligere åbning. Disse åbninger er dog ikke blevet muret i forbandt med det oprindelige vægstykke. De vandrette grå bånd, er den nuværende entreprenør, der har forsøgt at stabilisere revnerne med at ilægge vandrette armeringsstykker på tværs af revnerne. Dette har dog ikke kunnet stabilisere revnerne.
…
Billede 2 Viser de mange forskellige murstykker gavlstykket er udført med. Ingen af dem er muret i forbandt

1.1.6 Konklusion
Gavlvægstykket har ingen sammenhængsstyrke, da væggen reelt ingen steder er muret i forbandt.

Den eneste form for udbedring, der kan ske, er at vægstykket fjernes og erstattes med et nyt gavlstykke, der er muret i forbandt.

Tagspær og facadevæg skal understøttes midlertidigt, således at det defekte gavlstykke kan fjernes og et nyt opmures med tilstrækkelig sammenhængsstyrke, der mures i forbandt med facadevæg.

Spær fastgøres til begge gavlstykker med 6 stk. M12 limankre. Limet med Hilti Hit Hy-70.

At revnerne er opstået, er ikke en udførelsesfejl, da det ikke, på grund af pudsen, været muligt, at se hvor dårligt forfatning gavlstykket har været. Havde der været tilstrækkelig med sammenhængsstyrke i gavlstykket, ville det uden problemer kunne optage den vandrette vindlast inkl. den udadrettede egenvægt fra taget."

I mail af 30/7 2015 fra den rådgivende civilingeniør til selskabet hedder det:

"Jeg kan oplyse, at skaden i princippet er sket i forbindelse med ombygningen. Men havde væggen været udført håndværkmæssigt korrekt, ville skaden ikke være sket.

Skaden er opstået fordi murstykket i den ene gavlside, reelt har været udført som separate murstykker, da store arealer ikke var i forbandt. Og da nu gavlen i princippet opdeles i to stykker, kan det dårlige stykke, der ikke er i forbandt, ikke optage den last, som et korrekt håndværksmæssigt murstykke ville kunne optage.

I min rapport, dateret den 10.07.2015, har jeg påvist, at murstykket ved korrekt udførelse, skal kunne optage lasten. Vedlægger rapport

Efter skaden er sket, har [klageren] kontaktet Sælger, der oplyser, at der dog tidligere har været revner i denne side af gavlen. Dette er ikke oplyst [klageren] i forbindelse med salget.

Jeg vil derfor opfordre dig til at revurdere afvisningen, da skaden IKKE vil være sket, hvis murværket var håndværksmæssigt korrekt udført.

Entreprenøren der udføre arbejdet for [klageren] oplyser også at revnen er fortsat ned i fundamentet, hvorved også fundamentet skal udskiftes."

Klageren har i klageskemaet af 17/11 2015 anført:

> **1. Statement of claim, a brief outline of the case. A Supplementary statement may be enclosed.**
> During renovation of the house a crack in the outer wall was discovered that created stability problems in the construction considering the crack involved the fundaments of the wall. Considering the wall was mortared it was not possible to see beforehand and this crack was not mentioned in the property report made during the purchase process.
>
> The insurance was contacted in order to claim their involvement in the construction issue. Although stability problems related to both the house foundations and wall were discovered and those items are mentioned to be covered in their police description cover, the insurance has declined the claimed.
>
> Although the damage has been discovered during the renovation/transformation of the house, according to the engineer that was involved (see report attached), the problem is purely structural due to bad construction initially. The entire wall has had to be demolished, foundations renewed and wall reconstructed in order for the wall to be able to hold the roof.
>
> The insurance company claims that they are not covering the issue condisering the house is build in 1939 and that this is something to be expected. From email 5/08/15 *'ydermere er ejendommen opført i 1939, hvorfor det ikke er forventeligt at en ydervægskonstruktion fremstår lydefri, og det er selskabets vurdering at bygningen ikke adskiller sig væsentligt til lignende bygninger'.* This statement has really made me wonder about the validity of such an 'ejerskiftsforsikring' if the insurance company claims major defaults are to be expected from old house, why then propose an insurance police on such houses?
>
> **2. What specifically is it you want the insurance company to do? (must be filled in).**
> Acknowledge the claim and cover as is mentioned in their police description. Participation in the cost of the rebuilding of the wall."

Af selskabets udtalelse til nævnet, fremsendt den 11/1 2016, fremgår:

> **"Anmeldelse**
> Klager anmelder den 14. juli 2015 at der er opstået revner i muren på en staldbygning fra 1939 i forbindelse med, at man isætter et meget stort gavlvindue, da man er ved at ombygge stalden til bolig.
>
> **Afvisning**
> Selskabet afviser skaden den 17. juli idet forholdet er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen i forbindelse med, at man ændrer anvendelse fra stald til bolig.
>
> **Indsigelse**
> Klager gør indsigelse over selskabets afgørelse den 30. juli 2015, hvor det anføres at skaden skyldes murværkets beskaffenhed.
>
> **Fastholdelse**
> Selskabet fastholder sin afvisning den 5. august 2015, idet selskabet ikke finder at bygningen adskiller sig væsentligt fra lignende staldbygninger fra 1939 og at murens beskaffenhed har været tilgængelig inden arbejdet blev igangsat. Man har derfor haft mulighed

for at vurdere om stalden kunne ombygges til beboelse med de planlagte metoder. Stalden kunne fint fortsat have været anvendt til sit oprindelige formål.

Ankenævnet for Forsikring
Selskabet modtager fra Ankenævnet for Forsikring kopi af klagers klage den 23. december 2015, hvoraf det fremgår at klager ønsker at ejerskifteforsikringen skal anerkende forholdet som værende dækningsberettigende.

Selskabets holdning til sagen
Det er vores vurdering at sagen er behandlet korrekt, idet en staldbygning fra 1939 ikke blot kan forventes problemfrit, at bære en ombygning, der indebærer en ændret anvendelse til beboelse."

Hertil har klageren i et brev af 18/1 2016 til nævnet bemærket:

"From what I can understand from the response send to you by Gable Insurance AG their interpretation of the case remains the same.

May I point out to you that the damage to the structure has been discovered during the renovations and is in no sense due to the renovations. In the Tilstandsrapport of the house there is in no mention whatsoever of this construction error as this was hidden.

If we had known about this failure and the substantial extra cost it has brought to the renovation project we may not have pursued the renovations, in fact we may not have bought the house at all.

The insurance also claims that without the renovations this would not have been an issue. Considering the fundament had started to crack deeply, their statement is unlikely to be realistic and true.

You are always welcome to contact the engineer that was involved in the planning of the reconstruction, his details are in the report."

I mail af 29/1 2016 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Af klagers mail fremgår det at man ikke finder det sandsynligt eller sandt, at forholdet ikke ville udgøre et problem, såfremt ombygningen af stalden ikke var påbegyndt. En ombygning hvor man blandt andet erstatter en meget stor del af gavlmuren med et gavlvindue.

Vi minder om at der er tale om en voldsom ændring af bygningens anvendelse, der indebærer, at en staldbygning fra 1939, som fuldt ud opfylder sin funktion som staldbygning, bygges om til beboelse. Bygningen ville fint fortsat kunne anvendes til sit formål.

Vi har ikke yderligere oplysninger til sagens belysning, idet vi fortsat mener at sagen er afgjort korrekt og at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold jf. betingelserne pkt. 3.1 og i øvrigt er undtaget under pkt. 4 afsnit 11 om forsikringstagers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen."

Klageren har i mail af 9/2 2016 til nævnet anført:

> "In response to husejersforsikrings answer. I would still like to point out that the 'tilstandsrapport' does not mention the damage to the structure as it was hidden and so the building was modified according to that knowledge. Independently of the age of the building, the damage to the structure was hidden from us at time of purchase."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3. Hvad dækkes**
> **3.1 Forsikringen dækker**
>
> - Udbedring af skade på bygningerne.
> - Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
> …
> **3.3** Dækningen er betinget af at
>
> - forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller
> - forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen
> - at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> …
>
> **4. Hvad dækkes ikke**
> **Forsikringen dækker ikke:**
> …
>
> - Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom fra 1939. Klageren har i forbindelse med indretning af stalden til bolig fået indsat et stort gavlvindue, hvorefter der er opstået revner i murværket til højre for vinduet.

Klagerens ingeniør har anført, at gavlstykket til højre for vinduet er udført i mange forskellige murstykker, som ikke er muret i forbandt. Nu da gavlen i princippet opdeles i to stykker, kan det dårlige stykke, der ikke er i forbandt, ikke optage den last, som et korrekt håndværksmæssigt murstykke ville kunne optage. Vægstykket skal fjernes og erstattes med et nyt gavlstykke, der er muret i forbandt, og da revnen ifølge oplysninger fra entreprenøren er fortsat ned i fundamentet, skal dette også skiftes. Ingeniøren vurderer, at revnerne ikke er opstået ved en udførelsesfejl i forbindelse med isættelse af vinduet, da det på grund af pudsen ikke var muligt at se, hvor dårlig en forfatning, gavlstykket var i.

Ingeniøren har videre anført, at sælgeren har oplyst, at der tidligere har været problemer med revner i denne side af gavlen.

Forsikringen dækker, såfremt der på overtagelsestidspunktet er en skade eller en nærliggende risiko for skade. Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at forsikringen ikke dækker forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen.

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gavlmuren, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, og som dermed udgør en aktuel skade i forsikringens forstand.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skade som følge af gavlmurens forfatning, herunder at gavlmuren ville påkræve særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller forebyggende foranstaltninger for at undgå, at der udviklede sig skade. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at gavlen i staldbygningen ikke ville kunne fungere tilfredsstillende, såfremt forholdene på overtagelsestidspunktet var blevet bibeholdt.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Det, som klageren og hans rådgivende ingeniør 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.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund