Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. september 2019 blev i sag nr. 93621:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1960 – den 1/3 2014. I klageskema af 3/4 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> I forbindelse med lægning af nye gulve og anden ombygning opdager vi, at vores skillevæg er frit svævende, dvs. den er ikke understøttet af opmuring under gulvene. Håndværkerne der arbejder med sagen oplyser, at det er farligt at arbejde ved siden af en frit svævende væg. Det er efter min opfattelse en fejl, som omfattet af forsikringen, da den kun kan være indtruffet på bygningstidspunktet og ikke efter vores overtagelse. Det er en alvorlig fejl, der også nedsætter husets værdi, svarende til det det koster at udbedre.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> En afgørelse om dækning af skaden, der er udbedret."

Selskabet har den 6/5 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**Sagens fakta**
> Der er tale om en ejendom, som er opført i 1960. Den 1. november 2013 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. marts 2014, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring for en 10 års periode. Forsikringsbetingelser nr. 2535002 gældende for forsikringen (bilag B). Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Vores forsikringstager ønsker at ejerskifteforsikringen skal dække murede understøtning af skillevæg.

Relevante oplysninger om ejendommen samt tilstandsrapporten:
Ejendommen er et typehus opført i et plan. Ejendommen er til- og ombygget gennem årene og fremstår nu, som et to plans hus inkl. tilbygning og med et samlet boligareal på 186 m2. Ejendommen er opført med krybekælder.

Overordnet sagsfremstilling:
Ultimo 2018 påbegynder vores forsikringstager en renovering af ejendommen. I den forbindelse konstaterer håndværkerne bl.a. tre indvendige skillevægge ikke er understøttet. Anmeldelse af 1. november 2018 vedlægges som bilag C. Vi anmoder om supplerende oplysninger, hvorefter vores forsikringstager sender tilbud på udbedring (bilag D).

Vores forsikringstager oplyser supplerende: 'Håndværker beskriver desuden følgende: Her er som lovet billeder og tilbud på det vi har konstateret ved begyndelsen af renovering. Ved besigtigelsen inden vi gik i gang med renoveringen kunne vi se murede vægge i krybekælderen. Som skulle stå under skillevægge, men det gør de ikke da vi får åbnet op'.

Den 15. november meddeler vi vores forsikringstager, at da forholdet ikke har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, er der ikke tale om en dækningsberettigende skade.

Samme dag påklager vores forsikringstager afgørelsen. Den 19. november 2018 supplerer vores forsikringstager med bl.a. følgende: 'I forbindelse med min klage over Deres afgørelse har jeg på ny haft byggelederen til at se på det og han oplyser følgende: Efter og under demonteringen af gulvene i den ene halvdel af huset, kan det konstateres at de opførte murere i krybekælderen ikke understøtter skillevæggene på overetagen. Samt at hvis de så endelig understøtter er de opført konstruktions fagligt ukorrekt, og har slet ikke den virkning de skal have. Der er mur hjørner som er understøttet af træ i krybekælderen. Fejlen er lavet ved opførelsen af huset tilbage i tiden, og kan ikke henlægges husets ejer'.

I forbindelse med klagesagen besigtiger vores taksator, og udarbejder rapport med fotos (bilag E og F). Besigtigelsen sker den 6. december 2018 hvor taksator konstaterer, at forholdene er udbedret. Krybekælderen er fyldt op, og håndværkeren er i færd med at montere gulvvarme. Vores taksator ser ejendommen samt taler [med] vores forsikringstagers håndværkere.

Taksator konstaterer, at der er tale om lette skillevægge, der er monteret direkte på bjælkelaget/gulvet. Væggene har ikke nogen form for bærende funktion. Der er ikke anmeldt egentlige skader i/på væggene, men blot at væggene ikke er understøttet og 'frit svævende'. Taksator vurderer endvidere, at skillevæggen er fra ejendommen opførelse, hvilket understøttes af byggesagens oplysninger, hvor det fremgår, at 'Indv. opsættes gipsoniteplader' (bilag G).

På baggrund af sagens oplysninger samt rapporten fra taksator fastholder Klageansvarlige Enhed, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikrings forstand (afgørelsen af 26. marts 2019 er bilagt klagen). Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

Forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikringen
I forsikringsbetingelserne sæt nr. 2535002 for Ejerskifteforsikringen er følgende bl.a. fastsat: **'3. Anmeldelse af skade** … 3.2 Det er dig, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om et dækket forhold … 3.4 Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet sit samtykke dertil … **15. Hvad er dækning betinget af** Forsikringen dækker

forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden … **18. Hvad dækker forsikringen** Skade 18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger'.

I overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og almindelig praksis, er det forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Som anført dækker ejerskifteforsikringen aktuelle skader samt fysiske forhold, som giver nærliggende risiko for skader på det forsikrede.

Vores vurdering
Vi skal nedenfor komme med vores kommentarerer og vurdering i relation til det anmeldte forhold.

På baggrund af vores forsikringstagers oplysninger, byggesagen, taksators rapport, men også tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringen (bilag A siden 20, punkt 8), må vi fastslå, at der er tale om lette skillevægge.

En let skillevæg opbygges på et skelet, som herefter beklædes med plader, ofte af gips. Lette vægge opføres direkte på bjælkelaget eller gulvet, hvor skellettet fastgøres i gulv og i loft, så væggen ikke står frit. Lette skillevægge skal herefter ikke understøttes eller på anden måde understøbes.

Vi medgiver, at det billede, som vores forsikringstager har medsendt klagen, efterlader det indtryk, at væggen 'svæver'. Dette er dog ikke tilfældet, da væggen er fastgjort i loftet og gulvet før dette blev fjernet, som netop gør, at væggen ikke vælter.

De lette skillevægge er således opført og forankret, som de skal, og har i øvrigt stået fast siden ejendommen blev opført i [1960].

Ved taksators besigtigelse, som finder sted 5 uger efter anmeldelsen, i forbindelse med klagen til Klageansvarlige Enhed, har vores forsikringstager allerede foretaget udbedring. Under sagen har hverken vores forsikringstager eller håndværkere beskrevet skader i væggene i form af revner eller lign. Vi må derfor ligge til grund, at dette ikke er tilfældet.

På dette grundlag fastholder vi, at vores forsikringstager ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet for ejendommen forelå dækningsberettigende skade i relation til ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15 og 18.3. Vores forsikringstager har derfor ikke et berettiget krav over for ejerskifteforsikringen."

Klageren har den 1/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg fastholder min klage, idet det efter min opfattelse, at der skal være understøttelse af væggene. Håndværkene oplyste mig i forbindelse med [renovering], at det var farligt, at de ikke var understøttelse under væggen. Det skulle der også have været kan man se, men det er ikke lykkedes under opførelse at få de understøttelsen til at passe med væggen. At væggen ikke er egen drift er væltet, kan ikke føre til, at der ikke er en værdiforringende skade, der ikke var genkendelig for undertegnende ved overtagelsestidspunktet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Af taksatorrapport dateret 6/12 2018 fremgår bl.a.:

> "I forbindelse med en større renovering af gulvene i den ældre del af bygningen hvor der er krybekælder, konstatere håndværkerne at nogle af skillevæggene ikke står direkte oven på de vægge som står i krybekælderen. Disse vægge har været understøttet af bjælkelaget og denne konstruktion er helt tilbage fra husets opførelse i 1960.
>
> Ejerskifteforsikringen skal vurdere om der var en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen i 2014. Kunden har ikke anmeldt nogen form for skader på disse vægge, og da konstruktionen har eksisteret i nu 58 år kan man ikke sige at der er nærliggende risiko for skade.
>
> Ud fra en byggeteknisk vurdering af konstruktionen, kan jeg ikke se nogen problemer i at montere lette skillevægge oven på bjælkelag/gulv uden yderlig understøtning. Denne type væg vejer ikke meget og har ingen yderlig last på sig. Har talt med kundens håndværker som fortæller at der enkelte steder var muret indervægge hvor hjørnet ikke var understøttet af mur i krybekælderen med af bjælkelaget/gulvet, [men] hvis dette ikke har givet nogen sætning af muren, så er der ingen skade og heller ikke nogen nærliggende risiko for skade.
>
> Det er klart at når kunden vælger at fjerne den gamle gulvkonstruktion og fylde krybekælderen op og lave et traditionelt terrændæk, så ville det have været letter/billiger hvis væggene i krybekælderen havde stået under skillevæggene. Det gjorde de ikke og så kommer der en ekstraudgift på 17.330 kr. inkl. moms.
>
> Dette er dog ejerskifteforsikringen uvedkommende, da vi som udgangspunkt vurderer bygningen som den var ved overtagelsen."

Nævnet har fået forelagt klagerens foto af en skillevæg efter, at den tidligere gulvkonstruktion i huset var fjernet.

Af forsikringsbetingelserne 2535002 fremgår bl.a.:

> "**18. Hvad dækker forsikringen**
> …
> Skade

> 18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1960 – den 1/3 2014. Den 1/11 2018 anmeldte han, at han i forbindelse med renovering af husets gulve havde opdaget, at indervæggene manglede understøtning. Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til understøtning af indervæggene og har anført, at det er farligt, at væggene ikke har understøbning, og at der er tale om en værdiforringende mangel.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Selskabet har anført, at der er tale om lette indervægge, som ikke er bærende, og at det derfor er almindeligt, at disse er fæstnet til loftet og i bjælkeunderlagt/gulvet uden yderligere understøbning. Selskabet har også anført, at der ikke er konstateret skader på selve indervæggene eller andre bygningsdele, og at klageren havde udbedret forholdet, før selskabet havde været på besigtigelse.

Af taksatorrapport dateret 6/12 2018 fremgår det, at "ud fra en byggeteknisk vurdering af konstruktionen, kan jeg ikke se nogen problemer i at montere lette skillevægge oven på bjælkelag/gulv uden yderlig understøtning. Denne type væg vejer ikke meget og har ingen yderlig last på sig. Har talt med kundens håndværker som fortæller at der enkelte steder var muret indervægge hvor hjørnet ikke var understøttet af mur i krybekælderen med af bjælkelaget/gulvet, med hvis dette ikke har givet nogen sætning af muren, så er der ingen skade og heller ikke nogen nærliggende risiko for skade".

6. 93621

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at forsikringen dækker aktuelle skader eller nærliggende risiko for skade. Det fremgår endvidere, at "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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende manglende understøtning af indervæggene på overtagelsestidspunktet udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først opdagede forholdet i forbindelse med udskiftningen af gulvkonstruktionen, og at konstruktionen ikke har medført skader på indervæggene eller andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at det på opførelsestidspunktet var almindeligt, at lette indervægge i gips blev monteret i det underliggende bjælkelag uden yderligere understøtning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand