Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. september 2019 blev i sag nr. 93663:

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 1854 – den 1/9 2015. I klageskema af 14/4 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Jeg har klaget over en skjult fejl, nemlig manglende brandsikring (BD-30) mellem bolig og uudnyttet loftrum. Denne fejl ikke står nævnt i husets tilstandsrapport. Forsikringsselskabet afviser, at tilstandsrapporten skal gøre rede for denne skade. Dette er jeg ikke enig i.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At det anerkender den skjulte fejl og er indstillet på at den skal udbedres."

Selskabet har den 31/5 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Vores forsikringstager klager over, at manglende brandsikring (BD-30) mellem bolig og uudnyttet loftrum ikke er anført i tilstandsrapporten, hvorefter vores forsikringstager ønsker, at ejerskifteforsikringen skal anerkende, at der er tale om en skjult fejl og dække udbedring.
>
> **Sagens fakta**
> Ejendommen er et stuehus til landbrug med bindingsværk og stråtag opført i 1854. Den 24. april 2015 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. september 2015, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring for en 5 års periode (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535002 gældende for forsikringen (bilag C).
>
> <u>Overordnet sagsfremstilling:</u>
> Vores forsikringstager anmelder den 11. april 2017 flere forhold til ejerskifteforsikringen bl.a. dette om manglende brandsikring i etageadskillelsen (bilag D). Taksator … (taksator 1) foretager be-

sigtigelse og konstaterer, at: 'Husets stråtag er lagt direkte oven på trælægter, der ligger af på spærene. Adskillelsen mellem tagrummet og boligdelen er udført som følger (oppefra og ned): • Isolering • Plastfolie • Loftbrædder/beklædning malet'.

Taksator 1 konstaterer herefter, at opbygningen svarer til hvad man kan forvente for en ejendom opført i 1854, hvorefter ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er aktualiseret. Forholdet afvises herefter som ikke dækningsberettigende, jf. mail af 16. maj 2017 (bilag E).

Vores forsikringstager anmoder om en revurdering pr. 26. april 2017 for flere af de anmeldte forhold, herunder også aktuelle. Vores seniortaksator gennemgår sagen. Seniortaksator svarer ved mail den 1. juni 2017, at udeladt brandsikring ikke i sig udgør en skade, jf. ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

I relation til at vores forsikringstager antager, at den manglende brandsikring er en fejl, anfører seniortaksator, at der ikke i 1854, hvor ejendommen blev opført, var krav vedrørende brandsikring i etageadskillelsen. Notatet fra vores forsikringstagers rådgiver om sagskomplekset generelt (bilag F), hvor det oplyses, at ejendommen er ombygget i 1976, er ikke nærmere angivet. Der foreligger ikke oplysninger om ombygningens omfang eller karakter, end ikke oplysninger fra byggesag eller lignende. På dette grundlag kan det ikke antages, at der skulle være udført brandsikring jf. Bygningsreglementet fra 1972. Seniortaksator bemærker, at eventuel manglende overholdelse af byggelovningen heller ikke i sig selv udgør en skade under ejerskifteforsikringen (bilag G).

Vores forsikringstager påklager herefter forholdet til vores Klageansvarlig Enhed, hvor det gøres gældende, at det er en fejl, at tilstandsrapporten ikke omtaler manglende brandsikring, idet '… en tilstandsrapport må være en oplysende rapport om boligens tilstand og anvendelighed samt evt. mangler så disse kan kapitaliseres overfor en sælger…' (bilag G).

Klageansvarlig Enhed (KE) svare[r] i brev af 11. juli 2018 (bilagt klagen), hvor der bl.a. henvises til tilstandsrapportens oplysninger om selve huseftersynet. KE fastholder afgørelsen og redegøre nærmere herfor. Vi henviser i det hele til svaret fra KE.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

Forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikringen
I forsikringsbetingelserne sæt nr. 2535003 for Ejerskifteforsikringen er følgende bl.a. fastsat: '**3. Anmeldelse af skade** … 3.3 Det er dig, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om et dækket forhold … **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. **19. Hvad dækker forsikringen ikke** Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning: a. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapport eller elinstallationsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet … b. Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller

lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, 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 18.3'.

Ifølge ovenstående dækker forsikringen altså aktuelle skader samt nærliggende risiko for skade. En skade defineres som et forhold, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når man sammenligner med et tilsvarende hus af samme alder, jf. ovenfor punkt 18.3.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke eventuelle ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra b.

Vores vurdering

…

Ejerskifteforsikring

Indledningsvist skal vi fastslå, at Ejerskifteforsikringen er en skadesforsikring, som dækker aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Er et skadeforhold klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten er dette tillige omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

Det forhold, at der i en bygning fra 1854 ikke er udført brandsikring i etageadskillelsen udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringsforstand, da der ikke foreligger en fysisk ødelæggelse af bygningen. Hertil kommer, at ejendommen, jf. skadebegrebet, heller afviger fra andre tilsvarende intakte ejendomme af sammen alder, da det i 1854 ikke var skik, at brandsikre etageadskillesen. Artikel fra Bolius om brandsikring vedlægges til orientering (bilag H). Der er således ikke tale om, at ejendommen afviger fra andre tilsvarende intakte ejendomme af sammen alder. Taksators beskrivelse af etageadskillelsens opbygning (bilag E) svarer i øvrigt fuldstændig til beskrivelsen af etageadskillelsens opbygning i tilstandsrapportens hustypebeskrivelse side 2, som er bilagt tilstandsrapporten (bilag E).

Allerede på baggrund heraf er der ikke tale om et forhold, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3, hvorfor vi fastholder, at der ikke er forsikringsdækning herfor.

Uanset, at forholdet vedrørende brandsikring er ejerskifteforsikringen uvedkommende, skal vi blot for fuldstændighedens skyld bemærke, at det forhold, at ejendommen gennem tiden er renoveret og ombygget bl.a. med nyt stråtag i 2002, jf. sælgers oplysning til tilstandsrapporten (bilag E, side 14) kan ikke føre forholdet ind under ejerskifteforsikringens dækning, da skadebegrebet fortsat ikke er opfyldt.

Supplerende kan vi oplyse, at dersom ejendommen har gennemgået en ombygning i 1976, som oplyst af vores forsikringstagers rådgiver (bilag F) er der ikke noget, som tyder på, at etageadskillelsen har været renoveret, da etageadskillelsen opbygning aktuel fuldstændig svarer til den byggestil og skik, som var anvendt i 1854. Hertil kommer, at en udskiftning af tagbelægning ikke i sig selv medfører et lovliggørelseskrav jf. seniortaksators e-mail af 1. juni 2017 (bilag G).

Tilstandsrapporten

Som anført tidligere skal vi, som ejerskifteforsikring, alene forholde os til tilstandsrapporten i relation til ejerskifteforsikringens dækning. Vi skal ikke forholde os til hvorvidt den bygningssagkyndi-

ge har foretaget en korrekt og dækkende bygningsgennemgang i henhold til Huseftersynsordningen generelt.

Uanset dette tillader vi os, at henvise tilstandsrapportens afsnit 'Vigtige oplysninger om huseftersyn', side 2, hvor det bl.a. fremgår, at: '**En tilstandsrapport er en skadesrapport.** Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele, bortset fra oplysning om den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en 'varedeklaration'. **Omfatter synlige skader.** Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give – en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.'

Det er herefter vores opfattelse, at tilstandsrapporten konkret ikke skal indeholde oplysning om brandsikring i etageadskillelsen.

Konklusion
Sammenfattende må vi konstatere, at etageadskillelsen i en ejendom fra 1854 ikke kan forventes, at indeholde brandsikring svarende til nutidens brandsikringskrav. Hertil, at evt. manglende brandsikring ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde har godtgjort, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3, hvorefter vores forsikringstager ikke har et berettiget krav."

Klageren har den 16/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? Stråtag totaludskiftet 2002. Nye lægter/opretning af spær.
…
Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?

Se tilstandsrapport

• Huse med stråtag eller andet brandfarligt tag, hvor opholdsrum og soveværelser, der ligger lige under taget, skal have vægge og lofter, der er mindst brandklasse BD-30 eller REI 30. Se bilag H

Jeg forstår ikke argumenteringen at huset er bygget i 1854 og derfor ikke skal opfylde gældende lovgivning! Så giver det vel næppe mening at tegne ejerskifteforsikringer for 90% af Danmarks samlede boliger som er ældre end 30 år. En tilstandsrapport er udført af en byggesagkyndig hvilket sikrer køber at skjulte fejl og mangler bliver påpeget. Den skjulte fejl i denne sag blev ikke påpeget!"

Selskabet har den 3/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som anført i vores indstilling er Ejerskifteforsikringen en skadesforsikring, som dækker aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Videre anfører vi i indstillingen, at den omstændighed, at der i en bygning fra 1854 ikke er udført brandsikring i etageadskillelsen ikke i sig selv er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringsforstand.

Vores forsikringstagers supplerende bemærkninger ændrer således ikke vores tilgang til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag heraf gengives i det følgende. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Stråtag totaludskiftet 2002. Nyde lægter / opretning af spær.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐

Af mail fra taksator til klageren dateret 16/5 2017 fremgår bl.a.:

"Skadenummer … - Der er ingen brandsikring mellem stråtag og boligdelen - afvist:
…
Det nyere stråtag er lagt direkte ovenpå trælægter, der ligger af på træspærene. Adskillelsen mellem tagrummet og boligdelen er udført som følger (oppefra og ned):
•Isolering
•Plastfolie
•Loftbrædder/beklædning malet
…
Forholdet skal vurderes og holdes op i mod, hvad det er for en ejendom du har købt tilbage i år 2015.

Ejendommen er oprindeligt tilbage fra år 1854. Henset til opførelsestidspunktet for ejendommen ser vi ikke, at det/de konstaterede forhold på nogen måde, hverken nedsætter brugbarheden eller værdien af ejendommen i nævneværdig grad, når denne sammenlignes med andre tilsvarende ældre ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derfor dækker vi ikke udgiften til etablering af bedre brandhæmmende foranstaltninger mellem tagrummet og boligdelen."

Af artikel fra Bolius dateret 22/2 2017 fremgår bl.a.:

"**Hvilke brandkrav gælder for eksisterende huse?**
Eksisterende huse skal være bygget, så de opfylder de krav, der var gældende på det tidspunkt, da de blev bygget. Det gamle hus skal altså ikke opfylde nye brandkrav, der løbende bliver indført i bygningsreglementet, dog med visse undtagelser bl.a. med døre til trapperum i etageejendomme.

Hvis der ikke foreligger detaljerede tegninger af dit hus, kan det være svært at kontrollere dets brandsikkerhed uden at ødelægge det. Det kan være nødvendigt at bryde igennem vægge eller etageadskillelse for at se, hvordan de er opbygget.

En bygningssagkyndig kan som regel komme med et kvalificeret bud på, hvor brandsikkert dit hus er. Han eller hun har normalt et godt kendskab til, hvilken byggeteknik og hvilke materialer der typisk blev brugt på det tidspunkt, hvor huset blev opført.

Hvilke brandkrav gælder, hvis du bygger om eller bygger til?
Hvis du skal i gang med en større ombygning af dit hus, eller du vil bygge en ny tilbygning eller 1. sal til huset, skal du være opmærksom på brandkravene.
• Hvis du bygger en tilbygning eller foretager en større ombygning, der kræver byggetilladelse, skal det nybyggede opfylde brandkravene i det gældende bygningsreglement.
• Hvis du laver en mindre ombygning, der ikke kræver byggetilladelse, fx ændrer på en bærende væg eller en etageadskillelse, må den nye konstruktion ikke være brandmæssigt ringere end den gamle konstruktion.

Ændrer du eksempelvis på loftkonstruktionen i din kælder for at få større rumhøjde, skal den nye loftkonstruktion være i minimum samme brandklasse som den gamle. Det mest optimale er selvfølgelig, at den nye loftkonstruktion lever op til de nye brandkrav, men det er ikke et krav i bygningsreglementet."

Af forsikringsbetingelserne 2535003 fremgår bl.a.:

"3.3 Det er dig, der skal sandsynliggøre/ bevise, at der er tale om et dækket forhold.
…
18. Hvad dækker forsikringen
…
Skade
18.3 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
…
b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, 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 18.3."

Nævnet har fået forelagt klagerens foto af loftskonstruktionen i huset.

Ankenævnet *for* Forsikring

7. 93663

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 11/4 2017, at der blandt andet manglede brandsikring i etageadskillelsen mellem stuen og ubeboet loftsrum i hans hus med stråtag fra 1854. Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til etablering af brandsikring. Han har anført, at det er et lovkrav, at der er brandsikring, og at den bygningssagkyndige burde have anført forholdet i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at etageadskillelsen i et hus fra 1854 ikke skal opfylde brandsikringskravene i de aktuelle bygningsreglementer, og at forholdet ikke nedsætter husets anvendelighed og værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger. Endvidere har selskabet bemærket, at klageren ikke har godtgjort, at der skulle være sket ombygninger i huset, som har medført, at etageadskillelsen er blevet omfattet af nyere regler om brandsikring, og at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens funktionsforhold og lovlighed i henhold til offentlige forskrifter.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at tidligere ejer har oplyst, at husets stråtag blev skiftet i 2002.

Af mail fra taksator til klageren dateret 16/5 2017 fremgår det, at etageadskillelsen er opbygget af isolering, plastfolie og derefter malede loftsbrædder.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at forsikringen dækker skade eller nærliggende risiko for skade. Det fremgår desuden, at der med 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" og at der med "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 godtgjort, at der er forhold vedrørende brandsikringen i etageadskillelsen i den forsikrede ejendom fra 1854, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen af etageadskillelsen i klagerens hus er almindelig for huse af tilsvarende alder.

Det, som klageren 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.

Peter Thønnings