Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. december 2019 blev i sag nr. 93841:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 1/5 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/8 2017. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger.

I klageskema af 7/6 2019 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Forsikringstager overtager pr. 1. maj 2018 en ejendom, hvor det kort efter overtagelsen konstateres, at sælger har fjernet bærende konstruktioner i et sådant omfang, at der er risiko for bygningens kollaps.
>
> Køber foretager selv indledningsvist dialogen med ejerskifteforsikringen, men da ejerskifteforsikringen afviser dækning, overdrages sagen til mig.
>
> Der har været tale om en længere dialog, som er opstartet i sommeren 2018 og afsluttet med Dansk Boligsikrings tilbud om betaling af kr. 17.500 til fuld og endelig afgørelse af sagen den 27. maj 2019. Salgsmateriale vedhæftes.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi ønsker anerkendelse af hele kravet på kr. 113.681,25 kr., herunder dækning af omkostninger til genhusning."

Selskabet har i brev af 15/7 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører klagers udgifter til stabilisering af en gavlmur i forbindelse med, at klager ønsker at fjerne en stabiliserende skillevæg. Klager gør gældende af ejerskifteforsikringen skal dække udgifterne, da det er klagers opfattelse, at der på overtagelsestidspunktet var risiko for kollaps. Dansk Boligforsikring har dækket udgiften til en vindafstivning på 1. salen, hvor der på overtagelsestidspunktet manglede en skillevæg.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … d. 1. maj 2018. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 29. august 2017, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag C.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 14. september 2018, at der var konstateret flere revner i muren, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 21. september 2018. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E. Selskabet har desuden fra klagers håndværker modtaget ingeniørrapport udarbejdet i forbindelse med klagers ønske om at nedrive den bærende væg, bilag F.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 5. november 2018, da der ikke er konstateret skader på bygningen, og da klager havde planlagt at fjerne den anmeldte skillevæg.

Det er efterfølgende blevet konstateret, at der ikke var udført vindafstivning af gavlen på 1. salen, og Dansk Boligforsikring har dækket etableringen af en vindafstivende søjle med kr. 17.500 iht. opgørelse fra håndværker.

Klagers krav vedrører herefter alene udgiften til at etablere forstærkninger i stueetagen efter, at klager har fjernet den stabiliserende skillevæg.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1935 og sælger har renoveret/ombygget ejendommen, bl.a. ved fjernelse af flere skillevægge.

Sagen vedrører alene den nordøstvendte gavl. Gavlen har oprindeligt været afstivet med tværstillede skillevægge i både stueplan og på 1. sal. Da klager overtog ejendommen havde sælger fjernet skillevæggen på 1. salen, og klagers ingeniør anfører i notat af 11. oktober 2018 at:

'Der er fjernet mange skillevægge i bygningen. Yderligere fjernelse af skillevægge kunne udgøre en fare for husets samlede stabilitet.'

Ingeniøren anbefaler, at der på 1. salen monteres en mursøjle HEB 120 i gavlen, hvor der tidligere var en skillevæg. Søjlen fastgøres i etagedækket og i loftsskiven.

Dansk Boligforsikring har dækket udgiften til etableringen af denne søjle. Selvom klager har entreret med ingeniøren i forbindelse med sit ønske om at nedrive en skillevæg, vurderes den udgift der alene vedrører beregningen af søjlen på 1. sal også at kunne være meddækket.

Vedrørende stuetagen har ingeniøren på anmodning fra klager, foretaget beregninger af de afstivende konstruktioner, som skal udføres, såfremt skillevæggen her bliver fjernet. Udførelsen af de foreslåede afstivende konstruktioner, vil kun være relevante, såfremt den bærende skillevæg fjernes.

Såfremt skillevæggen i stueetagen var blevet bevaret, ville der med andre ord ikke have været behov for at få udført de forstærkningsarbejder, som klager kræver dækket. Klager ville i stedet have fået dækket udgiften til en reparation af den anmeldte revne i skillevæggen.

Da klager imidlertid har ønsket at nedrive skillevæggen, er en reparation af revnen ikke relevant. Den udgift klager ønsker dækket vedrører forstærkninger, som alene er nødvendiggjort af klagers ønske om at få nedrevet den bærende skillevæg. Udgiften dækkes ikke af ejerskifteforsikringen, da udgiften ikke relaterer sig til skadeforholdet.

Udgifter forbundet med planlagte ombygninger vil ikke være dækket uanset, at der har været skader på nogle af de bygningsdele som nedrives, da forsikringstager i den situation ikke har lidt et relevant tab."

Klagerens advokat har i brev af 13/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Fjernelse af væggen med revnerne var et ønske, som blev født af, at væggen var kraftigt beskadiget af de eksisterende konstaterede revner.

Det forhold, at forsikringstager vælger en anden løsning end genopførelse/reparation af væggen, bør ikke medføre, at forsikringsselskabet kan slippe for omkostningen til reparationen/genopførelsen, som er en dækningsberettiget skade.

Ligeledes må vi anføre, at oplysningerne vedr. bygningens tilstand medførte, at [byggefirma] oplyste, at bygningen ved en storm kunne kollapse, hvorfor en genhusning var nødvendig. Forsikringstager kunne ikke bebo ejendommen med denne risiko.

Det er derfor min opfattelse, at hele det rejste krav må anses som dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 19/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat gør gældende, at ønsket om at fjerne skillevæggen i stueetagen skulle være affødt af, at væggen var kraftigt beskadiget. Klagers advokats oplysninger stemmer ikke med, hvad selskabet tidligere har fået oplyst. Bl.a. anfører advokaten i brev af 13. november 2018, bilag G, at: *'Vi er fuldstændig enige om, at mine klienter ikke kan stille krav om dækning af ekstraomkost-*

ninger til stabilisering af konstruktionen ved fjernelsen af yderligere en skillevæg efter deres ønske.'

Vi har desuden ikke ved vores besigtigelse konstateret nogen beskadigelse af skillevæggen. Skillevæggen fremstod intakt, men der kunne ved samlingen med gavlmuren konstateres en – antageligt ældre – bevægelsesrevne. Det ville have været helt uproblematisk at reparere denne revne, men da der allerede var planer om fjernelse af skillevæggen, har klager ikke haft nogen udgift til reparation af revnen.

Det må i øvrigt konstateres, at revnen var skjult bag loftbeklædning og en forsatsvæg, og besigtigelseskonsulenten fik oplyst, at konstruktionen var blevet åbnet, i forbindelse med klagers ønske om at få fjernet væggen. Såfremt dette nu bestrides, savner vi en forklaring på, hvorfor man valgte at åbne konstruktionen.

Det må i øvrigt bestrides, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været en sådan en risiko ved konstruktionerne, at huset ikke kunne bebos. Når ingeniøren oplyser, at: *'Yderligere fjernelse af skillevægge kunne udgøre en fare for husets samlede stabilitet'*, kan det kun forstås sådan, at det først vil være i forbindelse med fjernelse af skillevæggen i stueetagen, at der vil kunne opstå et problem med den samlede stabilitet. Dette understøttes af, at der ved besigtigelsen ikke blev konstateret revnedannelser i gavlmuren."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 1/10 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Det er min opfattelse, at Dansk Boligforsikring fejllæser mit brev af 13. november 2018.

Det er efter de fremlagte udførlige tekniske oplysninger klart, at der foreligger en alvorlig skjult skade. Dette ændrer indholdet af Dansk Boligforsikrings brev af 19. september ikke noget som helst på."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget klagerens anmeldelse af 14/9 2018, taksatorsfotos og plantegning af ejendommen. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af rådgivende ingeniørs rapport af oktober 2018 fremgår bl.a.:

"**Generelt:**
Bygherren på … vil gerne have fjernet skillevæggen imellem 2 stuer i stueetagen. For at fjerne skillevæggen skal der udføres en forstærkning af husets bærende konstruktion.

Ved forundersøgelserne er det imidlertid slået fast at den eksisterende skillevæg har en revne, der skiller den fra gavlvæggen.

[Rådgivende ingeniørfirma] er blevet bedt om at vurdere – og give et løsningsforslag på reparatur, hvorfor væggen er revnet ved skillevæggen.

Ligeledes er [rådgivende ingeniørfirma] blevet bedt om at dimensionere og konstruere en 'erstatningskonstruktion' for skillevæggen der ønskes fjernet i stueetagen.

1. Eksisterende forhold og revnen i skillevæg/murværk ved gavl.
…
I stueetagen er der en revne imellem skillevæg og gavlmur, nordgavl. Revnen ser ud til at være gennemgående således, at det må antages, at der ikke kan overføres udadrettede kræfter fra gavlmur til skillevæg.
Der er fjernet mange skillevægge i bygningen. Yderligere fjernelse af skillevægge kunne udgøre en fare for husets samlede stabilitet.
Facade og gavlmure er udført som traditionelle teglstenvægge med 2 halve sten med hulrum.
På 1. sal er der fjernet en skillevæg uden isætning af en mursøjle. Gavlmuren er her 8,72 meter lang og ca. 2,8 meter høj uden en afstivende tværvæg eller en mursøjle. Det er længere end en normal væg kan bære.
En mulig og sandsynlig årsag til revnen er at murværket på 1. sal ikke er stabiliseret ved vindsug på gavlen og derfor trækker murværket i skillevæggen i stueetagen mere end den kan tåle (skillevæg er fjernet uden montering af mursøjle).
Det har ikke været muligt at undersøge gavlmurens befæstigelse i etageadskillelsen. Ligeledes er murbindernes tilstand i gavlmuren ikke undersøgt.
Der kan naturligvis være andre årsager til revnen.

1. Udbedring:
Det anbefales at montere en mursøjle HEB 120 der, hvor skillevæggen tidligere var på indvendig side eller i hulmur/indmuret.
Mursøjlen skal fastgøres til etagedækket imellem stue og 1. sal og til loftskiven/tagkonstruktionen som vist på vedlagte skitse.
Der skal monteres klæbeanker 2 stk. Ø8 per 3. skifte i mursøjlen eller søjleclamps tilsvarende.

Etagedækkets fastgørelse i gavlmuren bør synes. Ligeledes bør bindernes tilstand i gavlvæggen undersøges.

Der er ikke udført yderligere beregninger af facadevæggenes og tagskivens stabilitet til overførsel af vindlast ved skivevirkning til fundament.

2. Konstruktion ved skillevæg der skal fjernes imellem stuer i stueetagen.
…
Der skal udføres en ramme i stål med 4 momentstive hjørner, der kan optage last fra etagedæk og personlast på 1. sal og optage vindlast på gavlvægge fra begge etage.
Bundbjælken indstøbes i beton og fungerer dermed som fundament."

Af taksators besigtigelsesnotat af 2/10 2018 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 21. september 2018
…
ANMELDT FORHOLD: REVNER I MURVÆRK

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:
Der foreligger umiddelbart ingen tegninger af grundplan m.m. på denne ejendom.

6. 93841

Muret 2- plans hus. Murer viser mig revne ved skillevæg som har forbindelse til gavl A foto 7. Foto 2,3,4,5,6 viser revne ved muret skillevæg. Der kunne ikke ses revner udvendigt ved murværk foto 7,8,9,10,11. Murer oplyser at der er flere skillevægge som er fjernet. Hvor disse skillevægge er fjernet skulle der være lagt HEB bjælker op. Der kunne umiddelbart ikke ses flere revner i murværk i stueplan. Foto 22 viser revne på 1.sal ved skillevæg mod gavl syd foto 1.
…
Konklusion:
Umiddelbart skønnes det ikke at revne ved skillevæg har konstruktiv betydning. Jeg mener, at det er en ældre revne, som kan skyldes en tidligere sætning. Revnen har været skjult bag forsatsvæg/tapet og der er ikke tegn på at der har bevægelser i revnen.

Gavlen er ret stor (ca. 9m) og på 1. salen er der ingen stabiliserende skillevæg. Den skulle være fjernet af tidligere ejer. Ved fjernelse af væggen bør der udføres anden forstærkning til vindafstivning. Om dette er sket kan ikke konstateres. Udvendigt er murværket intakt uden tegn på tidligere revner.

Ifølge mureren vil kunden have fjernet skillevæggen i stuen, og så vil det ikke være relevant at reparere revnen. Ved en evt. fjernelse af muren, skal gavlen afstives, men det er kundens eget problem."

Af selskabets mail af 5/11 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed følge op på din sag, efter at have drøftet den med konsulenten …, der har foretaget besigtigelse af ejendommen.

Der er ikke noget specifikt, som tyder på at revnen i skillevæggene er direkte forårsaget af utilstrækkelig forankring/afstivning gavlmuren/ydervæggen, som følge af at lignende skillevæg på 1. sal er fjernet.

I det omfang at gavlmuren ikke er tilstrækkelig stabil (fordi skillevæg på 1. sal er fjernet), så gavlen ved vindsug trækker mere end det kan tåle, vil der med al sandsynlighed også forekomme/ses revner af en vis størrelse i selve murværket på gavlen. Murværket synes dog at forekomme relativt intakt uden sådanne revner.

Det fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma], at der ikke er foretaget egentlig undersøgelse af gavlens befæstelse og at revnen kan skyldes andre ting.

Revnen kan også skyldes at væggen tidligere har sat sig. Der ses ikke samme revne i selve forsatsvæggen/pladevæggene, eller noget der tyder på at forholdet udvikler sig.

Uanset dette kan jeg forstå, at du har planlagt at fjerne skillevæggen, hvorfor den ikke længere skal tjene noget formål. I denne forbindelse har du også måtte medregne, at afholde en udgift til en 'erstatnings konstruktion' for skillevæggen – ved at der ilægges et HEB jern. Forholdet vil således blive udbedret under alle omstændigheder, i forbindelse med renoveringen.

De arbejder, der er nødvendige at foretaget i forbindelse med en planlagt renovering kan man ikke opnå dækning for gennem sin forsikring, selvom der måtte vise sig at være en skade. Dette skyldes at man allerede skulle afholde udgiften og derved lider man ikke noget økonomisk tab."

Af klagerens advokats brev af 5/3 2019 fremgår bl.a.:

"I forlængelse af tidligere korrespondance i denne sag kommer jeg tilbage til fordelingen af omkostningerne i forbindelse med henholdsvis den oprindeligt konstaterede skade og den ombygning, som køberne ønskede at gennemføre.

Jeg vedlægger, som supplement til den tidligere fremsendte redegørelse fra [rådgivende ingeniørfirma] (ingeniørrapport), redegørelse fra [byggefirma] … for fordeling af omkostninger til henholdsvis stabiliseringen af den eksisterende bygning på baggrund af de konstaterede skader og ombygningen foretaget af køberne.

Det fremgå heraf klart, at en væsentlig del af arbejdet kan henføres til sælgers mangelfulde renovering af huset, hvor han havde fjernet skillevægge i et omfang, som skabte risiko for kollaps. Dette var ikke noteret i tilstandsrapporten, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade.

På baggrund heraf skal jeg gøre følgende krav gældende mod ejerskifteforsikringen:

Sikring af stabilitet i henhold til opgørelse	kr. 88.818,75
Omkostninger til genhusning (3/10-30/11) i byggeperioden (Faktura vedlagt)	kr. 24.862,50
I alt	kr. 113.681,25"

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.17 fremgår bl.a.:

"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 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt."

Ankenævnet *for* Forsikring

8. 93841

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1935 og er overtaget af klageren den 1/5 2018. Ejendommen var blevet ombygget af sælgeren, der blandt andet havde fjernet en bærende skillevæg på 1. etage i den nordøstvendte gavl. Klageren anmeldte den 14/9 2018, at der var revne i en væg, hvorefter selskabet besigtigede ejendommen den 21/9 2018.

Selskabet konstaterede, at der var en gennemgående revne mellem en bærende skillevæg og gavlmuren mod nord. Revnen befandt sig bag en forsatsvæg, som klageren havde fjernet. Selskabet afviste den 5/1 2018 at yde forsikringsdækning til udbedring af revnen i skillevæggen blandt andet under henvisning til, at klageren havde planlagt at fjerne skillevæggen som led i en ombygning.

Selskabet har efterfølgende anerkendt at dække etableringen af en afstivende mursøjle på 1. sal som erstatning for den bærende skillevæg på 1. etage, som var blevet fjernet af sælgeren.

Klageren ønsker dækning af sin udgift på 88.818,75 kr. til at afstive gavlen i stueetagen. Klageren ønsker også dækning af sin udgift på 24.862,50 kr. til genhusning i perioden, hvor ombygningen fandt sted.

Klageren har blandt andet anført, at årsagen til, at han besluttede at fjerne den bærende skillevæg i stueetagen var, at den var kraftigt beskadiget af revner. Klageren har også anført, at genhusning var nødvendig under ombygningen, da ejendommen ved en storm kunne kollapse.

Selskabet har afvist at dække klagerens krav og har blandt andet anført, at det er ejerskifteforsikringen uvedkommende, at klageren har besluttet at nedrive skillevæggen som en del af ombygningen af ejendommen, og at udgifter forbundet med planlagte ombygninger ikke er dækket. Selskabet har endvidere anført, at klagerens udgifter til afstivning af gavlen i stueetagen er nødvendiggjort af hans ønske om at få nedrevet skillevæggen, og at revnen i skillevæggen kunne repareres.

9. 93841

Af rådgivende ingeniørs rapport af oktober 2018 fremgår det, at " Bygherren … vil gerne have fjernet skillevæggen imellem 2 stuer i stueetagen. For at fjerne skillevæggen skal der udføres en forstærkning af husets bærende konstruktion. Ved forundersøgelserne er det imidlertid slået fast at den eksisterende skillevæg har en revne, der skiller den fra gavlvæggen … Revnen ser ud til at være gennemgående således, at det må antages, at der ikke kan overføres udadrettede kræfter fra gavlmur til skillevæg. Der er fjernet mange skillevægge i bygningen. Yderligere fjernelse af skillevægge kunne udgøre en fare for husets samlede stabilitet … En mulig og sandsynlig årsag til revnen er at murværket på 1. sal ikke er stabiliseret ved vindsug på gavlen og derfor trækker murværket i skillevæggen i stueetagen mere end den kan tåle (skillevæg er fjernet uden montering af mursøjle). Det har ikke været muligt at undersøge gavlmurens befæstigelse i etageadskillelsen. Ligeledes er murbindernes tilstand i gavlmuren ikke undersøgt. Der kan naturligvis være andre årsager til revnen. **1. Udbedring:** Det anbefales at montere en mursøjle HEB 120 der, hvor skillevæggen tidligere var på indvendig side eller i hulmur/indmuret … **2. Konstruktion ved skillevæg der skal fjernes imellem stuer i stueetagen** … Der skal udføres en ramme i stål med 4 momentstive hjørner, der kan optage last fra etagedæk og personlast på 1. sal og optage vindlast på gavlvægge fra begge etage. Bundbjælken indstøbes i beton og fungerer dermed som fundament".

Af taksators besigtigelsesnotat af 2/10 2018 fremgår det, at "Umiddelbart skønnes det ikke at revne ved skillevæg har konstruktiv betydning. Jeg mener, at det er en ældre revne, som kan skyldes en tidligere sætning. Revnen har været skjult bag forsatsvæg/tapet og der er ikke tegn på at der har bevægelser i revnen. Gavlen er ret stor (ca. 9m) og på 1. salen er der ingen stabiliserende skillevæg. Den skulle være fjernet af tidligere ejer. Ved fjernelse af væggen bør der udføres anden forstærkning til vindafstivning. Om dette er sket kan ikke konstateres. Udvendigt er murværket intakt uden tegn på tidligere revner. Ifølge mureren vil kunden have fjernet skillevæggen i stuen, og så vil det ikke være relevant at reparere revnen. Ved en evt. fjernelse af muren, skal gavlen afstives, men det er kundens eget problem".

10. 93841

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at udgifterne til at afstive gavlen i stueetagen er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har erstattet etableringen af mursøjlen på 1. sal, og at revnen ved skillevæggen i stueetagen ifølge selskabet kunne repareres, så stabiliteten i gavlmuren blev genoprettet.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at klageren havde planlagt en ombygning af ejendommen, som omfattede fjernelse af den bærende skillevæg i stueetagen, hvorfor en reparation af revnen ikke var aktuel. Nævnet bemærker herved, at der efter almindelige forsikringsretlige principper ikke er dækning for udbedring af skader, der omfattes af allerede planlagte arbejder.

Nævnet bemærker, at det fremgår af det ovenfor citerede notat fra klagerens rådgivende ingeniør, at "For at fjerne skillevæggen skal der udføres en forstærkning af husets bærende konstruktion", hvilket efter nævnets opfattelse må forstås således, at yderligere behov for afstivning af gavlvæggen skyldes klagerens beslutning om at fjerne den bærende skillevæg på stueetagen.

11. 93841

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.

Svend Bjerg Hansen