

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. august 2023 blev i sag nr. 98998:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klage af 22/11 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Som det fremgår af afvisningen i bilag 1, vedrører sagen i det væsentlige manglende betonfundament, manglende vindafstivning og skævheder på mine klienters fritidshus beliggende på ovenstående adresse.

Ved erhvervelse af ovenstående ejendom tegnede mine klienter en 5-årig ejerskifteforsikring med Gjensidige, som trådte i kraft den 1. juli 2022.

Mine klienter konstaterede kort tid efter overtagelsen, at der manglede fundament under stuen og soveværelset, hvor gulvet i stedet var lagt på lægter direkte på jorden. Mine klienter gjorde sig denne observation, da de undersøgte gulvet under stuen for skadedyr, som der viste sig spor af.

Gjensidige afviste imidlertid skaden vedrørende manglende fundament, hvorfor mine klienter den 15. september 2022 rekvirerede en ingeniør til at besigtige forholdet. Besigtigelsesrapporten vedlægges som bilag 2.

Mine klienter fremsendte herefter ingeniørens besigtigelsesrapport til Gjensidige. Af rapporten fremgår det, at byggetegningerne ikke stemmer overens med det konstaterede, idet der ikke er støbt fundament. Desuden blev det af ingeniøren konstateret, at facaden/hjørnet på ejendommen er skævt som følge af manglende afstivning og fundament. Det er endvidere ingeniørens opfattelse, at der er risiko for, at bygningen ville kollapse efter at udestuen er blevet nedrevet, da den har haft en stabiliserende effekt.

Det manglende fundament og afstivning er stridende med tilstandsrapporten og husets originale tegninger samt byggetilladelse, idet huset i henhold til disse dokumenter burde være opført med betonfundament, jf. bilag 3 og 4. (s. 22 i tilstandsrapport og s. 20 i byggetilladelse)

På trods af det fremsendte nægtede Gjensidige at dække ovenstående, hvortil de anførte, at skadesbegrebet ikke var opfyldt, idet forholdet *ikke vurderes at nedsætte bygningens brugbarhed nævneværdigt, og at skævheden ikke afviger fra det forventelige for tilsvarende bygninger af samme alder.*

Som følge af afvisningen, er jeg blevet instrueret i at indgive nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring.

Skaderne er omfattet af Gjensidiges skadesbegreb

Det fremgår af besigtigelsesrapporten (bilag 2), at

Den lodrette skævhed i vægge vurderes at være forårsaget af manglende vindafstivning i facer og gavle. Skævheder viser tydeligt at det er den fremherskende vind, der har forårsaget skævheden. Der er risiko for kollaps af bygningen, efter at udestue er nedrevet, da den har haft en stabiliserende effekt. Skævheden bevirker, at tagkonstruktionen presses ud af vinkel med øget risiko for at tagplader revner.

Det er min klare opfattelse, at ovenstående er omfattet af skadesbegrebet i Gjensidiges dækningsbetingelser. Jeg skal i den forbindelse henvise til en lignende nyere sag hos Forsikringsankenævnet, sagsnr. [96666] af 6. oktober 2021, hvor en mur inklusive gavl var løs fra fundamentets overside og til top af vinduer, idet der manglede bygningsdele (bindere). Her fik klageren medhold i en sag, hvor bygningen – som i nærværende sag – manglede bygningsdele og som følge heraf – også som i nærværende sag – var ustabil.

Gjensidige skriver på side 6 (bilag 1), at

'Som anført ovenfor opfylder skævheder, sætninger eller fejlkonstruktioner ikke i sig selv skadesbegrebet i pkt. 18.3, men der skal ses på hvilken betydning disse forhold har for bygningen – også henset til bygningens alder'

Ovenstående argument synes ikke korrekt, idet det netop kan konstateres, at nærværende fejl og mangler kan resultere i, at der sker nedstyrtning, ligesom vægge og tagkonstruktionen presses ud af sine vinkler, med revner i tag m.v. til følge.

Gjensidige har allerede tidligere anerkendt en følgeskade vedrørende forholdet om manglende fundament

Under nedtagelse af mine klienters køkken blev der fundet seks skeletter fra rotter/mus under soklen. Efterfølgende inspektion under gulvet viste adskillige rottereder i isoleringen i alle rum i huset. Ovenstående forhold blev anmeldt til Gjensidige, som bekræftede at dække dette. Nærværende skade er en – i øvrigt helt klassisk – følge af manglende fundament under huset, hvorfor det er min klare opfattelse, at Gjensidige således allerede har anerkendt at ville visse dække skader, der er en konsekvens af manglende fundament. Skadeanmeldelse og den foretagne – anerkendte – skadesudbedring vedlægges som bilag 5.

Ankenævnet for Forsikring

3.

98998

Påstand

Det gøres gældende, at manglende betonfundament, manglende vindafstivning og skævhed på ejendommen er omfattet af skadesbegrebet i Gjensidiges dækningsbetingelser, idet der er risiko for (og tidligere indtruffet) alvorlige følgeskader.

Det gøres endvidere gældende, at forholdet, som det faktisk er, har en stor negativ virkning på ejendommens værdi kontra hvis det var opført som angivet i byggesagen og tilstandsrapporten, dvs. med betonfundament.

Det gøres på den baggrund gældende, at Gjensidige bør tilpligtes at anerkende dette som en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 16/4 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er sommerhus opført i 1965. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24. maj 2022 (bilag 3) og tegner ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 1. juli 2022 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535006 er gældende (bilag B).

Sagsforløb

Vi henviser til sagsforløbet gengivet i klagebesvarelse fra Klageansvarlig Enhed den 13. november 2022 (bilag 1), ligesom vi henviser til klagebesvarelsen i helhed. Det bemærkes, at på dette tidspunkt var det alene udestuen, som var nedrevet.

I forbindelse med klage til Ankenævnet ved klagers advokat, har vi anmodet ekstern ingeniør (...) om at foretage besigtigelse og udarbejde rapport. Vi kan konstatere, at den resterende del af bygningen var nedrevet, hvorfor besigtigelse ikke kunne ske. Vi har i stedet anmodet ekstern ingeniør om at udarbejde en administrativ vurdering på baggrund af bilag 2-5 fra klager samt skadesagens oplysninger i øvrigt. Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at vi ikke var orienteret om, at der var planlagt eller udført nedrivning af den resterende bygning.

På det anførte grundlag har vi modtaget rapport fra ekstern rådgiver (bilag C), hvor det bl.a. anføres:

'Sommerhuset er oprindeligt opført tilbage i år 1965 – umiddelbart med de oprindelige konstruktioner, herunder taget, vægge, gulve og funderingen på sokkelsten. Det må siges at være et helt 'klassisk' og tidstypisk opført sommerhus henset til opførelsetidspunktet.

At et ældre sommerhus opført på sokkelsten kan sætte sig lidt over tid og det vil kunne medføre lidt skævheder ved gulve og vægge er ikke usædvanligt efter min vurdering. Ud fra at sommerhuset har stået siden år 1965, hvilket er ca. 58 år siden, må det vel siges at have bevist sig værd – dette til trods for visse sætninger og skævheder. Jeg syntes ikke man kan tale for at sådanne 'tidstypiske forhold' på et sådan ældre sommerhus i sit selv kan sige at være betydelige skader, der kan siges at nedsætte hverken brugbarheden eller værdien (den byggetekniske værdi) af ejendommen i nævneværdig grad, når det aktuelle sommerhus sammenlignes med andre tilsvarende sommerhuse opført på samme tidspunkt og efter samme byggemetoder.

Jeg ser ikke at det vil være muligt for nuværende at kunne løfte et bevis for at sommerhuset stod med en risiko for direkte kollaps grundet funderingen eller eventuelle deraf afledte skævheder ved gulve og vægge, på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Og havde der reelt været et betydeligt problem omkring bærevne og stabilitet, så var kollapsedet formentligt være sket for mange år siden.'

Rapporten fra ekstern rådgiver giver os ikke anledning til at ændre vurdering, og vi skal her fremkomme med vores vurdering og bemærkninger til klagen.

Vurdering

Indledningsvis skal vi bemærke, at det ifølge almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at bevise rigtigheden og størrelsen af et krav.

I henhold til forsikringsbetingelserne punkt 18.3 dækker ejerskifteforsikringen 'aktuelle' skader på bygningen samt forhold, som medfører 'nærliggende risiko' for skader på bygningen.

Det forhold, at en ejendom ikke er opført i overensstemmelse med bygningsregningerne/-byggetilladelsen, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, er skævt, har sat sig eller ikke er opført efter et bestemt bygningsreglement opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Derimod skal det anmeldte forhold have manifesteret sig i skade i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klagers advokat gør gældende, at der er manglende betonfundament, manglende vindafstivning samt skævheder særligt i det østlige hjørne, som samlet bevirker at der er nærliggende risiko for, at ejendommen kolliderer. Hertil, at vi allerede har anerkendt manglende fundament, da vi har meddelt dækning som følge af rotteforekomst.

Som anført ovenfor er der tale om et sommerhus fra 1965. På daværende tidspunkt var der ikke specifikke regler til opførelse af sommerhuse ud over kapitel 13 i BR-61, og sommerhuse fra den tid var derfor med varierende konstruktioner og kvalitet.

Det var således ikke ualmindeligt, at fundamenterne var af varierende kvalitet samt med skævheder og sætninger i bygningen/bygningsdelene. Det var også ganske almindeligt og sædvanligt, at gulvkonstruktionen blev udført direkte på jord, også jf. rapporten fra ekstern rådgiver (bilag C, side 2 midt).

Det forhold, at sommerhuset ikke er opført på støbt betonfundament, men opført på sokkelsten (punktfundamenter), er ikke i sig selv udtryk for skade. Det er ikke i sagen godtgjort, ligesom der heller ikke på anden måde er belæg for at antage, at forholdet omkring fundamentet har manifesteret sig i skade eller på anden måde skulle gøre huset ustabil.

Vi bemærker, at husforsikringen har anerkendt dækning til ødelagt isolering i gulv som følge af rotter. Som det fremgår af rapporten fra ekstern rådgiver (bilag C) er det sædvanligt og forventeligt med rotter i en konstruktion af denne alder og karakter. Forekomst af rotter kan ikke henføres til husets fundering.

Det fremgår i øvrigt af klagers rådgivers rapport (bilag 2, side 4, jf. også sagens billeder) at der mod jord er udført pladebeklædning af eternit, hvilket svarer til datidens rottesikring.

Derudover skal vi bemærke, at vi ved husforsikringens besigtigelse ikke har konstateret skade som følge af rotter i vægge og da sagen i øvrigt ikke indeholder oplysninger, som kan danne grundlag for en vurdering af dette forhold, kan vi ikke tilbyde at foretage en realitetsbehandling af denne del.

På tilsvarende måde kan vi heller ikke vurdere om der faktisk er manglende vindafstivning i bygningen eller andre skævheder, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Derimod må vi konstatere, at både klager og vores eksterne rådgiver sammenstemmende anfører, at den af klager nedrevet udestue har haft en stabiliserende faktor for bygningen. Der er således med nedrivningen af udestuen realiseret en teoretisk risiko kollaps af bygningen. Det er dermed ligeledes vores opfattelse, at de aktuelle skævheder mod øst synes at kunne tilskrive, at udestuen er nedrevet.

Ejerskifteforsikringen dækker bygningen som den fremstod på tidspunktet for overtagelsen, og således før udestuen blev nedrevet. På baggrund af vurderingen fra de to eksterne rådgiver må vi lægge til grund, at udestuen har haft en afgørende faktor for bygningens stabilitet.

Dernæst må vi gøre gældende, at klager ved at iværksætte nedrivning af hele bygningen under klageprocessen og uden at give os meddelelse herom, har bragt sig i en vanskelig bevismæssig situation.

Nedrivningen af bygningen bevirker, at vi er afskåret fra at foretage en nærmere vurdering af de påklagede forhold, hvorfor sagen må vurderes på det foreliggende grundlag.

I sagens oplysninger samt det forhold, at sommerhuset efter 57 år har vist sit værd, er der ikke dokumentation for eller andet grundlag, som kan konstituere dækningsberettigende forhold, hvorfor vi må fastholde vores afgørelse.

Klager advokat henviser til tidligere kendelse 96666 om murbindere, som begrundelse for forsikringsdækning. I sagen lagde Nævnet vægt på, at facaden og bagmuren ikke hang sammen, at facaden stod løst og var knækket i bunden, at gavlen var løs fra fundamentets overside og væltede ud,

og at skalmuren tilsyneladende ikke var fæstet korrekt til bagvedliggende skelet, at bindere var placeret forkert, som medførte, at de kunne bevæge sig ud og ind. Nævnet fandt derfor, at klager havde dokumenteret, at der var tale om aktuel skade og nærliggende risiko for skade, hvorfor klager fik medhold.

Vi finder ikke 96666 sammenlignelig med muligt fjernet indervægge i et sommerhus, hvor der efter 57 år ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen."

Klagerens advokat har i brev af 1/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter ..., skal jeg fastholde det i den oprindelige klage anførte, dog med tilføjelse af, at Gjensidige også bør dække klagers udgifter til advokat i sagen.

Klager har, som det også kan udledes af indklagedes svarskrift, nedrevet hele bygningen på nuværende tidspunkt, for at opføre et nyt og brugeligt sommerhus.

Dette skyldes de konsekvenser, som er beskrevet i den oprindelige klage og med tilhørende bilag, herunder nedstyrtningsfaren m.v. efter nedrivning af udestuen. Såfremt sommerhuset havde været med et ordentligt fundament, som beskrevet i tilstandsrapport og byggesagen, kan klager garantere, at sommerhuset ikke var blevet nedrevet, men derimod brugt som planlagt (og betalt for).

Hvis klager havde skulle vente på indklagedes tilbagemelding i sagen, havde klager misset endnu en sommer, hvor sommerhuset kunne nydes. Dette er selvsagt ikke rimeligt.

Skaden er alvorlig og skadesbegrebet er/var klart opfyldt efter nedrivning af udestuen, idet klager nu stod med et helt andet – og ubrugeligt – sommerhus, end denne havde forudsat ved købet. Dette var indklagede også klar over, idet indklagede rettede henvendelse til undertegnede efter indgivelsen af nærværende klage, idet der nu, uden at være fremkommet nyt materiale i sagen, pludselig var anledning til at foretage besigtigelse med skadetaksator. Dette fremgår af bilag 6, der fremlægges som nyt bilag.

Da det herefter af indklagede blev opdaget, at ejendommen efter lang ventetid var blevet nedrevet, således at klager var i en bevismæssig svær situation, vendte indklagede igen rundt på en tallerken og afviste sagen med henvisning til en efterfølgende ensidigt udarbejdet rapport.

Afslutningsvis skal jeg bemærke, at hvis det ikke opfylder skadesbegrebet, når en ejendom – helt grundlæggende – mangler hele sit fundament, så er der rent teoretisk intet, der opfylder skadesbegrebet. Det virker som en ganske uønsket og indgribende nævnspraksis at åbne op for."

Selskabet har i brev af 30/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad nedrivning

Uanset af hvilken årsag og hensyn, klager vælger at nedrive bygningen under klageprocessen, ændrer dette ikke ved, at klager har bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigende skade. Klager foretog end ikke orientering om den planlagte nedrivning.

Ad vurdering fra ekstern rådgiver

Da vores taksator ved sin administrative vurdering ikke kan tiltræde dele af klages rådgivers vurdering af bygningen, anmoder vi om vurdering fra ekstern rådgiver, jf. gældende praksis.

Vi bemærker, at begge rådgivere i øvrigt synes at være enige om, at bygningens ustabilitet kan henføres til nedrivning af udestuen.

Ad advokatomkostninger

Sagen omhandler ikke svært tilgængelige byggetekniske- eller juridiske spørgsmål og kan derfor ikke begrunde advokatmæssig bistand. Ligesom advokatens indtræden i sagen ikke har bibragt afgørende nyt, som har ændret vores vurdering.

For bistand under Ankenævns behandlingen er det praksis, at hver part bærer egen omkostninger, jf. Ankenævnets vedtægter § 23, stk. 3."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af byggeteknisk undersøgelse af 20/9 2022 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Ejendommen

...

Jf. byggetegninger fra 1965, samt tilstandsrapport er sommerhuset opført på støbt fundament. Facader er opført som let konstruktion, med udvendig beklædning som blokhusbrædder, vandret beklædning, stolpekonstruktion, samt indvendig beklædning som profilbrædder. Tag er udført som saddeltag tækket med eternitplader. Tagkonstruktionen er opført med bjælkespær på tag-ås, udført som synlige bjælker gennem hele huset. Loft beklædt med profilbrædder. Gulv udført som strøgulv med gulvbrædder.

Faktiske forhold

Sommerhuset er opført på sokkelsten, dette kan konstateres indefra hvor gulvet er brækket op, så der er adgang til krybekælder, og facadekonstruktionen. Det konstateres at der er jord under huset. Det ses at der tydelige spor efter skadedyr i isoleringen under huset, samt i vægge. Gavlen mod syd ses at hælde mod øst og nord. Mod øst 4-6 cm pr. meter og mod nord 3 cm pr. meter. Det er tydeligt at se den lodrette beklædning står skævt. Gulvet ses at hælde 3-4 cm mod øst. Det ses at der tidligere ejer har nedrevet afstivende vægge inde i huset, jf. oprindelig byggetegning.

Konklusion

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at huset skævt, som følge af manglende afstivning og manglende fundament.

Manglende fundament medføres at huset sætter sig overvejende i det østlige hjørne. Jf. byggeansøgning skulle huset være opført på sribefundament med støbt bund i krybekælder, samt med ventilation i krybekælder.

Såfremt huset havde været opført på sribefundament, ville risikoen for sætningsskader være betydeligt reduceret, i forhold til disse punktfundamenter der ses anvendt.

Årsagen til sætninger er manglende tilstrækkelig fundering.

Den lodrette skævhed i vægge, vurderes at være forårsaget af manglende vindafstivning i facader og gavle. Skævheder viser tydeligt at det er den fremherskende vind der har forårsaget skævheden. Der er risiko for kollaps af bygningen, efter at udestue er nedrevet, da den har haft en stabiliserende effekt. Skævheden bevirker at tagkonstruktionen presses ud af vinkel, med øget risiko for at tagplader revner.

Tilstandsrapport

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten, selv om det er åbenlyst at huset er meget skævt og hælder mod øst og nord.

Hvad angår fundering af sommerhuset, står der i tilstandsrapporten at der er støbt fundament.

Det kan jo undre, at byggesagkyndig når frem til denne konklusion, når der er pladebeklædning af eternit.

Udbedring

Det mest rentable vil være at rive huset ned.

Væggene er ude af lod, de mangler afstivning.

Der mangler fundament.

Taget er presset skævt, plader revner.

Huset huser skadedyr i vægge og gulve.

Gulvene er eftergivende.

Der mangler afstivning ind i huset.

Prissætning er ikke mulig.

Det anbefales at der foretages geoteknisk undersøgelse på grunden før der evt. startes udbedring eller nybyg."

Af rapport af 15/3 2023 fra selskabets eksterne rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Tilbage den 18. juli 2022 anmelder forsikringstager følgende forhold på ejerskifteforsikringen:

'Vi har konstateret, at størstedelen af fritidshuset er opført på sokkelsten, hvilket er i strid med tilstandsrapporten, hvor soklen beskrives som beton/fundablokke/lecablokke, dvs. traditionelt fundament. Sokkelstenene findes bag etemitplader, der er frit tilgængelige for en bygningssagkyndig på facaden mod syd (gavl). Sokkelstenen understøtter ikke huset tilstrækkeligt og sikrer ikke stabilitet i konstruktionen. Det er meget sandsynligt, at de skæve facader kan henføres til denne mangel'

Forsikringstager oplyser i sagen den 15. august 2022 at ejendommen er købt med henblik på renovering.

Jeg er af Gjensidige blevet bedt om at foretage en vurdering i sagen i forhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Jeg rekvireres på sagen den 10. februar 2023, hvor nedrivning af ejendommen desværre allerede har fundet sted, jeg har derfor ikke haft mulighed for selv at besigtige ude på stedet. Jf. aftale med Gjensidige er min vurdering derfor alene lavet på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen – herunder rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør].

Indledningsvis skal det præciseres at de anmeldte forhold udelukkende kan/skal vurderes ud fra ejerskifteforsikringens skadebegreb – ikke andet. Eventuelle ulovlige bygningsindretninger, afvigende udførelse i forhold til oprindelige bygningstegninger osv. er ikke i sig selv dækningsberettigede skader på en ejerskifteforsikring.

Forsikringstager har ladet ejendommen helt nedrive uden forsikringsselskabet forudgående samtykke, hvilket må anses for værende noget forhastet, da det i yderste konsekvens vil medføre at en eventuel berettiget erstatning helt eller delvis vil kunne bortfalde, hvis der ikke på bagkant i tilstrækkelig grad kan løftes et bevis eller en dokumentation for en dækket skade jf. gældende policy

og vilkår for den tegnede ejerskifteforsikring.

Jeg er oplyst om i sagen at husforsikringen har dækket en rotteskade på ejendommen (skadenummer ...), hvor man har dækket en ny isolering under gulve, samt nye gulve.

Sommerhuset er oprindeligt opført tilbage i år 1965 – umiddelbart med de oprindelige konstruktioner, herunder taget, vægge, gulve og funderingen på sokkelsten. Det må siges at være et helt 'klassisk' og tidstypisk opført sommerhus henset til opførelsetidspunktet.

At et ældre sommerhus opført på sokkelsten kan sætte sig lidt over tid og det vil kunne medføre lidt skævheder ved gulve og vægge er ikke usædvanligt efter min vurdering. Ud fra at sommerhuset har stået siden år 1965, hvilket er ca. 58 år siden, må det vel siges at have bevist sig værd – dette til trods for visse sætninger og skævheder. Jeg syntes ikke man kan tale for at sådanne 'tidstypiske forhold' på et sådan ældre sommerhus i sit selv kan sige at være betydelige skader, der kan siges at nedsætte hverken brugbarheden eller værdien (den byggetekniske værdi) af ejendommen i nævneværdig grad, når det aktuelle sommerhus sammenlignes med andre tilsvarende sommerhuse opført på samme tidspunkt og efter samme byggemetoder.

Jeg ser ikke at det vil være muligt for nuværende at kunne løfte et bevis for at sommerhuset stod med en risiko for direkte kollaps grundet funderingen eller eventuelle deraf afledte skævheder ved gulve og vægge, på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Og havde der reelt været et betydeligt problem omkring bærevne og stabilitet, så var kollapsedet formentligt være sket for mange år siden.

I det følgende vil jeg kommentere på rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør] og give min vurdering af hvorvidt der i rapporten fremgår oplysninger, der eventuelt her efter at sommerhuset er blevet nedrevet, dokumenterer dækkede skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Indledningsvis beskriver [klagerens rådgivende ingeniør] hvilke materialer sommerhuset er opført med – det har jeg ingen kommentarer til.

[Klagerens rådgivende ingeniør] besigtiger under gulvet hvor der er brækket op og ser jord under huset – helt tidstypisk efter min vurdering. Tillige ses tydelige spor efter skadedyr i gulvets isolering – det må være den skade husforsikringen har dækket. Jeg ser det heller ikke usædvanligt at man på et sådan ældre sommerhus kan risikere at en rotte finder ind under/ved sokkelpladebeklædningen.

Desuden konstaterer [klagerens rådgivende ingeniør] at gavle og beklædning er skæve, samt at gulve hælder – jeg ser dog ikke at det alene kan sidestilles med at sommerhuset har stået for et nærliggende kollaps på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen?

Det oplyses at tidligere ejer skulle have nedrevet nogle afstivende vægge indvendigt i huset, når man sammenligner de nuværende faktiske forhold med de oprindelige bygningstegninger – ud fra rapporten er det dog ikke noget jeg nærmere kan forholde mig til.

I konklusionen skrives at husets vægge er skæve som følge af manglende afstivning/vindafstivning, samt har huset sat sig overvejende i det østlige hjørne grundet den manglende/utilstrækkelig fundering. Der skrives at der er risiko for kollaps af bygningen efter at udestuen er blevet nedrevet.

En ejerskifteforsikring forholder sig kun til præcis hvordan ejendommen fremstod på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen – ikke andet. Så hvis forsikringstagers nedrivning af udestuen el-

ler andre planlagte nedrivningsarbejder/renoveringsarbejdet påbegyndt efter overtagelsen har betydet at sommerhuset samlede stabilitet er blevet forringet efter dette, er det ikke forhold ejerskifteforsikringen går ind i.

Jeg ser ikke på nogen måde at rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør] alene er en tilstrækkelig dokumentation for at sommerhuset stod for et nærliggende kollaps lige på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen og jeg ser det ikke muligt at udføre en nærmere beregning eller eftervisning af for nuværende.

Jeg ser derfor heller ikke at forsikringstager for nuværende kan løfte et tilstrækkeligt bevis eller en dokumentation for at ejendommen stod for et nærliggende kollaps på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Derfor må ejerskifteforsikring efter min vurdering afvise de anmeldte forhold.

I forhold til rotteskaden dækket på husforsikringen (isolering + gulve) må der findes et rimeligt beløb, som forsikringstager kan få stillet til rådighed i forbindelse med nyopførelsen af et sommerhus på grunden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Dækningsomfang for ejerskifteforsikringen

...

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 forsikringstagers 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 skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, 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 of-

Ankenævnet for Forsikring

11.

98998

fentligretlige 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.

...

k 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 elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – et sommerhus fra 1965 – den 1/7 2022. Den 18/7 2022 anmeldte klageren, at der manglede betonfundament, og at dette havde medført nedsat stabilitet i konstruktionen og skævheder i facaden. Efter selskabets afslag på dækning indhentedes klageren en byggeteknisk undersøgelse af 20/9 2022 fra en rådgivende ingeniør, der videre konstaterede, at der manglede vindafstivning. Selskabet fastholdt afgørelsen.

Klageren ønsker erstatning for manglende betonfundament, manglende vindafstivning og skævheder samt dækning af advokatomkostninger. Klagerens rådgivende ingeniør har vurderet, at facaden/hjørnet på ejendommen var skævt som følge af manglende afstivning og fundament, og at der var risiko for kollaps efter nedrivningen af udestuen, som havde en stabiliserende effekt. Klageren har anført, at det manglende fundament, og den manglende afstivning er stridende mod oplysningerne i tilstandsrapporten, husets originale tegninger og byggetilladelsen. Klageren har anført, at selskabet allerede har anerkendt én følgeskade på grund af manglende fundament, og at skaderne har en stor negativ virkning på ejendommens værdi.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at klageren nedrev udestuen, der havde en stabiliserende faktor for bygningen, og at nedrivningen derfor realiserede en teoretisk mulighed for kollaps af bygningen. Selskabet har anført, at skævhederne mod øst tilsyneladende kunne tilskrives, at udestuen blev nedrevet, og at klageren forinden sagens indbringelse for nævnet rev den resterende del af bygningen ned, hvilket selskabet ikke var blevet orienteret om. Sel-

skabet har derfor ikke haft mulighed for at vurdere, om der faktisk er manglende vindafstivning i bygningen eller andre skævheder, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Selskabet har oplyst, at husforsikringen har anerkendt dækning af ødelagt isolering i gulv som følge af rotter, at det er sædvanligt og forventeligt med rotter i en konstruktion af denne alder og karakter, og at forekomst af rotter ikke kan henføres til husets fundering. Selskabet har ikke anerkendt skader som følge af manglende betonfundament.

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

Nævnet finder at må lægge til grund, at sommerhuset ikke var opført på et støbt fundament, men opført på sokkelsten. Det forhold, at fundamentets opbygning ikke stemte overens med oplysninger i byggematerialet fra 1960'erne og tilstandsrapporten, kan ikke føre til andet resultat, da det er afgørende for spørgsmålet om forsikringsdækning, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold 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 forsikringen dækker bygningen som den fremstod på tidspunktet for overtagelsen – og dermed før klageren nedrev udestuen – og at de to rådgivende ingeniører har vurderet, at udestuen har haft en afgørende faktor for bygningens stabilitet. Nævnet har hertil lagt vægt på, at selskabets eksterne rådgivne ingeniør har vurderet, at klageren ikke har bevist, at sommerhuset risikerede kollaps grundet funderingen eller eventuelle deraf afledte skævheder ved gulve og vægge på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

13.

98998

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ved at nedrive den resterende del af bygningen – forud for selskabets eksterne ingeniørs besigtigelse – har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation, da det ikke længere er muligt at vurdere de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at sommerhuset er opført i 1965, og at selskabets eksterne rådgivende ingeniør har vurderet, at der ikke er tale om forhold, der kan siges at nedsætte hverken brugbarheden eller værdien af ejendommen i nævneværdig grad, når det aktuelle sommerhus sammenlignes med andre tilsvarende sommerhuse opført på samme tidspunkt og efter samme byggemetoder.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdene, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "bygningens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokat, som klageren har haft i forbindelse med sagen.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder den byggeteknisk undersøgelse af 20/9 2022 fra klagerens rådgivende ingeniør – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

98998



Jens Kruse Mikkelsen

formand