

Den 24. august 2009 blev i sag nr. 74.773:

XXXXXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXX
XXXX XXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte rustskader på indstøbt armering i ejendommens ydervægge.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at skaderne på ydervæggene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og dermed er undtaget forsikringens dækningsområde.

Ejendommen er opført i 1914, og klageren overtog ejendommen den 21/12 2007 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 29/8 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1

Enkelte mindre revner i facaderne, bl.a. under stuevinduer vest, samt mod vejen
Note: Facaderne fremstod generelt i pæn stand og er renoveret for et par år siden, jfr. ejer.

	K2	Lidt mere markante revner på karnappen og hul/påbegyndende afskallet puds ved karnapvinduer/dør. Note: Må påregnes eftergået indenfor få år.
3.4 Altaner	K3	Påbegyndende slip/revnedannelser ved zinksamlinger langs kanten på altanen/balkonen. Note: Der målttes ingen fugt ved underliggende loft, men forholdet/altanen bør eftergås indenfor en kortere tidsperiode.
...		
3.7 Vægbeklædninger	K1	Indvendige revner i karnap. De opsatte polystyrenplader i karnappen overholder ikke nuværende brandkrav til beklædninger.
4. Vinduer og døre		
...		
4.4 Sålbænke	K1	Enkelte revnede sålbænke, bl.a. under vinduerne mod vest og vejen."

Klageren har i klageskemaet bl.a. anført:

"Vi fik et chok da vi pillede beklædningen af indvendigt i vores karnap og puds faldt af i store brokker og de gennemtærede rør kom til syne. Vi anmeldte skaden og taksator G. kom ud og bekræftede, at skaden var dækket, med det forbehold at han skulle se på tilstandsrapporten igen. Han vendte tilbage med en afvisning pga. 3.1 i tilstandsrapport. Vi klagede og fik samme afvisning fra taksator N. Vi har nu anket til jer, fordi vi mener: 1. Skaden er mangelfuldt beskrevet og utilstrækkeligt. Det burde have været en UN, og der burde være kigget på indervægge. 2. Skaderne er gjort meget værre pga. fejlkonstruktion, som ingeniørrapporten fastslår.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Det kan ikke passe at 'lidt mere markante revner på karnappen...' og en K2 kan dække over så store skader. Vi håber på at få medhold og at Alm. Brand genopretter det beskadigede som nyt."

Ved skrivelse af 30/10 2008 til nævnet har selskabet hertil bemærket:

"Som nævnt herover er der tale om en ideel anpart, som udgør 50 % af den samlede ejendom. Dette betyder afhængig af samejeoverenskomstens formulering, at hver ejer hæfter for halvdelen af omkostningerne til vedligeholdelse af fællesejet herunder udbedring af skader. Vi har ikke kendskab til formuleringen af den aktuelle og gældende samejeoverenskomst, hvorfor vi blot gør opmærksom herpå for det tilfælde, at forsikringstageren skulle få medhold i sin klage.

Klagen omhandler et anmeldt forhold ved ejendommens karnap, som arealmæssigt hører til forsikringstagerens anpart. Ejeren af den anden anpart har dog adgang til karnappens tag, som er indrettet til altan/terrace. Forholdet består i, at armeringen indstøbt i ydervæggene er korroderet. At armeringen er korroderet, har forsikringstageren konstateret under indvendig istandsættelse, hvor vægbeklædningen er nedtaget.

I henhold til den indgåede *købsaftale* (bilag ...), *punkt 16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår*, har forsikringstageren forhandlet sig frem til et afslag på 125.000 kr. til hjælp til istandsættelse af ejendommen. Dette svarer til et afslag tæt på 5 % af udbudsprisen.

Vores vurdering

Vi har vurderet det anmeldte forhold i flere omgange.

Forholdet er i første omgang besigtiget af vores skadekonsulent den 2. april 2008. På baggrund af de samlede oplysninger om forholdet har skadekonsulenten vurderet, at forholdet ikke kunne henføres til dækningen under den tegnede ejerskifteforsikring, se *vores brev af den 25. april 2008* (bilag ...).

Som det fremgår af *bilag ...*, er det vores opfattelse, at den usagkyndige køber gennem oplysningerne i tilstandsrapporten er behørigt advaret om forholdet ved karnappens ydervægge.

Vi har således gjort gældende, at resultatet af processen er registreret af den bygnings-sagkyndige, hvorfor den usagkyndige køber alene gennem tilstandsrapportens oplysninger har kunnet tage højde for forholdets omfang og betydning.

I den forbindelse skal vi bemærke, at karnappens ydervægge er en massiv betonkonstruktion med indstøbte armeringsjern. Beton og armeringsjern er således at betragte som en og samme bygningsdel, som gennem mere end 90 år har været udsat for de påvirkninger, der er kendetegnet for konstruktioner af denne art, eks. fugtpåvirkninger af armeringsjernene med deraf kraftig udvidelse samt revnedannelser i betonen til følge.

Der er således tale om en proces, som er forventelig sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Derfor kan der også rejses berettiget tvivl om, hvorvidt forholdet opfylder skadebegrebet, eller om forholdet kan henføres til undtagelsen begrundet i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

Forsikringstagerens argument

Det er forsikringstagerens opfattelse, at forholdet skal tilskrives en fejl ved konstruktionen, idet der på et eller andet tidspunkt er foretaget en indvendig isolering af karnappen. Forsikringstageren henviser i den forbindelse til en ingeniørrapport, som han har ladet udarbejde.

Vi har ikke kendskab til rapportens indhold, men vores skadekonsulent har i *e-mail af den 8. maj 2008* (bilag ...) tilbagevist forsikringstagerens argument. I *bilag ...* konkluderer skadekonsulenten bl.a., at alle armeringsjern indstøbt i udendørs betonkonstruktioner en dag vil begynde at ruste og derved sprænge betonen. Det vil med andre ord sige, at det kun er et spørgsmål om hvornår det sker, og ikke hvorvidt det sker.

I henhold til forsikringstagerens svar i *e-mail af den 9. maj 2008* (bilag ...) er han enig i skadekonsulentens redegørelse, men fastholder dog, at forholdet har karakter af en fejlkonstruktion, som der ikke er advaret imod i tilstandsrapporten (bilag ...).

Forsikringstageren gør også gældende, at forholdet på den indvendige side af væggene ikke er beskrevet. Det er i og for sig korrekt. Imidlertid findes dette at være uden betydning, idet der som tidligere anført er tale om en massiv betonkonstruktion med armeringsjern. Der er således ikke nogen indervæg, men alene en indvendig beklædning i form af et isolerende lag af polystyrenplader. En indvendig beklædning har naturligvis hindret den bygnings-sagkyndige i at registrere skader på den indvendige side af væggene, men har jo beskrevet de tilsvarende forhold på den udvendige side.

..."

Selskabets taksator har i mail af 8/5 2008 til klageren bl.a. anført:

"Det forholder sig sådan, at alle armeringsjern indstøbt i udendørs betonkonstruktioner en vil dag begynde at ruste og derved sprænge betonen, om det tager 10 eller 100 år afhænger af betonkvaliteten, idet det er dæklaget over de indstøbte armeringsjern, der beskytter jern mod at ruste.

Processen, der fører frem til at armeringsjern rustet, hedder karbonatisering.

Processen er på sin vis elementær. Beton er basisk med en PH værdi på omkring 12,5. Luftens kuldioxid bliver med vand til kulsyre, og syre plus base giver salt plus vand. Saltet er i vores tilfælde kalciumkarbonat (kalk, kridt eller marmor) - deraf navnet karbonatisering.)

Kuldioxiden tilføres fra luften og angriber derfor først de yderste lag i betonen. Når de yderste er neutraliseret, angriber kuldioxiden de næste lag gennem de første allerede nedbrudte karbonatiserede lag. Derved nedsættes angrebshastigheden. Hastigheden er stærk afhængig af betonlagets porøsitet.

Vi ved derfor i dag - at dæklagstykkelsen har stor betydning - ligesom betonkvaliteten har det.

Et normalt betonlag på mellem 20 og 30 mm kan være karbonatiseret på 15 - 20 år.

Den egentlig fare ved karbonatiseringen er, at armeringsjern begynder at ruste, den faldende PH-værdi fjerner betonens rustbeskyttende virkning og da der her er fugt tilstede, vil jernet begynde at ruste. Rust fylder mere, op til 7 gange mere, vil betonen sprænges, derved opstår der først revner i betonen og selve processen vil herved blive accelereret.

En konstruktion som den udestuen er opført af og som er mere end 75 år gammel, vil med stor sandsynlighed, være gennemkarbonatiseret, derved er armeringen ikke længere rustbeskyttet.

Tilstandsrapporten beskriver, at ydervægge i karnappen har alvorlige skader, har fået karakteren K2, hvilket indikerer, at der er tale om en alvorlig skade, som medfører at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid.

Vi mener derfor, at du forinden du købte huset, var orienteret om, at revner i betonen skal eftergås indenfor få år.

Revner i facaden, er opstået som følge af rustne armeringsjern, derfor skal de rustne armeringsjern firhugges og afrenses og herefter beskyttes med et anerkendt betonreoveringsprodukt.

Her vil jeg anbefale, at du kontakter en erfaren betonentreprenør/ingeniør."

Af ingeniøruddtalelse af 6/6 2008 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"... [foto]

Udvendigt fremstår facaden med mindre revnedannelser, særligt over vinduespartier. Dette er ligeledes bemærket i tilstandsrapport af d. 29.februar 2008.

Revnedannelsernes placering og omfang indikerer tæring af armering i begrænset omfang, og som det også er nævnt i tilstandsrapporten, er det noget som bør udbedres inden for en kortere årrække.

I forbindelse med istandsættelse af karnappen, har beboeren fjernet indvendigt isolering, og har i den forbindelse blotlagt skader i et omfang som er væsentlig større end hvad der kunne forventes - både revnedannelserne og husets alder taget i betragtning.

Isoleringen er opsat uden en tilstrækkelig dampspærre, og indeluften er dermed trængt ind bag ved isoleringen, hvor den er kondenseret på de kolde ydermure.

...[foto]

Dette har medført betydelige korrosionskader på den indvendige side af konstruktionen. Skaderne er ikke synlige udefra, og det vurderes, at de er en direkte følge af den fejlbehæftede efterisolering.

Indvendig isolering af konstruktioner af denne type er ofte fejlbehæftede, idet det sjældent lykkedes at etablere en tæt dampspærre.

Dette er ikke bemærket i tilstandsrapporten. Kun beklædningens manglende overholdelse er brandkrav er bemærket. Der omtales desuden revnedannelser, men da de er karakteriseret - sammen med beklædningen - til en K1, formodes det, at der er tale om revner i pladesamlinger.

Hvorvidt en reoveringen af karnappen er mulig, kan ikke fastslås før end omfanget af nedbrudt beton og armering er klarlagt.

Såfremt karnappen bevares og reoveres, må det frarådes at genetablere isoleringen indvendigt, idet det er næsten umuligt at sikre en fuldstændig tæt dampspærre, og som det allerede er sket, vil dette medføre en kondensering med deraf følgende skader og risiko for skimmelsvamp.

Karnappen kan alternativt isoleres udvendigt fra - f.eks. vha. Rockwool facadesystem - men dette vil medføre et ganske ændret udseende på karnappen, og kan være kompliceret grundet de mange vinduespartier. Der henvises til leverandøren for nærmere information.

Det skal desuden bemærkes, at denne type konstruktionsfejl som oftest medfører betydelige angreb af skimmelsvamp, og beboeren har da også bemærket en tydelig skimmellugt i forbindelse med demontering af isoleringen.

Det anbefales derfor, at omfanget af skimmelsvamp undersøges nøjere, og der iværksættes den nødvendige afrensning i fortsættelse heraf, såfremt karnappen skal bevares."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"9. Hvilke forhold er dækket

9.1.

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

..."

Nævnet udtaler:

Tilstandsrapporten oplyser alene om revnedannelser og hul/afskallet puds på inder- og ydersiderne af karnappens ydervægge. Forholdet har fået karakteren K1. Der er ikke oplysninger om, at årsagen er det langt alvorligere forhold, at armeringen i væggene ruste og kræver en omfattende reparation.

Efter nævnets vurdering er forholdet på denne baggrund klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten og udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde forsikringsdækning svarende til en udbedring af forholdet med fradrag af udgiften til de pudsreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

I det omfang klageren som følge af bestemmelserne i samejeoverenskomsten kun hæfter for en andel af udgiften til reparationen, skal selskabet kun yde forsikringsdækning i dette forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden i form af, at armeringen i væggene ruster, udgør en skade.

Poul Sørensen
formand