585/00

Den 17. januar 2000 blev i sag nr. 47.558:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

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 af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Klageren anmeldte til selskabet, at etageadskillelsen mellem stueetage og 1. sal er underdimensioneret, og at isolering under gulv, indskud i etageadskillelsen samt vægbeklædning er mangelfuld.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke kan henføres til forsikringens skadebegreb.

Ejendommen er oprindeligt et sommerhus, som ad flere omgange er ombygget til en helårsbolig. Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 10/12 1997, fremgår bl.a.:

"**Ejendomsidentifikation Tilstandsrapport for ejendommen ...**

Følgende materiale forelå...

BBR ejermeddelelse af: 12-12-94 Varmesynsrapport: 01-12-83 ...

...

Bygningsdel/installation:	**Vurdering**					
...	IB	KO	K1	K2	K3	UN
5. Lofter/Etageadskillelser			1			
6. Gulvkonstruktion og gulve	...		1	1		1
...	...					

...

Karakter:

K1: Mindre alvorlige skader. Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader. Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

...

UN: Behov for yderligere undersøgelse. Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.

...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...	...	...	...
A	5.2 Loftbeklædninger/	K1	I udhuset er der et par skjolder på loftet efter tidligere fugtpåvirkning.
A	6.1 Gulvkonstruktion	UN	I den oprindelige del af bygningen er gulvene skæve såvel i stueetagen som på 1. sal. det antages at skyldes sætninger i fundamentet, som antageligt er ophørt. Vished herfor kræver dog en nærmere geoteknisk undersøgelse.
...	...	...	...
A	8.25 Andet:	K1	Tagets kip har et ujævnt forløb, som formentlig hidrører fra ovenfor omtalte sætninger i huset (pkt. 6.1).
			...

"

I et EDC-bilag til tilstandsrapporten er anført om bygningsdelenes tilstand:

"**Bygningsdelenes tilstand – beboelsesdelen**

"

	Meget god	God	Middel	Dårlig	Meget dårlig
...	...				
5. Lofter/etageadskillelser			X		
6. Gulvkonstruktion og gulve				X	

"

I forbindelse med underskrivelsen af købsaftalen tog klageren forbehold for, at de skæve gulve skyldtes sætninger i fundamentet. Det blev aftalt, at sælgeren foranledigede en geoteknisk undersøgelse af ejendommens jordbundsforhold gennemført, og i rapport fra Jord Teknik A/S af 9/1 1997 fremgår bl.a.: "**Rapportens formål**: I forbindelse med et salg af ejendommen på ovenstående adresse er det aftalt med sælgers ejendomsmægler at der udføres en geoteknisk undersøgelse til bestemmelse af funderingsforholdene. Der er udført en tilstandsrapport og der er blandt andet beskrevet sætning af gulvet i stuen ud til entreen. ... Konklusion: Der er udført en fundering af facadefundamentet til bæredygtige og sætningsfrie jordlag prøvegravningen ved boring 1. Fundamentsunderkant er dog kun ført 0,30 m under terrænoverfladen og normalt skal fundamentsunderkant være ført minimum 0,90 m under terræn til frostfri dybde. Dette kan medføre at der sker en frysning af jorden under fundamentet og dermed en hævning af dette. Når der efterfølgende sker en optøning af jorden under fundamentet sker der efterfølgende en sætning. Årsagen til sætning af gulvkonstruktionen i overgangen mellem stue og entre kan formentlig være at fundamenter for bæring af gulvbjælker over krybekælderen ikke er ført igennem muldlaget. Endvidere kan sætninger være forårsaget af nedbøjning af træbjælker, såfremt disse har et stort spænd eller hvis opklodsningerne af træbjælkekonstruktionen er utilstrækkelige."

Klageren overtog ejendommen den 15/2 1998 og foretog anmeldelse til selskabet den 22/2 1998.

Der blev afholdt møde på ejendommen den 27/2 1998, og i et af klageren udarbejdet mødereferat hedder det bl.a.:

"**Deltagere**: ... (OJ) Alm. Brand

(PN) Ejer

...

OJ oplyste, at formålet med mødet var at besigtige de i anmeldelsen påståede skader / mangler og konstatere hvordan forholdene var. PN var enig heri. PN fremviste kopi af tegning fra byggesagen i kommunens arkiv og fortalte om bygningens udvidelser / ændringer i bl.a. ca. 1928, 1942 og 1963.

Ad. anmeldelsens pkt. 1) Der var fjernet et gulvbræt på 1. sal, over stuen. Det blev ved inspektion og opmåling konstateret at etageadskillelsen består af (regnet oppefra): Fyrretræsgulvbrædder (ca. 25 mm), Bjælker: 17,5 x 9 cm tværsnit (8"x4") med hhv. 86 og 89

cm afstand målt mellem de to sektioner, der var tilgængelige. Afstanden fra væg til væg (bjælkernes spænd) blev målt til 5,95 m.Profilerede loftsbrædder under bjælkerne. På loftsbrædderne er løst underlagt en ca. 30 mm tang- eller træuldsmåtte i papirkappe. I stuen under det besigtigede sted, er der nedhængt nyere bræddeloft med ca. 30 cm hulrum over. Det blev konstateret at der ikke er nogen tværgående bjælke ell. lign. til understøttelse for forstærkning. Da OJ's kamera svigtede, blev det aftalt, at PN fotograferede og PN blev instrueret af OJ i hvad der skulle med på billederne. Det blev aftalt, at PN fremsender kopi af billederne til OJ når de er fremkaldt.

Ad. anmeldelsens pkt 2) Krybekælderen blev fremvist. Der er vanskelig adgang til den mangelfyldte del af krybekælderen. PN oplyste hvordan der ser ud derinde, idet PN havde været derinde på et tidligere tidspunkt. OJ ønskede ikke at krybe derind. Afslutningsvist foreslog PN at tage et billede i 'fri hånd' i et forsøg på at kunne vise lidt af hvordan indgangen til den pågældende del af krybekælderen ser ud. Dette blev forsøgt.

Ad. anmeldelsens pkt 3) Det var blevet konstateret under behandlingen af pkt. 1) ..., at der ikke er noget indskudslag i etageadskillelsen.

Ad. anmeldelsens pkt 4) PN fremviste hvordan der mange steder på såvel 1. sal, som i stueetagen, var bløde 'fiberplader' på væggene. OJ konstaterede at der er tale om '[Cellutex]' plader. OJ ønskede ikke at notere hvor der var sådanne plader og hvor der ikke var, men i sin rapport blot konstatere, at der var '[Cellutex]' mange steder på såvel 1. sal, som i stueetagen. PN ønskede at skade / mangel anmeldelsens punkt 4) blev besigtiget fyldestgørende. OJ meddelte, at den nævnte konstatering var tilstrækkeligt. OJ meddelte at dette punkt ikke ville blive dækket af forsikringen. PN var ikke enig og fastholdt at formålet med mødet jvnfr. indledningen af mødet, var at besigtige de anmeldte skader / mangler. OJ var enig i mødets formål. OJ oplyste, at '[Cellutex]' pladerne formodentlig var opsat på pudsede vægge."

Underdimensioneret bjælkelag

Over for nævnet har klageren påberåbt sig, at der var reel risiko for, at etageadskillelsens bjælker mellem stuen og førstesalen ville styrte sammen. Klageren har under nævnsbehandlingen fremlagt en håndskrevet beregning af bjælkeafstand/-vægt som viser, at bjælkerne var så svage, at placeringen af tunge møbler eller forsamling af mere end et par personer ville føre til, at brudgrænsen for etageadskillelsen ville blive overskredet. Selska-

bet har vedrørende dette spørgsmål i sin skrivelse af 25/6 1999 anført: "Indledningsvis skal vi i relation til vores brev af den 10. maj 1999 vende tilbage til spørgsmålet om underdimensionering – ad. 1, idet vi har modtaget ingeniør H.H.'s kommentarer til beregningen. H.H. oplyser, at beregningen og anvendte belastninger alt i alt er 'efter bogen', idet han alene rent beregningsmæssigt kun har anført, at nedbøjningen for nyttelasten burde reduceres til 0,84 x 69 mm = 58 mm. Dette ændrer imidlertid ikke på, at nedbøjningen er for stor. Derfor konkluderer han også, at etageadskillelsen ikke har den fornødne bæreevne, **når de givne mål lægges til grund.** Endelig oplyser H.H., at det ved beregning af bæreevnen for egenlasten og de lette vægge sammenlagt kan konstateres, at konstruktionen (etageadskillelsen) ikke engang kan bære sig selv, hvorfor det er oplagt at antage, at den oplyste spændvidde på 6 m ikke er korrekt. Vi skal derfor konkludere, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at etageadskillelsen er underdimensioneret, idet det er oplagt, at der er udvekslinger eller andre forhold der betyder, at spændvidden reduceres. Såfremt forsikringstageren fastholder, at etageadskillelsen er underdimensioneret, skal vi opfordre til, at der iværksættes en nærmere undersøgelse af de statiske forhold."

Endvidere har selskabet gjort gældende, at forhold, som er anført i tilstandsrapporten, er direkte undtaget fra forsikringsdækning. Selskabet bemærker herved, at gulvkonstruktion og gulve er givet karakteren UN i tilstandsrapporten.

Klageren har hertil anført, at den geotekniske rapport netop bekræftede tilstandsrapportens antagelse om, at de skæve gulve stammede fra funderingsforholdene. Klageren har i skrivelse af 23/7 1999 til nævnet anført, at "ejendommen for længst (er) nedrevet og der er bygget et nyt hus på samme sted."

Selskabet har hertil bemærket: "Forsikringstageren kunne efter vores opfattelse så nemt som ingenting havde kontaktet os under istandsættelsen, hvorved det kunne været kommet begge parter til kundskab, hvorfor etageadskillelsen gennem ca. 70 år har været i stand til at blive liggende, hvor den blev lagt ved byggeriets opførelse."

Delvis manglende isolering under gulvene.

I klagerens skrivelse af 23/3 1998 til nævnet hedder det bl.a.: "**Til underbyggelse af anmeldelsens skade /mangel nr. 2:** ... I en energiteknisk rapport, som blev fremlagt af ejendomsmægler ved mit køb af ejendommen, fremgik det, at der skulle være 100 mm mineraluldsisolering under gulvene. Det var der også i den del af krybekælderen, som man ser umiddelbart ind i når man kommer ind ad lemmen hertil. Men i den del af kælderen, som man kommer til, hvis man rent faktisk krøb ind i kælderen, er der slet ingen isolering."

Selskabet har gjort gældende, at manglende isolering i sig selv ikke er en dækningsberettiget skade, og at en varmesynsrapport/energiteknisk rapport ikke er hverken en del af eller et bilag til tilstandsrapporten, hvorfor eventuelt urigtige oplysninger heri ikke kan gøres til genstand for et erstatningskrav over ejerskifteforsikringen. Herom har selskabet i skrivelse af 10/5 1999 til nævnet anført: "Rapporterne udarbejdes fuldstændig uafhængigt af hinanden med baggrund i hver sin lovgivning, hvor den for varmesynsrapporten tager udgangspunkt i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger samt bekendtgørelse om varmesyn, energiattest og energikonsulenter. Dette skal vi underbygge med følgende omstændigheder: - Jævnfør 'Bekendtgørelse om huseftersynsordningen', kapital 6 Tilstandsrapport, § 14 afgives resultatet af bygningsgennemgangen på særlige skemaer - tilstandsrapport, som udleveres af sekretariatet for huseftersynsordningen - et kopi af en tilstandsrapport rekvireret hos sekretariatet for huseftersynsordningen, som administrerer ordningen for Bygge- og Boligstyrelsen, vil ikke indeholde et kopi af en varmesynsrapport. - Varmesynsrapporten i omhandlede tilfælde er udarbejdet som dateret langt tilbage end selve tilstandsrapporten.
Samtidig skal vi konkludere, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger, som indikerer, at huset skulle været isoleret i videre omfang, end der kunne forventes i et hus opført i 1928 med en tilbygning fra 1962."

Indskudslag samt pudsede overflader.

Til punktet om manglende indskudslag har klageren henvist til en tinglyst deklaration fra 1928, hvor den daværende ejer af ejendommen bl.a. erklærer: "Samtidig erklærer jeg for mig og fremtidige ejere af førstnævnte grund, Matr. nr. ... at det på grunden opførte sommerhus kun må benyttes til beboelse i tiden mellem 15. april og 15. okt., medmindre huset

forsynes med indskud med lerfyld og de indvendige vægge og skillevægge pudses, alt efter nærmere godkendelse af Bygningskommissionen. Bygningskommissionen fra S. Kommune skal have påtaleretten for disse servitutter."

Det er klagerens anbringende, at ejendommen skulle have været forsynet med indskudslag samt pudsede vægge, og at disse mangler var væsentlige, fordi ejendommen derved bl.a. var en reel brandfælde, ligesom der var meget lydt. I skrivelse af 22/3 1999 har klageren anført: "Når jeg før handelen omhyggeligt studerer tinglyste dokumenter for ejendommen og konstaterer, at en **væsentlig** og præcist nævnt **bygningsdel skal** være til stede for at ejendommen **må anvendes** til det, som den sælges som (helårshus) - og jeg siden, efter handlen konstaterer, at bygningsdelen **ikke** er til stede, så er der tale om en **ulovlig manglende bygningsdel**, som **nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang**. Derfor er forholdene dækket af forsikringen. Thi jeg vil ikke kunne sælge en sådan ejendom som helårshus uden først at bringe forholdet i orden."

I selskabets skrivelse af 17/6 1998 hedder det bl.a.: "Det er forsikringstagerens anbringende, at der ikke er taget højde for ordlyden i deklarationen ved ændring af husets status, hvorfor forsikringstageren gør gældende, at ejerskifteforsikringens lovlighedsdækning, bilag B, afsnit 3, punkt 3 'bygningens lovlighed'. Dækningen omfatter jævnfør forsikringsbetingelserne erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger. Imidlertid omfatter byggesagen også en bygningsattest udstedt den 24. maj 1937 ..., hvori det erklæres, at det på ejendommen udførte byggearbejde bestående i ændring af sommerhus til helårsbeboelse ved opfyldelse af de i deklarationen, lyst den 22. juni 1828, stillede betingelser jævnfør byggesag jour nr. ..., såvidt det ved foretagen besigtigelse har kunnet konstateres er udført i overensstemmelse med det under 13. juni 1936 stadfæstede Bygningsreglement for S. Kommune. Vi er af den opfattelse, at bygningsindretningen i form af ændring af status fra sommerhus til helårshus ikke er ulovlig, ligesom vi skal konstatere, at der ikke er sket nogen skader eller risiko for at skader vil opstå som følge af de eksisterende indretninger, hvorfor forholdene ikke kan henføres til ejerskifteforsikringens dækninger jævnfør bilag B, afsnit 2 og 3. Det forhold, at ejendommen er en reel brandfælde grundet de anvendte materialer, bl.a. cellotexplader, som var lovlige på anvendelsestidspunktet samt det tilfælde, at der er meget lydt mellem stueetagen og 1. sal, medfører ikke, at forholdene kan karakteriseres som ulovlige bygningsindretninger eller som skadet opførel-

sestidspunktet taget i betragtning. Endelig skal vi nævne, at S. Brandvedtægt fra 1936 alene har noteret om isolering, at beboelsesrum skal være lune, tørre og tætte, og at der skal kalfatres omkring vinduer og døre. Med henvisning til betingelsernes ordlyd og vores nærmere redegørelse i vedlagte bilag samt under ad. 1 til ad. 4 skal vi fastholde, at sagen er korrekt behandlet og afvist af taksator."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "10. Hvilke forhold er dækket 10.1 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Tilstandsrapporten indeholder en opfordring til at undersøge gulvkonstruktionen nærmere. Den byggesagkyndige angiver, at årsagen må antages at være sætninger i fundamentet, hvilket dog kræver en nærmere geoteknisk undersøgelse, som klageren gjorde handlen betinget af blev foretaget. Så vidt ses har den geotekniske undersøgelse ikke givet anledning til at foretage nærmere undersøgelser vedrørende etageadskillelsens konstruktion. Nævnet finder, at spørgsmålet om rækkevidden af forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse vedrørende forhold, der er anført i tilstandsrapporten, i en sag som den foreliggende, hvor sætningen i etageadskillelsen skyldes helt andre forhold end antaget i tilstandsrapporten, er et principielt spørgsmål, der bør afgøres af domstolene.

Det er nævnets opfattelse, at også sagens øvrige spørgsmål - herunder om underdimensionering må antages at foreligge, og om selskabet inden nedrivningen var levnet tilstrækkelig tid til at undersøge forholdet nærmere - bør afgøres under en retssag, idet afgørelsen heraf forudsætter en nærmere bevisførelse, der ikke kan foregå for nævnet.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen