/01

Den 19. marts 2001 blev i sag nr. 53.767:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxx xxxxx
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 en anmeldt skade i ejendommens badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen undtager forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

I den til grund for ejendomshandlen udarbejdede tilstandsrapport af 18/4 1996 er bl.a. anført: "Resume af huseftersyn for ejendommen: …

Indvendigt	Ingen bemærkninger	K1
…		
13. Vådrum:	☐	☒
…		

13.0 Vådrum			Bygning
Bemærkninger:	☐ *nej*	☒ *ja*	
13.1 Gulvkonstruktion/-belægning		☐	
13.2 Vægkonstruktion/-beklædning		☒	A
13.3 Tilslutninger fra installationer		☒	A
…			

Karakter. K1: Mindre alvorlige skader Beskriver mindre alvorlige skader, herunder kosmetiske skader, som ikke har nogen indflydelse på komponentens eller bygningsdelens funktioner, men kan påvirke en købers indtryk af bygningen. **K2: Alvorlige skader** Beskriver alvorlige skader som følge af, at en komponents funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

…

Karakter	Bemærkninger
K1	Væg nord i badeværelse 'buer' og har medført fugeslip i hjørner m.v. samt afstand mellem væg og skyggeliste ved loft. Fuger i bruseniche stærkt misfarvede. Mindre fugeslip i vindueslysning.

"

Boligen er fra 1978, og den blev overtaget den 1/6 1996.

I februar 1997 anmeldte klageren, at hun havde konstateret sætningsskade på ejendommen, idet nordvæggen på badeværelset ikke havde fæste til loftet, således at der var et gab i samlingen.

Klageren har fremlagt tilbud fra en lokal murermester, og af tilbudet fremgår bl.a.: "Jeg har efter besigtigelse af ovenstående konstateret følgende: Bagvæg af gasbetonelementer trækker sig mod ydermur, startende ca. 1 m fra gulv. Væggen har hvor det er værst trykket sig 20-25 mm. Jeg har konstateret at årsagen hertil formentlig er at der ikke er monteret bindere i den øverste halvdel af muren. En yderligere forværring vil forårsage revner i fliser, samt stor risiko for at de vil løsne sig og falde ned."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning med den ovenfor nævnte begrundelse.

I klageskrivelsen af 8/8 2000 til nævnet har klageren bl.a. anført: "Da vi købte huset, så vi [at vi] i badeværelset havde en brun silikonefuge mellem væggene, foroven var den lidt bredere end for neden, men den var ikke revnet og den så ikke ud til at være påført fornyelig. I tilstandsrapporten stod den til at være en K1 fejl. Væggen har bare sat sig efter huset er bygget sagde alle, incl. arkitekten fra Alm. Brand, da vi havde ham på besøg vedr. vores gæstebadeværelse (her havde væggen lagt sig på ydermuren samt gulvet var sunket lidt). Fejl var at der manglede murbinder. Han godtog gæstebadeværelset, men afviste det store badeværelse, samtidig sagde han at vi ikke skulle være

bekymret for væggen i det store badeværelse, det første afslag. I bekræftelsen af tilbudet på gæstebadeværelset, fik vi det skriftligt. Vi talte med ham senere telefonisk, da vi konstaterede at silikonefugen var startet på at slippe/revne. Mundtlig afvisning, afsnit 2 punkt 11 forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. Det var den anden afvisning. Da der pludselig stod ca. 200 ltr. vand i vores radiatorgrav i stuen, så havde vi besøg af Alm. Brand igen. Her henviste vi igen til det store badeværelse, for væggen havde sluppet ca. ½ m nede og sluppet ca. 1½ cm i bredden. Assurandøren kunne ikke tage stilling til dette, da arkitekten havde givet afslag før, men for en sikkerheds skyld tog han et billede af badeværelsets væg, han ville så kontakte arkitekten på hovedkontoret. Efter at have rykket telefonisk adskillige gange fik vi igen et mundtlig svar: Afslag, for tredje gang, men han kom da med sin egen personlige holdning fejlen, den burde være takseret helt anderledes i udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Min. en K2 fejl. Som tiden går ændres en K1 fejl til en K3 fejl. Væggen stopper ikke før den har lagt sig på ydermuren eller knækker helt. Hvis vi skal ud og sælge huset i dag, så skal køber have ordnet det badeværelse for sælgers penge. For den har sluppet ca. en meter nede ad væggen og ca. 2 cm fra loftet, så fugt og skadedyr kan komme til vores isolering. Hvis vi havde vidst at en K1 skade kom til at koste os kr. 50.000 til 100.000, havde vi ikke købt til fuld pris. … Punkt 2: Hvad vil De konkret opnå hos selskabet (skal udfyldes) At de betaler for at få lavet den væg + det der dukker op som følge af denne skade."

Klageren har endvidere anført, at taksator telefonisk skulle have oplyst, at forholdet i tilstandsrapporten efter hans opfattelse burde have haft karakteren K2 i stedet for K1.

I selskabets skrivelse af 3/8 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Forholdet har fået karakteren K1 som ifølge tilstandsrapporten er udtryk for en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på komponentens eller bygningsdelens funktion. Vi er enig i den karakter, hvilket vi også har redegjort for i vores brev af den 4. februar 2000 til forsikringstagerne (bilag F). Det må således bero på en misforståelse, når forsikringstagerne skriver i klagen, at vi har givet udtryk for, at forholdet minimum burde have fået en karakter K2. Dette har aldrig været vores opfattelse. Karakteren K2 er ensbetydende med, at komponentens (væggens) funktion vil svigte inden for overskuelig tid. At væggen hælder en smule, er ikke udtryk for at væggens funktion er eller vil svigte. Der er slet ik-

ke grundlag for at give forholdet karakteren K3, idet den karakter forudsætter, at bygningsdelens konstruktion svigter inden for overskuelig tid med skade på andre bygningsdele til følge. I øvrigt er vi af den opfattelse, at udbedring af forholdet på ingen måde kan medføre udgifter i størrelsesordnen 50.000 - 100.000 kr. Vores cheftaksator H.E.S.-L. har ved besigtigelse i 1997 redegjort for en sikring af væggen - altså ikke en opretning af væggen, men alene en fastholdelse i den daværende position. Forslaget til sikring bestod i, at der skulle udlægges et forskallingsbræt eller lignende, der blev fastgjort til elementernes top. Til dette forskallingsbræt kunne der uden problemer skabes en god forbindelse til tagkonstruktionen. Da afstanden fra hovedskillerummet til hushjørnet ikke var særlig stor, kunne der tillige skabes god kontakt her og dermed fastholdelse/reparation uden at ødelægge fliserne. Reparationsudgiften på dette stykke arbejde incl. etablering af en blød fuge i hjørnerne og moms er af vores cheftaksator anslået til 7.000 - 8.000 kr. Om den fortsatte bevægelse i væggen skal tilskrives manglende murbindere, er ikke dokumenteret. Skulle dette imidlertid være tilfældet, kan sådanne let monteres ude fra uden at beskadige fliserne. I øvrigt ændrer det ikke ved, at følgerne af de manglende murbindere er anført i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra dækningen."

Til det af selskabet anførte har klageren i udateret skrivelse til nævnet bemærket: "Det er et fortolkningsspørgsmål, når Alm. Brand siger at det var deres arkitekt S.-L. som redegjorde for en sikring af væggen. Ja, efter at min mand, A.F., kom med forslaget som står beskrevet i Alm. Brands redegørelse, men forslaget var ikke en så detaljeret form. S.-L. konkluderede at det kunne man godt. Efterfølgende kontaktede vi en murermester for at få bekræftet vores måde at gøre det på, nu også var den rigtige. Murermesteren forklarede at, hvis vi vælger at sikre væggen på den ovenstående måde, vil vi med garanti stå med en knækket væg samt fliser der er faldet af. Hvis vi tager chancen og gør det alligevel, trods råd fra eksperten, så står forsikringen jo ikke inde for, den skade som vi kan forvolde på sanitet og deslige. I afsnit hvor Alm. Brand skriver, at der ikke er dokumentation for at murbindere mangler, så har vi et problem. For hvordan skal vi kunne dokumentere at de mangler, huset er bygget i 1978 og murermesteren der i sin tid byggede huset, eksisterer ikke mere. Faktisk var S.-L. selv med op på loftet og vippe en lang jernstang frem og tilbage mellem indervæggen og ydermuren. Selskabet har aldrig

forlangt en dokumentation på de manglende murbindere. Men igen er det påstand mod påstand."

I selskabets skrivelse af 12/10 2000 til nævnet hedder det herefter bl.a.: "Forsikringstagerens kommentarer har været forelagt cheftaksator H.E.S.-L., som oplyser, at han ikke vil udelukke, at det var forsikringstagerens mand, der foreslog den nævnte løsningsmodel. Vi er ikke bekendt med, at den skitserede reparationsmetode skulle afstedkomme risiko for andre skader på væggen. Dette skal vi begrunde med, at væggen fra starten burde være fastholdt for at imødegå netop den skade, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Reparationsmetoden blev i øvrigt ikke drøftet som et oplæg til erstatningsudbetaling fra forsikringen, men skulle alene anses for et forslag til en simpel løsning. For så vidt angår forholdet om murbinderne, bekræfter H.E.S.-L., at der ganske rigtigt blev ført en jernstand ned mellem inder og ydermur uden at støde på forhindringer. Der kan argumenteres for, at dette i nogen grad dokumenterer, at der ikke forefindes murbindere i muren. Manglende murbindere er i sig selv ikke et forhold, der opfylder skadedefinitionen. Der er ikke tale om en manglende bygningsdel, og vi anser ikke det forhold, at der mangler murbindere i et hus fra 1978, som et tegn på en mulig skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende fundamenter. Skulle væggens manglende fastholdelse være en følge af manglende murbindere, er det fortsat vores opfattelse, at forholdet, årsagen til og/eller følgerne er anført i tilstandsrapporten."

Sekretariatet har bl.a. forespurgt selskabet, hvorvidt skaden har udviklet sig yderligere, således at væggen nu buer yderligere og har medført flere/større fugeslip i forhold til tilstanden ved overtagelsen af ejendommen.

Selskabet har i skrivelse af 15/12 2000 besvaret sekretariatets henvendelse således: "De antyder, at forsikringstageren giver udtryk for, at skaden ved badeværelsesvæggen ikke er stationær, idet den har udviklet sig siden overtagelsen af ejendommen. Det er korrekt, at dette til dels kan udledes af sagsfremstillingen, men den stemmer heller ikke overens med tilstandsrapporten. På side 15 af 15 i tilstandsrapporten under ps.nr. 13.2. fremgår det: *Væg nord i badeværelse 'buer' og* ***har medført fugeslip i hjørner m.v. samt afstand mellem væg og skyggeliste ved loft.*** *Fuger i bruseniche stærkt misfar-*

vede. ***Mindre fugeslip i vindueslysning.*** Med teksten in mente tillader vi os at konkludere, at de af forsikringstageren nævnte fugeslip var til stede på overtagelsestidspunktet og er ikke opstået efterfølgende. Hvorvidt de har udviklet sig, kan vi selvsagt ikke udtale os om. Under alle omstændigheder blev der ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten konstateret fugeslip. På den baggrund er vi af den opfattelse, at problemstillingen er verbalt beskrevet på en sådan måde, at en interesseret køber er behørigt advaret. Vores cheftaksator H.E.S.-L. oplyser i øvrigt følgende: *Ved besigtigelsen blev det vurderet, at der var god overensstemmelse mellem det i tilstandsrapporten anførte, og det der rent faktisk kunne konstateres. Derfor blev der heller ikke foretaget egentlige opmålinger af revner (fugeslip)/hældning på væg m.v. For så vidt angår de manglende murbindere, kan sådanne relativt nemt etableres ved indboring udefra.*"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring … 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 en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. … Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten har badeværelsesvæggen fået karakteren K1. Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er bl.a., at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, man overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at skaderne på badeværelsesvæggen er af en mere alvorlig karakter, end hvad klageren måtte forvente efter K1-karakteren i tilstandsrapporten. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand