633/01

Den 26. november 2001 blev i sag nr. 55.450:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, påstår ved deres advokat selskabet pligtig at anerkende, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Selskabet har afvist dette med henvisning til, at skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt, idet det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Den forsikrede ejendom er opført i 1954.

Klagernes advokat har fremlagt salgsopstilling fra ejendomsmægleren, og af denne fremgår, at ejendommen er opført i pudset lecasten.

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet den 11/3 1999, fremgår, at formuren er opført af letbetonblokke og træ.

I skrivelse af 26/1 2000 fra klagernes advokat til selskabet hedder det bl.a.: "Mine klienter J.B. og H.J. [klagerne] har kontaktet mig med anmodning om bistand i forbindelse med konstatering af flere skjulte fejl og mangler på ovennævnte forsikrede ejendom. Min klient har i denne forbindelse efterfølgende ladet ejendommen gennemgå af bygningskonstruktør H.C. - rapport af 6.1.2000 vedlægges. Herudover har min klient tidligere, nærmere bestemt den 16.11.1999, modtaget rapport på spørgsmålet om bærende væg - rapport udarbejdet af byggetekniker O.L., hvilken rapport ligeledes vedlægges i kopi. Der skal således anmeldes følgende forhold under den tegnede ejerskifte: 1. Ydervægge. H.C. har nu konstateret, at ejendommen består af pudsede træbetonblokke og ikke pudset gasbeton. Dette bevirker en åbenbar forringelse af ejendommens værdi og fratager mine klienter muligheden for at inddrage 1. salen til beboelse, hvilket mine klienter lagde afgørende vægt på ved erhvervelsen af ejendommen."

Af den af H.C. udarbejdede rapport, som advokaten har henvist til, fremgår bl.a.: "Ydervægge: Består af pudsede træbetonblokke, 21 cm i bredde. I forbindelse med ejers ombygning og flytning af skillevægge må forsigtighed tilrådes, idet træbetons stabilitet er begrænset og sårbar for fugtindtrængen. På facader kan ses revneskader med partiel løs puds."

Selskabet har ladet forholdet besigtige af C.K., rådgivende ingeniør, og af hans notat dateret 9/3 2000 fremgår bl.a.: "**2. BESIGTIGELSE: ...** Det konstateredes, at ydervægge er udført af 20 cm brede blokke 'som fundablokke' men udført af træbeton, med hulrum udstøbt med beton, og pudset ud- og indvendigt. Ejer oplyste, at dette, efter hans opfattelse indebærer væg, der er dårligere både konstruktivt og isoleringsmæssigt, end det i Tilstandsrapport og Energimærke anførte. ... **3 KONKLUSION:** 3.1 Tilstandsrapport angiver letbetonblokke. Den udførte konstruktion er af undertegnede set tidligere, men ikke til enfamiliehus. Umiddelbart bedømmes, at konstruktionen styrkemæssigt kan sammenlignes med porebeton, og isoleringsmæssigt med lecablokke. Det ville ikke uden destruktive indgreb kunne konstateres, hvorledes ydervæg er udført. Ejer har ønske om på et tidspunkt at udføre udnyttet 1. sal. Undertegnede oplyste, at dette kan gøres ved udførelse med rem båret at stålsøjler udvendig på fundamentsklodser og samtidig udførelse af udvendig isolering og beklædning evt. pudsede Rockwool facadebatts ."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning til udbedring af det anmeldte forhold med ovennævnte begrundelse.

I selskabets skrivelse af 10/4 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Efter en fornyet gennemgang af sagen må vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringens dækning. Det er vores opfattelse, at forsikringstager på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen har haft kendskab til, at ydervægge ikke er opført i letbeton, idet det i salgsopstillingen er anført, at murene er opført i pudset lecasten. Det er vores opfattelse, at det anmeldte forhold som følge heraf er undtaget forsikringens dækning, idet det af forsikringsbetingelsernes pkt. 11, 3. pind, fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, som forsikringstager på overtagelsestidspunktet havde kendskab til. Det er endvidere vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 10.1, idet der ikke er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Det er endvidere vores opfattelse, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade. Det er herved tillagt vægt, at bygningen er opført i 1954 og ikke hverken i brugsmæssig eller økonomisk henseende ses at adskille sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes af en bygning opført på dette tidspunkt. Det af forsikringstagers advokat i bilag D og H anførte vedrørende ejendommens værdi ses på ingen måde sandsynliggjort, men forekommer tværtimod helt usandsynligt henset til at der ikke er konstateret egentlige fysiske, faktiske skader ved ydermurene. Vi henviser herved til nævnets kendelse nr. 51.014. At ejendommen isoleringsmæssigt ikke skulle være i samme stand, som det kan forventes af en ejendom opført i 1954 ses ikke sandsynliggjort. For så vidt angår det anførte om forsikringstagers forventning om at kunne opføre en 1.sal på ejendommen bemærkes, at det ikke ses godtgjort, at dette ikke er muligt. Endvidere henvises til det i bilag I anførte. Herved henvises også til kommentaren til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. forfattet af Lars Hjortnæs, s. 45 ff, med citat af lovens forarbejder, hvoraf det fremgår, at købers individuelle forudsætninger om ejendommen ikke kan gøres gældende, når ordningen i lovens kap. 1 finder anvendelse. Køber må i sådanne tilfælde anvende de muligheder, som selskabet har beskrevet i bilag I."

Klagernes advokat har i klageskrivelsen af 15/3 2001 til nævnet fastholdt, at der helt åbenbart er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i væ-

sentligt omfang. Advokaten henviser i den forbindelse bl.a. til, at en udvidelse af ejendommens beboelsesareal på første sal er umulig som følge af den manglende bæreevne ved de pågældende træbetonelementer.

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 en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sætte sind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke ... - forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:
Nævnet har i kendelse nr. 52.524 udtalt, at det forhold, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten efter omstændighederne kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser.

Nævnet må give selskabet medhold i, at det forhold, at klagernes individuelle ønsker om en særlig anvendelse af den forsikrede ejendom viser sig ikke at kunne indfries, ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet et sådant forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål.

5. 55.450

Da nævnet efter en gennemgang af sagen ikke finder, at bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål er nedsat i nævneværdigt omfang,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand