636/01

Den 2. maj 2002 blev i sag nr. 55.830:

xxxx xxxxxxxxx xxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Forsikringsselskabet
Frederiksborg Brand A/S
Falkevej 12
3400 Hillerød

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 Forsikringsselskabet Frederiksborg Brand A/S, klager ved deres advokat over selskabets sagsbehandling i forbindelse med anmeldelsen af flere skader.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/12 1999. Ejendommen er opført i 1973.

I forbindelse med konstateringen af flere skader foranledigede køberne ejendommen undersøgt af Birch & Krogboe (B&K), rådgivende ingeniører, som fremkom med en rapport den 12/4 2000. Rapporten blev fremsendt til selskabet, som har ført en del korrespondance med ingeniørfirmaet. Den 25/1 2001 blev der afholdt møde på ejendommen under medvirken af køberne, taksatoren BB samt ingeniør IHE fra B&K.

Nærværende tvist omhandler følgende punkter fra B&K's rapport og tilstandsrapport udarbejdet den 21/9 1999:

a) Ubeskyttet stålbjælke over åbning i bærende væg i underetagen.

B&K anførte, at stålbjælken ikke var brandbeskyttet. Selskabet har i skrivelse af 4/10 2000 til klagerne anført, at den bygningssagkyndige har tilbudt at sørge for udbedring af

denne skade. Selskabet har skønnet reparationsomkostningen til ca. 6.250 kr. og har anført, at selvrisikoen på 7.500 kr. overstiger reparationsprisen.

b) Revner i murværk.

Af tilstandsrapporten fremgår, at yder- og indervægge har fået karakteren K2, og at dette punkt vedrører "facader", hvor der er registreret en ældre sætningsrevne i østfacaden. Der er endvidere vedrørende punktet "lofter/etageadskillelser" givet karakteren K1 samt registreret, at letbetondækelementer ligger i varierende højde og med indbyrdes varierende afstand, samt at åbning af bærende skillevæg og indbygning af bjælke har givet mindre sætninger og revner i dækelementer. Den bygningssagkyndige har vurderet, at elementerne har stabiliseret sig.

Af B&K's rapport fremgår: "**2. Revner i indvendige murede vægge** Der optræder fine revner i fugerne i den øverste del af væggene mellem gangen og de tilstødende værelser. Revnerne følger ældre revner, der er blevet lukket og overmalet. Revnerne har både lodret og vandret orientering. Revnerne grupperer sig omkring og over murgennembrydningen i underetagen. I underetagen er der endvidere opstået en lodret revne mellem den bærende midterskillevæg og sydgavlen. Køber har fået oplyst, at gennembrydningen af den bærende mur er blevet foretaget for ca. 3 år siden. **Bemærkninger** Revnerne er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Eftersynskonsulenten har i brev af 1999-12-17 til de nuværende ejere erklæret, at revnerne ikke var synlige ved eftersynet i september 1999. Det må derfor antages, at de nu synlige revner er opstået inden for de sidste 5 måneder. Revnerne skønnes at være forårsaget af murgennembrydningen i underetagen ved utilstrækkelig understøtning af dækelementerne og/eller utilstrækkelig opkiling af stålprofilet under udførelsen. Der kan muligvis også være tale om en mindre sætning af den tilbageværende del af den bærende mur, som nu bliver belastet anderledes. Tegn på noget sådant er den revnedannelse, der er opstået mellem den bærende midterskillevæg i underetagen og sydgavlen. Det kan ikke vurderes, om sætningerne i murværket er overstået. Murværket kan endvidere stå med indre spændinger, som endnu ikke er udløst i revnedannelser. Sælger har erklæret, at der ikke er foretaget bygningsændringer eller ombygninger. Sælger har ikke oplyst, at der har været revner i vægge. **Udbedringsforslag** Revnerne må holdes under observation. F. eks. kan der påsættes gipsklatter over revnerne for at kontrollere, om de stadig udvikler sig. Når revneudviklin-

gen er gået i stå, udkradses de revnede fuger til ca. 3 cm.s dybde og der fuges og males. **3. Revner udvendig i murede vægge** Der optræder fine revner i fugerne i den øverste del af vestgavlen. **Bemærkninger** Revnerne er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Årsagen til revnerne er ikke fastslået. Sandsynligvis er der tale om svindrevner efter opførelsen og således om revner af ældre dato. **Udbedringsforslag** Revnerne må holdes under observation. Hvis revneudviklingen er gået i stå, udkradses de revnede fuger til ca. 3 cm's dybde og der fuges og males."

Selskabet afviste i skrivelse af 4/10 2000 at der var tale om en dækningsberettigende skade, idet der formentlig var tale om svindrevner, og at disse forhold var af bagatelagtig karakter. Selskabet afviste at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker bagatelagtige forhold, som er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber.

B&K anførte i skrivelse af 26/10 2000 til selskabet, at revnerne efter købers oplysning var i fortsat udvikling, og at det var uvist, om de ikke havde været synlige på datoen for huseftersynet, eller om de først var opstået efter tidspunktet for huseftersynet eller end- og efter overtagelsesdatoen.

I skrivelse af 29/11 2000 fastholdt selskabet, at der var tale om bagatelagtige forhold, ligesom selskabet anførte, at skadedefinitionen ikke var opfyldt, og at dækning endvidere er betinget af, at årsagen til skaden var til stede ved købernes overtagelse af ejendommen.

I mødereferatet af 1/2 2001 har B&K anført: "**1. Revner i indvendige murede vægge og 2. Revner udvendig i murede vægge** BB noterede forsikringstagers synspunkter, som de kommer til udtryk i THE's brev af 2000-10-26. Udgifterne til reparation af indvendige revner samt til udvendige revner i østgavl skønnes at være af størrelsesordenen 50.000 kr. plus moms."

I selskabets skrivelse af 16/2 2001 til B&K hedder det herefter: "Pkt. 1 og 2 Som anbefalet i Deres brev af 12.04.2000 bør revner i indvendige og udvendige murede vægge holdes under observation, f.eks. kan der påsættes gipsklatter over revnerne for at kon-

trollere, om de stadig udvikler sig. Når revneudviklingen er gået i stå, udkradses de revnede fuger til ca. 3 cm's dybde og der fuges eller males. Udgiften til udkradsning/fugning og maling fratrukket selvrisiko på kr. 7.500 vil være dækket af forsikringen. Med hensyn til den i Deres brev af 01.02.2001 skønnede pris på reparation på kr. ca. 50.000 excl. moms, kan denne ikke accepteres af selskabet, idet den ikke står i rimeligt forhold til udbedringsforslaget anført i Deres brev af 12.04.2000."

Advokaten finder, at selskabet har afgivet dækningstilsagn, og har meddelt, at klagerne snarest vil lade en entreprenør afgive tilbud på, hvad en afhjælpning vil beløbe sig til. Klagernes advokat har således - så vidt ses - påstået selskabet pligtig at anerkende, at selskabets dækningstilsagn også vedrører østgavlen.

c) Revner i underlag for gulvbelægning

Af tilstandsrapporten fremgår: "**Ejendommens hoveddata ...**

1. Er der utilgængelige bygninger eller bygningsdele? Angiv årsag/begrundelse, er den normalt tilgængelig ☒ JA ...

...

Bemærkninger: Ad 1: Gulv under tæppe- og kunststofbelægning er ikke besigtiget. Bag større møbler, gulvplanter mm er gulve og vægge ikke besigtigede."

Af B&K's rapport fremgår, at det efter aftagelse af gulvtæpper viste sig, at tidligere revner i pudslag var udfyldt med mørtel eller spartelmasse. I soveværelset var der ved overtagelsen endvidere et ca. 10 mm spring i gulvet parallelt med østgavlen ca. en meter under denne. Skaderne blev vurderet til at stamme fra ejendommens opførelse.

Selskabet har afvist disse forhold med henvisning til, at gulve under tæppe- og kunststofbelægninger ikke er besigtiget ved huseftersynet, og at forholdene således er direkte undtaget i forsikringsbetingelserne.

Advokaten har anført, at der var tale om et væg-til-væg-tæpppe, som var limet til gulvet, og at skade på gulve under væg-til-væg-tæpper er dækningsberettigende, idet sådanne gulve må anses for at være generelt utilgængelige i forsikringsbetingelsernes forstand.

d) Fjedrende trægulv i dagligstuen i overetagen

B&K har anført, at gulvet fjedrer unormalt meget, og at dette antageligt kan henføres til en mangelfuld udførelse.

Selskabets taksator har ikke kunnet konstatere dette. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold, med henvisning til, at en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed ikke er sandsynliggjort.

Advokaten finder, at der må udmeldes syn og skøn vedrørende dette forhold.

e) Utætte skydedøre

Af tilstandsrapporten fremgår: "**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...	...	...	...
A	4.3 Karm/ramme/dør blad	K2	Skydedøre er i underpart under delaminering i varierende og mindre grad
	...		...
A	4.5 Glaslister	K2	Smigskårne bund- og sideglaslister med forøget risiko for nedbrydning på skydedørspartier.

"

I B&K's rapport hedder det: "**7. Utætte skydedøre** Ejerne oplyser, at der I regnvejr trænger vand ind ved en skydedør i øverste etage. Vandindtrængningen sker sandsynligvis gennem det øverste delaminerede rammestykke. Døren var ved overtagelsen, uvist af hvilken grund, sømmet fast, og det er den stadig. De lodrette rammestykker i skydedørene i øverste etage har slået sig så meget, at tætningslisterne ikke fungerer. Dette medfører træk fra dørene. **Bemærkninger** Vandindtrængningen ved skydedøren er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Utætheder ved skydedørene, der medfører træk, er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Sælger har erklæret at være bekendt med fejl/ mangler ved vinduer og døres lukketøj eller øvrige funktion, uden dog nærmere at beskrive, hvad det drejer sig om. I tilstandsrapporten er omtalt defekte lukkebeslag, døre der binder, delaminering i vanerende og mindre grad af underpart i skydedøre og manglende topforsegling. Men i tilstandsrapporten er der ikke omtalt vandindtrængning og utætheder, der medfører trækgener. Den tilsømmede skydedør er heller ikke omtalt i tilstandsrapporten. **Udbedringsforslag** Udbedring af den for vand utætte skydedør må

ske ved en snedkerreparation, eventuelt en udskiftning af det øverste delaminerede rammestykke. Udbedring af de utætte døre, der giver træk, kan ske ved påsætning af smigskårne lister som underlag for nye tætningslister."

Selskabet har i skrivelse af 16/2 2001 til B&K anført: "Pkt. 7 Skydedørene er nævnt i tilstandsrapporten, og samtidig skal vi gøre opmærksom på forsikringsbetingelsernes pkt. 4 J) som fastslår, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers levetid. Det vil sige, at reparationen af skydedørene må henhøre under almindelig vedligeholdelse. Det er tillige vores opfattelse, at den gældende selvrisiko på kr. 7.500 overstiger reparationsudgiften."

Klagerne bestrider, at forholdet er nævnet i tilstandsrapporten.

f) Løs baluster på ståltrappen mellem etagerne, utætheder ved aftræk fra kælder-toilettet samt utæt inddækning på tag.

B&K har anført, at balusterens tilslutning til håndlisten er sprængt i svejsningen, og at den kan retableres ved ny svejsning.

B&K har endvidere anført, at der i kraftigt regnvejr dels kommer vand ud af aftræksrøret, dels løber vand ned ad ydervæggen i fyrrummet ved siden af toilettet. B&K har anslået, at der er behov for opgravning samt tætning af aftrækskanalen og tætning af kældervæggen, og at en sådan reparation skønnes at overstige selvrisikobeløbet på 7.500 kr.

B&K har endelig anført, at der er nye fugtspor på det østligste skorstensrør i alrummet, samt at der er mindre spor efter fugt to steder på loftbeklædningen i dagligstuen under området med tagudluftningshætter. B&K har foreslået, at inddækningen forbedres omkring skorstensrøret samt udluftningshætterne.

Selskabet har i skrivelse af 4/10 2000 til B&K anført, at de skønnede reparationsomkostninger for de tre anmeldte forhold hver især ligger under selvrisikobeløbet på 7.500, og at der således ikke er tale om dækningsberettigende forhold.

I skrivelse af 16/2 2001 til B&K har selskabet imidlertid for så vidt angår aftræksrøret anført, at forholdet antageligt skyldes fugttransport, idet mursten mod beton i en kælder vil trække fugt, og at dette efter selskabets opfattelse var gængs byggemetode på opførelsestidspunktet. Selskabet har i den forbindelse opfordret B&K til at rette fornyet henvendelse til selskabet, såfremt det ved en frigravning af fundamentet viser sig, at der er revnedannelser i dette. Advokaten har over for nævnet anført, at klagerne vil vende tilbage med en rapport vedrørende dette forhold. Advokaten finder, at selskabets opfordring må opfattes som et betinget dækningstilsagn.

g) Støj fra tagkonstruktionen

B&K har i rapporten anført, at der ofte høres støj fra tagkonstruktionen i form af knirkelyde eller høje slag.

Taksator har ikke kunnet konstatere sådanne lyde, og selskabet finder ikke, at klagerne har sandsynliggjort en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

h) Defekte blandingsbatterier samt mangler ved elinstallationerne

I B&K's rapport hedder det om dette punkt: "**11. To blandingsbatterier er uanvendelige** To indmurede blandingsbatterier i øverste etage er uanvendelige, da de bevægelige dele er gået fast. **Bemærkninger** Sælger har erklæret, at der ikke har været fejl ved eller problemer med vand, varme eller sanitet. De uanvendelige blandingsbatterier er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Køber har ladet N. VVS ApS gennemgå VVS-installationerne i huset. Firmaet har den 10. januar 2000 tilskrevet køber således: 'Samtlige VVS installationer er gennemgået i huset og 2 stk. indmuringsbatterier i badeværelset er fundet i stykker og de skal udskiftes for at kunne fungere, og bidetet i samme badeværelse er utæt ved afløbet.' **Udbedringsforslag** Blandingsbatterierne udskiftes. Om dette kan gøres uden at beskadige fliserne er uvist og bør forinden bedømmes af en VVS installatør. Det er næppe muligt at skaffe fliser magen til de eksisterende. **12. Mangler ved elinstallationerne** Elinstallationerne havde ved overtagelsen, og har tildels stadig, alvorlige mangler. Køber har ladet S. El-forretning ApS gennemgå installationerne. Af firmaets rapport af 9. december 1999 fremgår blandt andet følgende:

1 . HFI-afbryderen fungerer ikke.

8. 55.830

2. Lampetilslutninger mangler dæksler. Er i uforsvarlig stand og bør snarest bringes i orden.
3. Stikkontakter i badeværelse og køkken er i uforsvarlig stand og skal snarest udskiftes.
4. Dæksel til afbryder for vaskemaskine skiftes (er revnet).

Bemærkninger Det er anført i tilstandsrapporten, at der ikke er bemærkninger til elinstallationerne. Sælger har erklæret, at der ikke har været problemer med elinstallationen. **Udbedringsforslag** Som anført af Elinstallatøren."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for disse forhold med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende installationers funktion og/eller lovlighed.

Advokaten har vedrørende el-installationerne anført, at den af selskabet påberåbte bestemmelse må forstås således, at en ulovlighed ikke i sig selv er en skade, hvis installationerne ellers fungerer efter hensigten. Da de pågældende installationer lider af massive mangler, finder advokaten imidlertid, at forholdet må anses for en dækningsberettigende skade.

Advokaten har generelt anført, at selskabet har pligt til at tilkendegive, om en skade er dækningsberettigende eller ikke, idet der eksisterer et samlet maksimum for selvrisikoen fordelt over de 5 år. Advokaten finder, at når selskabet har afvist en skade blot med henvisning til, at afhjælpningen af denne vil beløbe sig til et beløb under selvrisikoen, er der dækningspligt. Dette indebærer endvidere, at selskabet er pligtig til at dække skaden, selvom afhjælpningen måtte vise sig mere omkostningsfuld end først antaget, samt at selskabet under alle omstændigheder er pligtig i den samlede selvrisikosum at godskrive klagerne det beløb, afhjælpning af skaderne beløbet sig til.

Selskabet har ikke kommenteret dette.

Advokaten er endvidere utilfreds med, at selskabet undervejs i forløbet har angivet forskellige afvisningsbegrundelser, og han har opfordret selskabet til at fremkomme med et opdateret og opsummerende tilsagn om, hvilke skader selskabet har anset for dækningsberettigende.

Dette har selskabet ikke imødekommet. I skrivelse af 29/6 2001 til nævnet har selskabet anført, at selskabets stillingtagen fremgår af sagens korrespondance. Selskabet afventer nærmere vedrørende punkterne b) og pkt. f), aftræk fra kældertoilettet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**2 FORSIKRINGENS DÆKNINGSOMFANG** 2.1 Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. ... **3 HVILKE FORHOLD ER DÆKKET** 3.1 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. ... 3.2 Dækningen er betinget af at årsagen til skaderne er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og b) at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden. ... **4 UNDTAGELSER FRA DÆKNINGEN** Forsikringen dækker ikke a) forhold, der anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold, ... c) forhold vedrørende installationers lovlighed, ... e) forhold vedrørende installationers funktion, ... h) bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde samt dårlig vedligeholdelse. i) skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere tiltrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige. j) forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, ... **7 SELVRISIKO** 7.1 Forsikringens selvrisiko fremgår af policen. 7.2 Den anførte selvrisiko gælder pr. skadebegivenhed."

Nævnet udtaler:

Nævnet må indledningsvis erklære sig enig med advokaten i, at selskabets vekslende stillingtagen til visse af de anmeldte forhold har ført til, at det er uoverskueligt, hvilke forhold selskabet har anset for dækningsberettigende.

a) ubeskyttet stålbjælke:

Nævnet må lægge selskabets oplysning til grund, hvorefter den bygningssagkyndige har anerkendt at skulle bekoste udbedringen af dette forhold. Klagerne har således ikke - i alt fald ikke for øjeblikket - lidt noget tab, som kan kræves dækket over ejerskifteforsikringen.

b) revner i murværk:

Efter i flere skrivelser at have afvist at ville yde forsikringsdækning, gav selskabet i sin skrivelse af 16/2 2001 til B&K tilsagn om, at udgiften til udkradsning/fugning og maling er dækket af forsikringen. Nævnet må give advokaten medhold i, at dette er et dækningstilsagn, og at selskabet - såfremt det viser sig, at revnerne udvider sig - er forpligtet til at dække udbedring heraf.

Nævnet kan dog ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning til revner i østgavlen, idet disse er nævnt i tilstandsrapporten.

c) gulve under tæpper:

Af tilstandsrapporten fremgår, at gulv under tæppebelægning ikke er besigtiget. Da forholdet således er direkte undtaget i forsikringsbetingelserne, kan nævnet, som sagen foreligger oplyst, ikke kritisere selskabets afvisning af dette forhold.

d) og g) trægulve og støj fra tagkonstruktionen

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at yde forsikringsdækning.

e) skydedøre

Selskabet har givet flere begrundelser for, at forholdet er undtaget fra dækning. Nævnet må give selskabet medhold i, at forholdet er anført i tilstandsrapporten og derfor er undtaget forsikringsdækning.

f) Løs baluster, utæt aftræk fra kældertoilettet samt utæt inddækning på tag:
Selskabet har som afvisningspåstand vedrørende løs baluster samt utæt inddækning på tag alene anført, at de anslåede udbedringsudgifter ligger under selvrisikobeløbet. Da størrelsen af en selvrisiko alene er relevant ved en dækningsberettigende skadebegivenhed, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7.2., må nævnet give advokaten medhold i, at dette principielt er at betragte som en anerkendelse af forholdene under ejerskifteforsikringen.

Nævnet er enig med advokaten i, at selskabets bemærkning vedrørende aftræk fra kældertoilettet om, at man er villig til at revurdere sagen, såfremt der viser sig revnedannelser i fundamentet, må anses for et betinget dækningstilsagn.

h) defekte blandingsbatterier samt ulovlige el-installationer.
Forhold vedrørende installationers lovlighed og funktion er direkte undtaget i forsikringsbetingelserne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Forsikringsselskabet Frederiksborg Brand A/S, skal anerkende, at revner i murværk, bortset fra revner i østgavlen, løs baluster samt mangelfuld inddækning på tag berettiger til forsikringsdækning i overensstemmelse med selskabets principielle dækningstilsagn, og at selskabet således er forpligtet til at realitetsbehandle disse forhold.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard