671/03

Den 5. maj 2003 blev i sag nr. 59.350:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

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 sagsbehandling.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse vedrørende 3 anmeldte forhold:

1. Defekt indbygningsovn
2. Utæt radiatorventil
3. Fugtig kældervæg.

Selskabet har i skrivelse af 14/10 2002 til nævnet anført:

"**Ad. 1 - defekt indbygningsovn**

Vores taksator E.G.-J. har anerkendt skaden, idet han har betragtet indbygningsovnen som værende en del af bygningen. Ifølge *bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 8. Forsikringens dækningsomfang*, er hvidevarer omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

Vi er enige i taksatorens betragtninger, hvis der er tale om en indbygningsovn, som er fastholdt til det skab, som den er monteret i, f.eks. ved brug af klemlister eller lignende. Er der tale om en indbygningsovn, som uden videre kan monteres i et hvilket

som helst skab, er det vores vurdering, at indbygningsovnen ikke udgør en del af bygningen og dermed undtaget ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

I omhandlende tilfælde har vi imidlertid anerkendt skaden, hvilket vi står ved. Derfor skal vi også undlade at henvise til den garanti som sælger sædvanligvis giver i købsaftalen ved at skrive under på, at inventaret overtages i gældfrit og brugbart stand.

Derimod skal vi fastholde, at erstatningen skal opgøres til dagsværdi, idet vi finder det godtgjort, at indbygningsovnen er forringet med over 30% i forhold til nyværdien. Indbygningsovnens alder er anslået til minimum 10 år, og den gennemsnitlige levetid for indbygningsovne ligger efter vores vurdering i omegnen af 10 - 15 år. Dette er i overensstemmelse med vejledningen, Levetidstabeller, fra februar 1999. Ifølge tabellen for komfurer er disses værdi reduceret til mellem 47 og 20% af nyværdien, når de er mellem 10 og 15 år.

Forsikringstageren anfører, at en ny indbygningsovn af samme mærke, Voss, har en nypris på ca. 6.000 kr. Vi skal ikke fornægte, at dette kan være tilfældet, men det er samtidig værd at huske på, at det er nyprisen for en tilsvarende indbygningsovn, f.eks. skal den ikke være med varmluft og andre features, hvis den defekte ikke har disse.

Ifølge Voss A/S kan de identificere den pågældende indbygningsovn, d.v.s. nøjagtigt produktionstidspunkt, daværende pris samt features og lignende på baggrund af modelnummeret. Modelnummeret kan aflæses i ovnrummet. De vil også være i stand til at finde modellens afløser.

Hvis vi får oplyst modelnummeret, vil vi gerne revurdere vores erstatningsopgørelse for indbygningsovnen. I modsat fald skal vi fastholde, at erstatningen er opgjort på baggrund af en konkret vurdering af indbygningsovnens dagsværdi.

Ad. 2 - utæt radiatorventil

Ifølge *bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.* dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygnin-

gerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Samme sted fremgår det, at en skade defineres som brud, lækage, deformering, 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 vedligeholdelsesstand.

Videre fremgår det, at manglende bygningsdele kan være en skade, og at der 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.

Det er vores vurdering, at en utæt radiatorventil ikke opfylder den citerede skadedefinition, idet en udskiftning af ventilen eller blot pakningen ikke kan anses for nævneværdig, ligesom der ikke er tale om særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde, men blot almindelig forekommende vedligeholdelse som en husejer må påregne.

Dette er begrundelsen for vores taksators vurdering.

Ad. 3 - fugtig kældervæg

Det er vores vurdering, at forholdet ikke opfylder den under ad. 2 citerede skadedefinition.

Heraf fremgår det bl.a., at en skade skal nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Når vores taksator skal vurdere, om kælderens tilstand afviger fra tilstanden i tilsvarende intakte bygninger, er udgangspunktet en i dette tilfælde ejendom opført på omtrent samme tidspunkt, hvor der er anvendt samme byggematerialer og -metoder samt konstruktioner.

Bygningen er opført i 1970. På opførelsestidspunktet fandtes der i byggelovgivningen ikke krav om tæthed mod vand og fugt.

Konklusionen er, at en kælder i et byggeri fra den pågældende periode ikke kan hindre en vis fugtindtrængen, når den på opførelsestidspunktet anvendte konstruktion herunder de anvendte materialer og metoder tages i betragtning.

Kælderen adskiller sig derfor ikke fra andre kældre med samme udførelsesmåde og med samme alder.

Forsikringstageren anfører, at væggen er revnet. Fotos af væggen viser ganske rigtigt, at overfladebehandlingen har en vandret revne. Det er vores vurdering, at revnen i overfladebehandlingen er en følge af vandpåvirkningen og ikke den direkte årsag til vandindtrængningen.

Er der tale om en gennemgående revne som følge af forskydning eller lignende, kan der være tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen. Dette ændrer imidlertid ikke ved, at et forhold bestående i opfugtning af en kældervæg i et byggeri fra den pågældende periode ikke opfylder skaldedefinitionen.

Den bygningssagkyndige har da også anført på side 5 af 14 i tilstandsrapporten for ejendommen, Registrering af bygningens tilstand:

Bygningsdel
2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.
2.2 Vægge - Lidt fugtskjolder på vægge i kælder (er tørre) større revne under trappe.

Forholdet har fået karakteren Kl, hvilket er udtryk for en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Ifølge *bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen er forhold*, som er nævnt i tilstandsrapporten undtaget, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Vi er af den opfattelse, at det registrerede forhold er korrekt beskre-

vet, og at det anmeldte forhold omhandlende fugtig væg, derfor falder ind under undtagelsen.

Klage over Alm. Brands forretningsmetoder

Kælderen er ikke undtaget dækningsomfanget under den tegnede ejerskifteforsikring. Vi har alene vurderet, at det anmeldte forhold ved kælderen ikke opfylder skadedefinitionen, og det er ikke det samme som en indskrænkning af dækningsomfanget. De for forsikringen gældende undtagelser fremgår af bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, Punkt 10 Undtagelser fra dækningen, og det er bl.a. forhold, der er anført i tilstandsrapporten."

Klageren har hertil i skrivelse modtaget i nævnet den 28/10 2002 anført:

"**1) <u>Indbygningsovn:</u>**

A) Udfra Alm. Brands opfattelse skal nyprisen på ovnen udregnes efter om den har mere moderne tekniske fordele (f.eks. varmluft).

Vores mening er, at man ikke kan beregne nyprisen på en ovn, ud fra en vurdering af om den er blevet mere avanceret i dag - end da den blev konstrueret.

Et eksempel:
En cykel blev stjålet fra vores bopæl. Ifølge vores forsikring (Lærerstandens Brandforsikring) skulle vi, for at få erstatning, indhente oplysninger om nyprisen på cyklen.

Ved henvendelse til en cykelhandler blev vi gjort opmærksom på at *cyklen ikke blev produceret mere*, men han gav en faglig vurdering at, hvad cyklen ville koste i dag - hvis den altså var blevet produceret.

Den efterfølgende erstatning fra Lærerstandens Brandforsikring var ikke betinget af, om cyklen i dag (af samme mærke), ville være udstyret med nye tekniske finesser.

Samme fremgangsmåde burde være gældende ved vurdering af ovnen.

B) Endvidere ønsker Alm. Brand at få oplyst modelnummeret på ovnen. Taksator E.J. har personligt set ovnen og *ikke* gjort os opmærksomme på et modelnummer, som kunne have betydning for erstatningen. Det kan ikke være vores ansvar, hvis Alm. Brands taksatorer begår fejl, når de vurderer skader.

2) <u>Utæt radiatorventil:</u>

Alm. Brand hævder, at skadedefinitionen omkring ventilen ikke opfylder betingelserne for erstatning, fordi at der ikke ville være sket *nævneværdigt* skade på bygningsdele, hvis den ikke blev udskiftet.

Vores kommentar:

Hvis vi ikke havde opdaget skaden i tide - (f.eks. ved ferieophold et andet sted) - var det meste af gulvet i vores gang blevet ødelagt. Dette vil være, efter vores mening, et meget *nævneværdigt* og *særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde* og derfor opfyldte kravet om erstatning i forhold til betingelserne.

3) <u>Regn igennem kældervæg:</u>

… vil vi gerne kommentere de vurderinger, som Alm. Brand citerer fra husets tilstandsrapport på side 5.

Disse citater er direkte fejlagtige. Alm. Brand har enten citeret fra en forkert tilstandsrapport eller helt bevidst fremlagt usande oplysninger.

A) Huset er ikke opført i 1970 - men i 1951.
B) Væggene i kælderen bliver på s. 5 under pt. 2.2. beskrevet som '*kosmetiske skader*'. De fik karakteren K0, og beskrevet med '*småревner og afskalninger*.'

(Se bilag nr. 1: s. 5 i tilstandsrapport. Bemærk venligst, at vi, i det første brev ved en trykfejl, har tastet K1 - men Alm. Brand har også modtaget en kopi af tilstandsrapporten)

C) Dette er, efter vores mening, en forkert beskrivelse af forholdet og derfor skal skaden følge 'Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer' s. 1, pt. 4 (se bilag nr. 2) udløse erstatning.

Afsluttende kommentar:

Vi vil fastholde, at Alm. Brand ikke har overholdt § 5 i 'Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom', da de ikke stillede nogle betingelser i den tegnede ejerskifteforsikring, i form af særlige krav til husets alder eller opstigende fugt/regn igennem kældervæggene.

Alm. Brand skulle have *konkretiseret* i forsikringen - hvis der var særlige forhold ved kældervæggene, som de ikke ville forsikre - f.eks. fugt eller indtrængende vand.

Vi har, efter vores mening, tegnet en forsikring på falske præmisser, idet vi ikke fik oplysninger om, at forsikringen ikke dækker ved særlige forhold."

Selskabet har ved skrivelse 2318 2002 til nævnet anført:

"**Ad. 1 - defekt indbygningsovn**

Jævnfør *bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 14. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 14.1.1.* beregnes erstatningen som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Videre fremgår det samme sted, at erstatningen fastsættes under hensyntagen til, om det skaderamte er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien på grund af slid og ælde.

Det er netop, hvad vi har gjort gældende ved opgørelse af erstatningen for den defekte indbygningsovn. Vi har imidlertid ikke taget udgangspunkt i en nyværdi på 6.000 kr.

At den nye ovn som udgangspunkt ikke må kunne mere end den defekte, er også i overensstemmelse med betingelserne. Hvis dette ikke var tilfældet ville det svare til,

at forsikringstagerens cykel med f.eks. 3 gear var erstattet med, hvad en cykel med 21 gear kostede, og derfor er udgangspunktet en tilsvarende ovn.

Vores oplysning om, at producenten er i stand til at identificere ovnen ud fra modelnummeret, var alene et forslag til at komme den rigtige nyværdi nærmest. I henhold til Forsikringsaftalelovens § 22, stk. 1 er det forsikringstageren, der har bevisbyrden for rigtigheden af det fremsatte erstatningskrav.

Vi skal bekræfte, at vores skadekonsulent har set indbygningsovnen, og at han i den forbindelse kunne have aflæst modelnummeret.

Omvendt burde forsikringstageren ikke have skilt sig af med indbygningsovnen, når han ikke var tilfreds med den tilbudte, erstatning.

Sammenfattende skal vi gentage, at vi er indforstået i at revurdere vores erstatningsopgørelse, hvis vi får nye oplysninger, der indikerer, at den er nyere end antaget af os, og at beregningen skal ske på baggrund af en nyværdi på 6.000 kr.

Ad. 2 - utæt radiatorventil

Ingen kommentarer. Der henvises i det hele til vores brev dateret den 14. oktober 2002.

Ad. 3 - fugtig kældervæg

Vi skal bekræfte forsikringstageren i, at vi fejlagtigt har citeret fra en forkert tilstandsrapport, hvilket vi selvfølgelig beklager.

Samtidig skal vi bede Ankenævnet se bort fra indholdet af vores bilag C.

Dette ændrer imidlertid ikke ved vores vurdering af det anmeldte forhold ved kælderen. Der er fortsat tale om et forhold, som ikke opfylder skadedefinitionen, se også vores brev dateret den 14. oktober 2002.

Huset er opført med kælder i 1951, og på daværende tidspunkt eksisterede der ikke et bygningsreglement med deraf mulighed for at stille særlige krav til byggeriet. Derfor skal vi konkludere, at der på opførelsestidspunktet ikke var krav til kælderens tæthed over for vand og fugt.

Det konstaterede og anmeldte forhold ved kælderen er efter vores vurdering, hvad der er sædvanligt forekommende i ejendomme fra samme periode, idet der ikke blev taget særlige forholdsregler med henblik på at hindre indtrængen af fugt og vand.

Så vidt vi er bekendt, er dette også den holdning, som Ankenævnet har tilkendegivet i tidligere kendelser om lignende forhold.

Den omstændighed, at den bygningssagkyndige har udtrykt sig på en måde, som forsikringstageren anser for misvisende, ændrer ikke ved, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen.

Derfor er det uden betydning og irrelevant at vurdere om forholdet er klart forkert beskrevet. En sådan vurdering skal kun foretages, hvis der er tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen, og det er som ovenfor anført ikke tilfældet.

Hvorvidt den bygningssagkyndige har udarbejdet tilstandsrapporten i overensstemmelse med *bekendtgørelse nr. 542 af 30. juni 1999 om huseftersynsordningen*, er ikke op til os at vurdere, men forsikringstageren kan indbringe spørgsmålet for Ankenævnet for Huseftersyn.

Ad. Afsluttende kommentar

Ingen kommentarer. Der henvises i det hele til vores brev dateret den 14. oktober 2002."

Klageren har efterfølgende ved skrivelse modtaget i nævnet den 7/1 2003 anført følgende:

"1) Defekt indbygningsovn:

Det er ikke muligt at få oplyst en pris på en ny Voss-indbygningsovn, som er tilsvarende til vores nuværende defekte ovn.

Den hurtige teknologiske udvikling indenfor branchen betyder, at firmaet ikke producerer den mere. Derfor er det umuligt at beregne, hvad en tilsvarende ovn ville koste.

Derfor kan udgangspunktet for beregningen af erstatningen ikke være en tilsvarende ovn, som man ikke kender prisen på - fordi firmaet er holdt op med at producere den, (selvom den egentlig ikke er 'gammel'.).

Derfor må beregningen på en ny ovn udregnes efter en nyværdi på ca. 6000 kr. Prisen kan oplyses hos samtlige forhandlere af Voss-hvidevarer i DK.

Desuden vil vi fastholde, at vi har overholdt vores bevisbyrde for rigtigheden af erstatningskravet, idet taksator E.G.-J. har set ovnen uden begrænsninger fra vores side.

Endvidere er det uforståeligt for os, når Alm. Brand i deres brev fra 6. december skriver, at *vi ikke burde have skilt os af med ovnen, hvis vi ikke var tilfreds med erstatningen*. Vi har ikke i nogen skrivelse, imellem os og Alm. Brand eller til Ankenævnet, nævnt at vi har skilt os af med ovnen. Den er stadigvæk i vores varetægt.

2) Utæt radiatorventil:
Ingen kommentarer.

3) Regn/vand igennem kældervæg.

Vi vil gerne understrege, at det ikke kun er fugt - men regnvand som kommer igennem kældervæggen. (se tidligere indsendte foto)

Idet vi i øvrigt vil henvise til vores forrige kommentarer, vil vi opsummere, hvorfor vi mener at Alm. Brand ifølge '*Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer*' er erstatningsansvarlig:

Vandet igennem kældervæggen blev opdaget *aktuelt af os og lige efter* vi flyttede ind i huset.
(Pt. 1)

Vandet igennem kældervæggen kommer *fra en revnedannelse, som nedsætter husets værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder.*
(Pt. 2)

Vandet igennem kældervæggen *var klart forkert og misvisende beskrevet* i vores tilstandsrapport.
(Pt. 4 stk. 1)

Og *som følge af sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse*, betyder det, at der kommer regnvand igennem kældervæggen.
(Pt. 4 stk. 6)

Desuden vil vi fastholde, at Alm. Brand ikke har overholdt '*Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom*' § 5, stk. 2.

Heri kræves der, at forsikringsselskabets tilbud på en ejerskifteforsikring, skal indeholde *hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand der medfører*, at forsikringen ikke vil dække.

Da Alm. Brand tilbød os en ejerskifteforsikring, oplyste de *ikke* om begrænsninger i forsikringen i forhold til *kældervægge som ikke blev dækket pga. husets fysiske tilstand eller alder*."

Slutteligt har selskabet i skrivelse af 14/1 2003 til nævnet anført:

"For så vidt angår forsikringstagerens seneste brev, har vi noteret indholdet, hvilket giver anledning til følgende kommentarer.

Ad. 1 - defekt indbygningsovn

Idet ovnen ikke er kasseret skal vi genfremsætte vores tilbud om en revurdering af erstatnignsopgørelsen, såfremt vi får oplyst modelnummeret. Hvis forsikringstageren ikke vil have ulejligheden med at aflæse modelnummeret fra ovnrummet, skal vi gerne foranledige, at vores taksator aflægger et besøg med det ene formål at aflæse modelnummeret.

Ad. 3 - fugtig kældervæg

Der er efter vores vurdering ikke tilføjet nye oplysninger om forholdet, hvorfor vi skal fastholde, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen."

Nævnet har fået forevist et foto af kælderen.

I tilstandsrapport af 9/5 2001 hedder det bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...	..	...		...
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænsæt			
	2.2 Vægge	K0	1	Smårevner og afskalninger
	2.5 Etageadskillelse	K1		Der er hul efter gl. rørgennemføring til en radiator, der nu er nedtaget i stueetage.
	2.6 Ventilation	K1		Ventilation vurderes at være i underkanten, selvom der er en lille ventilationsrist i kælderen.
	2.7 Andet: Tæppe med gummibagside	K1		Den naturlige fugtgennemgang op gennem kældergulvet bremses af den tætte membran på tæpperne og er derfor vanskelig at bortventilere."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

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, deformering, 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.

...

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 ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

14.1.1. Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Ad. defekt indbygningsovn

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere den af selskabet foretagne afskrivning.

Ad. Utæt radiatorventil

Nævnet er endvidere enigt med selskabet i, at en utæt radiatorventil ikke opfylder den skadedefinition, der er anført i forsikringsbetingelserne, samt i, at udskiftning af en sådan ventil er at betragte som almindelig vedligeholdelse.

Ad. fugtig kældervæg

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene er opført efter gængse byggemetoder i 1951, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen, også selv om risikoen for fugt i kælder ikke er anført i tilstandsrapporten.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann