729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 65.170:

xxxxxxxx xx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom. Der er endvidere nedlagt påstand om kompensation for "dobbelt husleje", da ejendommen ikke har kunnet bebos.

Selskabet har anerkendt forhold vedrørende udestue og kældertrappe som dækningsberettigende, medens øvrige forhold er afvist.

Det fremgår af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret 2/4 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1954 med en tilbygget udestue fra 1970.

Af EDC-tillæg til tilstandsrapporten fremgår:

"☒ **Husets tilstand er under middel.**

Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes."

Af skødet fremgår:

"Da ejendommen trænger til istandsættelse, har køber ligeledes besigtiget ejendommen med sælger og egen håndværker/rådgiver med henblik på renovering og gennemgribende ombygning af ejendommen."

Klagerne overtog ejendommen den 1/1 2004. Efter overtagelsen af ejendommen påbegyndte klagerne en påtænkt modernisering af ejendommen, i hvilken forbindelse der blev konstateret en række forhold, som blev anmeldt til selskabet. Selskabet besigtigede ejendommen den 22/1 2004, hvorefter selskabet ved skrivelse af 27/1 2004 meddelte afslag på dækning af skaderne, dog således at der blev givet dækningstilsagn vedrørende kondens i udestue.

Af erklæring dateret 9/9 2004 fra Nybolig fremgår:

"Jeg har vurderet din ovennævnte ejendom til en kontantpris på **kr. 1.000.000,00**, såfremt ejendommen skal sælges som den er nu.

Såfremt ejendommen bliver:

- Pudset
- Det gamle køkken genetableres
- Badeværelset bliver færdiggjort
- Lofter opsættes med profilbrædder
- Elinstallationer bliver lovliggjort
- Udestuen fjernes
- Vægge bliver tapetseret og malet

vil jeg anslå en kontantpris til **kr. 1.750.000,00**.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Ad beboelsens ydervægge

I forbindelse med købet fik klagerne udleveret snittegninger fra 1953, hvoraf fremgår, at facaden er af gasbeton, pudset på en side og beklædt med træprofiler på de tre sider.

I forbindelse med moderniseringen af ejendommen blev den udvendige træbeklædning fjernet, og det viste sig, at facaden ikke var af gasbeton, men at der derimod var anvendt fundamentblokke, der helt eller delvist var opfyldt med beton.

Klagerne har indhentet en udtalelse fra Teknologisk Institut, som i rapport dateret 22/3 2004 har anført:

"Ydermure i ejendommen er ikke af gasbeton, men af betonblokke delvist udstøbt med beton. Konsulenten skriver om ca. 30 cm hule Zenit molerbeton-blokke. Moler kan ikke anvendes til udvendigt brug.

Gennem beton tabes der mere varme end gennem gasbeton. Den beregnede varmeisoleringsværdi for en 30 cm massiv betonmur er 2,97 W/m^{o} K og den beregnede værdi for gasbeton i 30 cm tykkelse er 0,68.

For at den eksisterende mur kan få en isoleringsværdi svarende til gasbeton, skal der merisoleres med 13 cm mineraluld.

Den manglende udfyldning af bloksten gør, at de eksisterende mure mangler bæreevne.

Kælderens fugt kommer fra det omgivende terræn. De to drænpumpers placering gør, at der altid vil være fugt under kældergulvene.

Boligministeriets godkendelse af bloksten til ydermure i kældre kræver, at der drænes og at den udvendige side af muren er berappet og asfalteret i to lag."

Klagernes advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 18/10 2004 til nævnet om væggene anført:

"Da disse ikke som forudsat af klagerne opført i det forudsatte gasbeton, dels er der mangler ved disse, derved er blokken alle steder fuldt udfyldt med beton. Andre steder er opfyldningen af blokkene total og har medført at den yderste halvdel af visse af blokkene er knækket af (flækket på langs). Endvidere er der revner i ydervæggene som kun delvist af indklagede er anerkendt, endvidere er bæreevnen forringet og der mangler forbandt mange steder og i hjørne af ejendommen kan der konstateres revnedannelse som følge af, at murerne ikke 'hænger sammen'."

Advokaten har i skrivelsen af 18/10 2004 i tilknytning til rapporten fra Teknologisk Institut anført:

> "Følgen heraf er dels, at varmeisoleringsværdien er betydeligt reduceret samt at en forøgelse af isoleringsværdien medfører et behov for en isolering på ca. 13 cm mineraluld. Denne isolering kan vanskeligt foretages indvendigt, hvilket klagerne forudsatte ved deres køb af ejendommen, men bør derimod foretages udvendigt af hensyn til risiko for kondens. Endvidere har den manglende udfyldning af bloksten og 'afskalning' af den yderste del af blokken visse steder, at eksisterende mure mangler bæreevne. At der er tale om en væsentlig værdiforringelse af ejendommen fremgår af vurderingen af 9. september 2004 fra N. ...

Advokaten har i skrivelsen af 18/10 2004 endvidere anført:

> "Grundlaget for ydervæggene er kælderydervæggene der ligeledes er opført i fundamentblokke, men uden at der er foretaget den fornødne udvendige berapning med cementmørtel samt asfalt. Dette forhold har medført fugtindtrængning."

Advokaten har i skrivelse af 17/1 2005 supplerende anført:

> "For så vidt angår materialevalget gør jeg endvidere gældende, at dette på tidspunktet for bygningens opførelse var i strid med gældende bygningsforskrifter, ligesom materialevalget er i strid med de tegninger, der lægger til grund for byggetilladelsen.
>
> På denne baggrund gør jeg gældende, at mine klienter har haft en berettiget forventning om, at ejendommen var opført i gasbeton, idet min klient inden købsaftalens underskrivelse har modtaget positive oplysninger herom i såvel bygningstegninger som BBR-ejermeddelelse. Endvidere er det positivt oplyst i den som bilag ... fremlagte tilstandsrapport side 17, pkt. 3, at der er anvendt letbetonblokke til ydervægskonstruktionen. At tilstandsrapporten indeholder et standardforbehold omkring materialevalg gør jeg på mine klienters vegne gældende, ikke er af betydning for sagens afgørelse.
>
> Det fremgår endvidere af Alm. Brands ovennævnte skrivelse side 3, at der efter forsikringsselskabets opfattelse er tale om en situation, hvor de har taget stilling til

samtlige brud på ydervægskonstruktionen. Dette er ikke korrekt. På tidspunktet for Alm. Brands besigtigelse var den udvendige træbeklædning kun i begrænset omfang bortfjernet, hvorfor der kun i begrænset omfang var mulighed for såvel Alm. Brand som mine klienter at konstatere samtlige de mange skader, der er på ydervægskonstruktionen. Det er mine klienters opfattelse, at det materialevalg der er sket dels er ulovligt, i strid med bygningstegninger og uhensigtsmæssigt vil medføre en kortere levetid for ejendommen med øget risiko for sammenstyrtning, ligesom det vil medføre en væsentlig dårligere isolation af ejendommen.

Hertil kommer, at mine klienters mulighed for at ændre på ydervægskonstruktionen er lig med nul. Havde ydervægskonstruktionen som oplyst været i letbetonblokke ville mine klienter have haft mulighed for, for eksempel at ændre i vinduesåbninger mv. på en langt enklere måde."

Advokaten har i skrivelsen af 18/10 2004 redegjort således for hvilke udbedringer, som er nødvendige:

"Omkostningerne ved retablering af ejendommen er betydelige og der vedlægges overslag fra murermester N. angående kældervægge og opsætning af nye facader med murblokke til en samlet overslagspris på kr. 796.000,00. Dette indebærer omfangsdræn der kan anslås til ca. kr. 30.000,00 og efter en reduktion med dette beløb udgør overslagsprisen ca. kr. 766.000,00.

...

Angående revnedannelse i facaderne er der i tilbuddet af 4. april 2004 fra murermester M.N. anført pris på indfræsning af rustfrit 10 mm rundjern. Indfræsningen er den af indklagede anviste metode til styrkelse af ydermuren ved de lodrette revner. Det er klagernes opfattelse, at der ved denne løsning også skal anvendes de nævnte rundjern i forbindelse med hjørnerne og at det således er anslået, at der er behov for ca. 75, ..."

Advokaten har videre i skrivelse af 17/1 2004 til nævnet anført:

"Det er korrekt, at mine klienter forventede at foretage en vis ændring af indretning af ejendommen. Den person som mine klienter havde med til at besigtige ejendom-

men var således en indretningsarkitekt, der ikke har en relevant uddannelse for så vidt angår de fejl og mangler, der er konstateret ved ejendommen.

Det fremgår af samme skrivelse side 2, 3. afsnit, at købeprisen er kr. 50.000,00 lavere end ejendomsvurderingen og det anføres af Alm. Brand, at tilstanden lå væsentlig under gennemsnittet for tilsvarende intakte ejendomme med samme alder. I denne forbindelse bemærker jeg, at det er korrekt, at køkken og badeværelse m.v. ikke lever op til nutidens standard, men disse var ikke fejlbehæftet og er for så vidt heller ikke en del af nærværende sag.

Årsagen til prisfastsættelse skyldes ej heller de forkerte materialer og problemer med ydervægge, der efterfølgende er konstateret. Årsagen til prisfastsættelse skal derimod findes i, at der på ejendommen forefandtes et større antal ulovlige småbygninger, en ulovlig swimmingpool, der skulle bortfjernes, ulovligt el m.v. Herudover er det korrekt, at ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand efterlod noget tilbage at ønske. De fejl og mangler, som min klient har påberåbt sig skyldes dog i al væsentlighed ikke dårlig vedligehold, men derimod anvendelse af forkerte materialer i strid med bygningsoverskrifter på daværende tidspunkt og tegninger m.v."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 24/2 2005 til nævnet anført:

"Påtænker en interesseret køber at foretage ændringer ved en eksisterende konstruktion, vil det være hensigtsmæssigt at foretage yderligere eventuelt destruktive undersøgelser forud for købet. I modsat fald kan det resultere i bristede forventninger, som der ikke er dækning for under en ejerskifteforsikring.

Som anført under *ad. 6 - BBR-ejermeddelelse samt diverse bygningsattester og plantegninger er bristede forventninger* ikke i sig selv udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at det til ydervæggen anvendte materiale, som ikke er molerblokke, har de samme kvaliteter og ulemper som gasbeton. Derfor må det

være nogle væsentlige forandringer, som forsikringstagerne har haft i tankerne, hvis det kun kan lade sig gøre med ydervægge i gasbeton.

I samme forbindelse skal vi på ny fastslå, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at:

- materialet skulle være ulovligt til det pågældende formål på tidspunktet for bygningens opførelse
- materialet skulle have en kortere levetid end f.eks. gasbeton
- materialets nuværende tilstand giver nærliggende risiko for sammenstyrtning/kollaps.

Som sagen ligger oplyst for os, er det udelukkende dokumenteret, at det anvendte materiale har nedsat isoleringsevne set i forhold til en gasbetonvæg med samme dimensioner. Imidlertid er det vores vurdering, at den nedsættelse er så ringe, at der ikke er tale om et andet fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Derfor anser vi ikke skadedefinitionen for at være opfyldt."

Vedrørende det fremlagte overslag på udbedringsarbejdet har selskabet i skrivelse af 24/2 2005 til nævnet anført:

"Overslag fra Murermester N. I/S er helt ude af proportioner med de faktiske forhold.

Dels indeholder overslaget udgifter til istandsættelse af kældervægge samt etablering af omfangsdræn. Dels opererer murermesteren med en løsning, hvor den eksisterende facademur skal udskiftes med en mur opført i 30 cm Celkon H+H murblokke.

For så vidt angår istandsættelse af kældervægge og etablering af omfangsdræn, er der udelukkende tale om forbedringer i forhold til tilstanden i den eksisterende kælder, som i øvrigt ikke afviger fra tilstanden i tilsvarende intakte kældre fra samme

byggeperiode. På det tidspunkt var det langt fra kutyme at anvende materialer, konstruktioner og byggemetoder, der kunne hindre vand i at trænge ind i kældre.

I øvrigt skal vi bemærke, at der på opførelsestidspunktet ikke var krav i bygningsreglementet om, at kældre skulle udføres som en vandtæt konstruktion.

Alt i alt skal vi konstatere, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forholdet ved kælderen med deraf krav om gennemførelse af de nævnte foranstaltninger er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Med hensyn til facademuren skal vi ligeledes konstatere, at arbejdet kun kan betragtes som forbedringer. Det er på ingen måde sandsynliggjort, at konstruktionen og de anvendte materialer til den eksisterende mur vil resultere i skader, hvis der ikke opføres en ny facademur. Alene bygningens alder taler imod dette.

Samtidig skal vi bemærke, at den nye facademur er projekteret opført i 30 cm murblokke, hvor der til den eksisterende er anvendt sten på 20 cm."

Ad udestue

Klageren anmeldte i januar 2004 til selskabet, at det dryppede fra loftet i udestuen efter frost. Efter besigtigelse tilkendegav selskabets taksator i skrivelse af 27/1 2004 anført:

"Tagkonstruktionen er opbygget med profilbrædder på loft med bagvedliggende isolering, tagbrædder med tagpap, hvorpå der er lægter og onduline tagplader (konstruktionen er skønnet ud fra en besigtigelse af tilgængelige områder).

Der dryppede ikke ved besigtigelsen, men på loftbrædder var der tydelige tegn på tidligere opfugtning.

Det er min vurdering, at opfugtningen kan skyldes kondens, forårsaget af manglende ventilation af tagkonstruktionen. Forinden nedenfor foreslåede afhjælpning iværksættes, anbefales det dog at afvente regnvejr, for derved at få kontrolleret, om opfugtningen skyldes utætheder."

Skaden blev i skrivelsen af 27/1 2004 anerkendt som dækningsberettigende.

Klagernes advokat har i skrivelse af 18/10 2004 til nævnet om dette forhold anført:

> "Vedrørende udestuen har indklagede tilbudt kr. 90.000,00, hvilket beløb der ikke har kunnet opnås enighed om. Der vedlægges tilbud af 4. april fra murermester M.N. på støbning af nyt fundament og isoleret klaplag til en samlet pris på kr. 120.000,00 med tillæg af moms. ... Angående udestuen er der endvidere indhentet tilbud på udskiftning af hjørnestolpe samt 4 vinduespartier ekskl. maling til ca. kr. 15.650,00 med tillæg af moms. Endvidere er der anført overslag på levering og montering af 5 stk. udluftningshætter. I denne foreslåede løsning tages der af tilbudsgiver H.C. A/S forbehold for, og det er klagers opfattelse, at denne løsning ikke vil have den ønskede virkning."

Selskabet har heroverfor i skrivelse af 3/12 2004 til nævnet anført:

> "Forholdene ved udestuen er ankerkendt, og den samlede erstatning er opgjort til kr. 100.000,00 inkl. moms. Herfra skal fradrages den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. Forholdene ved udestuen betragtes samlet set som to skader, det vil sige en selvrisiko på 10.000 kr.
>
> Erstatningsbeløbene beror på en konkret vurdering herunder indhentning af tilbud på nødvendige arbejder. For god ordens skyld skal vi bemærke, at der ikke er gjort værdiforringelse gældende, idet der er tale om partielle skader, som ved reparation ikke isoleret set resulterer i en værditilvækst.
>
> Advokaten meddeler, at den tilbudte erstatning ikke kan accepteres. Den eneste begrundelse er, at der foreligger tilbud på samme arbejde for i alt kr. 174.125,00 inkl. moms.
>
> Afvigelsen består udelukkende i, at tilbuddet på funderingsarbejde er væsentligt dyrere end det af os indhentede tilbud.

Det er korrekt, at tømreren har taget forbehold for virkningen af løsningen med isætning af taghætter, men forbeholdet beror ikke på, at han ikke tror på virkningen, men derimod at han ikke kender tagkonstruktionens opbygning, hvilket kan skyldes, at der aldrig er blevet gennemført den partielle åbning af taget, som vores skadekonsulent har opfordret til i brev af den 9. marts 2004."

Ad nedbrydning af kældertrappe

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende at selskabet skal dække råd i stolper på kældertrappe.

Selskabet har i skrivelse af 3/12 2005 til nævnet herom anført:

"Forholdet er anerkendt.

Der er indhentet tilbud fra tømrer på nødvendigt arbejde. Omkostningerne er opgjort til kr. 3.000,00 ekskl. moms og omfatter udskiftning af et stk. stolpe, partiel reparation af to stk. stolper, afskæring af trappevanger samt overfladebehandling med svampedræbende middel.

Hvordan der hos forsikringstageren kan herske tvivl om omfanget af vores dækningstilsagn, kan med henvisning til ovenstående undre os.

Som for de øvrige anerkendte forhold gælder der en selvrisiko på 5.000 kr."

Ad overligger mellem spisestue og køkken

Klagernes advokat har i skrivelse af 18/10 2004 om dette forhold anført:

"I adskillelsen mellem spisestue og køkken er oplagt en bjælke, der ligger af på en træklods der skråner. Bjælken hviler alene på 6 x 10 cm. Underlaget er meget begrænset i længde og indebærer efter klagers opfattelse en risiko for skader såfremt denne opklodsning skrider. I billedmaterialet er der et billede af denne opklodsning. Opklodsningen er ej heller korrekt udført da den skulle være udført i ikke brandbart materiale."

Selskabet har i skrivelse af 3/12 2005 til nævnet herom anført:

"Det er korrekt, at overliggeren er oplagt som beskrevet. Imidlertid skal vi påpege at der på trods af konstruktionens alder ikke forekommer tegn på skader.

Ejerskifteforsikringen dækker henholdsvis aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Som sagen ligger oplyst for os, skal vi konkludere, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at monteringen af eller dimensionen på overliggeren udgør en skade, der opfylder skadedefinition."

Ad dobbelt husleje

Klagernes advokat har i skrivelse af 17/1 2005 herom anført:

"Endelig skal jeg henlede nævnets opmærksomhed på, at mine klienter siden deres erhvervelse af ejendommen ikke har kunnet flytte ind i denne. Mine klienter har således på nuværende tidspunkt været ejere af ejendommen i mere end et år og i hvilken periode mine klienter har været nødsaget til at betale dobbelt husleje. Jeg skal på mine klienters vegne forbeholde at rejse krav om erstatning tillige for denne udgift."

Selskabet har heroverfor i skrivelse af 24/1 2005 til nævnet heroverfor anført:

"Vores skadekonsulent oplyser, at en udbedring af den anerkendte skade ved ydervæggene ikke gør ejendommen helt eller delvis uanvendelig. Derfor skal vi meddele, at vi ikke kan imødekomme forsikringstagerens krav om dækning for merudgifter til genhusning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

...

13. Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige

13.1.

rimelige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.

13.2.

andre rimelige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen, og kan af de af selskabet anførte grunde ikke pålægge selskabet at yde dækning udover det allerede anerkendte.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen