736/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 65.979:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med EDC-sundhedsattest og ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom

Klageren er utilfreds med selskabets behandling af følgende forhold:

1. Asbestcementplader i ejendommens vægge
2. Vindueskarme af krydsfinerplader
3. Mindre bygning, der ikke er godkendt til beboelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at de nævnte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at selskabet og klageren - efter indbringelse af sagen for nævnet - er nået til enighed vedrørende dækning af ulovlige elinstallationer og udstedelse af en ny police, hvorfor disse klagepunkter er bortfaldet.

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 11/3 2004, fremgår det, at den forsikrede ejendom er opført i 1969. Klageren erhvervede ejendommen for 750.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/6 2004.

Det fremgår endvidere af sagen, at klagerens daværende advokat ved skrivelse af 16/7 2004 til selskabet meddelte, at den forsikrede ejendom den 15/6 2004 var blevet gennemgået af en rådgivende ingeniør, som havde konstateret forskellige skader på ejendommen, herunder at flere af væggene i ejendommen var opført med asbestplader, som umuliggjorde anvendelse af ejendommen til beboelse. Sammen med skrivelsen havde advokaten vedlagt ingeniørens rapport, hvori forholdene er beskrevet således:

"Besigtigelsen giver anledning til følgende materialemæssige bemærkninger:

...

Skillevæggene er opbygget af et træskelet, som på begge sider er beklædt med 5 mm plane uperforerede asbestcementplader.

...

I badeværelse havde der været sat fliser op på både træskelet og asbestcementplader, idet asbestcementpladerne ikke alle steder dækkede træskelettet.

...

Det bærende træskelet i ydermurene danner ramme for vinduerne. Flere steder er træskelettet forøget ved påsætning af genbrugsstykker fra andre vinduer.

Falsene er beklædt med både krydsfinerplader og panelplader. Panelpladerne er monteret med bagsiden udad og malet.

...

Ovennævnte materialemæssige iagttagelser giver anledning til følgende bemærkninger:

...

Asbestcementplader.

De anvendte plader er formentlig fra D. E. A/S og blev produceret helt op til 1985. Den anvendte pladetype blev udført i forskellige tykkelser fra 5-10 mm og blev typisk anvendt på facader og lofts- og vægbeklædninger i stalde og fabrikker, men os bekendt yderst sjældent indvendig i boliger.

3. 65.979

Pladetypen består formentlig af ca. 10 % asbest og 90 % cement.
Under besigtigelsen var flere af pladerne uafdækkede, knækkede og/eller beskadigede. I denne situation må jeg fraråde enhver form for almindeligt ophold, og ved arbejde skal der forholdes i henhold til gældende bestemmelser for arbejde med asbestholdige materialer. Da bygningen skal anvendes til beboelse kan jeg ikke anbefale en løsning, hvor asbestcementpladerne forbliver i boligen.
...
Vinduer.
Det var ikke usædvanligt i visse typehuse på opførelsestidspunktet, at der blev anvendt et træskelet som bærende konstruktion i huset og, at det ligeledes blev anvendt som en del af karmen, men det er ikke sædvanligt med genbrug af dele af brugte vindueskarme i forbindelse med vinduesopbygningen.
...
På ejendommen er der mod skel indtil naboen mod nord en lille bygning på ca. 30 m^2, der er opbygget og indrettet svarende til beboelse. Denne bygnings lovlighed bør undersøges nærmere, f.eks. ved dokumentation af byggetilladelse/ibrugtagningstilladelse eller tilsvarende.

Generelt vurderes huset at være udført som selvbyg, og kvalitetsmæssigt må det siges, at de valgte løsninger på flere områder er fantasifulde."

Den 6/8 2004 blev forholdet besigtiget af selskabets taksator, som ved skrivelse af 9/8 2004 afviste forholdene som dækningsberettigende skader.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende. Til støtte herfor anfører klageren i skrivelse af 26/1 2005 bl.a.:

"Asbest-cementplader på skillevægge og bagmure:
...
Vi mener at selskabet er erstatningspligtigt, fordi:

- tilstandsrapporten intet nævner om asbestcementplader (Bilag ...).

- det her er højst usædvanligt og alt andet end forventeligt at finde asbestcementplader i rå mængder indendørs (Bilag ...).
- erkendelsen af asbestpladernes tilstedeværelse i huset uundgåeligt nedsætter husets værdi i nævneværdigt omfang og tilligemed gør det svært at sælge (Bilag ...).
- asbestpladernes tilstedeværelse i høj grad nedsætter husets brugbarhed i nævneværdigt omfang, idet disse skal være ubrudte og bære en særlig lufttæt membran for at være uskadelige, hvilket hindrer helt almindelig brug af væggene (Bilag ...).
- punktlimede panelplader ikke kan tjene som en membran.
- skaden blev afdækket da vi fjernede et skab, samt efterfølgende ved nedtagning af panelplader og udtrækning af komfur/opvaskemaskine, hvilket efter vores vurdering ikke er ændringer i konstruktionen, idet punktlimede panelplader var mode i 1969 og er at ligne med tapet.
- skaden var til stede i huset ved overtagelsen - blot ikke umiddelbart synlig.

...

Vindueskarme af krydsfiner:

...

Vi mener at forholdet udgør en skade, fordi: (Bilag ...)

- en ramme af 14 mm krydsfiner dårligt kan kaldes en karm.
- en ramme af 14 mm krydsfiner fungerer dårligt som karm.
- udskiftning er omfattende og derfor særligt bekostelig.
- forholdet, grundet ovennævnte punkter, nedsætter værdi og brugbarhed nævneværdigt (som ødelagt isolering på et loft - kendelse nr. 58.968).
- der ikke er gjort indgreb i husets konstruktioner.
- skaden var til stede ved overtagelsen - pænt indpakket, usædvanlig og ingenlunde forventelig.

Vi forventer dækning alene for udskiftning af karmene."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på erstatning. I relation til bygningen, der ikke er godkendt til beboelse, har selskabet til støtte herfor henvist til, at det er en

betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne, og at selskabets endelige vurdering af forholdet derfor afventer kommunens endelige svar på klagerens dispensationsansøgning. Vedrørende vindueskarme af krydsfiner har selskabet henvist til, at der ikke er konstateret skade på karmene, f.eks. i form af nedbrydning eller manglende funktionsduelighed, og at anvendelsen af krydsfiner ikke i sig selv er et udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Om anvendelsen af asbestcementplader på skillevægge og bagmure har selskabet i skrivelse af 20/4 2005 begrundet afslaget på forsikringsdækning således:

"I henhold til:

1. Bekendtgørelse nr. 1120 af 12. december 2003 om huseftersynsordningen, Kapitel 5 Bygningsgennemgang, § 9

2. side 3 af 17 i tilstandsrapporten

3. Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til forbrugerbeskyttelsesloven

4. betingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.

skal bygningens fysiske tilstand vurderes i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Derfor må udgangspunktet alt andet lige være et sammenligneligt hus, hvor der er anvendt samme materialer til opførelsen. Det vil med andre ord sige, at tilstanden på det omhandlende hus skal holdes op mod tilstanden på andre tilsvarende huse, hvor der er anvendt asbestholdige byggematerialer til lofter og vægge. Et hus med tagbelægning af asbestholdige tagplader bliver derfor også sammenholdt med andre huse med samme tagbelægning og ikke med huse med built-up tag eller tagsten, ligesom huse med bindingsværk bliver sammenlignet med andre huse med bindingsværk.

Samtidig skal vi bemærke, at den bygningssagkyndiges undersøgelse er visuel, det vil sige, at den udføres uden destruktive indgreb, men med brug af enkle tekniske hjælpemidler og orienterende målinger, *se bekendtgørelsen og tilstandsrapport nævnt under punkt 1 og 2*.

Det er korrekt, at *SBI-Anvisning 153* påpeger, at asbestholdige materialer kun er brugt i mindre omfang, når det gælder huse til beboelse. Imidlertid fremgår det af vejledningen *Asbestholdige materialer anvendt til loft- og vægbeklædninger, afsnit 3. Asbestholdige materialer til loft- og vægbeklædninger*, at det har været lovligt at anvende asbestholdige materialer til loft- og vægbeklædninger helt frem til den 1. oktober 1980 uanset bygningens anvendelse.

På den baggrund skal vi påstå, at det er underordnet, om et til bygningens opførelse anvendt materiale har haft større eller mindre udbredelse. Der er som bekendt døgnfluer inden for alt, og derfor vil der også forekomme byggematerialer som af forskellige årsager ikke slår an på markedet, hvorfor de kun ses anvendt i begrænset omfang, men det er i sig selv ikke ensbetydende med, at forholdet nedsætter en bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet har fået forelagt ingeniørens fotos af de anmeldte forhold.

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.

...

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

...

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

...

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:

Ved vurderingen af, om der foreligger dækningsberettigende skader på huset, finder nævnet, at der i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser må tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1969. Henset hertil finder nævnet, at anvendelsen af asbestcementplader i væggene og krydsfiner i vindueskarmene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Herefter, og da selskabet - som sket - er berettiget til at stille krav om, at klageren har fået afslag på sin ansøgning om dispensation hos myndighederne, før der er pligt til at yde forsikringsdækning for den bygning, der ikke er godkendt til beboelse,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand