745/06

Den 3. april 2006 blev i sag nr. 67.002:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold ved ejendommens fundering og gulve.

Ved købsaftale af 7/10 2002 erhvervede klageren ejendommen for en kontantsum på 899.000 kr. Ejendommen er opført i 1970.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdene udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, samt at forholdene er beskrevet i de i sagen foreliggende tilstandsrapporter.

Af en tilstandsrapport af 5/5 1998 fremgår bl.a.:

"**Generelle bemærkninger** **Karakter:**

Vedr. sætninger: Der ses flere steder i og på bygning A tegn på mindre sætninger, men disse skønnes umiddelbart at være af ældre dato - hvilket bekræftes af ejer.	... **K1:** **Mindre alvorlige skader** Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. **K2:** **Alvorlige skader** Beskriver skader, som følge af, at byg-

	ningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. **K3: Kritiske skader** Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele. **UN: Behov for yderligere undersøgelse** Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	*1.1 Sokkel*	*K1*	*Der forekommer revner og defekt puds.*
A	*3.1 Facader*	*K1*	*Der ses mindre revner.*
A	*3.3 Læmure*	*K2*	*Der forekommer defekte sten og fuger samt defekt afdækning.*
A	*3.4 Indervægge*	*K1*	*Der ses revner*
A	*3.7 Vægbeklædninger*	*K1*	*Der forekommer fliser, der har sluppet underlaget samt defekte fuger i bryggers.*
A	*5.1 Lofter/etageadskillelser*	*UN*	*Der forekommer revne i værelse mod øst.*
A	*6.1 Gulvkonstruktion*	*UN*	*Gulve giver partielt efter ved personbelastning.*

"

Af en tilstandsrapport af 1/7 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	***K1***	***1***	***Enkelte revner - lidt defekt/porøst puds. Revne/forskydning ved læmur.***
	1.3 Udvendige trapper	***K1***		***Lidt sætning/manglende lukning mellem trappe og hoveddør. Lidt hult under klinker ved bagtrappe.***
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	***K1***		***Revne ved hoveddør samt ved enkelt vinduer.***
...				
	3.3 Læmure	***K2***		***Enkelt defekte sten/fuger. Revne i afdækning.***
	3.6 Indv. vægge	***K1***		***Revne ved vindue i stue mod østgavl. Enkelte småhuller ved vinduer.***
	3.7 Vægbeklædninger	***K1***		***Enkelte fliser i bryggers er løse - revnede fuger.***
A	***4.0 Vinduer og døre***			
	4.1 Døre	***K1***		***Terrassedør binder.***
	4.2 Vinduer	***K2***		***Enkelt vinduer binder - vindue i soveværelse er meget besværligt at lukke.***
...				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.1 Gulvkonstruktioner	***K1***		***Trægulve fjedre/knirker/klaprer enkelte steder.*** ***Terrazzogulv i bryggers er med lidt sætning i forhold til væg - enkelte skade på hulkehl.***"

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	1.2 Sokkel	Jfr. tidligere tilstandsrapport er skader af ældre dato."

Af SundhedsAttest fremgår bl.a.:

"**2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen**

Den anførte vurdering af beboelsesdelens tilstand er set i forhold til, hvad man kan forvente af en normal vedligeholdt ejendom at tilsvarende type og alder.

...

☒ **Husets tilstand er middel**

Der må forventes nogle reparationer og nogen vedligeholdelse."

Klagerens advokat har oplyst til sagen, at klageren i 2003 i forbindelse med renovering af ejendommen, der er opført i 1970, konstaterede større revnedannelser på ejendommen. Det blev bl.a. i forbindelse med udskiftning af vinduerne konstateret, at der var en så omfattende skævhed i huset, at der ikke kunne ske isættelse af nye vinduesrammer. Den benyttede håndværker tilkendegav i den forbindelse, at huset formentlig havde en større sætningsskade.

Klagerens advokat har videre oplyst, at klageren i sin ejertid har konstateret et væsentligt større varmeforbrug end forventet og efter en større oversvømmelse den 24/7 2003, konstaterede han efterfølgende kraftige lugtgener fra gulvene. Flere gulvbrædder i ejendommen blev brækket op, hvor der blev konstateret større fugtskader/vandskader. Selskabet dækkede disse skader via husejerforsikringen. Klageren konstaterede ved samme lejlighed, at isoleringen under gulvene var defekte og af mindre dimensioner end de bygningsskitser, som blev udleveret i forbindelse med købsaftalen. Det fremgår af bygningsskitser fra D. Kommune, at der i forbindelse med gulvkonstruktionen skulle være lagt 75 mm Rockwool-isolering.

I forbindelse med anmeldelsen af sætningsskaderne udarbejdede F. Geoteknik a/s - på anmodning fra selskabet - skadesrapport af 13/7 2004, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**1. Besigtigelse**

Franck Geoteknik AS har ved tilsyn den 31. oktober 2003 gennemgået bygningen udvendigt, såvel som indvendigt.

Der ses enkelte revner i sokkel og murværk, ligesom det ses, at bygningens nordlige hjørne ligger væsentligt lavere end de andre dele af bygningen.

2. Konklusion

Vores boringer og de udførte gravninger viser, at bygningen er funderet på sætningsgivende aflejringer af lerfyld ved det nordlige bygningshjørne samt ved den indvendige boring. Ved bygningens sydlige hjørne er bygningen funderet på faste bæredygtige aflejringer.

Det skønnes, at fejlfunderingen omfatter 20-40 % af bygningen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant.

De væsentligste sætninger er indtruffet pga. bygningens alder. Der forventes således kun mindre fremtidige sætninger på skønnet under 5 á 10 mm med forhold som ved boring nr. 2 og 3.

...

7. Funderingsforhold

...

Ved boring nr. 1 er fundament funderet på lerfyld. Ved boring nr. 2 er bygningen funderet på bæredygtige aflejringer af moræneler.

...

8. Sætningsforhold

Bygningen har været udsat for store sætninger pga. det konstaterede fyldlag med forhold som ved boring nr. 2 og 3. Pga. bygningens alder er de væsentligste sætninger indtruffet. Der forventes kun små restsætninger på skønne 5 á 10 mm med uændrede belastninger.

...

9. Gulve - Terrændæk

Med forhold som ved boring nr. 3 er bygningens gulve fejlfunderet på lerfyld. Med de konstaterede forhold er lang den største del af sætninger indtruffet, og fremtidige sætninger skønnes under 5 á 10 mm, såfremt der ikke foretages ekstrabelastninger."

I skrivelse af 18/8 2004 til klageren henviste selskabet til skadesrapporten af 13/7 2004 samt tilstandsrapporterne og anførte følgende:

"Konklusion:

Det er efter Alm. Brands vurdering fuldt dokumenteret, at sætningsskaderne har været til stede, stort set fra husets opførelsestidspunkt og at disse skader ikke vil udvikle sig, medmindre der udføres øget belastning på tag og mure. De anførte forhold i tilstandsrapporterne indikerer også kraftigt at forholdet har været til stede i 1998, hvor sætningsskaderne benævnes til at være stabiliseret.

Der er derfor ingen sammenhæng mellem de konstaterede sætningsskader og den anmeldte følgeskade efter skybrud."

Selskabets skadekonsulent foretog besigtigelse af ejendommen den 10/9 2004 og fastholdt efterfølgende i skrivelse af 30/11 2004 til klageren, at sætningsskaderne ikke udgjorde en dækningsberettigende skade. Vedrørende manglende isolering i gulvene anførte skadekonsulenten følgende:

"**Ad forhold 2:**

Gulve er jf. tegninger opbygget på følgende måde:

0,15 mm plastfolie, 10 cm råbeton, murede gulvpiller med strøer 2x4", 75 mm isolering og egeparket.

Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at der er tale om en krybekælderkonstruktion, idet afstanden fra overside klaplag til overkant parketgulv kunne måles til ca. 38 cm, endvidere er der i sokkel isat ventilationsriste for ventilering af hulrummet.

Det kunne også konstateres, at der i alle døråbninger ikke fandtes isolering, øvrige steder kunne det konstateres at plastfolien ligger mellem underside af parketbræt og oversidegulvstrøer og isoleringen hænger i plastfoliens nedbøjning.

Isoleringens tykkelse er derfor kun de 75 mm på midten og klemt næsten helt flad ved gulvstrøerne.

Under betonpladen har geotekniker konstateret 10 cm singels på grus, sand og ler. Der er ikke umiddelbart fundet nogen plastfolie under betonpladen. Der er ikke udført randisolering eller fundamentisolering.

I bygningsreglement af 1972 er isoleringskravet for en etageadskillelse mod uopvarmede rum 0,60 W/m^2 grader C. I bygningsreglement fra 1966 er det samme krav 0,50 kcal/h grader C, hvilket svarer til det samme som i 1972-reglementet.

Alm. brand kan ikke anerkende forholdet som dækket på den tegnede ejerskifteforsikring

Afvisningen begrundes med følgende:

Det er min vurdering at en isoleringstykkelse på 50 mm er tilstrækkeligt til at opfylde kravet i ovennævnte, bygningsreglement. Der er ingen synlige skader fra/på den udførte konstruktion. Den uheldige placering af plastfolien har heller ikke givet anledning til problemer, set over en årrække. Skulle der ske en råd- eller svampeskade kan Alm. Brand ikke afvise dækning på den tegnede husforsikring."

Klagerens advokat har herefter indbragt sagen for nævnet. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Til støtte for klagen gøres det gældende,

at skadedefinitionen i forsikringsvilkårene er opfyldt, idet omfanget af fejlfunderingen har nedsat bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger,

at fejlfunderingen endvidere udgør en fremtidig risiko for yderligere sætningsskade på ejendommen, om end denne alene er i størrelsesordenen 5-10 mm,

at den nuværende sætningsskade allerede på nuværende tidspunkt er i et omfang, som stort set umuliggør udskiftning af vinduer m.v. og at en yderligere sætningsskade, selv på 5-10 mm, vil vanskeliggøre forholdene i en uforholdsmæssig større grad.

Hvorvidt funderingsforholdene er en faktor, som kan betragtes som en fysisk bygningsmangel henvises der til litteratur på området, herunder H. P. Rosenmeier, Mangler ved fast ejendom, 4. udgave, side 178 nederst, hvoraf det anføres, at en for

ringe fundering i forhold til grundens bæreevne kan betragtes som en fysisk bygningsmangel.

Henset til at klager ved købet, hverken i købsaftalen eller den udarbejdede tilstandsrapport, burde have indset, at ejendommen var fejlfunderet og herved behæftet med bl.a. mulighed for udvikling af sætningsskader gøres det gældende,

at der er tale om en mangel/fremtidig risiko for yderligere skade, som endvidere opfylder skadesdefinitionen i forsikringsvilkårene.

I relation til hvorvidt at forholdene er undtaget for dækning i henhold til betingelserne i ejerskifteforsikringen 5045, afsnit 2, ejerskifteforsikring, ad punkt 10, undtagelse for dækning gøres det gældende,

at såvel skader på såvel yder-/indervægge/sokkel og fundament er forkert beskrevet i rapporten.

Sætningsskaden har bl.a. medført et visuelt konstaterbart fald på tagkonstruktionen, ligesom der ved loft og etageadskillelse forekommer revner. Forholdene er tidligere anført i tidligere tilstandsrapport, bl.a. tilstandsrapport af 5/5 1998, Lbnr. 32... ..."

I skrivelse af 8/8 2005 til klagerens advokat meddelte selskabet, at det ville indhente en ny rapport fra F. Geoteknik a/s med henblik på at få foretaget nogle nærmere definerede supplerende undersøgelser.

I skrivelse af 30/8 2005 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg skal samtidig anmode Ankenævnet om, i det omfang Ankenævnet måtte give klager medhold i klagen, at træffe afgørelse om, hvorvidt indklagede er pligtig til at afholde de omkostninger, der har været forbundet med klagers advokatbistand.

Jeg henviser i den forbindelse til størrelsen af erstatningskravet samt til det faktum, at advokatbistand uomtvistelig må anses for at have været påkrævet."

I skrivelse af 8/9 2005 til nævnet har selskabet anført, at det er selskabets principielle opfattelse, at sagen ikke ses at indeholde så væsentlige forhold, at det efter sagens omstændigheder er nødvendigt at søge juridisk bistand hos advokat.

Af rapport af 10/10 2005 fra F. Geoteknik a/s fremgår bl.a.:

> "Det bedømmes visuelt samt ved nivellement af sokkeloverkant, at de tidligere registrerede forhold ikke synligt er ændret.
>
> ...
>
> Endeligt er vi blevet bedt om at redegøre nærmere for gulvkonstruktionen ved vores tidligere udførte boring nr. 3. Ved borestedet er udført et gulv på strøer, dvs. en såkaldt krybekælderkonstruktion med 2,5 cm trægulv på strøer. Strøerne er klodset på mursten, der er udlagt på 10 cm beton. Betonklaplaget er udstøbt på lerfyld, som vist på bilag nr. 3 i vores rapport af 13. juli 2004."

I skrivelse af 31/10 2005 til klagerens advokat har selskabet bl.a. anført:

> "På baggrund af den seneste besigtigelse og den nu fremkomne rapport fra Franck Geoteknik er det vores opfattelse, at det anmeldte ikke opfylder skadebegrebet, således som dette er beskrevet i de gældende forsikringsbetingelser nr. 5045 afsnit 2 pkt. 9 og 9.1.
>
> Vi må således fastholde, at det anmeldte ikke berettiger til erstatning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i skrivelse af 27/12 2005 til nævnet bl.a. oplyst, at det i forbindelse med afgørelsen har lagt til grund, at klageren siden overtagelsesdatoen har kunnet bebo ejendommen uden at senere bemærkede forhold har nedsat bygningens brugbarhed. Videre har selskabet anført, at det - ud fra rapporterne fra F. Geoteknik a/s - må kunne konstateres, at der ved den seneste besigtigelse af ejendommen ikke er observeret synlige tegn på, at de tidligere beskrevne forhold har ændret sig. På baggrund af de i sagen fremlagte oplysninger er det selskabets vurdering, at de efterfølgende anmeldte ”skævheder” ikke skyldes sætninger, men derimod alene unøjagtigheder opstået under

opførelse af huset herunder i forbindelse med angivelse af faldretning. Skrivelsen er vedlagt skitse over bygningen, hvor selskabet med grøn farve har indtegnet de udmålte nivellementer tillige med angivelse af faldretning. Endvidere finder selskabet, at der ikke er fremlagt oplysninger, som dokumenterer eller sandsynliggør, at de anmeldte forhold opfylder skadebegrebet, således som dette er defineret i forsikringsbetingelserne. Samtidig gør selskabet gældende, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at de anmeldte forhold indebærer en nærliggende risiko for skade, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. I øvrigt er det selskabets subsidiære påstand, at de anmeldte forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10, pind 2, ikke berettiger til erstatning. Af skrivelsen fremgår videre:

"**Skadesagens begrundelse under Ulovlighedsdækning**

Da der ved ejerskifteforsikringens tegning også er etableret Ulovlighedsdækning jævnfør betingelsernes afsnit 3, har vi endvidere nedenstående bemærkninger.

...

Til trods for at husets gulve ikke nødvendigvis er udført i overensstemmelse med tidligere udarbejdede tegninger ses der ikke at være fremlagt oplysninger, som måtte dokumentere, at gulvenes opbygning med hensyn til manglende isolering måtte være i strid med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Såfremt det efterfølgende kan dokumenteres, at gulvenes isolering ikke er i overensstemmelse med det bygningsreglement, som var gældende da huset blev opført i 1970, gør vi opmærksom på, at der ikke er fremlagt dokumentation, som i bekræftende fald redegører for om bygningsmyndighederne vil dispensere fra eventuelle konstaterede ulovligheder.

På det foreliggende grundlag må vi derfor afvise, at det anmeldte forhold om manglende uisolering af gulve berettiger til erstatning under Ulovlighedsdækningen.

Afslutningsvis gør vi opmærksom på, at erstatning under Ulovlighedsdækningen i henhold til betingelsernes afsnit 3 punkt 18.2 og 18.3

'*opgøres til den nedsættelse i kontantprisen på handelstidspunktet, som den ulovlige bygning eller de ulovlige bygningsindretninger ville have medført, såfremt de var kendt på handelstidspunktet - med fradrag af den for forsikringen gældende selvrisiko.*' "

Nævnet er forelagt de bygningsskitser, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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 grund-

lag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

...

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

...

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."

Nævnet udtaler:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

På grundlag af de ovenfor citerede skadesrapporter og tilstandsrapporter finder nævnet det ikke godtgjort, at de omhandlede revner og sætninger har en sådan karakter, at de er dækket af ejerskifteforsikringen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at gulvenes isolering ikke er i overensstemmelse med det bygningsreglement, som var gæl-

dende på opførselstidspunktet. Endvidere bemærker nævnet, at klageren ikke på nuværende tidspunkt har søgt om dispensation hos myndighederne.

Nævnet finder således ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgifter til advokatbistand.

Efter en gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens advokatomkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann