806/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 73.396:

xxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med, at der er fundet asbest i pladebeklædningen i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet henviser til, at der ikke er konstateret en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1932, og at klagerne overtog ejendommen den 1/1 2003 på baggrund af tilstandsrapport dateret 23/10 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk			
…				
	2.4 Indvendig beklædning	K1	2	Der vil være risiko for opfugtning nogle steder bag pladebeklædninger på kældervægge.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
2	A	2.4 Indvendig beklædning	Der blev foretaget stikprøvevis fugtmåling i bund af kældervægge og i bund af kældertrappe og døre og i bund af vægge i værksted måltes 3-4 % fugt hvilket viser, at der forekommer opfugtning fra gennemtrængende grundfugt i mindre/normal grad. På hovedparten af kældervægge er der opsat en uventileret pladebeklædning i meget kraftig og god kvalitet i et eternitlignende men meget tykt materiale. Disse plader er monteret af tidligere ejer for mere end 16 år siden. Der er god luft/miljø i kælder og ingen tegn på problemer og kælderen vurderes at være en god og tør kælder som fortsat vil kunne fungere godt til gæsteværelse/kælderformål hvis der fortsat sørges for god udluftning og hensigtsmæssig møblering/deponering samt opvarmning. Man skal blot være klar over, at der i nogen grad vil forekomme fugt bag diverse pladebeklædninger."

I 2006 konstaterede klagerne, at der formentlig fandtes asbest i den indvendige pladebeklædning i kælderen. Teknologisk Institut foretog herefter en analyse, der bekræftede indhold af asbest i pladebeklædningen. Af rapporten dateret 7/2 2007 fremgår bl.a.:

"Vi har efter Deres anmodning foretaget mikroskopisk analyse for asbest i den indsendte prøve af plademateriale.

Prøvemærkning
1: Plade fra kælder (soveværelse).

Emnet består af en lys kerne af løst materiale og 2 tynde plader af masonit som afdækning. Den lyse pladekerne er 20 mm tyk.

Mikroskopianalyse
Ved analyse direkte på det grå emne, kan det konstateres, at det består af løst silicatmateriale med stort indhold af asbest på ca. 25 %. Der er tale om en blanding af amosit og chrysotil asbest, og det er de mest anvendte typer asbest i byggematerialer. Pladen smuldrer let ved bearbejdning, og brækker nemt. Derved kan der frigives asbestfibre til omgivelserne, hvorfor eventuel fjernelse af pladerne bedst udføres af et asbestrenoveringsfirma.

Arbejdstilsynets regler for arbejde med asbestholdige materialer skal iagttages og følges.

Konklusion
Der er tal om en løst bundet plade med højt indhold af asbest."

Selskabets taksator besigtigede herefter den 16/4 2007 ejendommen. Af foreløbig rapport dateret 22/8 2007 fremgår bl.a.:

> "Efter min vurdering er der ikke tale om en aktuel skade eller et fysisk forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Det er ligeledes min vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger.
>
> Det anmeldte forhold skal således behandles som en ulovlig bygningsindretning.
> …
> I har oplyst, at det menes pladerne er monteret i forbindelse med hushandlen som blev indgået da sælger P.P.L. overtog ejendommen den 1.12.1986.
>
> Det må således formodes, at daværende bygningsreglement for småhuse 1985 har været gældende for lovligheden i at anvende byggematerialer med asbestindhold.
>
> **Kopi af tillæg 1 til Bygningsreglement for småhuse 1985 - Asbestholdige materialer i indeklimaet - er vedlagt.**
>
> <u>For at Alm. Brand kan anerkende forholdet som dækningsberettiget, skal I fremsende følgende til undertegnede:</u>
>
> 1. Dokumentation for at pladebeklædningen er monteret som bygningsdel i kælderen efter 15. april 1986.
> 2. At der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne for bibeholdelse af den anvendte pladebeklædning i kælderen, som ikke er godkendt til beboelse."

Klagernes advokat og selskabet korresponderede herefter uden at nå til enighed, og sagen blev derefter indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 11/2 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Mine klienter erhvervede ejendommen blandt andet på baggrund af kælderens anvendelighed som anført i tilstandsrapporten.
>
> I 2006 konstaterede mine klienter, at de plader, som hele kælderen er beklædt indvendigt med, formentlig indeholdt asbest. Der blev udfærdiget en analyse af Teknologisk Institut af 6. februar 2007, hvoraf fremgår, at pladerne er asbestholdige, og at de som sådan er sundhedsskadelige. Rapporten vedlægges tillige i kopi.
>
> Forholdet blev den 31.3.2007 anmeldt til Alm. Brand, hvor mine klienter har tegnet ejerskifteforsikring.

Den 16. oktober 2007 fremsendtes fra Nybolig vurdering omkring pladernes betydning for ejendommens værdisættelse ved et eventuelt salg. Den pågældende mail vedlægges i kopi. Sælgeren af ejendommen havde erhvervet ejendommen med overtagelse den 11.12.1986. De pågældende plader var opsat af ejeren forud herfor. Ved henvendelse til denne ønskede han ikke at oplyse noget som helst om de pågældende plader, idet han var bange for, at han ville blive involveret i en retssag. Det kan derfor ikke fastslås med sikkerhed, om pladerne er opsat før eller efter 15. april 1986, hvor indvendig beklædning med asbestplader blev gjort ulovligt.

Ved henvendelse til kommunen omkring dispensation m.v. er det meddelt, at kommunen ikke 'blander sig' i, om der er konstateret opsat ulovlige plader eventuelt påbyde nedtagning af disse m.v..

Den tegnede ejerskifteforsikring er med udvidet dækning. Anmeldelsen er sket under henvisning til, at der er konstateret mangler ved den købte ejendom. Manglerne består nærmere i, at mine klienter ikke har kunnet opnå den funktionalitet, som mine klienter berettiget havde kunnet forvente på baggrund af oplysningerne i forbindelse med købet, herunder det anførte i tilstandsrapporten. Selv i deres vildeste fantasi havde mine klienter ikke forestillet sig, at pladerne i kælderen kunne være asbestholdige og som sådan er kælderen uanvendelig uden disse plader fjernes og erstattes af andre plader. Hvis konsulenten, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, havde haft den mindste mistanke om, at der kunne være tale om asbestholdige plader, ville han naturligvis have givet udtryk for en sådan mistanke, hvorfor det forekommer absurd, at mine klienter, der var aldeles uden indsigt i de bygningsmæssige forhold, herunder mulige asbestholdige plader, bør 'skydes i skoene', at man burde have indset denne mulighed.

Jeg vedlægger den med Alm. Brand værende korrespondance. Det fremgår blandt andet af skrivelsen af 12. januar 2008, at køberne er specielt gjort bekendt med, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at badeværelset i kælderen ikke er lovligt indrettet. Mine klienter var opmærksomme på, at kælderen ikke var godkendt til beboelse, og at en kælder ej heller har kunnet godkendes til beboelse. Dette hindrer på ingen måder, at badeværelset i kælderen kan godkendes som sådan. Dette ændrer ikke på det faktum, at der efter tilstandsrapportens side 16, er tale om en god og tør kælder, der fortsat ville kunne fungere godt til gæsteværelse, kælderformål. Dette omfattede efter mine klienters opfattelse naturligvis opholdsrum og legerum for børnene, kontor og gildesal m.v. Dette var nogle formål, som adskilte huset fra mange andre huse. Kælderen blev også anvendt som sådan, indtil mine klienter fik mistanke om, at der var tale om asbestholdige plader, hvorefter brug af kælderen øjeblikkelig blev stoppet.

Der er derfor tale om en mangel ved den pågældende ejendom, hvorfor ejerskifteforsikringen må afholde udgiften til udskiftning af de pågældende plader."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 2/4 2008 bl.a. anført:

"Den omstændighed, at ejendommen efter købernes opfattelse lider af en mangel, er ikke ensbetydende med, at manglen også er et forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. I henhold til *bilag … Afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.,* dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Det vil med andre ord sige, at forsikringen dækker i de tilfælde, hvor der er konstaterbare skader i bygningen, eller hvor der er nærliggende risiko for skade på bygninger og bygningsdele som følge af andre fysiske forhold ved bygningen. Vi er ikke blevet præsenteret for egentlige skader på de eternitlignende plader, som kan antages at have været til stede ved købernes overtagelse af ejendommen.

Derudover skal vi konstatere, at den blotte anvendelse af de pågældende plader eller hvilke som helst andre bygningsmaterialer, som på tidspunktet for indføjelsen ansås for at være egnet til formålet, ikke i sig selv kan anses for at give nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.

Samme sted i betingelserne fremgår det endvidere, at der ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Heraf kan det også udledes, at en hvilken som helst skade eller et andet fysisk forhold skal holdes op mod sammenlignelige bygninger, det vil sige samme alder, byggemetoder og -materialer med videre, ved vurdering af om skadebegrebet er opfyldt. Videre fremgår det, 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.

Den aktuelle bygning fra 1932 med kælder skal således sammenlignes med en tilnærmelsesvis identisk bygning med kælder naturligvis med samme beklædning på væggene. Som sagen ligger oplyst for os, kan anvendelsen af de eternitlignende plader ikke anses for at have medført en aktuel skade på bygningen eller bygningsdele, ligesom der heller ikke er nærliggende risiko herfor. For så vidt angår sidstnævnte, skal vi konstatere, at kældervæggene har været beklædt i over 20 år på tidspunktet for forsikringstagernes anmeldelse af forholdet.

Sammenfattende er det vores opfattelse, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at vægbeklædningens beskaffenhed har medført skade eller kan antages at ville medføre skade på bygningen og/eller bygningsdele ud over den risiko, som forsikringstagerne allerede er orienteret om gennem den bygningssagkyndiges bemærkninger i tilstandsrapporten, *se bilag ….*
Med hensyn til kælderens brugbarhed skal vi herudover henvise til *Tillæg 1 til Bygningsreglement for småhuse 1985 med tilhørende bemærkninger* (bilag …). Af bemærkningerne fremgår det bl.a.:

- Der findes ikke megen erfaring omkring, hvordan asbest i de lave koncentrationer, der kan findes i indeklimaet eller udeluften, påvirker risikoen for at udvikle sygdomme.
- I indeklimaet er der ikke fastsat nogen grænseværdi, men risikoen for udsættelse for asbestfibre anses for meget ringe på grund af de lave koncentrationer. Derfor antages det også, at risikoen for at udvikle sygdomme er meget ringe ved udsættelse for fibre i indeklimaet, når de indendørs anvendte materialer ikke er defekte.
- Asbestfibre er ikke farlige, så længe de sidder i et materiale, så de ikke kan indåndes.

Efter vores bedste overbevisning må den pågældende vægbeklædning anses for at være intakt, og den må således også have været det på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendomme. Forsikringstagerne har da heller ikke godtgjort, at vægbeklædningen giver risiko for eksponering af asbestfibre ud over det normale ved personophold i kælderen.

Hvis den pågældende kælder skulle være uanvendelig som følge af de anvendte plader, vil loftsrum under tage beklædt med asbestholdige eternittagplader heller ikke kunne anvendes til opbevaring, idet støv indeholdende asbestfibre må antages at ville lægge sig på de opbevarede genstande, når de frigives fra tagpladerne f.eks. i forbindelse med kraftig vindpåvirkning, hvor tagkonstruktionen kan forventes at give sig.

Alt i alt skal vi konkludere, at forsikringstagerne ikke har dokumenteret, at pladernes blotte tilstedeværelse i kælderen ikke kan antages at nedsætte kælderens værdi eller brugbarhed af nævneværdigt omfang sammenlignet med tilsvarende intakte kældre af samme alder.

Ulovlighedsdækning
Vi har også holdt forholdet op mod ulovlighedsdækningen, som forsikringen er udvidet med i kraft af den udarbejdede *Sundhedsattest* (bilag …). Udvidelsen betyder bl.a., at ejerskifteforsikringen også dækker bygningens lovlighed i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter, *se bilag … Afsnit 3. Ulovlighedsdækning.*

Som udgangspunkt skal vi konstatere, at der ikke fandtes et bygningsreglement på tidspunktet for bygningens opførelse i 1932. Disse kom først til i 1961. Efterfølgende er bygningsreglementet løbende blevet opdateret dels i form af tillæg til det eksisterende dels i form af helt nye reglementer. I 1985 blev der udstedt et nyt bygningsreglement, som kun gjaldt for småhuse.

Heri kan det bl.a. udledes, at noget byggearbejder blot kan udføres uden yderligere ansøgning/anmeldelse, hvorimod andre kræver en egentlig ansøgning eller blot en anmeldelse til den stedlige kommunalbestyrelse.

Opsætning af vægbeklædning på indvendige vægge hører under den kategori, som der hverken skal søges om eller anmeldes, men skal dog overholde de krav, som måtte være beskrevet i bygningsreglementet. Når det gælder brugen af asbestholdige materialer indendørs i byggerier, har anvendelsen af sådanne været lovligt frem til 15. april 1986, hvor *Tillæg 1 til Bygningsreglement for småhuse 1985* (bilag …) er gældende fra. Fra tillæggets ikrafttræden var brugen af asbestholdige materialer i indeklimaet ikke længere lovligt.

I det aktuelle tilfælde er vægbeklædningen udført af sælgers sælger, det vil sige før 11. december 1986, men hvornår arbejdet nøjagtigt har fundet sted, er ikke dokumenteret, og arbejdet kan således være udført både før og efter forbudet mod anvendelse af asbestholdige materialer i indeklimaet. På grund af den manglende dokumentation for arbejdets udførelse har vi vurderet, at vi ikke har det fornødne grundlag til at tage stilling til erstatningspligten under denne del af forsikringen.

Dækning under ulovlighedsdækningen forudsætter også, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Ifølge advokat P.K.'s klageskrivelse til ankenævnet er muligheden for dispensation hos den kommunale myndighed undersøgt. Den kommunale myndighed har tilsyneladende tilkendegivet, at de ikke vil blande sig i, om pladerne er ulovligt opsat, ligesom de ikke vil udstede påbud om nedtagning af disse, hvis det skulle vise sig, at de var ulovligt opsat.

Den omstændighed, at den kommunale myndighed har valgt at se igennem fingrene med forekomsten af de pågældende plader, tillader vi at tage til indtægt for, at der er givet en uformel dispensation til at bevare de pågældende plader på indvendige vægge i kælderen."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 13/5 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Der er i den nævnte skrivelse blandt andet henvist til tillæg til bygningsreglementet for småhuse i 1985, bilag … der er gældende fra 15. april 1986, og som gør indendørs anvendelse af asbestholdige plader ulovligt. Der er i den forbindelse citeret bemærkningerne til bilaget. Hertil skal bemærkes, at der vist nok ikke i dag er nogen, som er i tvivl om, at asbest er farlig, og kan påføre personer forskellige lidelser. Det er klart, at det farlige udgør asbestfibrene, der løsrives i forbindelse med brud på pladerne, eller såfremt pladerne ikke er forseglede i enderne. Det fremsendte materiale angiver jo netop, at de asbestholdige plader adskillige steder er gennembrudte blandt andet ved rørgennemføringer, ligesom der er mulighed for, at pladerne beskadiges ved brug af kælderen, hvorved asbestfibre frigøres.

Det skal også hertil bemærkes, at det jo har sin årsag, at man allerede i 1986 gjorde indre anvendelse af plader med asbest ulovligt.

Problemet omkring anvendelse af kælderen er netop, at mine klienter ved købet gik ud fra, at kælderen kunne anvendes uden begrænsninger f.eks. til gildesal, legerum for børn m.v., hvilket blev bekræftet af indholdet af tilstandsrapporten. Det forekom indlysende, at ingen i dag vil udsætte sig selv og ej heller sine børn for risiko for indånding af asbestfibre, hvorfor det er ganske forståeligt, at mine klienter ikke kan eller vil anvende kælderlokalet som forudsat ved købet, før disse plader er skiftet til et materiale, der ikke - med den viden der nu haves - kan være sygdomsfremkaldende. Dette kan ikke betragtes som andet end en nedsat brugbarhed af kælderen og som sådan en værdiforringelse af ejendommen set i forhold til, hvad mine klienter havde været berettiget til at forvente ved købet."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 30/5 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi skal ikke afvise, at asbestfibre kan give anledning til forskellige sygdomme. De fleste erfaringer kendes imidlertid fra arbejdsmiljøområdet, hvor koncentrationen og dermed også påvirkningen må anses for at være langt større end, hvad der kan forventes i indeklimaet overordnet set.

Forsikringstagerne har imidlertid ikke godtgjort, at der frigives asbestfibre fra de aktuelle plader, hvor disse er skåret til, eller hvor der er sket gennembrydning for rør og andre installationer. I øvrigt er det vores opfattelse, at frigivelsen fra disse vil være yderst begrænsede og slet ikke i en størrelsesorden, hvor kælderens værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte kældre af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand kan anses for at være nævneværdig nedsat.

Den omstændighed, at brugen af asbestholdige byggematerialer allerede blev gjort ulovligt i 1986, viser blot, at man som med så mange andre materialer og konstruktioner har gjort sig nogle erfaringer med deraf forskellige restriktioner til følge. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at der i relation til ejerskifteforsikringen er tale om forhold, som opfylder skadebegrebet. Ejerskifteforsikringen skal således ikke bekoste omgørelse af enhver konstruktion eller udskiftning af materialer, som med tiden har vist sig at være mere eller mindre uheldige, når erfaringerne gøres op. Dette skal vi begrunde i formuleringen af skadebegrebet, som for opfyldelse forudsætter en nævneværdig nedsættelse af værdi eller brugbarhed, når der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Herudover er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger

Af forsikringsbetingelserne fremgår 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 bygningens 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.

9.3.
Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted inden for to måneder fra handelstidspunktet.

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.

…
16. Installationernes lovlighed
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller VVS-installationer samt kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet.

17. Bygningens lovlighed
Bygningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Herefter, og da det herudover ikke er sandsynliggjort, at forholdet udgør en ulovlig byg-ningsindretning, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand