/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 73.436:

xxxxx xx xxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xxx xx xxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der for sin ejerlejlighed har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms fundament og etageadskillelse.

Selskabet har tilbudt at erstatte 1/4 af udgifterne til dækning af de anmeldte skader med henvisning til, at de berørte bygningsdele udgør en del af fællesejet, hvorfor klageren alene er forpligtet til at afholde udgifter i overensstemmelse med fordelingstallet.

Det fremgår af sagen, at klageren ejer en stuelejlighed i en ejendom opført i 1908. Ejendommen har i alt fire ejerlejligheder. Det er udarbejdet to tilstandsrapporter den 10/7 2006, hvoraf den ene vedrører hele ejendommen, mens den anden vedrører klagerens ejerlejlighed. Forsikringen trådte i kraft den 1/2 2007.

Den 9/4 2007 anmeldte klageren, at der var skæve gulve, og at der var sætningsskader ved kældervæggen. Selskabet besigtigede ejendommen den 5/6 2007 og meddelte herefter ved skrivelse af 12/6 2007, at forholdene var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Af dækningstilsagnet fremgår bl.a.:

> "**Vores begrundelse vedrørende forhold 1 (skæve gulve)**
> Ved besigtigelsen af lejligheden (boligen) kunne det registreres at gulv i stue og værelse havde skæve gulve fra 14-17 mm pr. meter (se skitse 01, stueplan).
> Disse skævheder nedsætter husets brugbarhed væsentligt (besværlig at indrette, her tænkes på møblering som skal opklodses for at stå i vandret).
> …

2. 73.436

Udbedring / omfang:

Stue : (25 m²)
- demontering af fodpaneler / gerigter / døre / fyrretræsgulve
- opretning af gulvbjælker
- lev. og mont. af tilsvarende fyrretræsgulve 25 x 140 mm
- lev. og mont. af eksist. fodpaneler
- lev. og mont. af eksist. / eller nye gerigter (nødv. omfang)
- malerrep. af vægge samt paneler i nødv. omfang (taksator orienteres)

(forsikringstager lev. og mont. selv indv. døre jf. aftale)

Værelse : (14 m²)
- demontering af fodpaneler / gerigter / døre / fyrretræsgulve
- opretning af gulvbjælker
- lev. og mont. af tilsvarende fyrretræsgulve 25 x 140 mm
- lev. og mont. af eksist. fodpaneler
- lev. og mont. af eksist. / eller nye gerigter (nødv. omfang)
- malerrep. af vægge samt paneler i nødv. omfang (taksator orienteres)

(forsikringstager lev. og mont. selv indv. døre jf. aftale)

Vores begrundelse vedrørende forhold 2 (sætningsskade ved kældervæg)
Alm. Brand Forsikring A/S har besluttet at få udført en geoteknisk jordbundsundersøgelse under kældervæggen, som er centrum for de skæve gulve.
Hvad undersøgelsen registrerer og konkluderer, hører I nærmere om, når en rapport er modtaget.

Til orientering kan nævnes at Alm. Brand Forsikring A/S betaler den geotekniske jordbundsundersøgelse (ca. 5-6.000,- kr. ex. moms)"

Af den geotekniske rapport dateret 14/7 2007 fremgår bl.a.:

"**KONKLUSION**: De udførte undersøgelser viser, at årsagen til de konstaterede revner og sætninger skyldes, at skillevægge i kælderen er funderet på sætningsgivende dynd.

Efterfundering skønnes at være påkrævet under ca. halvdelen af kældervæggen med udgangspunkt i det område hvor der er konstateret størst sætninger på gulvet.

Såfremt gulvet skal undgå sætninger skal sætningsgivende lag udskiftes med velkomprimeret sandfyld.

Der resterer formentlig en del sætninger i huset som følge af aflejringernes sammensætning, såfremt fundamentet ikke forstærkes. Dette vil fremover bevirke funktionsmæssige gener, og der må påregnes øgede omkostninger til vedligeholdelse af huset, primært til udbedring af skævheder.

Hvis fundamentet ikke forstærkes vil der kunne opstå nye skævheder, det anses derfor at forstærkning af fundamentet er nødvendig."

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte samtlige udgifter til udbedring af de dækningsberettigende forhold. Til støtte herfor har klagerens advokat i skrivelse af 13/2 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager er i øvrigt af den opfattelse, at tegningen på den geotekniske rapport ikke er korrekt. Tegningen på taksatorrapporten, der vedlægges som bilag, viser den korrekte placering af skaden, nemlig midt imellem klagers 3 kælderrum, som udelukkende benyttes af klager, og som de andre i ejendommen ikke har adgang til.
>
> Klager har jf. ejerforeningens tinglyste vedtægters § 5.1 ret til disse rum beskrevet i den tilstandsrapport for lejligheden, som ligger til grund for anmeldelsen til ejerskifteforsikringen.
>
> Der er således ikke tale om en tilstandsrapport for hele ejendommen. De beskrevne 30-50% af kælderen er således 30-50 % af klagers kælder. I den forbindelse bemærkes, at indklagede ikke på noget tidspunkt i forbindelse med tegningen af forsikringen eller i selve forsikringsaftalen har taget nogen form for forbehold i forhold til kælderen. Det bemærkes endvidere, at der i det tinglyste skøde på ejendommen står 'nærværende skøde ….. ingen ændringer i forhold til den mellem parterne indgåede købsaftale med bilag.', og i købsaftalens afsnit 6/standard vilkår/ejerforening står der: 'Køber har pligt til at være medlem af ejerforeningen og skal respektere boligministeriets normalvedtægt eller de for lejligheden tinglyste vedtægter.' Da der er tinglyst vedtægter er det disse vedtægter og disse alene, der skal respekteres.
>
> I ejerforeningens vedtægters § 5.1 står der: 'En ejerlejlighed omfatter det areal, som dette er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning og de hermed fulgte kort over den pågældende ejerlejlighed samt en andel i fællesrettigheder.' Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke forefindes undtagelser omkring gulve, vægge m.m.
>
> Den del af kælderen, hvor skaden er iagttaget, tilhører klagers ejendom, og der er således ikke tale om fællesareal. Dette gælder uanset om ejendomsretten er tinglyst eller ej, og det fastholdes, at indklagede har været i besiddelse af alt relevant materiale i forbindelse med indgåelse af forsikringsaftalen, hvorfor man ikke er berettiget til kun at yde dækning med 1/4. Udgiften til udbedring af skaden skal således alene afholdes af indklagede, og ikke deles med de øvrige ejerlejligheder.
>
> I ejerforeningens vedtægters § 7.1 fremgår det, at det påhviler den enkelte ejer at vedligeholde sin egen lejlighed, såvel indvendigt som udvendigt, for egen regning. Når man skal fortolke ejerforeningens vedtægter omkring, hvilke bygningsinstallationer der hører med til den udvendige vedligeholdelse, må det fortolkes således, at alle bygningsdele, der har betydning for funktionen af min klients lejlighed, må være omfattet af denne vedligeholdelsespligt. Det betyder med andre ord, at gulvkonstruktionen samt bærende dele, der danner grundlag for min klients lejligheds funktion, må være omfattet af denne vedligeholdelsespligt.
>
> I øvrigt bemærkes, at etageadskillelsen mellem klagers lejlighed og klagers kælder næppe har betydning for ejendommen som helhed.
> Det bemærkes i øvrigt, at det fremgår af ejerforeningens vedtægters § 7.2., at 'den enkelte ejer må ikke foretage udvendig maling af træ- eller murværk, udskiftning af døre, vinduer, tagbelægning eller andet, der ændrer lejlighedens udvendige udseende, uden at der forud er indhentet tilladelse fra bestyrelsen.'

Det må antages at denne formulering forudsætter, at der også er tale om den enkelte ejers pligt som indtræder, netop fordi der ikke er tale om fælleseje.

Det bemærkes i øvrigt at der i ejerforeningens vedtægters § 7.3. og 7.4. er nævnt hvilke områder der er fælles vedligeholdelse på. Her er ikke nævnt noget om gulve, vægge samt fundamenter for disse indenfor den enkelte lejligheds areal. Da der således ikke er fælles vedligeholdelse, må det være fordi det er den enkelte lejlighedsejers ejendom og forholdet skal derfor dækkes 100% af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 27/3 2008 bl.a. anført:

"Advokat M.E.K. klager på vegne af forsikringstageren over, at vi ved erstatningsopgørelsen har taget højde for, at ejendommen består af fire boligenheder henholdsvis to i stueetagen, hvoraf forsikringstageren er ejer af den til venstre, og to på første sal.

Det er advokatens anbringende, at de skadede bygningsdele:

- del af etageadskillelse mellem kælder og stue
- del af fundament under indvendig væg i kælder

udgør en del af forsikringstagerens ejerlejlighed og ikke en del af fællesejet. Som dokumentation herfor har advokat M.E.K. henvist til ejerforeningens vedtægter.

Vi mener ikke, at det kan udledes af vedtægterne, at hver ejerlejlighedsindehaver skal afholde den fulde udgift af ethvert arbejde herunder almindelig vedligeholdelse, der måtte vedrøre det tinglyste areal. Det ville umiddelbart betyde, at beboerne i stueetagen skulle bekoste samtlige reparationer uden undtagelse, når det gjaldt facader og gavle samt kældervægge og tilhørende fundamenter, hvorimod beboerne på 1. sal skulle bekoste samtlige reparationer uden undtagelse, når det gjaldt tagbelægning og -konstruktion af mansardtypen, *se foto fra salgsopstilling* (bilag A).

Sådan forholder det sig heldigvis heller ikke. Dette kan udledes af Peter Bloks bog *'Ejerlejligheder', 3. udgave.* Heraf fremgår det på *side 120* (bilag E):

> Vægge, mure, gulve og lofter, der er af betydning for ejendommen som helhed, dvs. bærende konstruktioner, kan lejlighedsindehaveren ikke gøre ensidigt indgreb i, og udgiften til reparation og vedligeholdelse af sådanne bygningsdele, som går ud over normal indvendig vedligeholdelse, påhviler ejerforeningen.

Videre fremgår det på *side 121* i samme bog (bilag E):

> Ved beregningen af en ejerlejligheds areal skal den udvendige side af ydermuren følges. Det samme gælder ved vægge, der danner skel mellem ejerlejligheder og fællesrum. Dette betyder ikke, at ejeren af lejligheden ejer disse mure og vægge.

Som anført ovenfor omhandler den anerkendte skade etageadskillelse mellem kælder og stueetage samt fundament under en indvendig væg i kælderen. Det er uomtvisteligt, at en bygning er afhængig af et fundament, ligesom det er uomtvisteligt, at en bygning i flere etager forudsætter etablering af en eller flere etageadskillelser for at opnå tilstrækkelig stivhed.
Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at de berørte bygningsdele udgør en del af fællesejet, hvorfor omkostningerne til udbedring af skaderne skal deles mellem ejerne af

lejlighederne på baggrund af det tinglyste fordelingstal, som er 1:4 helt i overensstemmelse med vores opgørelse.

Indholdet af klageskemaet giver i øvrigt anledning til følgende bemærkning.

Geoteknisk rapport (fremlagt af klager)
Vi skal ikke afvise, at tegning (bilag 1 i geoteknisk rapport udarbejdet af D.K.J. ApS) ikke er retvisende, når det gælder sætningens placering og udbredelse i kælderen. Efter vores opfattelse er dette uden betydning for sagens vurdering ikke mindst, når vores skadekonsulent har udarbejdet en tilsvarende tegning med korrekt angivelse af sætningens udbredelse. Det samme er tilfældet med behovet for udbedring, som er skønnet til 30 - 50 % af kælderområdet uden nærmere at definere, hvad der forstås ved kælderområdet. Alm. Brand har jævnfør vores brev af den 12. juni 2007 (fremlagt af klager) anerkendt, at sætningen og årsagen hertil er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Tilstandsrapporter
Der er udarbejdet to tilstandsrapporter. En for fællesejet med *Ib. nr. …251* (bilag B) og en for særejet med *Ib. nr. …252* (fremlagt af klager). I disse er det på *side 4 af 12* henholdsvis anført:

> Denne rapport omfatter fællesejet og er alene udfærdiget i sammenhæng med tilstandsrapporten på S.L. Vej 3 matrikelnr. 1 af … for lejlighed st. tv.
>
> og
>
> Denne rapport omfatter særejet for lejligheden. Til denne rapport er udfærdiget særlig tilstandsrapport for fællesejet på S.L. Vej 3 matrikelnr…, der kun gælder sammen med denne rapport.

Forsikringstageren har således været vidende om, at der var udarbejdet disse to tilstandsrapporter, hvilket under normale omstændigheder også vil fremgå af købsaftalen.

Vedtægter (fremlagt af klager)
I henhold til vedtægternes § *5, Benyttelse, udleje, stk. 5.1.* kan ejerne af ejerlejlighed nr. 1 og 3 dele den fælles kælder ligeligt og inddrage disse kælderrum under den enkelte lejlighed. Det er dog en forudsætning, at ejerne af disse lejligheder for egen regning bekoster tinglysning af tillæg til anmeldelse og fortegnelse med angivelse af den nye arealfordeling.

Ved forespørgsel på stamoplysninger i tingbogen (bilag F) kan vi konstatere, at arealet for ejerlejligheden S.L. Vej 3, st. tv. i R. er angivet til 69 m^2. En eventuel inddragelse af kælderarealet under lejligheden synes således ikke at være tinglyst.

Ligeledes kan vi konstatere, at der i *BBR-oplysninger for ejendommen* (bilag G) er anført følgende notat:

> DESUDEN KÆLDER FÆLLES M. ST TH, SAMT ANDEL AF BYGN 2 OG 3.

Det synes således ikke at være anført nogen steder, at forsikringstageren har ejendomsretten over de berørte kælderrum.

Der henvises også til vedtægternes § *7, Vedligeholdelse, stk. 7.1.,* at det påhviler den enkelte ejer at vedligeholde sin egen lejlighed såvel indvendig som udvendig for egen regning.

Først og fremmest er det vores opfattelse, at de anerkendte skader ikke kan sidestilles med normale vedligeholdelsesarbejder. For det andet skal vi konstatere, at bestemmelsen ikke kan gøres gældende for den del, som vedrører fællesejet.

For så vidt angår vedtægternes § *7. Vedligeholdelse, stk. 7.2.,* har denne tydeligvis til hensigt at hindre den enkelte ejerlejlighedsejer i at foretage udvendige arbejder, som ikke er godkendt af bestyrelsen. Den enkelte ejerlejlighedsejer kan således ikke vælge for egen regning at udskifte vinduer og døre, tag eller etablere tagterrasse/altan og lignende udvendige arbejder, med mindre bestyrelsen har sagt god for det. Dette er ikke det samme, som at den enkelte ejerlejlighedsejer for egen regning skal afholde enhver udgift til vedligeholdelse og reparation af de udvendige bygningsdele, som indgår i egen boligenhed. Har bestyrelsen truffet aftale om at iværksætte en facaderenovering, skal alle beboerne naturligvis deltage i udgiften med 1/4 uanset om den enkelte ejerlejlighedsejers boligenhed ligger bag facaden.

Endelig henvises til vedtægternes § *7. Vedligeholdelse, stk. 7.3. og 7.4.,* hvor det henholdsvis fremgår, at:

> Den fælles vedligeholdelse omfatter fælles arealer, drift af fælles forsyningsanlæg til el og vand, herunder målere. De nævnte fællesarealer holdes ryddede og rengjorte.

og

> Ejerforeningen vedligeholder fælles afløbsledninger, og den enkelte ejerlejlighedsejer skal respektere og tåle reparationer og vedligeholdelse af enhver art af ledningerne - også på arealer som af den enkelte benyttes til have - alt uden erstatning.
> Alle afløbsledninger udenfor fundament betragtes som fælles.

Disse bestemmelser kan naturligvis ikke tages til indtægt for en udtømmende liste over de dele af fællesejet, hvor der er fælles vedligeholdelse. Hvem skulle i givet fald betale for rensning af skorsten, tagnedløb, faldstammer og lignende fælles installationer. Det samme er tilfældet med maling af trappe til 1. sal og til kælder.

Konklusion
Sammenfattende skal vi konkludere, at de i dette tilfælde berørte bygningsdele og -konstruktioner falder ind under begrebet fællesejet. Herudover skal vi konkludere, at reparationerne af de anerkendte forhold falder uden for begrebet vedligeholdelse.

Alt i alt skal vi fastholde, at vi er berettiget til at opgøre erstatningen til 1/4 del af de samlede udgifter, og forsikringstagerens klage til ankenævnet ændrer således ikke ved vores vurdering heraf."

Heroverfor har advokaten i skrivelse af 25/4 2008 til nævnet bemærket:

"Klager fastholder, at det kan udledes af vedtægterne, at klager og dermed klagers forsikring skal afholde den fulde udgift af ethvert arbejde, herunder almindelig vedligeholdelse der måtte vedrøre det tinglyste areal.

I den forbindelse skal det understreges, at det alene er ejendommens tinglyste vedtægter, som skal respekteres.

Indklagedes henvisning til Peter Bloks bog 'Ejerlejligheder', 3. udgave, kan i så henseende ikke tillægges betydning.

Det fastholdes således, at de berørte bygningsdele er en del af klagers særeje.

Det fastholdes endvidere, at forholdet er omfattet af vedligeholdelsesarbejder, hvilket i sagens natur også indebærer, at man løbende udbedrer opståede skader, uanset hvordan disse skader er opstået.

Det er korrekt, at forsikringstageren har været vidende om, at der var udarbejdet 2 tilstandsrapporter, men det præciseres, at den ene tilstandsrapport er for lejligheden, imens den anden er for hele ejendommen.

I relation til de 2 tilstandsrapporter præciseres, at de områder, hvor skaderne er konstateret, er beskrevet i tilstandsrapporten for lejligheden (særejet), og ikke i tilstandsrapporten for hele ejendommen.

Klager har således alene af denne grund været berettiget til at gå ud fra, at skaderne henhørte til lejligheden (særejet), og således også kunne forvente, at en eventuel forsikringsdækning ville være fuldstændig og ikke 1/4.

De i sagen omhandlede bygningsdele og konstruktioner falder således ikke ind under begrebet 'fælleseje'.

Der er efter klagers opfattelse - som også anført i klagen - tale om skader med klar relation til lejligheden.

Endvidere er reparationerne en del af det at holde en lejlighed i god stand, altså almindelig vedligeholdelse.

Klager er således berettiget til at modtage fuld erstatning, og indklagede er uberettiget til at opgøre erstatningen til 1/4 af de samlede udgifter."

Hertil har selskabet i skrivelse af 23/5 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Advokat M.E.K. antyder også, at vi ikke respekterer de tinglyste vedtægter, når vi henviser til Peter Bloks bog 'Ejerlejligheder', 3. udgave. Vi er ikke enige heri. Efter vores opfattelse kan vores henvisning til uddrag af Peter Bloks bog tages til indtægt for praksis på området, og de i denne sag tinglyste vedtægter findes ikke at være formuleret på en sådan måde, at de afviger specielt fra andre vedtægter for tilsvarende foreninger.

I øvrigt kan vi ikke se noget formål med at have et tinglyst fordelingstal, hvis der ikke er nogen udgifter, som skal fordeles i henhold til et sådant."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 28/5 2005 til selskabet anført:

"I den anledning skal jeg kort præcisere, at de centrale elementer i sagen er:

- at det kan udledes af vedtægterne, at klager og dermed klagers forsikring skal afholde den fulde udgift af ethvert arbejde, herunder almindelig vedligeholdelse der måtte vedrøre det tinglyste areal

- at de berørte bygningsdele er en del af klagers særeje

- at de områder, hvor skaderne er konstateret, er beskrevet i tilstandsrapporten for lejligheden (særejet), og ikke i tilstandsrapporten for hele ejendommen

- at klager således alene af denne grund har været berettiget til at gå ud fra, at skaderne henhørte til lejligheden (særejet), og således også kunne forvente, at en eventuel forsikringsdækning ville være fuldstændig og ikke 1/4

- at de i sagen omhandlede bygningsdele og konstruktioner falder således ikke ind under begrebet 'fælleseje', idet der er tale om skader med klar relation til lejligheden

- at enhver rimelig tvivl i forbindelse med forsikringsdækningen må komme forsikringsselskabet til skade

- at klager således er berettiget til at modtage fuld erstatning, og indklagede er uberettiget til at opgøre erstatningen til 1/4 af de samlede udgifter."

Af policen fremgår bl.a.:

"**Ejerlejlighed, fordeling:**
Forsikringen vedrører en ejerlejlighed. Forsikringen dækker skader på denne ejerlejlighed. Skader på fællesarealet dækkes med fordelingstallet 1/4, jfr. Købsaftalen. Det bemærkes, at forsikringen ikke dækker skade på garager, udhuse, carporte eller andet, som ligger uden for den egentlige beboelsesejendom."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder med henvisning til det af selskabet anførte ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand