808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.566:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af en konstateret skade på de bærende elementer over krybekælderen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne i tilstandsrapporten var advaret om alvorlige skader på betondækket.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1956, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/10 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/6 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.5 Etageadskillelse	K2	Betondæk over krybekælder/ingeniørgang har ravnedannelser og blotlagte armeringsjern, som med tiden vil blive nedbrudte og tærede."

Klagerne anmeldte den 4/9 2007, at de havde konstateret skade på de bærende dækelementer over krybekælderen. T. Rådgivende Ingeniører A/S besigtigede på foranledning af selskabet forholdet den 2/10 2007 og anførte som følge heraf i rapport af 3/10 2007:

"Konstruktionen må som minimum anses for at have udlevet langt hovedparten af sin levetid, og vil formentlig ikke kunne leve op til dagens krav til styrke og stivhed, og nu formentlig end ikke datidens gældende lidt svagere krav til styrke og stivhed.

Konstruktionen bestående i let porrebeton, og ikke ellers beskyttede armeringsjern er ikke usædvanlig fra 1950 og frem. I kombination med fugt i krybekælderen korrosion som formentligt har været accelererende og som med sikkerhed vil accelererede betydeligt nu hvor jern er blotlagt.

Dæk uden tegn på skade, kan principielt vise sig at indeholde tilsvarende problemer, hvorfor vi ikke udtale os entydigt herom for nærværende.

I tilfælde af et egentligt brud, skønnes det for nærværende, at gulvets trækonstruktion vil kunne bære sædvanlig personlast, men så komme til at gynge meget, og formentlig uden egentligt nedfald i krybekælder, samt påvirkning af hovedskillerum eller facademur. Dette er dog kun et kvalificeret skøn og ingen garanti.

ANBEFALING
Grundlæggende må det snarest muligt anbefales at skifte dækkene, som for nærværende stort set har udlevet sin tid.

I forbindelse med at gulv i østlige del skiftes - som følge af vandskade - bør der ske en kvalificeret inspektion til afklaring af om hovedskillevæg står på dækkene eller som forventet direkte på fundament.

Hvis økonomien taler for etapevis afhjælpning kan det anbefales seriøst, at planlægge udskiftning af dækkene inden for en meget kort tidshorisont, i kombination med jævnlige inspektioner i krybekælder for yderligere deformationer samt af om gulve begynder at gynge. Videre må det anbefales, ikke at påføre gulve unødig stor last som eksempelvis arkivlast eller lignende tunge ting. fald der viser sig tegn på yderligere deformationer, bør det overvejes at skride til omgående afspærring og udskiftning af pågældende dæk.

En egentlig udskiftning af dæk indebærer, at rummet/rummene skal tømmes for inventar, gulvet optages og dækket fjernes indtil hovedskillevæg/facade. Der kan så udlægges en ny dækkonstruktion i træ, stål eller i beton, når blot der tages hensyn til forekommende installationer i krybekælder (varmeforsyning til radiatorer)."

H.H. fra T.-Consult anførte i skrivelse af 30/10 2007:

"Som det ses af fotos er armeringsjern mange steder helt blottede og hvor de ikke er blottede er der revner i S.elementer (ikke beton som angivet i rapport) hvilket klart indikerer at dækket overalt er med defekt armering.
En sagkyndig bør vide, at et dæk som har defekt armering i underside er helt uden teoretisk bæreevne og kun held gør at der endnu ikke er sket kollaps.

Som det fremgår af specielt foto 1 og 2 er der ikke kun revner, men decideret brud i mindst 5-6 dækelementer.
Den rigtige karakter og skadebeskrivelse i pkt. 2.5 etageadskillelse burde have været følgende:

K3: S.dæk over krybekælder har rustne blotlagte armeringsjern, revner og brud og er uden teoretisk bæreevne og med note: Da der er risiko for brud/kollaps bør huset ikke bebos før skader er udbedret, enten med nyt krybekælderdæk eller terrændæk.

Denne korrekte skadebeskrivelse ville have fået køber til at forholde sig anderledes til køb/pris.

Da der er risiko for kollaps, ganske vist med en evt. faldhøjde på kun ca. 0,5 m vil jeg anbefale at evt. reoler og andre høje ikke fastgjorte møbler omgående sikres mod væltning ved fastgørelse til væg således, at et evt. kollaps ikke medfører personskade.
Huset bør rømmes og repareres snarest."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 1/11 2007 til nævnet:

"Forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten er undtaget dækning ifølge betingelserne, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ved klart forkert beskrevet forstås, at I ikke med beskrivelsen har haft en reel mulighed for at vurdere forholdets reelle karakter, omfang og betydning.

I tilstandsrapporten står om etageadskillelsen, betondæk over krybekælder/ingeniørgang har revnedannelser og blotlagte armeringsjern, som med tiden vil blive nedbrudte og tærede. Forholdet har fået karakteren K2, som svarer til en alvorlig skade. En alvorlig skade er en skade som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vi mener med andre ord, at I ved beskrivelsen i tilstandsrapporten allerede inden købet har været advaret om, at der var en alvorlig skade i gulvkonstruktionen, som inden for overskuelig tid ville medføre svigt.

Jeg har ikke i ingeniørens rapport fundet begrundelse for at kritisere teksten eller karakteren i tilstandsrapporten og derved mulighed for at tilsidesætte undtagelsesbestemmelsen."

Klagernes advokat ansøgte ved skrivelse af 12/2 2008 selskabet om retshjælpsdækning til anlæggelse af en sag vedrørende den aktuelle tvist. Selskabet afviste dette i skrivelse af 25/2 2008 med henvisning til, at sagen ville kunne indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved skrivelse af 1/3 2008 over for nævnet nedlagt påstand om:

"Hel eller delvis dækning af skaden samt omkostninger til fraflytning, møbelopbevaring samt genhusning imens skaden udbedres. Derudover retshjælpsdækning i forbindelse med sagen."

Klagerne har til støtte herfor anført:

"**1. Sagsfremstilling, redegørelse for sagen**
Vi har d. 01.01.07 købt ejendommen U.vej 5, der er opført i 1956 og tegnet ejerskifte forsikring hos selskabet Alm. Brand.
Tilstandsrapporten angiver på side 7, pkt. 2,5 etageadskillelse, karakteren K2 med tekst:
Betondæk over krybekælder/Ingeniørgang har revnedannelser og blotlagte armeringsjern, som med tiden vil blive nedbrudte og tærede.

Efter en skybrudssag d. 11.08.07 bliver vi af teknikere gjort opmærksom på at vores bærende dæk elementer i krybekælder ser MEGET medtaget ud og at vi bør kontakte forsikringsselskab samt professionel hjælp, da de mener der er fare for kollaps. Vi kontakter Alm. Brand d. 03.09.07 og anmelder skaden efter besigtigelse af ingeniør: T.-CONSULT som i sin rapport bl.a. skriver:
Som det ses af fotos er armeringsjern mange steder helt blottede og hvor de ikke er blottede er der revner i S.elementer (ikke beton som angivet i rapport) hvilke indikere at dækket overalt er med defekt armering.
En sagkyndig bør vide, at et dæk som har defekt armering i underside er helt uden teoretisk bæreevne og at kun held gør at der endnu ikke er sket kollaps.
Som det fremgår af specielt foto 1 og 2 er der ikke kun revner, men decideret brud i mindst 5-6 dækelementer.

Den 02.10.07 kommer ingeniør: T. (bestilt af Alm. brand) til ejendommen, vi gennemgår skaden i form af billedmateriale (da han ikke vil ned og kravle i krybekælderen).
Vi får d. 01.11.07 svar brev fra Alm. Brand hvor de afviser sagen på baggrund af K2 i tilstandsrapporten og at de som (T.N., taksator) Alm. Brand skriver:
Jeg har ikke i Ingeniørens rapport har fundet begrundelse for at kritisere teksten i tilstand eller karakteren i tilstandsrapporten og derved mulighed for at tilsidesætte undtagelsesbestemmelsen.
Men i rapporten fra T.-CONSULT skrives der bl.a.:
Den rigtige karakter af skadebeskrivelse i pkt. 2.5 etageadskillelse burde have været følgende:
K3: S.dæk over krybekælder har rustne blotlagte armeringsjern, revner og brud og er uden for teoretisk bæreevne og med note: Da der er risiko for brud/kollaps bør huset ikke bebos før skader er udbedret, enten med nyt krybekælderdæk eller terrændæk.
Ingeniøren: T. forholder sig ikke til karakteren K2 i tilstandsrapporten.

Derefter forsøger vi forgæves at få fat på T.N. Da dette ikke lykkes og da vi ikke hører tilbage trods adskillige beskeder, kontakter vi d. 29.11.07 Alm. Brand (F.P.; T.s chef) og vi aftaler at der skal nye øjne på sagen, han beklager desuden T.s manglende tilbagemeldinger. Vi får ny taksator oplyst: H.G.

December 2008:
H.G./ Alm. brand ankommer til ejendommen, vi gennemgår sagen og han er i krybekælderen. H.G. fortæller til vores overraskelse at disse sager mht. 'nye øjne' oftest drejer sig om at få kunden til at føle sig hørt. Han informerer desuden at vi nok først får svar i det nye år.

D. 25.01.08 modtager brev fra Alm. Brand, de fastholder deres beslutning om ikke at dække skaden.

I forhold til bedømmelsen af skadens omfang i tilstandsrapporten, er der ikke tale om et decideret skjult forhold. Tilstanden bliver beskrevet som en K2 af bygningssagkyndig. Da han

har haft fuld adgang til krybekælderen må vi som købere antage, at denne er beskrevet rigtigt. Vores erhvervelse af ejendommen er primært sket på baggrund af den udfærdigede tilstandsrapport og vores formodning har været at forholdende har været korrekt beskrevne.
Når man køber hus og når den bærende gulvkonstruktion viser sig at være 'ikke bærende' på overtagelsesdagen og når den bygningssagkyndige kender til dette forhold (som Alm. Brand mener han gjorde i vores sag) så skulle vi da mene at dette forhold skulle beskrives i tilstandsrapporten, når det er på den baggrund vi og de fleste køber huse og dermed ejerskifteforsikring.

Om andre forhold i tilstandsrapporten skriver den bygningssagkyndige f.eks.: *Note: Begrænset restlevetid bør påregnes.*

Vi er desuden overbeviste om at skulle vi sælge huset i dag, ville skaden beskrives som K3 med en beskrivelse af forholdet og dets omfang.

Vi synes Alm. Brand har været ualmindeligt 'tunge at danse med' i denne sag, i første omgang var det nærmest umuligt at få den beskikkede taksator i tale samt finde ud af selskabets fremgangs måde. Vi har måttet hive svar ud af dem og få dem til at sende en ingeniør herud. Den nye taksator skriver tilbage til os men svarer ikke på hovedparten af vores spørgsmål. Til sidst bliver vi anbefalet af Alm. Brand at kontakte vores advokat for juridisk bistand da de ikke vil råde os selvom Taksator H.G. har lovet i telefonen at de gerne vil hjælpe/råde os med at gøre sagen så 'billig i drift' som mulig. Vi kontakter vores advokat og ansøger om retshjælp fra vores hus forsikring, denne afviser Alm. Brand også at dække.

Vi henviser til lignende sager, der har været prøvet i ankenævnet og hvor klager har fået medhold:

SAG nr. 70.651
SAG nr. 70.745
SAG nr. 71.136
SAG nr. 71.156

OBS
Vi beder nævnet tage hensyn til at vi har ventet på afklaring samt færdiggørelse og udbedring af skaden siden 03.09.07, og forhåbentlig behandle sagen hurtigst muligt.

Vi bor i huset med en lille dreng på 2 1/2 og venter nyt barn til juni 08. På opfordring af de 2 tilsynsførende ingeniører har vi fjernet reoler og andre tunge genstande fra visse områder i huset, da der er fare for kollaps. Vi har ca. 1700 x 10 cm hul/revne i trægulv ned gennem husets center, mange dele af huset står ufærdige (bl.a. paneler, vægge, el) det kan ikke færdiggøres, da det skal ud igen ved udbedring af skaden. Alt vedr. huset står standby. Huset er koldt og det trækker fra de mange huller.

Vi har af disse årsager været meget ivrig for at komme ud af huset og komme i gang med udbedringen, men er blevet det frarådet af både: advokat, ankenævn og ingeniør da dette ville fjerne bevisbyrden. Vi har ikke råd til blot at flytte ud og genhuse os selv i x antal måneder, indtil afklaring samt udbedring af huset er på plads, da en lejlighed eller anden genhusning (i KBH området) mindst vil koste 10.000,- om måneden."

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

"Som det fremgår af de indhentede ingeniørrapporter er det konstateret, at betondækket over krybekælderen fremstår med revnedannelser og blottede armeringsjern. Begge rapporter fastslår endvidere, at der ikke er aktuelle kollaps på betondækket.

Det er vores opfattelse, at vores forsikringstagere med tilstandsrapportens oplysninger ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
...
Karakteren K2, alvorlige skader, beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Vores forsikringstagere er således blevet gjort bekendt med en alvorlig skade på betondækket over krybekælderen, der vil medføre, at funktionen vil svigte indenfor kort tid.

Tilstandsrapportens beskrivelse omfatter således det konstaterede, nemlig revnedannelser og blotlagte armeringsjern tillige med oplysning om, at der kan forventes tæring og nedbrydning heraf. Forholdet kan, jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 10 ikke anses som værende klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende. Efter vores opfattelse har vores forsikringstagere på grundlag af rapporten netop haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, og således haft mulighed for tage højde herfor i forbindelse med købet af ejendommen.

Endvidere skal det bemærkes, at perioden fra udarbejdelsen af tilstandsrapporten til vores forsikringstageres anmeldelse af forholdet er ca. 1 år og 3 måneder. I denne periode har vores forsikringstagere skiftet ejendommens trægulve i huset. Såfremt der allerede inden overtagelsen af ejendommen var tegn på sammenbrudte dækelementer, ville dette være blevet konstateret i forbindelse med optagningen af det oprindelige gulv. Også dette taler for, at beskrivelsen i tilstandsrapporten var korrekt på tidspunktet for udarbejdelsen heraf.

Vores forsikringstagere henviser i klageskrivelsen til de tidligere afsagte kendelser 70.651, 70.745, 71.136 og 71.156. Kendelserne vedrører netop situationer, hvor tilstandsrapportens oplysninger ikke har givet klager en retvisende beskrivelse af forholdet. Dette er efter vores opfattelse ikke tilfældet i denne sag, hvor selve det anmeldte forhold er beskrevet med karakteren K2, alvorlig skade.

Blandt andet på baggrund af disse kendelser er det vores forsikringstageres opfattelse, at forholdet skulle være beskrevet med karakteren K3. I den forbindelse skal det anføres, at der ikke er forskel i alvoren på en K2- og en K3-skade. Forskellen består derimod i hvorvidt det beskrevne forhold, på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, vurderes at ville medføre skade på andre bygningsdele.

Hertil skal det anføres, at vores skadekonsulenter på baggrund af deres respektive besigtigelser er af den overbevisning, at et eventuelt svigt i de enkelte dækelementer ikke vil indfinde sig på samme tidspunkt, med deraf risiko for en egentlig sammenstyrtning. Et svigt af samtlige dækelementer vil således ske over et tidsrum, og vores forsikringstageres pligt til at begrænse en skades opståen vil dermed forhindre forholdet i at forvolde skade på andre bygningsdele eller konstruktioner.

På baggrund af ovenstående er det således vores opfattelse, at vores forsikringstagere gennem tilstandsrapportens oplysninger med karakteren K2 og den tilhørende beskrivelse er blevet behørigt advaret om betondækkets tilstand, og at forholdet, med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 10, ikke kan anses som værende klart forkert beskrevet.

På baggrund heraf kan erstatningspligten ikke anerkendes."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

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.

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

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår, at betondæk over krybekælder/ingeniørgang har revnedannelser og blotlagte armeringsjern, som med tiden vil blive nedbrudte og tærede. Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver alvorlige skader. Den af selskabet rekvirerede ingeniør har anført, at betondækkene grundlæggende har udlevet deres tid, og at det må anbefales at skifte disse.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne i tilstandsrapporten ikke er blevet oplyst om, at betondækkene har udlevet levetiden og allerede året efter klagernes erhvervelse af ejendommen skal udskiftes.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal betale 20 % af udgifterne til udskiftningen af kælderdækket.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal betale 20 % af udgifterne til udskiftning af kælderdækket.

Poul Sørensen
formand