808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.721:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde fuld dækning for en anmeldt skade på bærende understøtninger samt over selskabets afskrivninger på bygningsdele.

Selskabet har afvist fuld dækning med henvisning til, at den resterende del af den anmeldte skade er omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet henviser tillige til, at afskrivninger er foretaget ud fra almindelige levetidstabeller.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1937, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/4 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/9 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	UN		Flere lodrette revner i pudslaget."

Klagerne anførte i anmeldelse af 17/7 2002:

"I forbindelse med udskiftning af køkken og køkkenelementer hvor husets skelet er blotlagt ca. på et stykke svarende til 1,80 meter i længden og op til vinduesrammen, har vi konstateret at remmen er smuldret væk og sokkelen er hullet.

Endvidere har vi konstateret at de bærende understøtninger til vinduet over den blotlagte del er i yderst dårlig forfatning. Endestykkerne på gulvlederne er ligeledes blotlagt og de er også konstateret at være i dårlig stand.

De observerede forhold er af sådant omfang at det ikke er muligt at fortsætte med udskiftning af køkken selvom det gamle er pillet ned.

Vi imødeser derfor snarest muligt en tilbagemelding på hvorledes vi forholder os med hensyn med ovennævnte."

J.W. fra L.H. Rådgivende Ingeniører A/S besigtigede på foranledning af selskabet forholdet den 3/9 2002 og anførte som følge heraf i skaderapport af 11/9 2002:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:**
2 x 2,5 m ydervæg i køkken er med nedbrudt træ. Væggen er opbygget som følger:
7,5 cm pudset gasbeton udvendigt, 4" bærende trækonstruktion, Cellutex og puds. I forbindelse med etablering af nyt køkken er det konstateret, at den bærende trækonstruktion er nedbrudt.

I køkkenet, som er 3 x 3,5 m, er der partielt nedbrudt træ i nogle gulvbjælker ud for ovennævnte væg.

Køkkengulvet er med keramiske fliser, men på det nedbrudte område er der gulvbrædder.

Køkkengulvet ligger oven på en høj tilgængelig krybekælder.

FORSIKRINGSDÆKNING:
Huset er svampe- og insektforsikret i Almindelig Brand. Den aktuelle skade må først anmeldes over husets svampeforsikring fordi ejerskifteforsikringen ikke dækker skader der er dækket af andre forsikringer. Hvis svampeforsikringen ikke dækker udgiften til udbedring af det nedbrudte træ, dækkes skaden af ejerskifteforsikringen med en selvrisiko på kr. 30.000,-.

ERSTANINGSUDBETALING:
I første omgang udbetales der ikke erstatning."

Klagernes repræsentant arkitekt M.P.H. anførte i skrivelse af 24/2 2004 til L.H. Rådgivende Ingeniører A/S:

"På vegne af ejerne af ovennævnte ejendom, L.W. & N.B., skal jeg hermed anmode Dem om at genoptage sagen, idet Alm. Brand A/S har meldt tilbage, at ejernes almindelige Husforsikring hos dem, ikke kan udløse en erstatning for den anmeldte skade."

J.W. fra C.L.L.H. A/S, der repræsenterer selskabet, anførte i skrivelse af 1/3 2005 til klagernes repræsentant:

"Indledningsvis må jeg oplyse at jeg ikke har kompetence til at give tilsagn om dækning vedrørende en så omfattende sag som der tilsyneladende er tale om.

Sagen drejer sig om følgende:

Nedbrudt træ i køkkengavlvæg.
Pris på dette arbejde ønskes.

Nedbrydningen i de øvrige udvendige vægge er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen da de har fået karakteren UN i tilstandsrapporten.

Nedbrudt træ i stueetagens gulvkonstruktion.
Følgende delpriser ønskes:
- Byggepladsindretning
- Tømrerarbejde på gulvkonstruktionen
- Følgearbejder for andre håndværksfag, opdelt på hvert fag
- Udgifterne til lukning af prøvehuller.

Der betales ikke for lovliggørelse af el-installationer. Der betales ikke for vådrumsmembran i våde rum.

Endvidere udbedes tidsplan for tømrerarbejdet.

Jeg har ringet til tømrermester M.N. og bedt om ovennævnte.

Jeg beder også om pris på Deres honorar.

Da jeg endnu ikke har modtaget priserne beder jeg Dem venligst om at fremskaffe disse meget gerne til uge 11. Jeg holder fri i uge 10.

Når ovennævnte er modtaget vil jeg forelægge sagen for forsikringsselskabet og derefter vendte tilbage til Dem."

O.C. fra C.L.L.H. A/S anførte i skrivelse af 8/1 2007 til klagerne:

"Ejendommen har nu stået ubeboet over en længere periode, dette ifølge aftale mellem M. arkitekter og forsikringstager. Grunden er ifølge MPH og HH, at forsikringstager ikke tåler svampesporene i ejendommen. Forsikringstager lider af allergi.

MPH og HH bliver spurgt om forsikringstager holder husdyr, hvilket der bliver svaret ja til. Forsikringstager har kat. Ifølge MPH og HH er forsikringstager testet positiv allergisk overfor katte, og ikke deres egen kat. Resultatet forelå ikke ved besigtigelsen.

Ved besigtigelsen sås ejendommen med flere forskellige materialeopbygninger, dels de ældre bygningsdele og dels nye bygningsdele. Der er til beboelsen udført en enkelt tilbygning mod stuen, hvornår tilbygningen er udført vides ikke.

Flere af ejendommens vinduer vurderes at være fra bygningens oprindelse, vinduerne er udført som enkeltlags glas.

Taget er til dels med tagpap på fladt tag og shingelsdækning på skrå tagflader. Flere steder ses reparationer med tjærelignende materiale. Taget synes gammelt, muligvis er noget fra ejendommens oprindelse.

Ejendommens gulve ses udført af flere forskellige typer, nyere som gamle. Der ses foretaget opbrydning i gulvet i stuen. MPH og HH fortæller, at denne opbrydning er fortaget i forbindelse med svampeanalyse. Gulvene og bjælker ses dog tilgængelige fra krybekælderen.

Ejendommen ses i meget ringe vedligeholdelsesstand og MPH og HH oplyser ved besigtigelsen, at der i perioden hvor forsikringssagen har kørt, ikke er foretaget vedligeholdelse, hvilket efter vores vurdering er med til at fremskynde eventuelle nedbrydninger i ejendommen.

Dækningsberettigede forhold:
Forholdet der tidligere er godkendt omhandler gulv inkl. bjælkelaget i køkkenet samt 2 x 2,5 m yder-/indervæg under køkkenvinduet vurderes dækket med en selvrisiko på kr. 30.000,00. Hertil kommer et fradrag for værdiforringelse i henhold til 30 % reglen i vilkår for ejerskifteforsikring.

Forhold som reparation af bjælkelaget iht. rapport fra B. & V. vurderes dækket jf. vilkår. Årsagen til reparationen af bjælkelaget efter rådangreb vurderes ikke dækket. Dette vurderes ud fra følgende: Det kan konkluderes at huset er fra 1937 hvor man ikke udførte fugtstandsende foranstaltninger ved ydervægge/terrændæk i terræn som det er tilfælde ved nutidigt byggeri. Der vil derfor være øget risiko for fugtige ydervægge i huse fra denne tidsperiode, og i øvrigt helt frem til 1961 hvor der for første gang blev lovgivet på området. Løsningen på et sådan forhold kan være at vandsikre ydervæggene mod terræn med f.eks. platonplader, og derefter udlægge dræn. I øvrigt anbefales det at ventilere krybekælderen yderligere. Da huset ikke er bygget med før omtalte vandsikring og ventilering, betragtes udførelse af disse som forbedringer. Der ydes ikke erstatning for forbedringer over ejerskifteforsikringen.

Levetider for bygningsdele:
Fradragene er vurderet ud fra Levetidstabeller 2001, bogen Arkitektur og Miljø og Ældre Etageejendomme Boligstyrelsen 1987 udarbejdet af Skaarup & Jespersen.

Fradrag for levetid vedrørende bjælkelaget vurderes til 70 % afskrivning.

Fradrag for levetid vedrørende trægulvet i køkkenet vurderes til 80 % afskrivning.

Fradrag for klinker på gulv i køkken vurderes til 60 % afskrivning.

Fradrag for træ i vægge vurderes til 80 % afskrivning.

Fradrag for gasbetonblokke vurderes til 50 % afskrivning.

Vedlagt er tegninger der illustrerer forhold beskrevet i tilstandsrapporten og forhold som er godkendt af Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S."

Klagernes repræsentant arkitekt M.P.H. udarbejdede den 10/5 2007 en byggeteknisk rapport for ejendommen. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Ejendommen er et plan med delvist udnyttet tagetage. Bygningen er angivet til at være opført med let ydervæg beklædt med eternit og tagpaptag. Kælderydervægge er af beton. Bebygget areal angives i BBR til 82m^2 og boligarealet til 90m^2. Bygningen er angivet til at være opført i 1937. Der er efterfølgende blevet tilbygget en udestue, samt installeret et centralvarmeanlæg.

M. arkitekter blev tilknyttet til sagen i november 2003 i forbindelse med opdagelse af skade på bærende stolpekonstruktion i ydervæg ved køkken, opdaget og anmeldt af Ejer til forsikring.

I denne forbindelse blev på foranledning af J.W., Cunningham-Lindsay Leif Hansen A/S, foretaget en del destruktive prøvninger i facader, hvor der kunne konstateres skader i konstruktionerne hele vejen rundt. Der blev i denne forbindelse udarbejdet en svampe, råd og insektundersøgelse af firmaet B. & V. i 2003. Konklusionen ved denne undersøgelse blev, at bundrem, samt, generelt, de nederste 30 til 50 cm af stolper i væg skal udskiftes grundet angreb af gul tømmersvamp af rådagtig karakter, rådborebille og råd i bundrem. Pr. 1 marts 2005 udbeder J.W. yderlige svamperapport på etagedæk. I rapporten cm etagedækket ses skader i forbindelse med vederlag på yderfacader. Herved er der en sammenhæng med skader i facade og etagedæk. Endvidere kan der noteres relativ stor fugtighed i trækonstruktionen, nemlig op til 25 %. I disse rapporter skønnes at skaderne er opstået i forbindelse med opstigende grundfugt.
…
5. Problematik.
Problematikken i konstruktionen kan opdeles i 2 hovedpunkter. Den primære er at den 'nye' konstruktion af porebeton er udført uden fugtspærring i form af asfaltpap, således at optrængende fugt fra fundamentet ikke standses. Sekundært, at ved at ændre konstruktionen flyttes dugpunktet. Idet der ikke er ansøgt om denne ændring (der forelå hverken ansøgning eller tegningsmateriale hos D. Kommune), kan vi ikke direkte se, hvornår denne var udført, og således ikke se hvilke lovmæssige krav der ville have været gældende på udførelsestidspunktet.
Ved indvendig hultagning april dette år, så vi at formatet på de porebetonblokke, der er blevet brugt, er et ikke normalt format. Det gængse normalformat for porebeton er iht. murmål et multipla af 200 mm i højden og 60 mm i længden. Et pladeformat ville således have heddet 200 mm eller 400 mm i højden. Det format der er blevet brugt hedder 50 x 490 x 250 mm. Vi kontaktede H+H Celcon, og de kunne oplyse af dette format var blevet produceret af Dansk Gasbeton (senere H+H) fra 1960. Vi har endvidere fået kopi af den oprindelige anvisning for brug af porebeton fra K. magistrat af 30 marts 1959, hvor formatet optræder. Ved at måle på tegningsmaterialet fra centralvarmesagen i 1968 kan vi se vægtykkelsen, hvor det fremgår, at væggene er tykkere end 116 mm. Vi kunne således sætte byggeperioden til 1960 - 1968, hvilket ville være i tråd med, at man udførte konstruktionsændringen i forbindelse med centralvarme installationen, der meldes færdig i 1968. Man opnår herved at bygningen bliver isoleret en smule, idet der jo ikke er nogen form for isolering i den eksisterende væg andet end de 10mm Cellutex på indersiden.

Fugtspærre.
Man har i forbindelse med renoveringen sømmet/indlagt et asfaltpap på siden af eksisterende bundrem, og således forsøgt at fugtisolere bundremmen.
Problemet er, at denne ikke er indlagt i fundamentets fulde bredde, som ellers er god Dansk byggeskik, eller som et minimum svejst eller klæbet den til det eksisterende asfaltpap fra 1934 - 37. Således har fugten kunnet vandre fra fundamentet op i porebetonen og ud i tømmerkonstruktionen. Idet der jf. tilstandsrapporten gøres opmærksom på, at der nu ikke mere er vand i kælderen, må det ligge implicit at der har været vand i den, og derved kraftig fugt-

påvirkning op igennem kælderydervæggen. Idet konstruktionen endvidere ikke er ventileret (se næste) vil fugten blive bundet i tømmerkonstruktionen, og derved forøge nedbrydningen betydeligt.

I perioden har der været to gældende bygningsreglementer, nemlig BR 66 og 61. I begge af disse er klart tilkendegivet, at der skal være fugtspærring. Både i BR 66 og BR 61, Kap. 7 stk. 1 og 2, står der enslydende *'stk. 1 Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden. Stk. 2 I ydervægge og skillevægge af murværk skal der anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag i en højde af ca. 15 cm over terræn...*'
Fra Bygningsvedtægt af 1944 omtales indlæggelse af fugtstandsende lag på overside af sokkel, og ikke mindst, gældende for området S. kommune nu D., er Bygningsreglement for S. Kommune under K. Amt af 18. juni 1923. I dette angives i § 28 *'I enhver bygnings fundamentmure skal der i disses fulde bredde og i ca. 15 cm højde over jorden anbringes et lag af asfalt, tjærepap eller lignende for fugtighed uigennemtrængeligt materiale.*'

Dugpunktsproblematik.
I begge konstruktionstilfælde er konstruktionerne udført uden dampspærre, og der vil være kondensdannelse i konstruktionerne på inderside af yderste lag.
Den oprindelige konstruktion af tømmer og eternit uden isolering vil som udgangspunkt have været svagt ventileret, og eventuel kondensdannelse på inderside af eternit ville forholdsvis hurtigt kunne have fordampet, idet det ikke er en speciel tæt konstruktion. Sammenlagt med opvarmning ved hjælp af brændeovn ville man have en kraftig opvarmning af den indvendige luftmasse i perioder, og derved stort optag af fugt, når ovnen er tændt. Denne vil hurtigt kunne ventileres via husets utætheder, fordi damptrykket er stort. En 6 mm eternit opvarmes endvidere hurtigt af solen, således at underliggende konstruktion opvarmes og eventuel kondens overgår til dampform og fortrænges.
Ved den nye konstruktion og installationen af centralvarmeanlægget opnår man to ting. Centralvarme er i forhold til brændeovn, en jævn varmepåvirkning, og således genereres et konstant damptryk fordelt over døgnets 24 timer. Derudover udfører man en konstruktion, hvor eventuel fugt stadig vil udfældes på inderside af yderste lag, men i forhold til den oprindelige forhindrer man ventilation af facaden, idet denne konstruktion af porebeton og tyndpuds må betegnes som ret tæt. Sol og luftopvarmning vil pga. isolansen i porebetonen heller ikke kunne opvarme den underliggende konstruktion på samme måde, og derved ikke kunne fortrænge kondensen på samme måde. En normalkonstruktion jf. Dansk byggeskik ville, ud over ovennævnte fugtspærre, have haft et ventileret hulrum på minimum 25 mm således at eventuel fugt kan ventileres ud af konstruktionen. Der er da også blevet noteret unormalt højt fugtindhold i tømmeret ved alle prøvetagninger i forbindelse med udarbejdelse af svamperapporterne. Normalt vil konstruktionstømmer ligge på 15 op til 23 % over et år, hvor opfugtning på over 19 % kun vil være i meget korte perioder. Der er målt op til 25 % i april og maj, måneder der normalt ikke har specielt stor luftfugtighed. Rådsvampe skal have over 19 % fugtighed for at kunne udvikles (jf. Top 46, Træbeskyttelse).

6. Konklusion.
Lovmæssige forhold.
Primært må man sige, at der er foretaget ikke ansøgt bygningsændring. Der er klart defineret i godkendelse af 17/6-1968 pkt. 6 at der ikke må foretages konstruktive ændringer uden foregående tilladelse, og i bygningsreglement af 1923 angives klart, at man ikke må foretage '*nogen ombygning af eller forandring af en bygning..*' uden forudgående tilladelse. Endvidere øger man jo i samme moment rent faktisk bruttoarealet af bygningen, så bare af den grund skulle der have været indsendt en ansøgning.

Sekundært er det klart defineret i samtlige af de gældende reglementer, at man ikke må udføre konstruktionen uden fugtspærre. I begge tilfælde må man konkludere at det udførte er ulovligt.

Konstruktionsmæssige forhold.
Kombinationen af opstigende grundfugt, fra en kælder, hvor der har beviseligt (jf. tilstandsrapport) har været vand i, og ændring af facaden, således at opstigende grundfugt sammen med udfældet kondens ikke har mulighed for at blive fortrængt/ventileret bort, må betegnes at være en alvorlig fejlkonstruktion. Alle uhomogene ydervægskonstruktioner såsom alm. 348 mm hulmur eller konstruktioner, hvor man har tung formur og let bagmur har altid udført fra 25 - 50mm ventilation bag ydermuren. Dette passer med at dugpunktet i konstruktionen ligger der. Den korrekte konstruktion i dette tilfælde ville have været, ud over fugtspærren, 50 mm ventileret hulrum bag ved porebetonen.
Når man så i samme moment ændrer damptrykspåvirkningen til at være konstant ved at opsætte et centralvarmeanlæg, vil konstruktionen aldrig have mulighed for at udtørre på samme måde, som den havde inden konstruktionsændringen.
Man må konkludere, at der er udført en konstruktionsfejl, der forkorter konstruktionens levetid. Endvidere vil tilstødende konstruktioner indeholdende organisk materiale ligeledes blive påvirket negativt."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 6/6 2007 til C.L.L.H A/S:

"**ET DÆKNINGSTILSAGN ER BINDENDE FOR SELSKABET**
Ved gennemgangen af sagen og Mph arkitekters rapport kan det konkluderes, at de skader, som er konstateret i resten af huset er fuldstændig identiske med de skader, som er i køkkenet.

Cunningham Lindsey Leif Hansen har givet dækningstilsagn til udbedring af skaderne i køkkenet, men ikke på skaderne i resten af huset, selvom disse skader har samme skadeårsag, som skaderne i køkkenet.

Forsikringsselskabet er efter min opfattelse bundet af et dækningstilsagn, og det kan i sagens natur ikke gradbøjes. Det betyder, at Købstæderne Forsikring skal dække selvom det efterfølgende viser sig, at skaderne har et større omfang end først antaget.

Derfor skal Købstæderne Forsikring dække det fulde omfang af de konstaterede skader, jf. dækningstilsagnet i brev af 8. januar 2007.

SAGSBEHANDLINGEN OG TAKSEREING AF SKADEN
Det er min opfattelse, at Cunningham Lindsey Leif Hansens behandling af sagen er yderst kritisabel. Det gælder også takseringen af skaden. Den rapport min klient har fået udarbejdet hos Mph arkitekter burde være det arbejde, som Cunningham Lindsey Leif Hansens egen skadekonsulent havde udført for at kunne betragte skaderne som korrekt takseret.

Min klient har efter min opfattelse fået en dårlig behandling, og deres sag har trukket urimelig længe ud. Den dokumentation, der er kommet for dagen med Mph arkitekters rapporter, kunne være kommet frem meget tidligere ved en mere seriøs taksering fra Cunningham Lindsey Leif Hansens skadekonsulent. Mine klienter kunne herved have sparet meget tid og penge.

OMKOSTNINGER I SAGEN

Det er min opfattelse, at min klient er blevet pålagt en lang række omkostninger på grund af Cunningham Lindsey Leif Hansens mangelfulde sagsbehandling og taksering af skaderne.

Udover de faktiske omkostninger, som min klient har anvendt til diverse rådgivere for at overbevise Cunningham Lindsey Leif Hansen om, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, og som Købstæderne Forsikring bør dække i forbindelse med den samlede erstatningsudbetaling i sagen, bør Købstæderne Forsikring også overveje at yde en passende kompensation (genhusningsomkostninger) som følge af, at mine klienter ikke i fuldt omfang har kunnet anvende det hus, de overtog i april 2002, og siden 2005 har været genhuset på deres egen grund.

Endelige skal forsikringssummen forrentes i henhold til FAL § 24, stk. 2."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 3/4 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for den fulde anmeldte skade. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Det er forsikringstagers opfattelse, at det er dokumenteret, at den kraftige nedbrydning i bundrem, stolper og bjælkelag udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet de konstaterede forhold, medfører en ødelæggelse af trækonstruktionerne, som klart nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

Forsikringsselskabet har blandt andet begrundet afslaget med, at huset er fra 1937 hvor der ikke udførtes fugtstandsende foranstaltninger ved ydervæg/terrændæk i terræn, som det er tilfældet ved nutidens byggeri.

Denne henvisning til ejendommens alder er ikke hjemlet i forsikringsbetingelserne og kan derfor efter forsikringstagers opfattelse ikke begrunde et afslag.

Det er ikke i forsikringsbetingelserne anført, at forsikringstagers ejendom skal sammenlignes med andre huse fra 1937.

Det er forsikringsselskabet der har udarbejdet de gældende forsikringsbetingelser, og forsikringsselskabet må som koncipist være bundet af ordlyden i de enkelte bestemmelser, på samme måde som forsikringstageren er bundet af ordlyden heraf.

Ulovlige bygningsindretninger
Ifølge MPH Arkitekter var der sket en ombygning af ydervægskonstruktionen på forsikringstagers ejendom i 1960'erne, og det er den ombygning, der har skabt problemerne med råd og svamp i bundremstolper og bjælkelag, som forsikringstager konstaterede i forbindelse med overtagelsen.

MPH Arkitekter konkluderede på side 5 i rapporten, at den oprindelige konstruktion, som den var udført i 1937, med den oprindelige konstruktion og tømmer og eternit uden isolering som udgangspunkt kunne ventilere og en eventuel kondensdannelse på inderside i eternit forholdsvist hurtigt ville kunne fordampe, idet den oprindelige konstruktion ikke var speciel tæt.

I den periode hvor ombygning af ydervægskonstruktionen foregik, har der været to landsdækkende bygningsreglementer BR61 og BR66.

I begge reglementer er det fastlagt, at der skal være fugtspærring i bygningens fundament i murenes fulde bredde. Endvidere fremgår det af bygningsreglementerne, at der skal søges om tilladelse forud for enhver bygningsændring, hvilket ikke er sket.

Det forhold, at ydervægskonstruktionen er udført forkert, eller det forhold, at der ikke er søgt om byggetilladelse til at udføre disse foranstaltninger må samlet set betyde, at forholdet er ulovligt og i strid med de på udførelsestidspunktet gældende regler for god byggeskik.

Uagtet at forsikringstagerne alene har tegnet ejerskifteforsikring med standarddækning er forholdet efter min opfattelse omfattet af forsikringen, under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 undtagelsesbestemmelse.

'Forsikringen dækker ikke forhold, som efter reglerne i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen falder uden for bygningsgennemgangen, og derfor ikke skal vurderes i tilstandsrapporten, såsom ulovligheden i henhold til byggelovgivning m.v., æstetisk og arkitektoniske forhold, installationers funktioner eller lovlighed, ***med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade på bygning*** *(min fremhævelse)*'

I overensstemmelse med praksis for Ankenævnet for Forsikring skal ejerskifteforsikringen dække forhold som udspringer af et ulovligt forhold, når det ulovlige forhold medfører en skade på bygningen.

Der henvises til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring AK 69.352, hvor ankenævnet pålagde Købstædernes Forsikring at betale erstatning i en fuldstændig identisk sag, hvor samme undtagelsesbestemmelse i forsikringsbetingelserne blev endevendt.

På baggrund af ovenstående er det min opfattelse, at Købstædernes Forsikring også i denne sag er forpligtet til at erstatte de anmeldte skader.

Afskrivning for slid og ælde
Forsikringsselskabet har anført, at der vil blive afskrevet på erstatningsbeløbet vedrørende udbedring af skaden på gulv og bjælkelag i køkken på grund af slid og ælde.

Det er min opfattelse, at der alene kan fradrages for værdiforringelsen når forsikringsselskabet har godtgjort, at bygningsdelen er værdiforringet med mere end 30 % på grund af slid og ælde.

Der er i dette tilfælde ikke tale om slid og ælde, men om en konstruktionsfejl som har medført, at bundrem, stolper og bjælkelag blev ødelagt langt tidligere end hvad man kunne forvente, hvis ydervæggene var korrekt konstrueret.

Konstruktionsfejl som har medført nedbrydning af skade på bygning er ikke slid og ælde, hvorfor 30%-reglen ikke finder anvendelse.

Det er efter min opfattelse fastslået flere gange af ankenævnet, at forsikringsselskaber ikke alene kan henvise til levetidstabeller, men må kommentere konkret på hver bygningsdel, og dokumentere at der er sket en værdiforringelse, med mere end 30 % på grund af slid og ælde, jf. blandt andet AK29.320.

På denne baggrund er det min opfattelse, at Købstædernes Forsikring skal betale fuld erstatning for de konstaterede forhold uden fradrag for slid og ælde.

Bindende dækningstilsagn fra selskabet
Ved gennemgang af MPH Arkitekternes rapport kan det konkluderes, at de skader som er konstateret i resten af huset, fuldstændig er identisk med de skader, som er konstateret i køkkenet af skadekonsulenten.

Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S har givet dækningstilsagn til udbedring af skaderne i køkkenet, men ikke på skaderne i resten af huset, selvom disse skader har samme skadesårsag som skaderne i køkkenet.

Forsikringsselskabet er efter min opfattelse bundet af deres dækningstilsagn, der betyder, at Købstædernes Forsikring skal dække skaden, selvom det efterfølgende viser sig, at skaden har et større omfang end først antaget.

Når forsikringsselskabet har anerkendt, at dække skaden vedrørende bjælkelaget i køkkenet, er forsikringsselskabet tvunget til ligeledes at anerkende at dække skaderne i de tilstødende rum, ide bjælkelaget i køkkenet er forbundet til badeværelse ved siden af køkkenet.

En udskiftning af bjælkeender i køkkenet fordrer derfor en udskiftning af bjælkeender i badeværelset, og dermed en reetablering af badeværelset ift. udskiftning af klinker mv.

Købstædernes Forsikring bør derfor dække det fulde omfang af de konstaterede skader jf. dækningstilsagnet i brevet af 8. januar 2007.

Forsikringsselskabet har kommenteret dette brev ved brev af 28. juni 2007, jf. **bilag …** og har her henvist til, at ulovlige bygningsindretninger ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da der ikke er tegnet ulovlighedsdækning i policen.

Endvidere henviste forsikringsselskabet til, at der i tilstandsrapporten under pkt. 3.1 var anført, *'flere lodrette revner i pudslaget'* med karakteren UN.

Det fastholdtes fra forsikringsselskabets side, at ejendommen skulle sammenlignes med tilsvarende ejendomme, uagtet at dette ikke var anført i betingelserne.

For så vidt angår spørgsmålet om afskrivning, henviste forsikringsselskabet til, at opbygningen måske ikke var hensigtsmæssig, men at den ikke var ulovlig, ligesom der ikke var konstateret direkte konstruktionsfejl.

Forsikringstager fremsendte svar på dette brev ved brev af 19. december 2007, jf. **…** til Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S.

Til spørgsmålet om krav om fugtspærre ved en ejendom fra før 1961 blev henvist til vedlagte bygningsreglement af 18. juni 1923 for S. Kommune under K. Amt jf. **bilag …**

Dette bygningsreglement var således gældende ved opførelsen af den pågældende ejendom, og ifølge § 1 tillige gældende ved ombygning eller tilbygning til ældre boliger.

Det fremgår af bygningsreglementets § 28 at:
'Enhver bygnings fundaments murer skal der i disses fulde bredde og i ca. 15 cm højde over jorden anbringes et lag af asfalt, tjærepap eller lignende for fugtighed uigennemtrængeligt

materiale. Hvor der er kælder, bliver det nævnte lag at anbringe i alle murer i en afstand af 10 cm over kældergulvet og for ydermurens vedkommende tillige som foran anført.

Murværket mellem de to isolerende lag i ydermuren skal beskyttes mod fugtighedens indtrængen fra side på den måde, som Bygningskommissionen måtte foreskrive.

Ved opførelsen af en bygning, der indrettes til beboelse, skal det nederste gulv gøres uigennemtrængeligt for uddunstninger og for så vidt muligt også for fugtighed ved beton, asfalt og på anden af Bygningskommissionen godkendt måde, som kan hindre opstigning i bygninger af uddunstninger fra grunden, og således, at der ikke findes nogen direkte forbindelse mellem kælderen og nogle af de ovenover liggende etager.'

På den baggrund er det min opfattelse, at ejendommen eller tilbygningen, uanset om den måtte bedømmes før eller efter 1961, ikke er opført i overensstemmelse med dagældende bygningsreglementer.

Det bemærkes, at ejendommen der oprindeligt var et træhus er blevet forøget arealmæssigt ved, at træet (angiveligt en gang i 1960'erne) er blevet udskiftet med gasbeton. De oprindelige approberede tegninger vedlægges som **bilag …**

I samme brev afviste forsikringstager tillige at det forhold, at der var anført revner ved facader og gavle, og karakteren UN var benyttet, kunne medføre et afslag fra forsikringsselskabets side, idet det måtte anses for temmelig tvivlsomt, om en køber, ved at have fået foretaget yderligere undersøgelser af de konstaterede revner i facaden, ville have opdaget, at store dele af ejendommens gulvkonstruktion var rådnet væk.

Reparation af prøveboringer
I forbindelse med undersøgelse af ejendommen, med henblik på at konstatere omfanget af skaderne, er der af forsikringstager og forsikringsselskabet fortaget en lang række destruktive indgreb på ejendommen.

Det drejer sig om prøveboringer i ejendommens facader og fundament samt opbrækning af gulv i stuen og nedtagning af loft i kælderen.

På de vedlagte tegninger udarbejdet af MPH Arkitekter jf. bilag … er det skitseret (bølger) hvor der er foretaget destruktive indgreb på ejendommen.

Der vedlægges endvidere en række billeder jf. bilag … der er taget af ejendommen, der illustrerer hvilke destruktive indgreb der er tale om.

Der er min opfattelse, at forsikringsselskabet er forpligtet til at reetablere disse indgreb, både for så vidt angår huller i ejendommens facade og fundament, samt gulv i stuen og loftet i kælderen.

Denne forpligtelse må bestå uanset om forsikringstagerne får medhold i klagen eller ej."

Selskabets advokat har ved skrivelse af 19/5 2008 fastholdt selskabets afgørelse over for nævnet og har til støtte herfor anført:

"*Årsagen til skader på ydervægge*
Det fremgår af forsikringstagernes klage, at det er forsikringstagernes opfattelse, at der er tale om en konstruktionsfejl af ydervæggene, og at ydervæggene ikke er udført i overens-

stemmelse med de på udførelsestidspunktet gældende krav til bl.a. fugtspærring og ventilering.

Købstædernes Forsikring er ikke enig heri. Der er rent faktisk sømmet asfaltpap under de oprindelige ydermure, ligesom der er indlagt murpap i den 'nye' ydermur af porebeton, som blev opsat i 1960'erne, hvilket også fremgår af pkt. 4 i den som **bilag …** fremlagte rapport, udarbejdet af M. Arkitekter den 10/5 2007, som medfulgte klagernes brev af 6/6 2007 til Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S (bilag ...) Konstruktionen er således efter Købstædernes Forsikrings opfattelse lovlig. Det er korrekt at konstruktionen er uhensigtsmæssig, men den er udført, således som tilsvarende konstruktioner blev udført i 1960'erne og ud fra den viden, man besad den gang.

Det er forsikringsselskabets opfattelse at skaderne på ydermurene skyldes, at dugpunktet, således som ydermuren er konstrueret, bliver flyttet, med den virkning at der ophobes fugt i ydermuren. Dette medfører, at trækonstruktionen i ydermuren opfugtes og nedbrydes, således som der også er redegjort for i den som bilag … fremlagte rapport.

Fugten i trækonstruktionen har medført, at træet har arbejdet, hvilket har forårsaget revner i ydermurene.

Det bemærkes, at Købstædernes Forsikring ikke er enig med M. Arkitekter i, at det primære problem er, at den 'nye' konstruktion af porebeton er udført uden fugtspærring, idet der som nævnt ovenfor er indsat en fugtspærre i konstruktionen.

Er de konstaterede skader omtalt i tilstandsrapporten?

Som anført af klagerne, er der i tilstandsrapporten under pkt. 3.1, Facader/gavle anført: 'Flere lodrette revner i pudslaget'. Forholdet er givet karakteren 'UN', svarende til: 'Bør undersøges nærmere. Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; Derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.'

De omhandlede revner i pudslaget skyldes, som nævnt ovenfor, at den opfugtede trækonstruktion har arbejdet. Såfremt årsagerne til revnerne i pudslaget var blevet undersøgt nærmere, ville det være konstateret, hvorledes ydervæggene er konstrueret, ganske således som det er sket ved den som bilag … fremlagte rapport.

På den baggrund fastholdes det, at skaderne i ydermurene er omfattet af tilstandsrapporten og dermed ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Forsikringsselskabet er enig i, at en nærmere undersøgelse af årsagerne til revnerne i ydermurene formentlig ikke ville have afdækket problemerne med råd i ejendommens gulvkonstruktioner, hvilket er årsagen til, at forsikringsselskabet har accepteret at dække en reparation af enderne i bjælkelaget.

Skadesbegrebet

Forsikringstagernes advokat anfører i sin klage, at det ikke i forsikringsbetingelserne er anført, at forsikringstagernes ejendom skal sammenlignes med andre huse fra 1937.

Hertil bemærkes, at det af tilstandsrapporten, jf. side 2, fremgår, at formålet med huseftersynet er at vise i hvilket omfang bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.

Dermed følger det også, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der alene er udtryk for at bygningernes stand svarer til tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.

Forsikringstagernes advokat gør meget ud af at argumentere for, at ejerskifteforsikringen skal dække forhold, som udspringer af et ulovligt forhold, når det ulovlige forhold medfører en skade på bygningen, også selvom ejerskifteforsikringen ikke er udvidet til at dække ulovligheder.

Hertil skal blot bemærkes, at forsikringsselskabet er enig i, at forsikringen dækker skader, herunder skader forårsaget af ulovlige forhold, men at vurderingen af, om skader skal dækkes er den samme, uanset om skaderne udspringer af ulovlige forhold eller ej.

Det bestrides i øvrigt, at de konstaterede skader skyldes ulovligheder, men forholdet ses ikke at være af betydning, idet det afgørende som nævnt er, at skaderne er omtalt i tilstandsrapporten.

Er forsikringsselskabet forpligtet til at dække skaderne i ydermurene som følge af et tidligere givet dækningstilsagn?

Forsikringstagernes advokat gør i sin klage gældende, at forsikringsselskabet som følge af det tilsagn, der blev givet til at dække skaderne i ydermurene ved køkkenet, tillige er forpligtet til at dække skaderne på de øvrige ydermure, idet disse har samme skadesårsag som skaden i køkkenet. Dette bestrides.

På det tidspunkt, hvor Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S gav tilsagn om at dække skaderne på muren ud for køkkenet, betinget af at skaderne ikke var omfattet af ejendomsforsikringen, var årsagen til - og omfanget af - skaderne endnu ikke erkendt af hverken forsikringstagerne eller selskabet. Denne erkendelse fremkom først i takt med, at der blev udarbejdet rapporter af B. & V. samt M. Arkitekter, jf. bl.a. bilag …

På tidspunktet hvor skaderne på muren ud for køkkenet blev anmeldt, var hverken forsikringsselskabet eller klagerne desuden opmærksomme på, at skaderne kunne have sammenhæng med de revner i ydermurene, der var nævnt i tilstandsrapporten, og der var hverken konstateret eller anmeldt skader de øvrige steder på ejendommen, hvor der i tilstandsrapporten var omtalt revner i ydermurene.

Forsikringsselskabet anerkender pligten til at erstatte skaderne på muren ud for køkkenet, jf. det givne tilsagn. Det bestrides imidlertid, at forsikringsselskabet som følge heraf tillige er forpligtet til at erstatte skader, som hverken var erkendt af forsikringstagerne eller forsikringsselskabet på det tidspunkt, hvor tilsagnet blev givet, og som forsikringsselskabet ingen grund havde til at forvente ville blive anmeldt og krævet dækket. Forsikringstagerne har ikke på tidspunktet for modtagelsen af det oprindelige dækningstilsagn haft nogen som helst forventning om at eventuelle yderligere skader også ville blive dækket.

Afskrivning for slid og ælde

Den i sagen omhandlede ejendom er en ældre ejendom, som oprindeligt er opført som sommerhus. Ejendommen er i særdeles mangelfuld vedligeholdelsesstand. Forsikrings-

selskabet er enig i, at fradrag i erstatningen for værdiforringelse naturligvis ikke skal beregnes på baggrund af den værdiforringelse, som skyldes konstaterede skader, men ud fra den værdiforringelse, som skyldes sædvanligt slid og ælde.

Det fastholdes, at denne værdiforringelse kan vurderes ud fra levetidstabeller, som er udtryk for sædvanlige levetider for de beskadigede bygningsdele.

Det fastholdes således også, at der ved udmåling af erstatning skal ske følgende fradrag, jf. bilag …:
Fradrag af levetid vedrørende bjælkelaget, 70% afskrivning.
Fradrag for levetid vedrørende trægulvet i køkkenet, 80% afskrivning.
Fradrag for klinker på gulv i køkken, 60% afskrivning.
Fradrag for træ i vægge, 80% afskrivning.
Fradrag for gasbetonblokke, 50% afskrivning.

Konklusion

Sammenfattende skal det konstateres, at Købstædernes Forsikring har tilbudt at erstatte de skader på ejendommen, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket
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.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:
- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. 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.

…
Fradrag for værdiforringelse

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse.
…
I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes, som følge af en af forsikringen omfatte skade, dækkes:

a) nødvendige udgifter til ud- og indflytning
b) andre rimelige og nødvendige merudgifter i indtil 12 måneder i anledning af fraflytning af den forsikrede ejendom."

Nævnets flertal udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at forsikringen dækker forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Herefter er det relevant at sammenligne klagernes ejendom med andre ejendomme opført omkring 1937.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der i facader og gavle er flere lodrette revner i pudslaget. Dette forhold har fået karakteren UN, dvs. forhold, der bør undersøges nærmere. Nævnets flertal finder på denne baggrund, at klagerne havde mulighed for at tage ydermurernes reelle beskaffenhed i betragtning inden købet af ejendommen, og at skaderne stammende fra ydermuren derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnets flertal endvidere, at klagerne ikke har fået tilsagn om dækning for hele den anmeldte skade, da årsagen til og omfanget af skaderne ikke var kendt ved den første besigtigelse.

Nævnets mindretal udtaler:
Det indklagede selskab har i advokatens skrivelse af 19/5 2008 anført, at såfremt årsagen til revnerne i pudslaget var blevet undersøgt, ville det være konstateret, hvordan ydervæggene var blevet konstrueret, men at en sådan undersøgelse formentlig ikke ville have afdækket problemerne med råd i ejendommens gulvkonstruktioner.

Efter det oplyste må nævnets mindretal lægge til grund, at der er monteret fugtspærre i form af asfaltpap både i den oprindelige konstruktion og i forbindelse med ombygningen i 60'erne, om end mindretallet ikke kan afgøre, om asfaltpappen er ilagt korrekt. Mindretallet må endvidere lægge til grund, at husets bundremme og bærende stolper er rådne,

hvilket efter mindretallets opfattelse udgør en skade, også når der er taget hensyn til husets alder. Nævnets mindretal finder derfor, at rådskaderne i husets gulvkonstruktion som helhed er dækningsberettigende. Efter mindretallets opfattelse kan der foretages afskrivning for bjælkelaget med 70 %. På det foreliggende grundlag kan mindretallet ikke fastsætte afskrivningen på gulve i den øvrige del af huset.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen, og idet nævnet ikke kan kritisere selskabets erstatningsopgørelse,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand