886/12

Den 27. februar 2012 blev i sag nr. 80.250:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulv m.v. Endvidere klages der over, at selskabet har gjort værdiforringelse gældende vedrørende en anerkendt skade på ejendommens loft/tag, og at selskabet har afvist at dække genhusnings-, flytte- og opmagasineringsudgifter. Klageren er desuden af den opfattelse, at selskabet ikke er berettiget til at opkræve selvrisiko i forbindelse med skaderne, og at det tillige skal dække klagegebyret til nævnet, advokatens honorar samt udgifterne til et eventuelt syn og skøn.

Selskabet henviser til, at det har behandlet sagen korrekt og i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser og praksis på området.

Den omhandlede ejendom blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/8 2010. Kontantprisen udgjorde 1,44 mio. kr. Det fremgår af salgsmaterialet, at der er tale om et hus, der netop er totalmoderniseret. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 27/6 2010, hvoraf det bl.a. fremgår, at der er tale om et enfamilieshus opført i 1827. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ældre ejendom som er om- og tilbygget af flere gange. Ejendommen består af den oprindelige bygning som idag indeholder stue, ældre tilbygget del med baggang/entre og køkken samt nyere tilbygget del med soveværelse og bad. Nuværende ejer har etableret nye tagbelægninger samt ny tagkonstruktion på stuedelen. Alle vinduer og døre er udskiftet og der er etableret nye gulve og lofter. Der er nye varme- og elinstallationer excl. sove- og badeværelse som er renoveret af tidligere ejer i 1997 og 2002.
Ejendommen er i god stand, men på grund af bygningstype må der påregnes løbende vedligeholdelse.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
…			
	3.6 Indvendige vægge	K2	Der er målt forhøjet fugtprocent nederst på skillevæg mellem stue og soveværelse. Note: Væggen har tidligere været en ydervæg og står antagelig på muret sokkel som ikke er forsynet med fugtspærre ved soklen, der kan derfor ske optrængning af fugt i murværk.
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6. Ingen bemærkninger		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagnedløb er ikke ført til brønd.
	8.8 Spær og lægter	K2	Mod syd ved køkken ses gl. spærender indmuret i murværk med nedbrydninger.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
…

Sælgers oplysninger om ejendommen

...		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **3 år**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Ny tagkonstruktion, nye vinduer+udv. dør, nye gulve og nye lofter, ny varme- og elinstallation excl. soveværelse og bad.**	☒	☐	☐
…				
8.	**Tage**			
…				
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvor?
De gl. spær - alt er skiftet ud.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
1. Fundamenter/sokler		
…		
Teglsten	A	Nøjagtig opbygning af soklen kendes ikke, men det formodes på grund af husets alder, at der kun er begrænset sokkel i teglsten - evt. med kampesten nederst ved den oprindelige del af beboelsen."

Ejendommen blev handlet gennem selskabets samarbejdspartner EDC og i forbindelse hermed modtog klageren et tillæg til tilstandsrapporten. Heraf fremgår bl.a., at husets tilstand vurderes til at være "over middel", hvorved forstås, at der "kan forventes enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse". For så vidt angår gulvkonstruktion/gulve samt tagkonstruktion/-belægning/skorsten karakteriseres tilstanden heraf ligeledes som "over middel". Som reparationsforslag vedrørende det i tilstandsrapporten omtalte punkt 8.8 (spær og lægter) er der anført "Fjernes/afdækkes". Der er ikke angivet nogen anslået pris.

Det fremgår af sagen, at klageren i august og september 2010 anmeldte flere forhold til selskabet. Ejendommen blev som følge heraf besigtiget af en skadekonsulent fra selskabet den 22/9 2010.

Skadekonsulenten meddelte klageren sin afgørelse ved brev af 3/11 2010. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Din anmeldelse**

1. Indgangsparti: Råd i loft og lægter, revne og vandskade i væg.
2. Køkken: Vand under gulvbelægning, plante gror op gennem mur.
3. Soveværelse: Fugt i nyere mur mv.
4. Stue: Revner i vægplader i gavl, forbehold for yderligere skader.

En del af skaderne skyldes angiveligt fejl som er udeladt i tilstandsrapporten. Huset er købt som totalmoderniseret.
Sagen har været hos advokat, hvor samarbejdet er ophørt pga. vildledning i stedet for vejledning.

Din Advokats anmeldelse

5. Fejlkonstrueret tagkonstruktion over køkken og indgangsparti.
6. Fugtproblemer med skimmelsvamp i hele ejendommen.
7. Der mangler inddækninger.
8. Der mangler afløb.
9. Der er væsentlige mangler i murværk.
10. Der er nu gulve med fugtgennemslag og manglende isolering.

…

Min vurdering af anmeldte forhold

Ad 1 & 5.

Ved besigtigelsen kunne der i indgangsparti og køkken konstateres nedbrudte spærender ved indmuring i murværk, samt utilstrækkelig ventileret tagkonstruktion.

Forholdet anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet tagkonstruktionen er etableret med fuldisolation af nyere dato og derfor ikke overholder gældende krav til ventilation mv.
Det skal dog bemærkes af skadet spær ikke erstattes over ejerskifteforsikringen iht. den byggesagkyndiges bemærkning i tilstandsrapporten.
Opmærksomheden henledes på, at der for skaden gælder en selvrisiko på kr. 5.000,00
Forinden udbedringen iværksættes bedes du rekvirere et udspecificeret tilbud på retablering af tag/loftkonstruktionen.

…

Ad 1 b. Revne og vandskade i væg.

Der kunne konstateres vertikal revne i hjørne på mur i indgangsparti hvor tidligere skab var monteret. Forholdet anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet forsikringen dækker aktuelle skader som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
Opmærksomheden henledes på, at der for skaden gælder en selvrisiko på kr. 5.000,00
Udbedringsomkostningerne skønnes at andrage kr. 1.200,00 for udfræsning og fyldning af revne med ekspanderende mørtel.

…

Ad 2 & 10.

Ved besigtigelsen kunne der partielt på terrændæk i køkken efter afmonteret gulvbelægning måles mellem 50 og 60 % relativ fugtighed, gulvkonstruktionens opbygning kunne ikke konstateres men formodet at hidrører datidens gængse byggeskik iht. tilbygningens opførelsesår som skønnes til 1930'erne, og formodes opført evt. som udhus og/eller vaskehus.

Forholdet kan ikke anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet det er min vurdering, at anmeldte fugtproblemer og manglende isolering mv. er almindelige og forventelige set i forhold til ejendommens alder. Derfor er fugt i ældre terrændæk ikke usædvanligt i forhold til de byggemetoder og materialer, man brugte, da huset blev bygget, hvorfor dit terrændæk ikke adskiller sig fra andre terrændæk udført på samme byggemåde og af samme alder.
Terrændæk fra 1930erne er ikke udført i vandtæt konstruktion og der er normalt ikke foretaget nogen foranstaltninger for at forhindre vand- eller fugtindtrængning eller opstigende grundfugt som f.eks. i nutidigt byggeri hvor bygningsreglementet kræver terrændæk udført med kapillarbrydende og isoleret undergulv.

…

Ad 2b Plante gror op gennem mur.

Forholdet anerkendes som en på forsikringen dækket skade, som fjernelse af vækst samt retablering af utæthed ved murværk og vindue.
Opmærksomheden henledes på, at der for skaden gælder en selvrisiko på kr. 5.000,00.

Ad 3 - 6 & 9. Fugtproblemer i hele ejendommen og i nyere mur i soveværelse.
Ved besigtigelsen kunne der på gavlvæg partielt ved gulv, hvor tidligere ejers skab var placeret måles mellem 70 - 90 % relativ fugtighed med Tramex fugtmåler og deraf skimmelvækst til følge som ses på foto. Forholdet anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet forsikringen dækker aktuelle skader som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
Opmærksomheden henledes på, at der for skaden gælder en selvrisiko på kr. 5.000,00
Forinden udbedring iværksættes bedes du rekvirere tilbud fra momsregistreret håndværker for injeksering af fuge i murværk, hvor murpap normalt er placeret, eller ilægning af Vandex UNI 1 Mørtel.

Der kunne ligeledes konstateres fugt i mur ved soveværelsesvindue grundet defekt/manglende inddækning ved stern/tag.
Forholdet anerkendes som en på forsikringen dækket skade se under pkt. 7.

Ligeledes kunne der på adskillende mur mellem stue og soveværelse konstateres opfugtning som anført i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet er undtaget forsikringsdækning.
…
Ad 4. Revner i vægplader i gavl stue.
Der kunne på pladebeklædning/tappet i stue konstateres revne, formodentlig forårsaget ved afblændet vindue og manglende armeringsvæv under tappet.
Forholdet kan ikke anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, som er en betingelse for dækning på ejerskifteforsikringen.
…
Ad 7. Diverse manglende inddækninger ved tag/mur.
Forholdet anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet forsikringen dækker aktuelle skader som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
Opmærksomheden henledes på, at der for skaden gælder en selvrisiko på kr. 5.000,00
Alm. Brand afventer udspecificeret tilbud på retablering af inddækninger ved tag.
…
Ad 8. Manglende afløb fra tagrendenedløb.
Afløb fra tagnedløb er ikke ført til fast afløb og ledt i regnvandsbrønd.
Forholdet kan ikke anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen og forhold som den bygningssagkyndige ikke er pligtig til at gennemgå iht. Erhvervs- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om huseftersynsordningen lov nr. 391 kapitel 5 § 11. som følger:
Uden for bygningsgennemgangen falder stk. 7 indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, kloaker, brønde, olietanke mv."

Skadekonsulenten modtog herefter fra klageren brev dateret 25/11 2010, hvori der klages over nogle af forholdene samt bedes om dækning for genhusning, flytteomkostninger m.v. Herudover anmeldes yderligere forhold. I brevet hedder det bl.a.:

"Som du skriver, er huset købt som totalmoderniseret, og derfor har vi et par tilføjelser.

Vedr. note 8.6, tagnedløb er ikke ført i brønd, mener vi at det efter omstændighederne skulle have været en K2 eller K3, da det jo har givet fugtproblemer.

Vedr. note 8.8, spærender, hvor der i tilstandsrapporten stod, at de kunne afdækkes eller fjernes, og ud fra det, må vi jo betragte det som bagateller. Det havde sælger også fremført, idet de kun var vil 'pynt'.

Ad 2 & 10, gulvene. Du skriver terrændæk fra 1930erne, men det fremgår af sælgers oplysninger, at der er nye gulve, og ikke kun ny gulvbelægning. I tilstandsrapporten står der, at husets tilstand er over middel. Gulvkonstruktion og gulve er over middel, og der var ikke noget at bemærke i gulvkonstruktion og gulve.
… mener, at der skal være isoleret gulv i et totalmoderniseret hus. … oplyste, at hun helt klart fandt det var under forsikringen, da hun så gulvet i indgang og køkken efterfølgende. Samtlige håndværkere der har været i huset for at give tilbud mener, at der i et totalmoderniseret hus er isolering i gulvene. Ud fra dette mener vi, at man ikke kan henføre til gulve fra 1930erne, da det er totalmoderniseret for ca. 3 år siden men det skal henføres under et nutidigt byggeri.

I forbindelse med montering af nye termostater på 2 radiatorer i den lejlighed vi p.t. bor i, oplyste … at han havde repareret en vandskade kort før huset blev handlet for godt 3 år siden. Da havde gulvet i stuen været virkelig ringe. Han var træt af, at sælger, som vi købte af, ikke ville pille ved gulvet da der blev lavet nye installationer, så han var tvunget til at lægge rørene op under loftet, hvilket han normalt ikke gør, så han var sikker på, at der kun var gamle gulve.

Vi har lavet 2 huller i gulvene, 1 i køkkenet og 1 i stuen. Det fremgår heraf, at der ikke er isoleret, dog var der nogle centimeter leca i køkkenet men ikke i stuen. 2 billeder fra hvert hul vedlægges. Så vi har tilladt os at få et bud fra mureren på hvor meget det vil koste at isolere gulvene.
Der hvor der skal være badeværelse (ca. 10 kvm.), ville vi lægge varme i gulvet alligevel, så det kan vi trække fra.

Efter oplysninger fra sælger er alle spær skiftet. Det er ikke rigtigt, idet der i det nye tag i stuen ved badeværelset var gamle rådne og smuldrede spær, som var spændt sammen med de nye spær med bolte. Noget værre fusk. Foto vedlægges. Vi holder det dog formodentlig uden for forsikringen, idet vi formoder at vi kan udbedre det i forbindelse med kraftig understøttelse ved renovering af det gamle badeværelse som bliver lagt til stuen. Kan vi ikke det, hører du nærmere."

Den 27/1 2011 modtog skadekonsulenten tilbud på udbedring, og den 28/1 2011 sendte han endnu et brev til klageren. I dette brev hedder det bl.a.:

"**Min vurdering af anmeldte forhold**

Ad 1 & 5.
…
Tilbud på tag/loftkonstruktionen.

Tilbud afgivet af: …	Tagdækning …….	kr. 11.156,25 inkl. moms
	Tømrermester …….	kr. 25.601,43 inkl. moms

Elinstallatør ……..	kr. 17.312,50 inkl. moms
Malerfirmaet …….	kr. 12.500,00 inkl. moms

…
Skaden er opgjort iht. erstatning af eksisterende bygningsdele og fremsendte tilbud fra rekvirerede håndværkere som flg. af ovenstående skadespecifikation/beregning.

Der kan dog ikke opnås fuld erstatning, idet den skaderamte konstruktions alder har givet en naturlig slitage, hvilket ifølge din forsikringsbetingelser ikke dækkes, hvis slitagen eller værdiforringelsen som det også kaldes, overstiger 30 % af den beskadiges bygningsdels nyværdi.

Værdiforringelsen er et udtryk for den værdi, som den beskadigede del (konstruktion) har tabt i dens hidtidige levetid. Det er altså udelukkende et udtryk for naturlig slid og ælde, der har været gennem tiden.

Med henvisning til vejledende levetidstabeller for bygningskomplementering til 1- og 2- familiehuse fastsættes værdiforringelsen til 40 % hvormed erstatningsværdien med fradrag for den tegnede selvrisiko er kr. 30.575,00
Resterende selvrisiko er nedskrevet til kr. 15.000,00.
…
Ad 2 & 10.
…
Som tidligere beskrevet kan Alm. Brand ikke indgå i lovliggørelse eller erstatning for terrændækket idet det er udelukkende skadebegrebet og eller bygningens, bygningsdelens opførelses/etableringstidspunkt iht. reglerne i bygningsreglementet som er gældende for om der er en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, og ikke en tidligere ejers udsagn eller … og … mening og eller udsagn, hvorfor afvisningen af forholdet opretholdes."

Der fulgte herefter yderligere korrespondance mellem klagerens advokat og selskabet.

Den 22/2 2011 sendte klageren en mail til sin advokat. Af denne mail fremgår:

"Vedr. vores krav til alm. brand udover det som er anført som dækket, vil vi stadig have fuld dækning for loft/tag i tilbygning, og det andrager 66.570,-
- 5.000,-
61570,- kr. mod vedgået 30.574,98

samt for ny gulvkonstruktion 67.500,-
- 5.000,-
62.500,- kr. som er afslået

I alt 124.070,- kr. incl. moms."

Den 21/3 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges. Jeg købte ejendommen … med overtagelse den 1.8.2010 til beboelse for min kone og jeg. Det viste sig at ejendommen var ubeboelig grundet fugt og bygningsmangler selvom ejendommen var købt gennem …-mægler som nyligt total-renoveret. Jeg tegnede en udvidet ejerskifteforsikring som jeg blev tilbudt gennem Alm. Brand.
Da der viste sig omfattende mangler som skulle dækkes af ejerskifteforsikringen, vægrede Alm. Brand sig mod at dække som forudsat og forventet. Jeg vedlægger udbedringsoverslag

fra håndværksmestre som er indhentet på foranledning af Alm. Brand. Dernæst vedlægger jeg kopi af afgørelse / stillingtagen fra Alm. Brand, samt korrespondancen + mit krav om dækning som Alm. Brand ikke vil dække. Endvidere har vi siden den 1. august været afskåret fra at bo i huset, da det er ubeboeligt og vi mener derfor også at vi har krav på dækning af vores lejeudgifter til genhusning og opmagasinering af bohave, hvilket taksator heller ikke vil forholde sig til.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg vil have dækket de udgifter til udbedring af gulv m.v. som Alm. Brand ikke vil dække og jeg vil have dækket udgifter til genhusning og opmagasinering.
Jeg vedlægger min opgørelse over de udækkede udbedringsomkostninger, hvortil kommer mit ønske om en afgørelse af Alm. Brands forpligtelse til dækning af udgifter til genhusning og opmagasinering og flyttemand.
Jeg står til rådighed for yderligere oplysninger. Jeg vil gerne have et snarligt svar på om det for klagesagens behandling kan være nødvendigt med yderligere besigtigelse og taksation af ejendommen, som den stå nu urørt, idet håndværkerne i modsat fald gerne vil i gang med at udbedre manglerne snart, så vi kan flytte ind idet vi bor tidsbegrænset i et midlertidigt lejemål."

Sammen med klageskemaet har nævnet modtaget følgebrev fra klagerens advokat. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Det gøres gældende, at Alm. Brand er forpligtet til at dække det fulde udbedringsbeløb, subsidiært med fradrag af selvrisiko men uden fradrag for alderstid, idet ejendommen i henhold til Alm. Brands tillæg til tilstandsrapport og selve tilstandsrapporten er anført som 'tilstand over middel, der kan kun forventes enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse' og at 'ejendommen er netop total-moderniseret. Modernisering inden for seneste 3 år, ifølge det oplyste. Tillige gøres det gældende at Alm. Brand er forpligtet til at dække genhusningsudgifter, flytteudgifter, opmagasineringsudgifter, idet boligen er ubeboelig og at køber er afskåret fra at påbegynde udbedring indtil det er endeligt klarlagt om det er fornødent med egentlig syns- og skønsforretning.
Endelig gøres det gældende at Alm. Brands tillæg til tilstandsrapport med beskrivelse af ejendommens gode tilstand over middel, har været en afgørende forudsætning for købers indgåelse af handlen, hvorefter Alm. Brand også efter dansk rets almindelige erstatningsretlige regler er erstatningsansvarlige overfor forsikringstager og derved prækluderer Alm. Brands standard-forbehold, herunder om selvrisiko, ligesom Alm. Brand tilpligtes at holde køber / forsikringstager skadesløs ved dækning af de med nærværende klagesag forbundne udgifter til klagesagsgebyr, honorar advokatbistand undertegnede, evt. syns- og skøn.

Der er tillige indgivet klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige over det misvisende indhold af den af … udarbejdede tilstandsrapport."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 5/4 2011 bl.a. anført:

"**Argumentation**
Gulve
Vores kunde har klaget over vores afvisning af dækning for gulvkonstruktion/terrændæk.

Ved skadekonsulentens besigtigelse er der partielt målt mellem 50 og 60 % relativ fugtighed efter afmontering af gulvbelægning. Ud fra ejendommens alder er det imidlertid vores vurdering, at der er tale om opfugtning som følge af bygningens oprindelige konstruktion. På ejendommens opførelsestidspunkt var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Det er således ikke usædvanligt at konstatere opstigende grundfugt i terrændækskonstruktioner i ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vores kunde har oplyst os om, at der er tale om et totalmoderniseret hus, og derfor må der også være lavet en isolering og modernisering af gulvene. Oplysninger fra sælger i forbindelse med handlen eller på … hjemmeside kan ikke betragtes som en garanti for, at der er tale om en nymoderniseret gulvkonstruktion. I den forbindelse beder vi nævnet bemærke, at der i ejendomsmægleroplysningerne og tilstandsrapporten står oplyst 'nye gulve' og således ikke, at der er en ny gulvkonstruktion. Det er således alene gulvbelægningen, som ifølge vores vurdering kan forventes at være ny. Dette underbygges endvidere af oplysningerne i tilstandsrapporten på side 14 af 15, hvor der blandt andet vedrørende soklen står anført: 'nøjagtig opbygning af soklen kendes ikke, men det formodes på grund af husets alder, at der kun er begrænset sokkel i teglsten - evt. med kampesten nederst ved den oprindelige del af beboelsen.' Vores kunde har således fået oplysning om, at der muligvis ikke var udført ændringer i konstruktionen.

Det forhold, at en ejendom bliver solgt som værende totalmoderniseret, betyder ifølge vores vurdering ikke, at man kan forvente, at alle ejendommens konstruktioner er blevet ændret/udskiftet. Bevisbyrden herfor påhviler vores kunde jf. forsikringsaftalelovens § 22.

Vi har ikke modtaget dokumentation, der viser, at der er tale om et forhold, der går udover det forventelige henset til alderen på ejendommen, ligesom vi ikke har modtaget dokumentation, der påviser, at der skulle være tale om et ulovligt forhold.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afvisning. Men såfremt vi modtager dokumentation fra vores kunde, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen.

<u>Værdiforringelse</u>
Skadekonsulenten har gjort værdiforringelse gældende vedrørende spærender og utilstrækkeligt ventileret tagrum. For så vidt angår el-installationen har skadekonsulenten meddelt vores kundes advokat, at såfremt el-installationen er ny, er der ingen værdiforringelse.

Vores kunde er uenig i, at vi kan gøre værdiforringelse gældende på de skaderamte bygningsdele.

I henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 14 kan der ske værdiforringelse, hvis det skaderamte er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Vurderingen af værdiforringelsen sker ud fra en vurdering baseret på alder, vedligeholdelsesstand, forventet levetid og udseende.

Det er vores vurdering, at den af skadekonsulenten foretagne værdiforringelse er korrekt, hvorfor vi fastholder, at vi gør denne gældende - både for materialer og arbejdsløn. Det forhold, at ejendommen som helhed er nævnt som over middel i tillægget kan ikke ændre på vores ret til at gøre værdiforringelse gældende. Tillægget sammenligner ligesom tilstandsrapporten ejendommen med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelses-

stand. Set i forhold til en sådan ejendom er vores kundes over middel. Men der vil stadig være konstruktioner, som på grund af slid og ælde er værdiforringet, og hvor vi kan gøre afskrivning gældende i henhold til betingelserne, idet vores kunde ellers ville opnå en forbedring i form af nye konstruktioner i stedet for de gamle konstruktioner.

Tillægget
Advokaten mener, at Alm. Brand Forsikring er erstatningsansvarlig på grund af oplysningerne i tillægget, ligesom det bliver oplyst, at der er rejst klage overfor Diciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.

Vi bestrider, at vi er erstatningsansvarlige for en tilstandsrapport og et tillæg udarbejdet af en bygningssagkyndig, der ikke er ansvarsforsikret i Alm. Brand. Det er korrekt, at det fremgår af rapporten, at denne er udarbejdet i samarbejde med Alm. Brand, men dette betyder alene, at …-mæglerne på daværende tidspunkt havde et samarbejde med Alm. Brand Forsikring, der betød, at Alm. Brand Forsikring afgav forsikringstilbud på baggrund af tilstandsrapporter bestilt af …-mæglerne. Det er således ikke Alm. Brand Forsikring, der har bestilt den pågældende bygningssagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporten.

Tillægget kan således ikke hverken betyde at vi er erstatningsansvarlige og ej heller, at der skal ses bort fra selvrisiko med videre, som er vilkår som vores kunde har tegnet forsikring på.

Genhusning/opmagasinering
Genhusning og deraf afledte omkostninger ydes såfremt ejendommen på grund af udbedring af en dækningsberettiget skade ikke kan bebos.

Ejendommen kan ikke bebos, hvis vores kunde som følge af skadesudbedringen ikke kan anvende køkken, bad samt har et rum til at sove i. Det er imidlertid vigtigt at bemærke, at ejendommen skal være ubeboelig som følge af en dækningsberettiget skade. Det forhold, at nogle af de ikke-dækningsberettigede skader bevirker, at ejendommen ikke kan bebos udgør ikke en genhusningsgrund.

Det er vores vurdering, at de skader, som vi har anerkendt dækning for, vil kunne udbedres uden at genhusning er nødvendig. Vi kan derfor ikke yde dækning for genhusning, flytteudgifter, opmagasinering med videre.

Vi er dog indstillet på at se på sagen igen, såfremt vores kunde sender dokumentation, der påviser, at ejendommen er ubeboelig som følge af de dækningsberettigede skader.

Udbedring
Vores kunde beder om bekræftelse på, at han kan iværksætte udbedring. Som sagen p.t. ligger oplyst, mener vi ikke, at det er nødvendigt at foretage en genbesigtigelse af ejendommen. Vi skal dog for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vores kunde ved at fjerne de beskadigede dele og fortsætte udbedringen af ejendommen, dermed også fjerner eventuelle beviser og således kan risikere at stille sig i en bevismæssigt dårlig situation, såfremt han ønsker at gå videre med sagen. Vi vil derfor foreslå vores kunde at foretage bevissikring, såfremt han igangsætter arbejderne på ejendommen.

Advokathonorar
Vores kundes advokat skriver i klagen til nævnet, at de ønsker at Alm. Brand Forsikring dækker udgifter forbundet med advokatbistand. Ejerskifteforsikringen indeholder ikke en dækning for udgifter til juridisk bistand. Sådanne udgifter dækkes kun i det omfang disse er rimelige og

nødvendige. Det er vores vurdering, at sagen ikke er af en sådan karakter, at udgifter til advokat er at betragte som rimelige og nødvendige. Vi kan derfor ikke tilbyde at betale for disse.

Udgifter til syn og skøn
Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold påhviler vores kunde. Dette betyder således, at udgifter til syn og skøn i første omgang vil skulle betales af vores kunde. Såfremt der foretages syn og skøn og dette påviser, at der er tale om et eller flere dækningsberettigede forhold, er vi naturligvis indstillet på at betale rimelige og dokumenterende udgifter forbundet med syn og skøn. Men på det foreliggende grundlag kan vi ikke give forhåndstilsagn om dækning for syn og skøn."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**
…
10 Hvad er en skade?

10.1.
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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1.
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade 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 skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
12. Selvrisiko
Den for forsikringen gældende selvrisiko fremgår af policen.

Selvrisikoen beregnes pr. skade.

Uanset samme skade forekommer flere steder på det forsikrede, beregnes kun én selvrisiko, såfremt årsag og bygningsdel er den samme.

13. Flytteomkostninger og merudgifter ved fraflytning
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis ikke kan benyttes og derfor skal fraflyttes:

Rimelige og nødvendige udgifter til:
- ud- og indflytning
- opmagasinering af husstandens private indbo
- andre rimelige og nødvendige merudgifter

Erstatning ydes alene for det tidsrum, der vil medgå til at genoprette det beskadigede med samme byggemåde på samme sted og til samme anvendelse.

Der ydes maksimalt erstatning for ovennævnte udgifter i et år efter skaden er konstateret.
Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt.

Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.

14. Erstatning

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
…
Afsnit 3. Udvidet dækning

15. Forsikringens dækningsomfang
…
15.2. Dækningsbetingelser
Dækningen er betinget af følgende:
- at forholdet var til stede ved købers overtagelse af ejendommen samt konstateres og anmeldes i forsikringstiden, og

- at der ikke kan opnås dispensation hos bygnings- myndighederne.

…
18. Bygningens lovlighed

18.1.
Dækningen omfatter ulovligt opførte bygninger samt ulovligt udførte bygningsindretninger, såfremt opførelsen/udførelsen er i strid med det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter.

19. Undtagelser
Udvidet dækning omfatter ikke

19.1.
forhold, der er oplyst i forbindelse med handlen, herunder i tilstandsrapport, energimærke, købsaftale, Alm. Brand-tillæg (eller tilsvarende tillæg) m.v."

13. 80.250

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at det anmeldte forhold vedrørende gulvkonstruktionen går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af det oplyste om bl.a. ejendommens alder samt tilstandsrapportens øvrige oplysninger. Det er således nævnets opfattelse, at forholdet ikke opfylder basisforsikringens skadebegreb. Nævnet finder det heller ikke bevist, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at betingelserne for afskrivning vedrørende erstatningen for loft/tag er til stede.

Klageren findes ikke at have godtgjort, at ejendommen er ubeboelig som følge af en eller flere af de anerkendte dækningsberettigende skader. Efter det oplyste kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at dække genhusnings-, flytte- og opmagasineringsudgifter.

Der findes ikke at være grundlag for at kritisere, at selskabet har opkrævet selvrisiko i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne/policen.

Det fremgår af § 20 i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at dække klagegebyret og de omkostninger, som har været forbundet med klagerens advokatbistand i forbindelse med nævnsbehandlingen. Der findes heller ikke i øvrigt at være grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokatomkostninger.

Klageren har ikke anført omstændigheder, som giver nævnet grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til et eventuelt syn og skøn.

Det, som klageren og hans advokat i øvrigt har anført, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat.

14. 80.250

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal dække udgiften til reparation af loft og tag uden afskrivning.

Klageren får ikke medhold i resten af klagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand