

Den 14. juni 2010 blev i sag nr. 76.500:

XXXXXXXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX  
XXXX XXXXXXXX

mod

Codan Forsikring A/S  
Gl. Kongevej 60  
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet Køberforsikring Standard og Special i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i anledning af 2 anmeldte forhold ved den forsikrede ejendom - dels vedrørende manglende murbindere, dels vedrørende hulrum under betondæk.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke er sandsynliggjort, at der var stabilitetsproblemer med husets mure, der havde fungeret i 40 år, og at det udelukkende er klagerens risiko, at det eksisterende betondæk ikke havde kapacitet til at bære tilføjelsen med en 1. sal på ejendommen.

Den forsikrede ejendom er ifølge det oplyste opført i 1966 som et typehus i 1 etage med 30 cm ydermure, og taget er udført med et fladt tag. Klageren overtog i henhold til tilstandsrapport af 30/5 2000 ejendommen den 1/11 2000. Forsikringen trådte i henhold til policen i kraft den 1/11 2000 og udløb den 1/11 2005.

Sekretariatet har efter sagens indbringelse for nævnet fået oplyst, at klageren i 2005 har fået forsikringstiden forlænget, således at den er gældende i 10 år og udløber den 1/11 2010.

Klageren anmeldte telefonisk den 20/11 2007, at en mur dagen før var faldet sammen og ind i huset i forbindelse med, at der blev udført ombygningsarbejder. Klageren anførte herunder, at hun fra sin rådgiver havde fået at vide, at der kun var én binder, hvor der burde være 8. Hun havde ikke selv set det, da hun befandt sig i udlandet. Der er på stedet endvidere anmeldt en konstruktionsfejl, idet betondækket er sunket.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

**"Karakterer:**

**IB: Ingen bemærkninger**

**K0: Kosmetiske skader ...**

**K1: Mindre alvorlige skader ...**

**K2: Alvorlige skader ...**

**K3: Kritiske skader ...**

**UD: Behov for yderligere undersøgelse ...**

...

**Generelle bemærkninger:**

Bygning A

Tidstypisk hus fra 1967, med fladt tag/built-up tag. Huset synes pænt og velholdt overalt.

Der er markante sætninger af omgivende terræn ved husets til syd-østsiden. Årsag hertil er d.d. ukendt for mig.

Ejer/sælger har nogle supplerende oplysninger om de undersøgelser der foretaget af f.eks. kloak.

I øvrigt skal huset blot fortsat omhyggeligt/korrekt vedligeholdes.

...

**Den bygningsagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner**

**Bygn.:Bygningsdel:**

**Notenr./kom.**

**Årsager/kommentarer:**

**A 1.0 Fundamenter/Sokler Kom.**

Terræn til østsiden af huset har sat sig markant i carportområdet samt langs husets facade og trappepin. Der er markant sætning/bagfald på terræn og belægninger i dette område.

Ejer har oplyst at der er foretaget undersøgelser af kloakledninger m.v. i dette område. Der er ved disse undersøgelser ikke konstateret skader på kloak/ledninger m.v.

Ejer oplyser at terrænsætningerne i dette område er forværret indenfor de sidste år. Der foreligger således d.d. ingen årsag/afklaring på denne terrænsætning. Det må tilrådes at holde nøje øje med evt. udvikling/forværring af denne situation. Huset er beliggende i område vanskelige bundforhold/gl. moseområde."

Selskabet besigtigede ejendommen samme dag, og selskabets bygningskonsulent har i intern skaderapport bl.a. anført:

**"Konstatering:**

1) Murede gavle og facader er udført som hulmurskonstruktion med bagmur af etagehøje gasbetonselementer med plastik murbindere. Der var kun enkelte bindere på besigtigelsestidspunktet. Hulmur isoleret med mineraluldsgranulat. Der pågår en omfattende til- og ombygning. Der bygges en ny etage ovenpå eksist. Stueplan ombygges. En stor del af facader/gavle indgår i den til- og ombyggede konstruktion. I.f.b. med ombygningen har man planlagt at etablere en række tilmuringer/blændinger af eksisterende muråbninger (vinduer+døre) og etablering af nye murhulsåbninger for nye vinduer og yderdøre. Det er ifb med dette arb. entreprenøren opdagede at der var for få bindere mellem for og bagmur. Murværket har lidt skade ved de behandlinger murværket har været udsat ved etablering af dør- og vindueshuller. ...

2) Ft's repræsentant oplyser at jorden under eksist. jernbetondæk og kloakledninger er sunket fordi huset er bygget på piller på en blød grund/mosegrund, Det var ikke muligt at besigtige kloakken under betondækket p.g.a hullets størrelse i dækket, men ud fra de billeder der er taget i hullet er der ingen skader i kloakken. Kloakrørene ligger på jorden og er ophængt i betondækket. Ophængning indikere at dækkonstruktionen enten er bygget som den er i dag eller ændret senere. Der er ikke konstateret skader i betondæk eller i kloakledn.

**Tilstandsrapporten/købsaftalen:**

Facader er nævnt med revner og karakter K2.

**Kontakt til Sælger og den byggesagkyndige,**

Nej

**Konklusion:**

Ad 1) Det er rigtigt at der er anvendt for få bindere mellem for og bagmur, men dette har ikke medført skader i 40 år. Hvis der ikke skulle foretages om- og tilbygninger ville der ikke opstå skader som følge af for få murbindere, derfor mener jeg ikke at forholdet er dækn.berettiget.

Ad 2) Der er ingen skader eller risiko for skader. Kloakrørene er hængt op på betondækket og er tilsyneladende intakt, da der ikke er konstateret skader før ombygningen. Betondæk fremstår intakt. Dette forhold må vi afvise, da der ikke ville være skade eller risiko for skader, hvis huset ikke skulle om-tilbygges."

På baggrund heraf afviste selskabet at dække forholdet.

Klagerens advokat har i skrivelse af 14/3 2008 til selskabet anført, at han må lægge til grund, at der mellem parterne er enighed om, at der er anvendt for få bindere, og at der derfor er tale om en svækkelse af konstruktionen, som er dækningsberettigende i henhold til nævnets praksis (AK 55.824).

Selskabet anmodede et rådgivende ingeniørfirma kommentere nedrivningen, og dette har i udtalelse til selskabet af 17/12 2008 anført:

"Det nye projekt der er fra 2007 omfatter påbygning af en ny tagetage samt en ombygning af stueetagen med nye vægge og nye rum samt ændring af vinduesplaceringen i facaderne.

Ved udførelsen af ombygningen blev det besluttet at nedrive hele huset med den begrundelse at der ikke var udført et tilstrækkeligt antal bindere og at binderne bestod af plastbinderne og at nogle af binderne var knækket. På grundlag heraf kræves erstatning for den nedrevede bygning på grund af skjulte fejl og mangler ved huset.

Det er vores opfattelse at dette ikke er berettiget på grund af følgende:

Ejendommen har fungeret uden problemer i ca. 40 år og ville uden ombygning fortsat kunne have fungeret uden problemer i resten af bygningens levetid.

Den pågældende ombygning med påbygning af en ekstra etage ovenpå er en meget omfattende ombygning som fuldstændig ændrer husets bærende konstruktioner. Det pågældende hus er ikke specielt egnet til påbygning af en 1. sal uden væsentlig forstærkning.

Med hensyn til de påtalte mangler er det ikke konstateret at der har manglet bindere eller at bindere er knækket, da bygningen nu er nedrevet. Evt. manglende bindere ville det også være muligt at ibore uden væsentlige omkostninger. Plastbinderne var endvidere tilladt på det pågældende tidspunkt. At nogle af binderne er knækket er sandsynligvis sket under murændringerne som ifølge billederne at tyde er foregået ved hugning og ikke ved skæring som ville have været mere skånsom overfor murværket.

Af tegningerne fremgår det at næsten samtlige vinduer skal flyttes i det nye projekt. ... Det ses her at der ikke bevares ret meget sammenhængende murværk. På NV-facaden resterer en 3 m og en 2 m lang murdel, på SØ-facaden fjernes stort set alt murværk. På SV-facaden er der ikke noget murværk i forvejen. På NØ-facaden bevares en ca. 2 m murdel. Indvendig fjernes næsten samtlige vægge med undtagelse af hovedskillevæggen i midten af huset samt væg mellem bryggers og stue.

Ovennævnte ombygning med ændring af muråbninger og påbygning af en 1. sal er så omfattende at vi vil vurdere omkostningerne til at udføre forstærkningsarbejderne samt foretage de angivne murændringer m.v. til at være lige så store som omkostningerne til at rive bygningen ned og starte forfra med opmuringen af det rigtige murværk med det samme.

På grundlag af ovennævnte mener vi ikke at der er begrundelse for et krav om erstatning på grund af fejl og mangler ved det eksisterende hus."

Selskabet har i skrivelse til klagers advokat af 6/1 2009 på ny afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold, idet det bl.a. er anført, at den aktuelle konstruktion uanset manglende bindere har fungeret upåklageligt i ca. 40 år - herunder de sidste 7 i klagerens ejertid - uden nogen form for følgeskader på ejendommen. Til støtte for synspunktet henviste selskabet til AK 60.012.

Klagerens advokat har herefter indbragt sagen for nævnet ved skrivelse af 25/8 2009.

Over for nævnet har advokaten nedlagt følgende påstand:

"Indklagede tilpligtes at anerkende, at der er dækning under den tegnede ejerskifteforsikring i relation til de konstaterede manglende murbindere, samt de dermed forbundne skader opstået på Klagers ejendom.

Indklagede tilpligtes endvidere til at anerkende at der er dækning under den tegnede ejerskifteforsikring i relation til det konstaterede hulrum under ejendommens betondæk."

Til støtte for påstandene har advokaten bl.a. anført:

"Det gøres gældende, at der er tale om en begivenhed, som er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring hos indklagede.

Det anerkendes, at fraværet af murbindere muligt ikke er en skade defineret som brud, lækage eller deformation, men der er umiddelbart tale om et forhold, som har medført en svækkelse af konstruktionen. 'Svækkelse' er som bekendt indeholdt i skadesdefinitionen."

Advokaten henviste til støtte for sin påstand til AK 55.824.

Med hensyn til hulrummet har advokaten i samme skrivelse bl.a. anført:

"Der blev konstateret et hulrum under ejendommens betondæk, som blev besigtiget af ingeniørfirmaet B. På trods af at B. på tidspunktet for dennes besigtigelse ikke umiddelbart kunne konstatere egentlige brud, lækager eller deformationer, er det klagers opfattelse, at det forhold, at der konstateres et hulrum på ½ meter under betondækket, er en 'svækkelse', som medfører, at der er tale om en 'skade' i ejerskifteforsikringens forstand. For at undgå revner eller deformationer i det pågældende betondæk, har ejeren af ejendommen ladet det pågældende forhold udbedre."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 22/9 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor anført:

"Det er ikke bevist, at der manglede murbindere i nævneværdigt omfang, og at disse skulle være udført i et ukurant materiale.

Det er ikke bevist, at der skulle have været stabilitetsproblemer med husets mure, og det bemærkes, at murværket havde fungeret i en årrække.

Køberne burde have foretaget stabilitetsberegninger til sikring af, om man uden videre kunne udhugge helt nye vinduesåbninger og tilføje en 1. sal, idet Codan finder, at det ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at huset ikke har kunnet holde til en så gennemgribende ændring, og at huset udmærket kunne have været beboet, som det var ved overtagelsen, og det havde fungeret i 40 år.

Det er udelukkende klagers risiko, om det eksisterende betondæk ikke havde kapacitet til at kunne bære tilføjelsen med en 1. Sal.

At det er Codan uvedkommende, at det har været nødvendigt at opfylde et hulrum med leca til en udgift af Kr. 122.500,- idet huset udmærket har kunnet fungere i sin oprindelige skikkelse uden nogen leca opfyldning.

At det er uden betydning for ejerskifteforsikringselskabet, om det har været nødvendigt for klager at ændre sit projekt for ombygning, idet huset oprindeligt fungerede udmærket.

At det ikke har været nødvendigt at rive hele huset ned.

At der ikke er ført bevis for, at det har været nødvendigt at montere ekstra stål plader på sokkel.

At det ikke har været i overensstemmelse med Forsikringsbetingelsernes forskrifter, at rive huset ned uden Codans accept.

At der ikke er lidt noget tab, idet det eksisterende hus skulle være afstivet, og det ville have været nødvendigt at afholde samme omkostninger som det er sket med nedrivningen.

At der kunne have været sket en supplerende af husets murbindere for en udgift af kr. 40.000,- inkl. moms jf. klagerens bilag ..

At det ikke udgør en skade, at den oprindelige ejendom ikke egner sig til ombygning."

Nævnet har fået forevist de foreliggende fotos og skitser i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"Hvilke forhold er dækket ?**

**4. 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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsestilstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade."

Nævnet udtaler:

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de af klageren påklagede fejl vedrørende manglende murbindere har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for

7.

76.500

skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser, ligesom konstruktionen har fungeret upåklageligt i ca. 40 år - heraf 7 år i klagerens ejertid. Klageren har efter nævnets opfattelse derfor ikke krav på at få udbedret forholdet over ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til hulrummet under betondækket finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at huset har fungeret upåklageligt uden opfyldning af hulrummet. At opfyldning har været nødvendigt for at kunne opføre en 1. sal på ejendommen, bevirker ikke, at forholdet kan anses for en skade.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen