621/01

Den 29. maj 2001 blev i sag nr. 54.088:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring (”køberforsikring”) i Codan Forsikring, klager over selskabets sagsbehandling.

Konkret ønsker klageren selskabet pålagt at refundere de omkostninger, han har måttet afholde til retablering af ejendommens terrændæk, hvilket retableringskrav var stillet af det forsikringsselskab, som har tegnet husforsikring for ejendommen.

Af sagens akter fremgår, at klageren købte ejendommen – et sommerhus – i 1997. Til grund for købet var der den 30/7 1997 udarbejdet tilstandsrapport, af hvilken bl.a. fremgår: "**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen** ...

	IB	**KO**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**
...						
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk					*1*	

...

Karakter: ... **K3: Kritiske skader** Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele. ...

A	*2.3 Ventilation*	*K3*	*Forskriftsmæssig ventilation mangler. Flere ventiler findes, men disse er stort set lukket på forskellig vis.*

"

I et særligt home-tillæg har den bygningssagkyndige anslået udbedringsomkostningerne til retablering af ventilationen til 3.000 kr.

I oktober 1999 konstaterede klageren en svampeskade i ejendommen, hvilken skade er blevet udbedret og erstattet af If Skadeforsikring, hvor klageren har husforsikring. Klageren har anført, at If Skadeforsikring som betingelse for at opretholde svampeforsikringen på ejendommen, stillede krav om, at der blev udført udbedringsarbejder for ca. 100.000 kr., hvilket beløb klageren således kræver erstattet under køberforsikringen.

Af skrivelse fra Hussvamp Laboratoriet til Skandia (nu If Skadeforsikring) dateret 19/1 2000 hedder det om svampeskaden: "**SVAMPEUNDERSØGELSE – NYAGER 13** ... Efter aftale har vi den 13.1.2000 besigtiget ovennævnte ejendom. Formålet med undersøgelsen var at indkredse og afgrænse et angreb af Ægte Hussvamp og udarbejde reparationsanvisning. Ved besigtigelsen var W.O. og P.S.A. [klageren] til stede. Ejendommen er et sommerhus, der er bygget i flere etaper. Den pågældende svampeskade lå primært i den oprindelige del af huset. Huset har betonfundamenter og et støbt terrændæk. Støbningen er af meget dårlig kvalitet. Ydervæggene er træskeletvægge, der på udvendig side er beklædt med træforskalling. På gulvene er der udlagt en lamineret parket på gulvstrøer. Mellem gulvet og betondækket er der isoleret. Gulvet er ikke ventileret. Skaden benævnes som **skade 1** i efterfølgende reparationsanvisning. Angrebet er startet i gulvkonstruktionen og har bredt sig ud over et større areal. En stor del af væggene er således angrebet i den nederste del. Årsagen er opstigende grundfugt og manglende ventilation. Der er ikke udtaget prøver til laboratorieundersøgelse da skaden tidligere er identificeret andet steds. Reparationsanvisningen angiver ikke et præcist omfang af skaden, men skal mere opfattes som anvisninger og retningslinier i forbindelse med udbedring af skaden."

Selskabet afviste i skrivelse af 18/2 2000 til klageren dennes krav om erstatning.

Klageren antog herefter advokat, som i skrivelse af 23/3 2000 til selskabet bl.a. anførte, at det anmeldte forhold var at betragte som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet der var tale om: "... 'andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang'. ... Endvidere defineres en skade i betingelsernes pkt. 4 også som 'tegn på mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder'. Som De er bekendt med, er der tegnet bygningsforsikring i Skandia Forsikring. Det er således dette selskab der afviser fremover at ville tegne forsikring mod svamp og insekter, medmindre forholdene vedrørende terrændækket i fritidshuset udbedres. Selvom De i princippet er uden interesse heri, forestiller jeg mig, at De kan være enig i Skandias synspunkt om, at der vil være en stor risiko for yderligere svampeskade i fremtiden, hvis forholdene ikke udbedres. Der er således den i forsikringsbetingelserne pkt. 4 nævnte nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejder. ... Afslutningsvis skal jeg for en god ordens skyld gøre opmærksom på, at jeg er bekendt med, at forholdet vedrørende manglende ventilation i terrændæk er nævnt i tilstandsrapporten. Jeg er også bekendt med, at forholdet har fået karakteren K3, som jo er en 'alvorlig' karakter. Men som det fremgår af Deres forsikringsbetingelser, så er det særlige hometillæg en del af forsikringen. Og det fremgår heraf, at udbedringsomkostningerne vedrørende den manglende ventilation er angivet til kr. 3.000. Jeg finder, at der er et så stort misforhold mellem de udbedringsomkostninger, som min klient kunne have påregnet at ville få, og så de faktiske omkostninger, at det vil være udenfor enhver rimelighed eventuelt at afvise skaden under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse, jf. betingelsernes pkt. 6., 1. pind."

I klageskrivelsen af 18/9 2000 til nævnet har klageren bl.a. anført: "Jeg er fortsat af den opfattelse, at der i henhold til køberforsikringens punkt 4 foreligger en klar forpligtigelse for Codan at dække en reetablering af husets terrændække, som var en forudsætning for en fortsat forsikringsmæssig svampedækning samt en nødvendig foranstaltning for at forhindre fremtidige svampeangreb."

I selskabets skrivelse af 17/10 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Ved besigtigelsen konstaterede vor konsulent at gulvet var opbygget med trægulve på strøer med underliggende isolering, herunder betondæk på 10 cm, støbt direkte på jord. Der var udført ventilationsriste i fundament med ventilation til konstruktionen med strøer og isolering. Imidlertid havde ventilationen ikke haft virkning idet isoleringen stødte op til ventilationsristene hvorved ventilationen blev forhindret. Det er korrekt som anført i svamperapporten at støbningen kunne have været af en bedre kvalitet. Imidlertid var støbningens kvalitet fuldt tilstrækkelig til at opfylde sin funktion. Støbningen havde således ikke givet sig udslag i skader i form af sætninger af gulve eller lign. og det er vores opfattelse at dette forhold heller ikke i sig selv frembød nærliggende risiko for skader. Det bemærkes i den forbindelse at selve støbningens kvalitet ikke har haft betydning for svampeskadens opståen, idet denne alene kan henføres til manglende ventilation af gulvkonstruktionen, jf. også svamperapportens konklusion herom. Vor konsulent afviste herefter mundtligt skaden som dækningsberettiget, og det bestrides således at vor konsulent har givet klager et dækningstilsagn. ... På baggrund af ovenstående gøres det herefter gældende:

at forholdet ikke konstituerer en ulovlig bygningsindretning i henhold til køberforsikringens specialdækning, idet gulvkonstruktionen ikke er i strid med de relevante bygningsreglementer

at der ikke foreligger en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4 i køberforsikringens, idet risikoen for fremtidige svampeskader kan imødekommes ved etablering af tilstrækkelig ventilation

at dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten side 4 og således ikke dækket, idet køberforsikringen i henhold til punkt 6 i forsikringsbetingelserne ikke dækker forhold der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse

at det ikke er sandsynliggjort, at klager har været afskåret fra at opnå svampeforsikring i andet selskab uden at opfylde de af Skandia Forsikring stillede krav idet i hvert fald Codan Forsikring ville kunne tilbyde bygningsforsikring indeholdende svampedækning, såfremt der etableredes tilstrækkelig udluftning af gulvkonstruktionen

at forholdet herefter ikke kan antages at have nedsat bygningens værdi

at støbningens kvalitet ikke i sig selv konstituerer en skade som defineret i punkt 4 i forsikringsbetingelserne, idet støbningen opfyldte sin funktion og havde ikke givet anledning til aktuelle skader i form af sætninger af gulve eller lign. og ej heller frembød nærliggende risiko for skader.

På baggrund af ovenstående og idet bestrides at vort selskab på andet grundlag har pådraget sig erstatningsforpligtelse udover hvad der følger af køberforsikringens dækningsområde, må vi fastholde at vi ikke kan anerkende erstatningspligten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**Hvilke forhold er dækket ? 4. Forsikringen dækker** - udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... **Undtagelser fra dækningen 6. Forsikringen dækker ikke** - forhold, der er anført i tilstandsrapporten og det særlige home-tillæg, og årsager til og følger af disse ... **Specialdækning Generelt** Denne specialdækning udvider forsikringsdækningen for køberforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. **1. Ulovlig bygningsindretning/installationer** Denne tillægsforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt imod ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten af 30/7 1997 var som en "K3-skade" anført, dels at forskriftsmæssig ventilation manglede, dels at udbedringsomkostningerne blev anslået til 3.000 kr.

Det kan lægges til grund, at klageren ikke efter sin erhvervelse af ejendommen har udbedret manglerne vedrørende ventilationen, og nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at refundere klageren dennes nu afholdte udgifter til retablering af

terrændækket, hvilke omkostninger efter det oplyste i det væsentlige må anses for afholdt netop som følge af utilstrækkelig ventilation.

Idet bemærkes, at nævnet ikke har noget grundlag for at vurdere, om ventilationsforholdene m.v. i 1997 kunne have været retableret for det i tilstandsrapporten nævnte beløb,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand