649/02

Den 8. juli 2002 blev i sag nr. 56.830:

xxxxx xx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

I selskabets skrivelse af 6/11 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Ved brev af 17. marts 2000 anmelder klager skade på ejendommens skorsten, idet klager er af den opfattelse, at skorstenen er opmuret i en forkert murstenstype. Vor konsulent har besigtiget ejendommen, hvorved der kunne konstateres frostsprængte mursten på skorstenspiben. Det har endvidere vist sig, at skorstenen er opmuret i såkaldte hul-/cellesten, hvilket klager gør gældende, er ulovlig. Vor konsulent har telefonisk kontaktet Byg, som bekræftede vor konsulents egen opfattelse af at der ikke gjaldt forbud mod at anvende celle-/hulsten til opmuring af skorstenspiber i 1972, hvor ejendommen og skorstenen blev opført. Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 6 vedlagt som bilag A: 'Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten og det særlige hometillæg, og årsager til og følger af disse' I tilstandsrapporten, vedlagt som bilag B, fremgår det under side 5 punkt 8.21: 'K2 Der er en del frostsprængte mursten ved skorstenspiben.' Da de konstaterede skader på skorstenspiben i form af frostsprængte sten er nævnt i tilstandsrapporten, er disse skader undtaget fra dækning i henhold til punkt 6 i forsik-

ringsbetingelserne. Det fremgår endvidere af punkt 6, 2. pind: '**Forsikringen dækker ikke** - forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v.' Evt. ulovligheder ved skorstenen er således ikke dækket af Køberforsikringen, men kan dog være dækket af Specialdækningen. I henhold til Specialdækningen, jf. bilag A side 8, fremgår det, at der er dækning for ulovlige bygningsindretninger, under forudsætning af at bygningsindretningerne var ulovlige på opførelsestidspunktet. Som ovenfor nævnt var der på opførelsestidspunktet (1972) ikke forbud mod at anvende hul-/cellesten til opmuring af skorstenspiber, og der vil derfor ikke være dækning for den anmeldte skade, uanset om der evt. i 1981 indføres nærmere anvisninger om anvendelse af hul-/cellesten. På baggrund af ovenstående gøres det således gældende:
at der alene er konstateret skader i form af frostsprængte mursten på skorstenspiben,
at disse skader er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2 og som følge heraf undtaget fra dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 6, 1. pind
at anvendelse af hul-/cellesten ikke i sig selv udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4
at ulovlige bygningsindretninger alene er meddækket på Specialdækningen, og kun såfremt indretningerne var ulovlige på opførelsestidspunktet
at klager ikke har sandsynliggjort, at opmuring ved anvendelse af cellesten/hulsten var ulovlige på opførelsestidspunktet i 1972
at der således ikke foreligger en dækningsberettiget skade."

Advokaten har bl.a. påberåbt sig, at karakteren K2 burde have været en K3 henset til, at reparationsudgiften andrager 5.000 kr. Klagerens advokat har endvidere anført, at den bygningssagkyndige har pådraget sig et erstatningsansvar. Endelig har klagerens advokat fremlagt sin korrespondance med A. Kommune til støtte for, at skorstenen er ulovligt opført.

Således er fremlagt skrivelse af 24/1 2001 fra A. Kommune, hvoraf bl.a. fremgår: "Med brev af 15. januar 2002 har De som advokat for A. og M.S. [klagerne], forespurgt med henvisning til Bygningsreglement 1972, kap. 10.2.2. udførelse af skorstene, hvor det er anført i stk. 1 2. punktum: Skorstensdele, som er udsat for vejrliget, skal udføres af materialer med god bestandighed mod frost og korrosion og om de medførende mursten (mangehulssten) opfylder nævnte betingelser i Bygningsreglementet. Af det til kommu-

nen fremsendte materiale på ansøgningstidspunktet (28.11.1972) fremgår ikke hvilken type mursten der skulle anvendes udover angivelse af at det er gule facadesten. Byggeriet blev først synet ved færdigmelding af byggeriet, hvorfor det ikke kan konstateres, hvorvidt der var brugt mangehulssten eller massive sten. Skorsten og ildsted er synet af skorstensfejermesteren og der er udstedt skorstensattest (kopi vedlagt). For god ordens skyld skal det oplyses, at det er kutyme, at netop skorstenspiber, uanset højde, opføres med massive facadesten."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Huseftersynets omfang og metode** … Uden for huseftersynet falder også bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen. … **K2: Alvorlige skader** Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. **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."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**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, - forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold, … **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. Forsikringsdækningen omfatter lovliggørelsen af installationer, hvilket arbejde udelukkende kan foretages i samarbejde med Codans bygningskonsulenter. Eventuelle forbedringer affødt af udbedringsarbejder er Codan uvedkommende, hvorfor udgifter dertil alene afholdes af forsikringstager."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at nævnet ikke har kompetence til at vurdere, hvorvidt den bygningssagkyndige har pådraget sig et erstatningsansvar over for køberne.

Til støtte for at opnå forsikringsdækning har advokaten anført, at karakteren K2 var forkert, samt at skorstensmaterialet var ulovligt på opførelsestidspunktet.

Nævnet finder, at karakteren K2 ikke er misvisende, ligesom det ikke er sandsynliggjort, at det var ulovligt at opføre skorstene i celle-/hulsten på opførelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen