679/03

Den 1. september 2003 blev i sag nr. 59.924:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms udhus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 20/10 2002, fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**
Boligtype: ***Dobbelthus***
Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²	
				Total	Kælder	Bolig	…
A	Beboelse	1913	1	80	9	117	
B	Udhus	1913	1	24	0	0	…
C	Carport	1970	1	17	0	0	…

…
Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/Installation:	Vurdering:	IB	KO	K1	K2	K3	UN	Note
1. Fundamenter/Sokler		X						
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk		X						
3. Yder- og indervægge				1				

…

Karakterskala: IB: Ingen bemærkninger … K0: Kosmetiske skader K1: Mindre alvorlige skader …

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
B	***Udhus***			
B	2.0 Kælder/krybekældre/Terrændæk			
	2.1 Gulvkonstruktion	K1		Der forekommer revner i betongulv.
B	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Enkelte mindre revner i murværk.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Kommentar
1.0 Fundamenter/Sokler		
Andet; Type:	**C**	**Punktfundamenter**
Beton	**ABC "**	

Det fremgår af sagen, at klageren efter overtagelse har konstateret, at ejendommens udhusbygning ikke er funderet. Klagernes advokat har i sin redegørelse henvist til en skrivelse fra arkitektfirmaet E.T.N. ApS vedrørende de byggetekniske aspekter omkring fundering af ældre ejendomme. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Det er oplyst at ejendommen, hovedhus og udbygninger, er opført under et i 1913, som grundmurede bygninger funderet på betonfundamenter.

Udhuset er opført med facader i helstensmurværk, og det må formodes, at den oprindelige tagbelægning har været tagpap på brædder.

…

I forbindelse med efterisolering af gulvet er det konstateret at udbygningen er opført uden nogen form for fundering.

Byggeteknisk er det utænkeligt, at en bygmester i 1913 ville opføre et grundmuret hus med ydermurene hvilende på komprimeret råjord.

Fugtopstigning, frosthævninger og andre differenssætninger, må til stadighed have nedbrudt bygningen og krævet store løbende vedligeholdelsesproblemer.

Historisk er det kendt, at alle bygninger med en vis tyngde har været funderet tilbage til Middelalderen. Selv det mest simple landarbejderhus var funderet på marksten eller på store stykfordelende sylsten.

…

Med baggrund i ovenstående har bygningens nuværende ejer med rette kunne forvente at overtage gode bygninger udført efter dansk byggetradition.

Forholdet omkring manglende fundamenter må derfor tilskrives grov uagtsomhed og bevist byggesjusk fra bygmesteren."

Selskabet har i skrivelse af 7/1 2003 til nævnet begrundet afslaget på forsikringsdækning således:

"Vor taksator besigtiger ejendommen den 21. august 2002.

Ved besigtigelsen er klager i gang med at ændre udhuset til beboelse, og har bl.a. gravet gulvet ud til 50 cm under eksisterende gulvoverflade, ligesom den eksisterende tagbelægning i form af ondulineplader er ændret til teglsten, som er en væsentlig tungere tagbelægning.

Ved besigtigelsen kan vor taksator konstatere, at murene er opført på teglsten lagt på jord ca. 10- 15 cm under terræn.

De trufne aflejringer under ydervæggene er af god fast intakt sandet ler (moræneler), og vor taksator vurderer at der ikke ville være fare for fremtidige sætninger, såfremt udhuset fortsat benyttes til sit oprindelige formål og ikke ombygges med tungere byggematerialer såsom pålægning af tegltag.

Dette bekræftes af at bygningen har stået siden opførelsen i 1913, og at der på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse den 20. oktober 2001 og vores taksators besigtigelse1 år senere ikke er konstateret sætningsrevner i ydervæggene, men at disse tværtimod fremstår i god stand uden aktuelle skader.

Jordbundsforholdene har således været og er fortsat bæredygtige for udhuset.

Endelig har vor taksator oplyst, at den valgte opførelsesmåde ikke var usædvanlig på opførelsestidspunktet i 1913 for en sekundær bygning som den aktuelle, når jordbundsforholdene var bæredygtige som i det aktuelle tilfælde.

Endelig bemærker vi, at arkitekt E.T.N. i modsætning til vor taksator tilsyneladende ikke har besigtiget ejendommen, samt at arkitekterklæringen i øvrigt intet nævner om aktuelle skader på bygningen.

På baggrund af ovenstående har Codan afvist skaden, idet vi ikke finder, at der foreligger en skade som defineret i forsikringsbetingelserne punkt 4.

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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende indtakte 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at det anmeldte forhold ligger ud over, hvad der efter udhusets alder m.v. har kunnet forventes. Selv om tilstandsrapportens oplysninger om udhusbygnings fundament ikke er korrekt, finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det manglende fundament giver nærliggende risiko for skader eller nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende sekundære bygninger af samme alder, der fortsat benyttes til deres oprindelige formål.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klagerne forsikringsdækning for de anførte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann