719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.263:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring v/ Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse skader.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 16/6 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"Med baggrund i bl.a. arkitekt J.L.'s byggetekniske registrering (bilag 8) gøres det herefter gældende, at ejendommen på tidspunktet for min klients køb af ejendommen var behæftet med flere mangler, som uberettiget er afvist til dækning af Cunningham Lindsey på den af mine klienter tegnede ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring. Det drejer sig om følgende mangler:

Mangler, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten:

Mangler vedr. tag på bolig og tag på garage:

Af bilag 8, punkt A fremgår følgende:

'Tag på bolig:

1. Der er stor afstand mellem hjørneafskæringer på tagsten (2-3,5cm).
2. Tegl vrider og ligger ujævnt.
3. Der er ingen inddækninger i overgang fra tag til murværk.
4. Tagrende over hovedindgang har bagfald.
5. Det har ikke været muligt at identificere nogen vindafstivning.

Dette kan medføre forkortelse af tagets levetid og større vedligeholdelsesomkostninger. Afhjælpning kan udføres ved omlægning af hele taget og udførelse af diverse manglende inddækninger. Afhjælpningen kalkuleres til 90.000 - 110.000 kr.'

For så vidt angår taget på garagen fremgår følgende af punkt J:
'Tag på garage
1. Der er stor afstand mellem hjørneafskæringer på tagsten (2-3,5em).
2. Vingetegl ligger ujævnt (vipper, er ikke korrekt lagt op).
3. Der er ingen inddækning mellem tag og skorsten.
4. Der er ingen vindafstivning af tagkonstruktionen.

Dette kan medføre forkortelse af tagets levetid og støre vedligeholdelsesomkostninger. Afhjælpning kan udføres ved omlægning af hele taget og udførelse af diverse manglende inddækninger. Afhjælpningen kalkuleres til 25.000 - 35.000 kr.'

Tagdækningen består af såkaldte vingetagsten af tegl. Vingetagsten er en såkaldt åben tagbeklædning. Lægterne er oplagt med forkert afstand, således at overlægget mellem tagstenene bliver for lille. Arkitekt J.L. har oplyst, at han i forbindelse med sin besigtigelse har konstateret, at man f.eks. kan stikke en blyant ind mellem tagstenene, hvorefter denne forsvinder i det mellemrum, der fejlagtigt er. Han har endvidere oplyst, at hvis der kommer en storm med en uheldig vindretning, vil der være fare for, at tagstenene kan blæse af, ligesom vandindtrængen må påregnes at kunne forekomme.

På grund af den fejlagtige oplægning vrider tagstenene og ligger ujævnt. Herudover fremgår det af bilag 8, at han har konstateret manglende vindafstivning. Cunningham

Lindsey har gjort gældende, at vindafstivningen for så vidt angår taget på boligen er tilgodeset ved at undertaget er udført af gipsplader.

Imidlertid foreskriver eksempelvis producenten Danogips, at gipsplader stort set ikke må benyttes som undertag i forbindelse med tagdækning med vingetagsten og konkret ikke i den for herværende sag definerede kategori (tag uden udhæng med knæk og med en taghældning større end 35 grader). Jeg vedlægger produktbeskrivelse fra Danogips som bilag 12.

Som det fremgår af bilag 8. har arkitekt J.L. vurderet, at en omlægning af taget vil koste i størrelsesordenen kr. 90 - 100.000,- for så vidt angår boligen og kr. 25 - 30.000,- for så vidt angår garagen. Heri er dog indeholdt inddækning mellem tag og skorsten på garagen og vindafstivning på garagen samt inddækning mellem vindfangtag og oprindeligt hus, som dog er erkendt som dækningsberettigede poster af Cunningham Lindsey. Bortset herfra har Cunningham Lindsey afvist manglerne som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.

Mangler vedr. badeværelse på 1. sal

Følgende fremgår af bilag 8, punkt L:

'Badeværelse på 1. sal.

1. Betondækket under badeværelset på 1. sal er kun ca. 5 - 6 cm tykt og understøttes kun på 3 sider med spænd på 2,5 - 3m. Betondækket må antages at være underdimensioneret.
2. 50 x 100 mm bjælke der understøttet gulvet på 1. sal mangler understøtning.

Der er umiddelbart ikke konstateret svigt, det kan ikke oplyses, hvad det kan medføre på sigt. Udførelse af ekstra understøtning, udført med oplægning af 2 jernprofiler kalkuleres til 15.000 - 20.000 kr.'

K. Kommune har ved skrivelse af 5. maj 2004 udvidet sin oprindelige påbudsskrivelse (bilag 6) til også at omfatte ovennævnte betondæk. Påbudsskrivelsen vedlægges som bilag 13. Af skrivelsen fremgår bl.a. følgende:

'3) Betondækket under badeværelset på 1. sal er kun ca. 5-6 cm tykt og har et frit spænd på 2,5 meter. Da dette ligger langt ud over, hvad der er praksis for at tillade på træbjælkelag, må det forlanges, at der fremsendes fyldestgørende dokumentation for betonpladens bæreevne og understøtning til godkendelse.'

Cunningham Lindsey har jf. bilag 11 på baggrund af blot en besigtigelse angivet definitionerne på en beton og en armering, der kan have den nødvendige bæreevne, uden at vide, om det også er denne beton og armering, der er anvendt konkret. Cunningham Lindsey fastslår herefter, at der ikke er skade eller nærliggende risiko for skade.

Mangler der delvist er nævnt i tilstandsrapporten:

Af bilag 8, punkt F fremgår følgende:

'Havestue.
Muret gavl mod syd har flere horisontale og enkelte revnedannelser i facadepudsen.

Samlinger mellem termoruder på tag er udført med træ.

Kippen (topremmen) har sat sig i den nordlige ende (understøtning forekommer mangelfuld).

Der er spor efter vandindtrængen ved kippen og langs bjælkespær, flere spær er stærkt angrebet af råd.

Afvanding fra taget løber bag om tagrender og ned over limtræsremme, der er delamineret og angrebet af råd (uhensigtsmæssige konstruktioner).

Inddækninger og skotrender er uhensigtsmæssigt og dårligt udført.

Afhjælpning kan udføres med demontering af glas og trækonstruktioner og genopførelse med ny stabil konstruktion med egnede materialer. Kalkulerede udgifter 200.000 - 250.000 kr.'

Af tilstandsrapporten (bilag 2) fremgår følgende bemærkninger af punkt 3.9 vedr. havestuekonstruktioner:
'Konstruktioner i havestues glasfacader, herunder døre og vinduer samt i tag (til og med skotrender i hovedhuset) er med nedbrydning, delaminering og skimmeldannelser.'

Af note 3, som der i forbindelse med ovenstående bemærkninger henvises til af den bygningssagkyndige, fremgår følgende:

'Skaderne opstår, da havestuen byggeteknisk ikke er korrekt udført. Bl.a. er ventilationsforholdene ikke tilstrækkelige'

Jeg skal i den forbindelse henvise til bilag 9, hvor jeg har redegjort for hvilke anbringender jeg støtter min klients krav på.

Som det fremgår af bilag 9, er essensen af mine anbringender, at min klient har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, herunder for ulovlige bygningsindretninger, og at der er en afgørende forskel på beskrivelsen af manglerne i tilstandsrapporten og så det faktum, at der vedr. havestuen er tale om ulovligt byggeri, der kun kan lovliggøres ved nedrivning og korrekt genopførelse af havestuen.

I forbindelse med købet var min klient selvfølgelig opmærksom på beskrivelsen i tilstandsrapporten og hæftede sig ved at bl.a. ventilationsforholdene ikke var tilstrækkelige. Arkitekt J.L. har oplyst, at det forhold at ventilationsforholdene ikke er tilstrækkelige, intet har at gøre med om havestuen er byggeteknisk korrekt udført.

Oplysningen giver således en skæv association til, hvad der er galt, men afgørende er det herudover, at den bygningssagkyndige i henhold til bekendtgørelse nr. 542 af 30. juni 1999, som er gældende for herværende sag, ikke skal beskæftige sig med

bygningens lovlighed eller overholdelse af offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af byggelovgivningen. Der er derfor ikke (og med rette) nævnt noget om lovligheden af havestuen i tilstandsrapporten. Min klient havde således ikke i forbindelse med købet og gennemgang af tilstandsrapporten nogen mulighed for at vide, at det efterfølgende skulle vise sig, at havestuen var ulovlig opført.

Som det fremgår af købsaftalens afsnit 14 (bilag 1), har min klient fået et samlet prisafslag på kr. 74.000,- som kompensation for manglerne beskrevet i tilstandsrapporten, herunder til reparation af havestue.

Det siger sig selv, at min klient ikke ville have købt ejendommen til den gennemførte købesum (på kr. 2.120.000,- i 2002), hvis han havde vidst, at der var tale om en ulovlig opført havestue, der kun kan lovliggøres ved nedrivning og genopførelse fra grunden, henset til at en lovliggørelse jf. bilag 8 vil koste i niveauet kr. 200 - 250.000,-.

Da der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning for bl.a. ulovlige bygningsindretninger, må manglen efter min opfattelse være dækket af ejerskifteforsikringen. Beskyttelsesinteressen ved ejerskifteforsikringsinstituttet er jo netop, at en køber ved at tegne ejerskifteforsikring skal kunne gardere sig mod et forhold, som det i hærværende sag."

Selskabets repræsentant henviser i det hele til tidligere udfærdigede skaderapporter.

Af skaderapport dateret den 23/4 2004 fremgår bl.a.:

"**Vurdering:**

Teglstenstage.

Teglstenstagene er intakte uden skader og uden nærliggende risiko for skader. Tagene er fra ca. 1992. Der er ujævnheder i tagfladerne, men disse har ikke konstruktiv betydning. Der er i øvrigt gipspladeundertag på beboelseshuset og plastundertag på garagen.

På beboelseshuset stabiliserer gipspladeundertaget tagkonstruktionen. På garagetaget mangler hulbåndvindkryds.

På tagsamling mellem vindfang og oprindelige hus mangler metalinddækning. Der mangler også metalinddækning mellem tag og skorsten i garage. Her trænger nedbør ind. Ud over denne utæthed er tagene tætte.

Ca. 3 m tagrende på vindfang ved hoveddør har bagfald, men dette medfører ikke skade eller nærliggende risiko for skade. Tagrenden har en stor kapacitet i forhold til afvandingsarealet og løber ikke over.

Ud fra ovennævnte erstattes alene:
- Etablering af hulbåndvindkryds fra kip til remme på underside af garagens spær.
- Etablering af korrekte inddækninger mellem vindfangtag og oprindelige hus og ved skorsten på garage.

…

Betongulv i badeværelse.

5-6 cm tykt betongulv med spænd på 2,2 m. Når bæreevnen skønsmæssigt beregnes på baggrund af at der er anvendt beton 20 og stål 37 armering fås en karakteristisk bæreevne, der ligger 50 % over den karakteristiske belastning efter DS 410, 'Norm for last på konstruktioner'. Der er ingen skade eller nærliggende risiko for skade."

Af skrivelse dateret den 4/8 2003 fra Bygge og Teknikforvaltningen ved Københavns Kommune fremgår bl.a.:

"Vi har ved eftersyn på Deres ejendom den 30.7.03 i anledning af Deres henvendelse (fax) af 30.6.03 til afløbsafdelingen vedrørende den i årene 1989 til 1993 verserende byggesag journal nr. … om opførelse af en tilbygning, konstateret følgende:

1) Der er ikke som betinget i stk. 7 i byggetilladelse af 21.9.89 fremsendt forskriftsmæssig ansøgning med tilhørende tegninger vedrørende afløbsanlægget.
2) Der er ikke udført korrekt vandafledning fra tagfladen på tilbygningen, idet der mangler fornødne zinkinddækninger ved muret gavl, i skotrender samt ved spæroversider. Konstruktionen for vandafledningen er således forkert projekteret og forkert udført, idet de skrå glasflader ikke kan lede vandet ud i tagrenderne."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 5/6 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	3.9 Andet: Havestuekonstruktioner	K2	3	Konstruktioner i havestues glasfacader, herunder døre og vinduer samt i tag (til og med skotrender i hovedhuset) er med nedbrydning, delaminering og skimmeldannelser.
…				
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2		Iflg. sælger er skotrender i overgang hovedhuset/glasbygning under særlige vindforhold (slagregn) ikke tætte. Underliggende limtræ er med spor efter opfugtninger. Overgang til tagrende mod SØ er iflg. tidligere observationer ikke tæt. Der mangler inddækning i overgang vindfang/hus.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
…			
3	A	3.9 Andet: Havestuekonstruktioner	Skaderne opstår, da havestuen byggeteknisk ikke er korrekt udført. Bl.a. er ventilationsforholdene ikke tilstrækkelige."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

9. 64.263

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. 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 i 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 omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold 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 forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- forhold, som efter reglerne i bekendtgørelse om huseftersynsordningen falder udenfor bygningsgennemgangen og derfor ikke skal vurderes i tilstandsrapporten så som lovligheden i.h.t. byggelovgivningen mv., æstetiske og arkitektoniske forhold, installationers funktion eller lovlighed m.m. med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for en skade på bygningen.

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for den usagkyndige køber, eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

…

Udvidelser til forsikringen

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER (kun hvis specifikt tilvalgt og mod mérpræmie)

Såfremt det udtrykkeligt fremgår af denne polices forside, er nærværende forsikring udvidet til – på policens øvrige vilkår i øvrigt – at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Boligens samt garagens tag:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabets repræsentant i rapport af 23/2 2004, har anført at ville yde erstatning til inddækning til vindfangtag og oprindelige hus og ved skorsten samt erstatning til stabilisering af garagetag.

Nævnet finder, at der til afgørelse af, om - og i hvilket omfang - de øvrige forhold er dækningsberettigende, kræves en nærmere bevisførelse. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann