721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 64.389:

xxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader på deres fritidshus.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning bl.a. med henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader.

I forbindelse med ejendommens erhvervelse tegnede klagerne ejerskifteforsikring i selskabet med ikrafttrædelse den 1/1 2003.

Det fremgår af den til klagerne udleverede tilstandsrapport af 8/8 2002, at bygningen er opført i 1967.

Klagerne anmeldte den 4/3 2003 telefonisk, at der trængte vand gennem taget midt i bygningen. Der blev afholdt et møde på ejendommen den 25/3 2003, hvor klagerne anmeldte i alt 17 skader.

Selskabet afviste ved skrivelse af 7/5 2003 til klagerne at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader. Af selskabets skrivelse fremgår bl.a.:

"1. Der mangler rensebrønde for tagnedløb alle steder, hvilket betyder at kloakledninger tilstoppes.

Vores bygningskonsulent kunne ikke konstatere problemer med afløbssystemet for tagafvanding.

I den forbindelse skal det oplyses, at nærværende ejerskifteforsikring dækker skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand, jvfr. forsikringsbetingelserne ...

løvrigt var det ved ejendommens opførsel i 1967 gængs byggemetode ikke at opføre rensebrønde, hvorfor evt. skade - eller manglende rensebrønd - ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringen.

…

17. Der er udbredt råd i vinduer på syd og vest side af ejendommen.

Forholdet er nævnt: i tilstandsrapportens side 5 pkt. 4.1, vinduer mangler vedligeholdelse/overfladebehandling, med en karakter K2 = alvorlig skade samt side 5 pkt. 4.2, eller vinduer er nedslidte og rådangrebne.

Da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten er skaderne ikke dækningsberettiget.

Generelt kan det siges at det er forsikringstageren der skal dokumentere at der er dækningsberettigede skader, og at disse skader ikke er omtalt i tilstandsrapporten, før en evt. dækning på ejerskifteforsikringen træder ikraft."

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor de ved deres advokat rettede henvendelse til selskabet ved skrivelse af 7/7 2003. På foranledning heraf blev der afholdt et møde på ejendommen den 29/9 2003. Der blev afholdt endnu et møde den 23/10 2003. På baggrund af de afholdte møder udfærdigede selskabets bygningskonsu-

lent en bygningsrapport. Selskabet accepterede herefter én skade som dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen (revner i eternitsålbænke), medens to andre skader blev dækket på fritidshusforsikringen. Selskabet fastholdt derimod afvisningen af de øvrige skader, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved skrivelse af 19/12 2003. Klagernes advokat meddelte ved skrivelse af 9/2 2004, at der fortsat var væsentlige skader på ejendommen. Advokaten vedlagde en af ingeniør H.M. udarbejdet besigtigelsesrapport af 10/12 2003. Selskabet fastholdt ved skrivelse af 22/3 2004 til klagernes advokat selskabets tidligere afvisning af at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader.

Klagerne har i klageskemaet af 2/7 2004 anført følgende:

> "Codan Forsikrings nægtelse af at anerkende skade i forbindelse med ejerskifteforsikring. Sagen omhandler manglende dækning af nedløb og brøndsystemer, samt om disse er ukorrekte og ulovligt opført, samt vinduesrammer.
>
> Jeg ønsker endvidere dækning for manglende dampspærre, konstateret i taget/loftkonstruktionen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 9/8 2004 til nævnet bl.a. anført følgende:

> "*Ad nedløbene og brøndsystemer:*
>
> Afløb og brøndsystemer er ikke omfattet af huseftersynet, og derfor er forholdene uden for forsikringsdækning i standarddækningen, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 3.
>
> Vores forsikringstager har tegnet den udvidede dækning, som bl.a. dækker manglende funktion af kloak- og stik*ledninger* samt ulovlige kloak- og stik*ledninger* i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos byggemyndighederne, jf. forsikringsvilkårene for udvidet dækning pkt. 1, afsnit 3 og 4.
>
> Forsikringstagerne har ikke påvist, hvori problemerne består. Der er fortsat ingen klar beskrivelse af, hvad der evt. mangler i installationen. Der er ikke konstateret et funktionssvigt. Ingeniørrapporten dokumenterer ikke manglende funktion.

Vores bygningskonsulent kunne ikke ved besigtigelserne konstatere nogle problemer eller ulovligheder. Vi forudsætter således, at det, forsikringstagerne vil opnå med denne klage, er betaling for anlæggelse af rensebrønde for hvert nedløb i stedet for den nuværende fælles rensebrønd på gårdspladsen.

Vi skal i den anledning understrege, at det er forsikringstagerne, der skal dokumentere, at der funktionssvigt eller ulovligheder. Denne bevisbyrde er ikke løftet.

En rensebrønd/sandfangsbrønd/tagnedløbsbrønd til regnvand er en beholder, hvor der er tilløb fra et eller flere tagnedløb. Brønden fungerer som en lille bundfældningstank, d.v.s. at såfremt der kommer blade/mos/sand eller andre urenheder ned gennem tagnedløbet vil størsteparten af disse urenheder blive bundfældet i rensebrønden.

Fra rensebrønden er der herefter via en vandlås afløb til enten et offentligt regnvandssystem eller til et simpelt afløbssystem med faskine. I denne sag er det sidste tilfældet.

Principalt skal vi gøre gældende, at manglende rensebrønde ikke hører under den udvidede dækning, da forholdet ikke er en kloak- eller stikledning. Ligesom manglende faskine eller funktionssvigt af en sådan heller ikke hører under ovennævnte begreb.

Vores bygningskonsulent oplyser, at den oprindelige bebyggelse er opført tidligere end 1967, selvom 1967 er det år, som er anført i BBR-registret.

På tegning nr. 5 i H. Kommunes sagsmappe for ejendommen kan der på 11. november 1965 approberet tegning konstateres, at den på ejendommen oprindelige bebyggelse var en beboelse på 73 kvm, beliggende hvor husets nuværende store pejsestue i husets sydvestlige hjørne nu befinder sig.

I forbindelse med byggesagen fra 1965 er vinkeltilbygningen mod nord samt forlængelse af eksisterende hus mod øst inklusiv ny kælder/garage udført.

I 1973 tilbygges der herefter en ny mellembygning i det nordøstlige hjørne af vinkelbygningen samt nyt gæstehus med viktualiekælder øst for mellembygningen.

Det kan konstateres, at regnvandsafledningen er udført efterhånden, som der er blevet udført tilbygninger til huset.

Vores bygningskonsulents gennemgang af sagsakter vedrørende ejendommen hos teknisk forvaltning kan konstatere, at der ikke er nogen generel plan over regnvandsafledningen på ejendommen. Men skrivelse af den 6. december 1965 anfører, at regnvandsafløb kan bortledes via faskine og en af den 14. marts 1966 situationsplan anfører en regnvandsafledning til tagvandsfaskine på ejendommens sydside. Vel og mærke uden angivelse af rensebrønd.

SBI-anvisningen 96 *fra 1974* anfører, at regnvandsafledningen til faskine 'bør' udføres med rensebrønd og ikke 'skal' udføres med rensebrønd.

Det må således antages, at det dengang kunne accepteres, at der udførtes tørløbere direkte fra tagnedløb til faskine uden rensebrønd med vandlås. Ligesom det må antages, at det er lovligt, at der udføres tørløbere fra tagnedløb frem til en evt. fælles rensebrønd, som f.eks. den der er placeret i gårdspladsen ved swimmingpoolen.
…
Som det fremgår af ovenstående er det ikke i strid med de dagældende forskrifter at lave afløb til faskine uden rensebrønd.

Vores bygningskonsulent har kontaktet H. Kommunes Tekniske Forvaltning og talt med P.B., som er byggesagsbehandler med speciale i afløbsinstallationer. Denne anfører, at man ikke kan stille krav til regnsvandsinstallationer under henvisning til DS 432 eller tidligere tilsvarende normer, der skulle have været gældende på opførelsestidspunktet, som påberåbt af forsikringstagernes ingeniør.

Subsidiært skal vi således gøre gældende at der ikke er tale om en ulovlighed, og at der ikke er konstateret et funktionssvigt.

Herudover er det en betingelse for dækning, at man ikke kan opnå dispensation. Der er ikke udstedt et påbud fra kommunen vedrørende lovliggørelse, så vi må også henset hertil antage, at installationerne er lovlige.

Ad vinduesrammer i anneksbygning:
I tilstandsrapporten er der givet karakteren K3, hvilket er kritiske skader, for vinduer. I bemærkningerne til karakteren er anført, at alle vinduer og skydedørsparti ved anneks er nedslidte og rådangrebne. Jf. bilag F.

I forsikringsvilkårene for standarddækningen pkt. 6, afsnit 1 fremgår det, at forhold, der er anført i tilstandsrapporten, ikke dækkes af forsikringen.

Således kan vi ikke tilbyde dækning for disse skader.

Ad manglende dampspærre:
Vores bygningskonsulent har ikke kunnet konstatere nogle skader i tagkonstruktionen.
…
Ved den tredje besigtigelse af ejendommen var der taget hul i loftsbeklædningen indefra langs den væg, hvor der var konstateret fugtstriber ned ad væggen. Ved besigtigelsen var tagkonstruktionen tør. Der var ingen tegn på unormale fugtforhold i tagkonstruktionen.

Der kunne konstateres mindre fugtaftegninger på spærsider men intet unormalt for en tagkonstruktion af samme alder. Der kunne ikke påpeges konkrete utætheder eller fejl i konstruktionen.

Det må antages, at de konstaterede fugtstriber på vægge er fremkommet under ekstreme vejrforhold. Forsikringstagerne har dog heller ikke forfulgt dette nærmere, men vil nu have dækket at der ikke er en dampspærre.

Der kan ikke konstateres følgeskader forårsaget af den udførte tagkonstruktion, og der er intet af det af kommunen approberede tilgængelige tegningsmateriale over huset beskrevet en dampspærre, Således foreligger der ingen manglende bygningsdele, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 5, afsnit 3.

Der foreligger heller ikke nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 5, afsnit 4. Da der ikke kan konstateres skader efter 36 år, er det næppe tænkeligt, at det vil ske fremover.

Den del af huset, hvor der er konstateret manglende dampspærre, er af ældre dato. Efter det nugældende bygningsreglement ville det være en fejl i konstruktionsopbygningen. Men da bygningen blev opført, var der ingen krav til dampspærre i sommerhuse, jf. bygningsreglement for Købstæderne og Landet udgivet den I. august 1966.

Således er der ikke tale om ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses- / udførelsestidspunktet, jf. forsikringsvilkårene for den udvidede dækning pkt. 1, afsnit 1.

Der foreligger heller ikke et påbud fra kommunen om lovliggørelse. Det er derudover et krav for dækning af ulovlige bygningsindretninger, at forsikringstager først søger om dispensation hos myndighederne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3 Uden for forsikringsdækning**

Uden for forsikringsdækning er forhold, der er uden for huseftersynet, herunder udendørs svømmebassiner med dertil hørende pumper, markiser, baldakiner, antenner, paraboler og lign.

…

5 Hvad dækker forsikringen?

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 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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

• forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter

• ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

• lovlige kloak- og stikledninger i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses- /udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

• den manglende funktion af vvs-, el-. kloak- og stikledningsinstallationer."

Nævnet udtaler:
Allerede fordi der ikke på opførelsestidspunktet eksisterede krav om etablering af rensebrønd, og da kommunen ikke har udstedt påbud om lovliggørelse, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for dette forhold.

Den indgåede forsikringsaftale hviler på en tilstandsrapport udarbejdet den 8/8 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at alle vinduer og skydedørsparti ved anneks er nedslidte og rådangrebne. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K3", hvilket er en kritisk skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Det nævnte forhold er imidlertid korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for forholdet.

Af de af selskabet anførte grunde finder nævnet heller ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning for manglende dampspærre.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand