778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.583:

xxxxxxxxx xxxxxx xx xxxxx xxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 ulovlighedsdækning i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabet afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende gulvkonstruktionen i en del af ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet er undtaget forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelser.

Den forsikrede ejendom er en nedlagt landbrugsejendom, som består i et oprindeligt stuehus (i tilstandsrapporten benævnt som litra A) og en tidligere lade (i tilstandsrapporten benævnt som litra B) sammenhængende med bygning A. Bygning B er i 1997 ombygget til beboelse. Herudover er der en fritliggende bygning, der er benævnt litra C i tilstandsrapporten.

Om bygningsforholdene fremgår af tilstandsrapporten dateret den 18/7 2000:

> "Andre bygningsoplysninger:
> De nedenfor beskrevne arealer er baseret på skitsemæssig opmåling, da hus B er ombygget til del af bolig uden tilladelse. BBR-meddelelsen er således helt forkert i forhold til faktiske forhold også med hensyn til
> …
> **Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> Boligen er omfattende istandsat over de senere år. Det bemærkes at ombygningen er udført uden byggetilladelse og der er foretaget en række arbejder der kræver

> myndighedstilladelse. For udhuslængen gælder at den generelt er i mindre god stand."

Det fremgår ligeledes af den udarbejdede Sundhedsattest, at ombygningen er udført uden byggetilladelse, og at der er foretaget en række arbejder, der kræver myndighedstilladelse.

I salgsopstillingen er bl.a. anført:

> "I tidl. staldbygninger er indrettet - men ikke godkendt hos kommunen - fordelingsgang, 2 store børneværelser på henholdsvis 18 og 22 m², samt soveværelse på ca. 34 m² med skabe og udgang [til] terrasse.
>
> Iflg. BBR-ejermeddelelse udgør boligarealet 98 m² mens det iflg. forsikringspolice udgør 185 m², og køber skal sørge for eventuelle godkendelse hos kommunen."

Det fremgår af sagen, at klagerne tidligere har anmeldt en skade vedrørende gulvet i ejendommen, der ved skrivelse af 7/10 2003 blev anerkendt som dækningsberettigende af indklagede selskab.

Klagerne er utilfredse med, at selskabet ikke vil dække udbedring af gulvkonstruktionen i bygning B, og har ved sin advokat indbragt sagen for nævnet. Advokaten har i klageskemaet henvist til udateret stævning, hvori anføres:

> "I 2003 begyndte sagsøger at lave nyt gulv i en del af bygning B, da de ville indrette værelse. De konstaterede, at gulvkonstruktionen her ikke kunne 'bære'. Dette anmeldes til sagsøgte, der i oktober 2003 dækker skaden. … Skaden på gulvet blev dækket uden problemer.
>
> I 2005 ville sagsøger indrette børneværelser, og konstaterer her fortsat i bygning B, at gulvet ikke er i orden. De anmelder derfor skaden til sagsøgte. Som bilag … fremlægges sagsøgtes brev af 5. juli 2005, hvoraf det fremgår at skaden nu afvises. Som bilag … fremlægges min reklamation over afvisningen af 27. juli 2005. … Det bemærkes, at den i 2003 anmeldte skade var i bygning B, hvilket fysisk kan konstateres.
>
> Som bilag … fremlægges foto af ejendommen, hvor det ses, at bygning A og B fremtræder som bolig og bygning C tydeligvis er en udbygning, oversigtstegning vedlægges som bilag …
>
> Sagsøger har indhentet tilbud på udbedring af gulvkonstruktionen, dette vil koste minimum kr. 150.000.

Det gøres gældende:
At sagsøgte er forpligtiget til at dække, den anmeldte skade,
At det ikke fremgår, at bygning B er en udbygning,
At sagsøgtes forbehold er holdt i generelle vendinger, og derfor ikke gældende,
At enhver fortolkningstvivl om forståelse af policen, må komme sagsøgte til skade, da sagsøgte er koncipisten hertil."

Selskabet har i svarskrivelse af 13/12 2006 anført:

"I juni 2005 anmelder vores kunde, at der i 2 værelser mangler dampspærre, isolering og kapillarbrydende lag under gulvene.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at gulvene var opbygget som følger:

4-5 cm lecanødder direkte på jord
4-5 cm klaplag
2-3 cm slidlag

Der kunne ikke konstateres skader på gulvet, som hindrer gulvene i at opfylde deres funktion som gulv. Gulvene har da tilsyneladende også fungeret efter hensigten i de forløbne 8 år. Vi kan således ikke bekræfte klagers påstand om at gulvene mangler bæreevne.
…
På baggrund af bemærkningerne i købsaftalen og tilstandsrapporten, afviste vi forholdet som dækningsberettiget, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.

Der er ikke således ikke tale om, at vi har afvist skaden som følge af at litra B er at betegne som en udbygning, jf. policens klausul, om at udbygninger ikke er omfattet af forsikringen. Tværtimod er vi enige i, at det kun er litra C der er at betragte som en udbygning i klausulens forstand.

Vi kan endvidere oplyse, at vores kunde har søgt om dispensation hos bygningsmyndighederne for gulvenes manglende isolering, men har fået afslag herpå, jf. bilag …

Det forhold, at litra B ikke kan opnå status som beboelse, fordi kravene til isolering i gulvene ikke opfylder de krav, som bygningsmyndighederne mener er gældende, jf. bilag …, er ikke et forhold, der er dækket på ejerskifteforsikringen.

Vores kunde er således klart gjort opmærksom på i såvel tilstandsrapport som købsaftale, at litra B ikke var godkendt til beboelse, og har udtrykkeligt godkendt, at evt. lovliggørelsesomkostningerne i den forbindelse alene var hans egen risiko.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afgørelse, og henviser til forsikringsvilkårenes punkt 6, hvorefter forsikringen ikke dækker

- forhold som vores kunde havde kendskab til forinden overtagelsen af ejendommen

- forhold som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende overfor sælger
- forhold som er nævnt i tilstandsrapporten

Til støtte for vores afgørelse henviser vi i øvrigt til Ak 67.937, hvoraf fremgår, at der i en situation som den foreliggende alene kan blive tale om at dække egentlige skader, hvis bygningsdelene ikke opfylder deres bygningsmæssige funktion. Derimod kan der ikke dækkes krav, der har sin årsag i at bygningen ikke er kan godkendes til beboelse uden omforandring af visse bygningsdele.

Hvis klager fastholder, at gulvene mangler bæreevne i en grad som påvirker gulvenes funktion som gulv, er klager velkommen til at konkretisere dette nærmere, hvorefter vi evt. vil foretage en genbesigtigelse af gulvene."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Undtagelser fra dækningen**
6. Forsikringen dækker ikke
…
- forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, henset til oplysningerne i tilstandsrapporten og salgsopstillingen, at selskabet har været berettiget til at afvise forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende gulvkonstruktionen i bygning B.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand