805/08

Den 20. oktober 2008 blev i sag nr. 73.346:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader ved den forsikrede bygning.

Klageren har ved sin advokat anmeldt, at der under kældergulvet i en tilbygning opført i 1969 mangler et kapillarbrydende lag, at en kloakrist i kælderen giver risiko for vandopstigen og lugtgener, samt at tagspærene i tilbygningen er underdimensionerede.

Selskabet har som begrundelse for at afvise de anførte skader som omfattet af ejerskifteforsikringen henvist til, at klageren alene har tegnet ejerskifteforsikring med standarddækning, og at ingen af forholdene udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at forsikringen trådte i kraft den 31/7 2004.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 1/2 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "For Forsikringsankenævnet nedlægges påstand om, at manglerne er skader der er omfattet af ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor gøres det gældende,

at der mangler et kapillarbrydende lag under betonen i gulvet, *at* det manglende kapillarbrydende lag er i strid med bygningsreglementet fra 1966, samt *at* det manglende kapillarbrydende lag giver nærliggende fare for fugtskader,

at den overdækkede kloakrist giver nærliggende fare for skade, da der kan komme vand op under gulvet og yderligere fremkomme væsentlige lugtgener,

at spærene ikke er opført korrekt i henhold til byggesagen,

at spærene er væsentligt underdimensionerede og derfor skal udskiftes for at undgå nærliggende fare for skade,

at spærene ikke er afsat korrekt i væggen hen over vindueshul og indgangshul, at de manglende bygningsdele udgør en skade,

at manglerne ikke er nævnt i hverken salgsopstillingen eller tilstandsrapporten (bilag …), hvorfor min klient ikke kunne forvente skaderne,

at manglerne nævneværdigt nedsætter bygningens værdi, idet prisen i forbindelse med min klients køb af ejendommen er fastsat under forudsætning af, at bygningen er opført lovligt, som anført i byggesagen hos kommunen og som opfylder bygningsreglementets regler."

Selskabet har ved skrivelse af 28/3 2008 hertil bemærket:

"Ultimo maj 2005 i forbindelse med en større renovering af ejendommen anmelder vores kunde en række skader.

1. Kapillarbrydende lag
Ved vores konsulents besigtigelse var der en omfattende renovering af ejendommen i gang, jf. vedlagte fotos.

Gulvet i tilbygningen fra 1966 er opbygget med brædder på strøer, isolering, dampspærre og ca. 5 cm beton lagt ovenpå jord.

Gulvkonstruktionen er ikke opbygget i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement, idet der ikke er afrømmet jord og lagt kapillarbrydende underlag.

En del af trægulvet var fjernet ved besigtigelsen, men det resterende gulv på strøer bar ikke præg af fugt eller råd.

Vores kunde har bekræftet, at heller ikke den bortskaffede del af gulvet bar præg af at være fugt- og eller rådskadet.

Forsikringen indeholder ikke ulovlighedsdækning, og forholdet kan således kun dækkes på forsikringen, hvis der foreligger en skade, således om dette begreb er defineret i forsikringsvilkårenes punkt 4.

Henset til at gulvet har fungeret siden 1966 uden at der kan påvises nogen former for skadelige påvirkninger, finder vi det ikke for sandsynliggjort at forholdet konstituerer en dækningsberettiget skade.

2. Kloakrør i kælderskakt dækket af trægulv

Trægulvet var fjernet ved besigtigelsen. Det forhold at gulvafløb har ligget under trægulv er ikke i strid med reglerne på udførelsestidspunktet.

Hertil kommer, at der ikke har kunnet påvises nogle skader som følge af konstruktionen.

3. Tagspær
Tagspærene var til dels understøttet af en let lægtevæg. Væggen var fjernet ved besigtigelsen.

Det er vores konsulents opfattelse, at spærene kan udføres som den aktuelle konstruktion under forudsætning af at skillevæggen har tilstrækkelig bæreevne og ikke fjernes.

Det er vores bygningskonsulents opfattelse, at skillevæggen må formodes at have haft tilstrækkelig bæreevne, idet der ellers ville have været en mærkbar nedbøjning i tagkonstruktionen.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen skader på konstruktionen, idet tagkonstruktionen fremstod uden nedbøjninger.

På det foreliggende grundlag kan det således ikke anerkendes, at spærene er underdimensioneret.

Selvom spærene imidlertid udfra en teoretisk beregning måtte vise sig at være underdimensionerede, udgør dette forhold ikke i sig selv en skade, idet konstruktionen har fungeret siden 1969 uden at der er fremvist nogen tegn på, at der er opstået skader som følge af dette.

Vi må således fastholde, at forholdet ikke udgøre en skade, som defineret i forsikringsbetingelserne."

I skrivelse af 10/4 2008fra klagerens advokat hedder det:

"Som svar på Codans skr. af 28. marts 2008 har jeg følgende bemærkninger:

Tagspærene er ikke opført i henhold til tegningerne i byggesagen. Spærene spænder derfor over 7 meter i stedet for 4 meter. Skillevæggen blev derfor ikke bygget med en bærende funktion, hvorfor en køber må kunne forvente at kunne fjerne skillevæggen. Ved fjernelse af væggen er spærene derfor utilstrækkelige. Henset til at spærene er afsat i muren over hhv. vindueshul og indgangshul uden at der er foretaget afstivning foreligger der derfor en nærliggende fare for skader på enkelte af spærrerne pga. overbelastning, skade på underliggende loft pga. nedbøjning, skade i muren ved afsætningshuller ud vindue og dør samt sammenstyrtningsrisiko."

Klagerens advokat har endvidere ved skrivelse af 9/5 2008 anført, at hans klient ikke har kunnet bekræfte, at den bortskaffede del af gulvet ikke bar præg af at være fugt- og/eller rådskadet. Tværtimod var der ifølge klienten meget fugtigt oven på gulvet, hvilket viste sig som grøn mug særligt under sengen. Yderligere var der usædvanligt fugtigt under dampspærren mellem beton og isolering.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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."

Nævnet udtaler:

Ad. det manglende kapillarbrydende lag.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet har medført skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist forholdet som dækningsberettigende.

Ad. kloakristen.

Efter det oplyste må nævnet lægge til grund, at der ikke har kunnet påvises nogen skader som følge af konstruktionen. Forholdet er derfor ikke dækningsberettigende.

Ad. tagspær.

Efter det oplyste har der ikke kunnet påvises nogen skader som følge af tagkonstruktionen. At der efter klagerens fjernelse af den eksisterende skillevæg, der har understøttet spærene, er opstået en mulig risiko for skade, finder nævnet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

5. 73.346

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann