820/09

Den 25. maj 2009 blev i sag nr. 74.531:

xxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx x

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 A/S, og som i samme selskab tillige har fritidshusforsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende ændring af fejlplaceret fundament.

Selskabet har afvist at betale for ændring af fundamentet med henvisning til, at forholdet ikke i ejerskifteforsikringens forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Ejendommen, der er et sommerhus opført i 1966, blev overtaget af klagerne den 1/1 2007. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 10/10 2006. Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger af relevans for det omtvistede forhold.

Selskabet har i skrivelse af 17/9 2008 til nævnet nærmere redegjort for sagens faktiske omstændigheder og selskabets stillingtagen således:

> "Forsikringstagerne anmelder d. 28.06.2007 at der trænger nedbør gennem væg til badeværelset på den forsikrede ejendom, et sommerhus.

Ved besigtigelsen d. 30.06. kunne vores bygningskonsulent ikke konstatere indtrængende vand, men kunne i stedet se, at hele sommerhusområdet var oversvømmet af regnvand som følge af det ekstreme vejrlig, der var på det pågældende tidspunkt.

Det blev aftalt, at vi ville registrere forholdet, men ikke foretage yderligere pt. Bygningskonsulenten gjorde opmærksom på, at hvis forsikringstagerne ønskede at foranstalte undersøgelser ved kloakmester, opgravning eller lignende var det for egen regning, se skaderapport (bilag ..). Vi orienterer forsikringstagerne i brev af 25.07.2007(bilag ..).

D. 27.08. bliver vi atter kontaktet af forsikringstagerne, der oplyser, at de har gravet op langs fundamentet og konstateret, at der var et hul under huset og næsten intet fundament. De mener, at dette er årsag til vandindtrængen på badeværelset.

Efterfølgende har såvel Murermester K.E.J. som vores bygningskonsulent foretaget besigtigelse af ejendommen.

Det kunne konstateres, at der er en revne i cementfugen mellem væg- og gulvflader, hvorfor der - efter kraftig nedbør, når terrænet ikke kan opsuge mere vand - kan trænge vand ind på badeværelse.

Endvidere kunne observeres en mindre revne i en fundamentsblok umiddelbart ud for baderummets sydside.

Endelig kunne det konstateres, at fritidshuset er placeret skævt på fundamenterne. Flere steder er ydervæggene placeret således, at de understøttes på et areal på ca. 5 cm., hvorimod de andre steder understøttes på et areal på 20 cm.

Vi har i brev af 15.01.2008 (bilag ..) anerkendt revnedannelsen i fundamentsblokken som en dækningsberettigende skade, men afvist de to øvrige forhold.

For så vidt angår den revnede cementfuge, udgør udbedringsomkostningerne under 1.000 kr. og forholdet kan derfor ikke anses for at nedsætte ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

For så vidt angår husets placering på fundamentet, har vi ligeledes gjort gældende, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke har medført skade og idet der heller ikke er nærliggende risiko for, at en skade vil opstå. Det skal i den forbindelse pointeres, at ejendommen er opført i 1966.

I april 2008 anmelder forsikringstagerne, at der nu også trænger vand ind ved brusekabinen (bilag ..). Ved den efterfølgende besigtigelse konstaterer vores bygningskonsulent, at fugt kan trænge gennem fundamentet som følge af en konstruktionsfejl i ydervægskonstruktionen, se skaderapport (bilag ..). Vi har i brev af 31.07. (bilag ..) anerkendt forholdet som dækningsberettigende.

Forsikringstageren har d. 14.07.2008 (bilag ..) fremsendt faktura fra Murermester K.E.J. på 22.948,38. Fakturaen vedrører opgravning til nye fundamenter, støbning af nyt fundament mv. og vedrører således det forhold, at huset er opført skævt på fundamentet, hvilket forhold vi som anført har afvist i vores brev af 15.01.2008.

Det skal tilføjes, at vi endvidere har anerkendt og betalt for udskiftning af 2 tagbrønde, vandlås og ledning. Dækning er sket over forsikringstagernes husforsikring. Det bemærkes, at

det på fakturaen for dette arbejde (bilag ..) er anført at 'Kunden betaler selv for understøbning af grunden og vi er i gang med dette arbejde.'

Vi må fastholde, at udgiften til murermesteren vedrørende ændring af fundamentet ikke er dækningsberettigende, idet der ikke foreligge en skade i forsikringens forstand, henset til at ejendommen er opført i 1966, og til at forholdet ikke har givet anledning til problemer, og derfor ikke kan anses for at udgøre en nærliggende risiko for skade på ejendommen. Vi skal til støtte herfor henvise til AK 69680 og AK 71554."

Hertil har klagerne i skrivelse af 3/10 2008 til nævnet bemærket:

"Bilag ..[skaderapport af 30/6 2007], har på intet tidspunkt fået brev
Bilag .. [selskabets skrivelse af 25/7 2007] ikke orienteret om opgravning var på egen regning.
25-7-07 bygningskonsulenten oplyste mundtlig Codan dækkede.

27-8-07 dette hul under huset har ikke noget med badev. at gøre men bryggerset ved siden af bv kan ikke trænge vand ind derfra.. har aldrig udtalt os om dette

Revne i fuge ml væg og gulv bygningskonsulent kunne få en spartel 1-1½ cm ind ml gulv og væg nogle få steder.

Bilag 4 brev af 15-1-08 er indforstået med afvisning af de to ovenstående skader har ej anmodet om at få det erstattet

Bilag .. [klagerens skrivelse modtaget af selskabet den 9/4 2008] 2008 fugt og vand gennem fundament

Bilag .. [selskabets skrivelse af 31/7 2008] man anerkender skaden ved brusekabinen som udgør halvdelen af fundamentet

Kun fundamentets sydside er understøttede (bilag 4) resten har fået noget som skulle afvise fugt. Sydsiden skade anses for dækningsberettiget iflg brev af 15-1-08.

Bilag ..[faktura af 13/6 2007 fra murermester K.E.J.] vi har ikke fået noget bilag ikke fået at vide vi selv skulle betale det.

Med hensyn til den megen regn 2007 skal vandet jo ikke komme ind gennem fundament.
Ej heller fordi huset er opført i 1966

Der er intet påtalt i tilstandsrapporten.

Det kan oplyses der var nymalet i badev samt gulvvarme som er dyr denne slukkes og el panel på væg tændes i stedet. Tapet og væg begyndte at blive sort samt vand på gulv.

Man kan ikke sammenligne de to rapporter Codan har sendt med."

I en fremlagt udtalelse af 4/10 2008 fra Murermester K.E.J. hedder det:

"Bemærkninger til 2 breve som jeg har modtaget fra ejer vedrørende ejerskiftesag på ejendommen.

Jeg har udskiftet de 2 brønde og faktura er tilsendt Codan Forsikring.
Desuden er der støbt under badeværelses vægge og denne faktura er tilsendt ejer, på denne faktura er ligeledes andre understøbninger af vægge.

Min vurdering i sagen er, at hvis der ikke var blevet støbt under badeværelses væggene var der trængt fugt ind."

Herefter har selskabet i skrivelse af 24/10 2008 til nævnet anført:

"Vi har forelagt breve [klagernes skrivelse af 3/10 2008] for vores bygningskonsulent, der afviser, at han har givet et mundtligt dækningstilsagn - forsikringstagernes kommentar til bilag .. [selskabets skrivelse af 25/7 2007].

Vi finder endvidere anledning til at pointere, at vi i brevet af 15.01.08 (bilag ..) udtrykkeligt har præciseret, at skaden på fundamentet på ejendommens sydside ud for baderummet er dækningsberettigende, hvorimod det forhold, at huset er placeret forkert på fundamentsblokkene ikke kan anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I kommentar til brev af 04.10.08 fra murermester K.E.J. skal vi bemærke, at der tilsyneladende sker en sammenblanding af flere skadesager: De omtalte brønde er udskiftet og dækket af fritidshusforsikringen her i Codan. Understøbningen under badeværelsesvægge er foretaget som led i den generelle understøbning, som forsikringstagerne selv har iværksat, og som vi altså har afvist i brevet af 15.01.08.

I kommentar til forsikringstagernes bemærkninger til bilag .. [selskabets skrivelse af 31/7 2008] skal vi pointere, at den skade, der her er tale om, er skaden som blev anmeldt i april 2008. Den består i, at fundamentet i badeværelset var støbt 15 cm højere op end gulvniveau, hvorefter der var indlagt murpap. Sidstnævnte, der skulle forhindre opstigende fugt, var således placeret i et niveau, hvor det ikke havde den tiltænkte funktion, hvorfor der opstod fugtskader på indvendig beklædning. Denne skade er anerkendt, og vi har netop modtaget faktura og betalt for dette arbejde.

For at skabe overblik over sagen skal vi hermed opsummere anmeldte forhold som følger:

1) Vi har anerkendt en stikledningsskade, som er behandlet over forsikringstagernes fritidshusforsikring. Denne sag er afsluttet.

2) Vi har anerkendt at afholde udgiften til reparation af mindre defekt i - fundamentsblokke på ejendommens sydside ud for badeværelset. Vi afventer fortsat tilbud på dette arbejde.

3) Vi har anerkendt forholdet vedrørende fejlplaceret murpap i badeværelsesvæg, og vi har afholdt udgifterne i forbindelse hermed.

4) Vi har afvist forholdet vedrørende forkert placering på fundament, idet dette ikke har givet anledning til skader eller nærliggende risiko herfor i de forløbne 42 år, hvorfor der ikke ses at foreligge en skade i henhold til ejerskifteforsikringen."

5. 74.531

Efterfølgende har klagerne i skrivelse af 11/11 2008 til nævnet anført:

"1. Vedr. opsummering af anmeldte forhold. Brev af 25/10-08

2. Anerkendt reparation af Lecablokke i ejendommens sydside ud for badeværelset.

Hvordan kan Codan afvente tilbud. Dette må Codan da have modtaget for længst, da det var det første som blev lavet samtidig med nye brønde.

Vi fik fortalt af bygningskonsulent L. Codan, at de nye brønde og fundamentet ville gå på Fritidshusforsikringen på grund af at fugtigheden fra de defekte brønde var gået op i badeværelset.

Vi har intet tidspunkt iværksat noget af det arbejde der er blevet lavet, det hele er foregået mellem L. og murermesteren.

Vi har heller aldrig modtaget brev eller på anden måde fået at vide, at vi selv skulle betale regningen."

I selskabets skrivelse af 21/1 2009 til nævnet hedder det:

"Det er vores klare opfattelse, at vi befinder os i en situation, hvor vores forsikringstager blander tingene sammen.

Grunden til at det fejlplacerede fundament ikke er dækningsberettiget, er, at der ikke er skader på ejendommen som følge af dette forhold, ej heller er der risiko for skade, hvorfor dette forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning.

Det er situationen i nærværende sag, og det er udbedringen af dette forhold, som vores forsikringstager har betalt Muremester J. for.

Dette fremgår tydeligt af teksten på den af vores forsikringstager fremsendte faktura af 30. juni 2008 fra Muremester J. Det er her angivet, at det netop er det fejlplacerede fundament, der er repareret. (Se venligst vores tidligere fremsendte bilag ..).

Forsikringstager har skriftligt den 10. januar 2008 modtaget afslag for denne del af det anmeldte. (Se venligst tidligere fremsendte bilag ..). Vi har endvidere den 10. marts 2008 fastholdt dette afslag pr. telefon overfor forsikringstager.

Vores bygningskonsulent L. har i øvrigt også fra Muremester J.s kontor og i vidners påhør gentaget afvisningen med henvisning til vores brev af 10. januar 2008.

Endelig fremgår det tydeligt af faktura af 13. juni 2008 i forbindelse med den dækning der er sket over forsikringstagers husforsikring, at 'kunden betaler selv for understøbning af grunden, og vi er i gang med dette arbejde'.

Vi mener derfor, vi har gjort det klart, at vi ikke vil dække ændring af det fejlplacerede fundament.

Det, der er givet dækningstilsagn til, er revnedannelsen ud for badeværelset. Der er her tale om en ganske lille revnedannelse, som aldrig ville kunne koste det samme, som forsikringstager vil have dækning for med henvisning til den faktura, han har betalt til Muremester J.

Vi har konsulteret Muremester J. i den anledning, og Muremester J. er ikke i tvivl om, at det er forsikringstager, der har iværksat arbejdet, og at J. forinden af vores bygningskonsulent er blevet orienteret om, at udbedring af det fejlplacerede fundament ikke er dækningsberettiget.

Vi må således bestride, at det er vores bygningskonsulent L., der skulle have iværksat denne del af arbejdet, som påstået af vores forsikringstager.

Der er ikke blevet givet et selvstændigt tilbud på revnedannelsen. Revnen er blevet udbedret samtidig med det arbejde, der er udført i forbindelse med den dækningsberettigede ejerskifteskade, som er betalt af selskabet.

Revnedannelsen blev tillige repareret i forbindelse med det arbejde, der er udført i forbindelse med den dækningsberettigede skade på vores kundes husforsikring, som er betalt af selskabet.

Reparationerne af revnedannelsen har altså intet at gøre med den afviste dækning af fundamenternes fejlplacering. Vi har flere gange forgæves forsøgt at få vores forsikringstager til at se forskellen.

Vi henviser i øvrigt venligst til vores tidligere skrivelser i denne sag.

Vi må således fastholde, at udgiften til Muremester J. vedrørende ændring af fundamentet ikke er dækningsberettiget, idet der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand."

Herefter har klagerne i skrivelse af 1/2 2009 til nævnet anført:

"Vi blander aldeles ikke tingene sammen.

Det er kun på det stykke af fundamentet fra bryggerset til hjørnet af badeværelset, som er blevet repareret på grund af indtrængen af vand. Brønden i bryggerset hvor rørene var samlet stod under vand, de to andre sider af badeværelset er kun smurt med sort tjære, resten af fundamentet er slet ikke lavet.
Så det har da ikke noget med understøtning af gøre.
Da vi fik regningen af Murermesteren skulle vi bare betale og så sende regningen til Codan.
Da vandet kommer udefra og trænger ind i badeværelset og bryggerset, kan det da ikke nytte at lave det inde og ikke ude, som også Murermesteren har skrevet.
Derfor menter vi stadig at Codan skal dække skaden."

Selskabet er fremkommet med afsluttende kommentarer i skrivelse af 18/2 2009 til nævnet. I denne skrivelse hedder det:

"Vi er stadig af den holdning, at vores forsikringstager blander tingene sammen.

På vores forsikringstagers fritidshusdækning er brønde blevet udskriftet i forbindelse med stikledningsbrud, og i den forbindelse er der foretaget en minimal reparation af en fundamentsrevne - eller rettere fuge mellem fundamentsblokkene til badeværelset.

På vores forsikringstagers ejerskifteforsikring er fundamentet til badeværelset blevet partielt frilagt for at foretage en tætning af dette fundament, idet der var tale om en konstruktionsfejl, som gav skade på bygningen.

Vi har således ved 2 lejligheder haft arbejder på fundamentet til badeværelset, og disse arbejder er indeholdt i den dækning, vores forsikringstager har fået på henholdsvis fritidshusdækningen og ejerskiftedækningen.

Det arbejde, som vores forsikringstager ikke mener at skulle betale for, er et stykke fundamentsarbejde på sydfacaden af fritidshuset. Arbejde som bestod af at kompenserer for et fundament, som ikke var placeret ret under ydrevæggene.

Det er dette sidstnævnte arbejde, som Muremester J. har udført for vores forsikringstager, og som forsikringstager nu kræver dækket. Dette arbejde er ikke dækket af ejerforsikringens standarddækningen, idet forholdet ikke gav anledning til følgeskader på bygningen.

Vi har igen kontaktet Muremester J., og han bekræfter endnu engang, at dette er tilfældet og endvidere, at arbejdet er bestilt af vores kunde.

Vi må således fastholde, at udgiften til Muremester J. vedrørende ændring af fundamentet ikke er dækningsberettiget, idet der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt de af parterne fremlagte bilag.

Af de for ejerskifteforsikringen gældende forsikringsbetingelser 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 bud, 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."

8. 74.531

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet med den af selskabet anførte begrundelse ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen