822/09

Den 15. juni 2009 blev i sag nr. 75.030:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 ejerskifteforsikring med specialdækning i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af skader på ejendommens puds og murværk samt på et badeværelsesgulv.

Selskabet har afvist dækning for de anmeldte skader med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand, samt at der for en del af forholdenes vedkommende er tale om reklamationer over den af klageren valgte håndværker i forbindelse med tidligere af selskabet dækkede skader i henhold til ejerskifteforsikringen, og at disse reklamationer er selskabet uvedkommende.

Forsikringen trådte i kraft den 24/7 1999.

Ved skrivelse af 10/12 2008 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "Klager anmeldte primo år 2000 bl.a. diverse sætningsskader på ejendommen. Efter Codans besigtigelse af skaderne blev Teknologisk Institut rekvireret og udarbejdede på baggrund af en besigtigelse af ejendommen en rapport af 11. oktober 2001, der vedlægges som **bilag …**
>
> Codan anerkendte på baggrund heraf de i rapporten anførte forhold som værende dækningsberettigede under den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager indhentede herefter tilbud på arbejdets udførelse af murer- og tømrerfirmaet A. og P. Kopi af tilbuddet fremlægges som **bilag ...** Codan havde enkelte bemærkninger til tilbuddet (tilbuddet indeholdte enkelte ikke dækningsberettigede forhold), men accepterede i øvrigt de indhentede priser.

Klager valgte selv de udførende håndværkere, ligesom klager selv har forestået kontakten til disse. Faktura for arbejdets udførelse er fremsendt til klager, der har videresendt denne til Codan. Kopi af fakturaen fremlægges som **bilag ...** Codan anviste fakturabeløbet til betaling til klager den 2. oktober 2003 med fradrag af selvrisiko på kr. 10.000.

Ved klagers ovennævnte anmeldelse anmeldtes desuden en skade på ejendommens badeværelsesgulv, nærmere bestemt skrukke fliser og manglende bløde fuger. I forbindelse med klagers indhentning af tilbud på arbejdets udførelse viste det sig, at badeværelsesgulvet var udført med en træpladebeklædning under fliserne, hvilket ikke opfyldte kravene til underlag i vådrum. Skaden anerkendtes af Codan som værende dækningsberettiget. Klager valgte samme håndværkere som ovenfor nævnt til udbedring af skaden. Kopi af fakturaen vedrørende dette fremlægges som **bilag ...** Codan anviste beløbet til betaling den 18. februar 2002.

Aktuelle skader:
I forbindelse med en ny skadessag anmeldte klager i juni 2008 de af klagen omhandlende 3 forhold til Codan. Da disse 3 forhold havde tilknytning til ovennævnte skadesforløb genoptog Codan den tidligere skadessag og besigtigede forholdene den 9. juli 2008 ved bygningskonsulent H.J. Dennes rapport af 17. juli 2008 er fremlagt af klager. Som det fremgår heraf blev yderligere dækning afvist, jf. nærmere nedenfor.

Klager tilskrev på ny selskabet ved brev af 9. september 2008. Dette brev er ligeledes fremlagt af klager.

Dette brev blev besvaret af selskabet ved bygningskonsulent H.J. ved bygningsrapport af 10. oktober 2008. Denne rapport er ligeledes fremlagt af klager. Selskabet fastholder heri ovennævnte afvisning af yderligere dækning.

Herefter indbragte klager sagen for ankenævnet.

Ad forhold 1 - nye skader i udvendig murværk, knuste sten og overliggere ved vinduer i kælderplan.

Som det fremgår af ovennævnte bygningsrapporter er det Codans opfattelse at de påberåbte skader (knuste sten og overliggere), er påvist på netop de områder, hvor de tidligere facadereparationer er udført af murer- og tømrerfirmaet A. og P. Da Codan ikke har været part i entrepriseforholdet med dette firma, jf. ovenfor, er reklamationer over disse arbejder Codan uvedkommende. Dermed er der ikke tale om skader, der er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
…
Som nævnt i bygningsrapport af 10. oktober 2008 er murværket udført af cementsten, der erfaringsmæssigt har en tendens til at smuldre/frostsprænge. Det er derfor nødvendigt løbende at vedligeholde murværket, hvilket Codans bygningskonsulent gjorde klager opmærksom på i forbindelse med skadesbehandlingen tilbage i 2003.

På baggrund af ovennævnte fastholdes det derfor, at forholdene ikke er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

Ad forhold 2 - afskalning af puds ved hovedtrappe - skader hævdes, at skyldes rustangreb på bagvedliggende bærende jernbjælke.

Klager anfører, at puds i forbindelse med den oprindelige skadessag blev udbedret uden konstatering af årsagen til skaden, nemlig rustangreb på bagvedliggende jernbjælke.

Codan er ikke enig i, at nuværende afskalninger kan henføres til mangelfuld udbedring af skadesårsagen på daværende tidspunkt.

Det er Codans opfattelse, at der altid vil komme revnedannelser, hvor der er indstøbt jern i murværk. Det er denne indstøbning, der er årsagen til revnerne. Disse revner er imidlertid ikke af en sådan karakter, at de opfylder skadesbegrebet, idet de er forventelige og kan henføres til almindelig vedligeholdelse.

Med hensyn til rustangreb på jernbjælken som helhed, er det Codans opfattelse at jernbjælkens tilstand i 2008 er alderssvarende, idet rusttæringer på en sådan bjælke er forventelige. Sådanne rustangreb forværres desuden, såfremt der ikke foretages sædvanlig vedligeholdelse på det foranliggende murværk.
…
Det fastholdes på baggrund af ovennævnte, at skaderne ikke er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

Ad forhold 3 - manglende vådrumsmembran i bruseniche.

Som nævnt ovenfor har Codan i forbindelse med den oprindelige skadesanmeldelse dækket udbedring af badeværelsesgulvet, idet dette var udført med forkert underliggende pladetype. Der anmeldes nu et forhold omkring badeværelsets bruseniche, idet det er klagers opfattelse, at der her mangler vådrumsmembran. Gulvet i brusenichen er et flisegulv udført ovenpå beton. Som det fremgår af bygningsrapport af 17. juli 2008 er det ved besigtigelsen konstateret, at der er anvendt et gulvafløb, hvor der ikke er flange til vådrumsmembran.

Det er Codans opfattelse, at gulvopbygningen i brusenichen opfylder kravene til en sådan i vådrum. Tilsvarende for så vidt angår opbygningen af gulvafløbet. De nævnte forhold er ikke i strid med bygningslovgivningen, herunder bygningsreglementet for småhuse, og udgør således ikke en ulovlig bygningsindretning. Der er dermed ikke tale om en dækningsberettiget skade.

'By og Byg Anvisning 200, 1. udgave 2001' summerer på side 11 følgende :

Bygningsreglementerne og dermed kravene til vådrum gælder både ved nybyggeri og ved væsentlige ombygninger. Ved mindre ændringer, fx udskiftning af fliser i et eksisterende baderum, er det ikke nødvendigt at overholde de nugældende krav. Det anbefales dog at forøge sikkerheden mod vandgennemtrængning, hvor det er muligt, bl.a. på grund af de ændrede badevaner, som har gjort påvirkningerne større end tidligere. Under alle omstændigheder skal der udvises agtpågivenhed - også ved ændringer, som umiddelbart virker små - fx kan udskiftning af pvc med fliser ikke altid betragtes som en mindre ændring, idet flisebeklædning stiller større krav til stivheden af underlaget, som derfor eventuelt må udskiftes.

Tidspunktet for badeværelsets renovering i nærværende sag kendes ikke, men der har ikke været tale om nybyggeri eller væsentlig ombygning. Kravet om vådrumsmembran har således ikke været gældende."

Ved skrivelse af 30/12 2008 til nævnet har klageren hertil bemærket:

"**Ad forhold 1**
Indledningsvis skal vi nævne at jf. ejendommens tilstandsrapport, var denne **uden** sætningsrevner. Ejendommen var nyligt vandskuret og derfor ikke malet ved overtagelsen. En fagmand har kaldt det for pudset ydre vægge, hvilket skønnes at skulle dække over de dårlige sten og revner.
Det var os oplyst at ejendommen oprindelig var en rødstens muremestervilla, og vi var således ikke bekendt med, at der var anvendt cementsten i underetagen. Af billede side 3 ses at der ikke er nogen overligger eller anden afstivelse over vinduet, hvorved skaden styrkes. Der skal derfor nye overliggere i over vinduerne.

Ad forhold 2
Bygningsrapporten af 11/10-01 fra Teknologisk Institut nævner forholdet således; Afskalninger og misfarvninger på kanten af dækket foran hoveddøren.
På daværende tidspunkt var vi ikke bekendt med, at der lå en stålprofil i betondækket, som den der var ved terrassen. Derfor er der kun foretaget en kosmetisk reparation af det udvendige puds, hvor imod den ved terrassen blev behandlet mod rust. Jernbjælken, der er ca. 2,5-3 meter, er angrebet af rust dels på lodrette flader (gravrust) og dels på vandrette flader, hvor rusten løsner sig i flader, hvorfor en udskiftning anses for nødvendigt.

Ad forhold 3
Badeværelset var nyrenoveret - såvel fliser, vægge og elementer.
Vi fastholder, at der må være tale om en skjult fejl/mangel, når afløbets kant ligger over niveau, i forhold til underliggende betondæk. Vandet har således stået under fliserne og fliseklæbet mistet hæfteevnen, med løse fuger og fliser til følge."

Selskabet har ved skrivelse af 16/1 2009 til nævnet heroverfor anført:

"Ad forhold 1:

Selskabets tidligere fremsatte bemærkninger fastholdes. Supplerende bemærkes, at det ikke har betydning for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvorvidt klager var bekendt med, at der var anvendt cementsten i underetagen. Anvendelsen af cementsten udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er korrekt, at der ikke er overliggere over vinduet. Som det fremgår af billedmaterialet fremlagt med selskabets brev af 10. december 2008, er konstruktionen over vinduet udført som et muret stik, dvs. at murværket over vinduet skal bære sig selv. Der er tale om en - henset til ejendommens alder - helt sædvanlig konstruktion, og der er dermed ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad forhold 2:

Som nævnt tidligere er det selskabets opfattelse, at de nu konstaterede rustangreb på jernbjælken er forventelige, og der er dermed ikke tale om en dækningsberettiget skade.

Ad forhold 3:

Der henvises i det hele til selskabets brev af 10. december 2008."

Af taksatorrapport af 9/7 2008 fremgår om den anmeldte skade i brusenichen bl.a.:

"3. Manglende vådrumsbehandling under fliser i bruseniche i stueetage
Tilbage i 2003 dækkede ejerskifteforsikringen nyt gulv udenfor brusenichen, idet det blev konstateret, at der var anvendt en forkert pladetype under fliserne.
I den selvstændige bruseniche, er der betongulv under fliserne, og gulvet her blev ikke berørt af arbejdet.
…
P.L.H. har haft en mistanke om, at der ikke er vådrumsmembran under fliserne i nichen og sammen med A.A. har han nu konstateret at der tænger vand ned gennem fuger. - Man har taget en flise af, og kan også se, at der ikke er anvendt et gulvafløb med flange til vådrumsmembran.

Konklusion
Forholdet er kun dækket, hvis der var en skade til stede ved overtagelsen i 1999, eller at den manglende membran er i strid med bygningslovgivningen.
Der var ingen skade i 1999, og der forelå ikke regler eller krav, der siger, at der skulle være vådrumsbehandling under disse fliser.

Derfor er der ikke forsikringsdækning til evt. ændringer."

Nævnet har fået forevist fotos af de anmeldte skader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket ?**

4. Forsikringen dækker

- udbedring af skader på det forsikrede.

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 af 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 særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5. Dækningen er betinget af

- at skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen,
…
Specialdækning

Generelt

Denne specialdækning udvider forsikringsdækningen for køberforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

1. Ulovlig bygningsindretning/installationer

Denne tillægsforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt imod ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Forsikringsdækningen omfatter lovliggørelsen af installationer, hvilket arbejde udelukkende kan foretages i samarbejde med Codans bygningskonsulenter. Eventuelle forbedringer afledt af udbedringsarbejder er Codan uvedkommende, hvorfor udgifter dertil alene afholdes af forsikringstager.

Forsikringen dækker tillige for installationernes funktionsduelighed efter samme retningslinier som nævnt under ulovligheden."

Nævnet udtaler:

Ad 1. "Nye skader i udvendig murværk, knuste sten og overliggere ved vinduer i kælderplan.

Efter det oplyste er en del af skaderne fremkommet, hvor klageren i 2001 som led i en forsikringsskade fik foretaget facadereparationer. På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist disse skader med henvisning til, at reklamationer over facadereparationerne bør rettes til entreprenøren og derfor er Codan uvedkommende.

Endvidere fremgår det, at en medvirkende årsag til skaderne er cementstensmurværks tendens til at smuldre/frostsprænge. På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist denne del af skaden med henvisning til, at der er tale om forhold, der hører under almindelig vedligeholdelse, og at der følgelig ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad 2. "Afskalning af puds ved hovedtrappe"

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for pudsreparationerne med henvisning til, at der er tale om forventelige pudsafskalninger, der kan henføres til almindelig vedligeholdelse. Hvad angår rustdannelsen på jern-

bjælken finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet har et omfang, der udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad 3. manglende vådrumsmembran i bruseniche.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene omkring gulvet og gulvafløbet i brusenichen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at der på dette tidspunkt var nærliggende risiko for skade.

Endvidere finder nævnet det ikke godtgjort af klageren, at der foreligger ulovlige byggningsindretninger, der i medfør af den tegnede specialdækning udgør dækningsberettigende skader. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand