827/09

Den 21. september 2009 blev i sag nr. 75.428:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

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 i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til en skillevæg ved badeværelse samt til udskiftning af en utilstrækkelig bjælke.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ved klagerens overtagelse af ejendommen ikke medførte nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1930, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2000 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/5 2000. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	**Bygningsdel**	**Karakter**	**Bemærkninger:**
…			
AB	3.1 Facader	K1	Der er partielt mindre revner, afskalninger og reparationer, herunder specielt i sydfacader og i bagbygning."

Klageren anmeldte den 15/10 2008 til selskabet, at han i forbindelse med renovering af badeværelse har konstateret, at muren i den ene side af badeværelse er lavet af hule teglsten, mens muren i den anden side består af en utilstrækkelig bjælke. Selskabets

taksator besigtigede ejendommen den 28/10 2008 og anførte som følge heraf i skaderapport:

"*Fejl ved skillevæg i badeværelse.*

Konstatering:
Ejendommen og sidebygning er opført i 1930. I sidebygning er der garage samt badeværelse i rum mod beboelsesbygning. FT har beboet ejendommen siden 2000.

FT er i færd med at forny og udvide badeværelse. I den forbindelse er alle vægfliser i badeværelset blevet afhugget og FT har konstateret, at skillevæg mellem badeværelse og garage er udført af ældre hule teglblokke. FT mener, at disse burde være udstøbt eller armerede. Muren kan bevæge sig lidt når der trykkes på den.

Skillevæggen er ældre og er antageligt opmuret på tidspunktet for ejendommens opførelse. På daværende tidspunkt var der ingen bygningslovgivning med specielle krav til de enkelte bygningsdele, hvorfor væggen ikke kan betegnes som opført i strid med lovgivningen. Væggen er ikke bærende.

I forbindelse med afhugning af fliserne er der adskillige steder sket skader på teglblokkene. Dette, samt det forhold at stabiliserende fliser er afhugget, vil svække væggens stabilitet.

Vægtypen er set anvendt andre steder og det er ikke normalt at blokkene udstøbes eller på anden vis forstærkes. Blokkene opmures blot.

På væggens side mod garage er der opsat isoleret forsatsvæg, beklædt med gipsplader.

Der er tilsyneladende ikke tidligere sket skader på fliser og fuger i badeværelset. Der er ingen oplysninger herom i tilstandsrapport og eventuelle tidligere skader kan ikke ses nu.
…
Tilstandsrapporten/købsaftalen:
Der er ingen oplysninger om forholdet i tilstandsrapporten, afgivet af den bygningssagkyndige.

Kan der gøres regres overfor bygningssagkyndig eller sælger?
Nej.

Konklusion:
Forholdet anses ikke for at være omfattet al ejerskifteforsikringens dækning. Der er ikke konstateret skade, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil. Hvis ikke FT havde påbegyndt ombygning, ville der heller ikke være nærliggende risiko for skade. Den svækkelse, der er sket af skillevæggen, er forårsaget af FT selv.

Det udførte er ikke i strid med bygningslovgivningen.

Erstatning:
Der ydes ingen erstatning.
…
Utilstrækkelig bjælke mellem garagebygning og beboelsesbygning.

Konstatering:

I forbindelse med ombygning af det aktuelle badeværelse, har FT nedtaget loft i badeværelse og fjernet murvinger samt vægbeklædning mod beboelse.

Herved er konstateret, at beboelsens ydermur er fjernet i badeværelset, således, at der kun er en halvstensmur mod beboelse. Facademuren er tidligere fjernet i rummets højde. Til at bære den resterende facademur i beboelsesgavlen, er der indlagt træbjælke. Bjælken hvilede af på de nu fjernede murvinger ved dør til beboelse. FT har midlertidigt opsat træstolper til at understøtte.

Bjælkens dimension er utilstrækkelig iflg. oplysninger fra FT. Tillige er der skåret lidt ud i bjælken over døråbning.

Efter træets farve at dømme, er det mange år siden, at bjælken er indlagt. I murværket over bjælken, er der nu opstået en lille revnedannelse. FT oplyser, at revnedannelsen er ny. Revnedannelsen er utvivlsom opstået i forbindelse med, at murvingerne er fjernet og er dermed opstået som følge af ombygningen.

FT oplyser, at der tidligere har været en revnedannelse, som er udbedret. FT har tilsyneladende tidligere skiftet tagbelægning fra bølgeeternit til tagpap på sidebygningen. Det er uvist om dette kan have forårsaget revnedannelser.
…
Tilstandsrapporten/købsaftalen:
Den bygningssagkyndige beskriver følgende i tilstandsrapporten:

AB	3.1 Facader	K1	Der er partielt mindre revner, afskalninger og reparationer, herunder specielt i sydfacader og i bagbygning.

Kan der geres regres overfor bygningssagkyndig eller sælger?
Nej.

Konklusion:
Forholdet anses ikke for at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Den indlagte bjælke har ikke forårsaget skader på bygningsdelene, ligesom det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for skade, da bjælken tilsyneladende har ligget det pågældende sted i mange år.
Skader der er sket på ovenliggende murværk er enten beskrevet i tilstandsrapport eller forårsaget af FT selv.
Det vurderes ikke, at den indlagte bjælke er i strid med lovgivningen. Bjælken er indlagt for mange år siden, hvor kravene var langt mindre end i dag, eller hvor der måske slet ikke var krav udover sædvanlig håndværksskik.

Erstatning:
Der ydes ingen erstatning."

Klageren har ved skrivelse af 20/1 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til opbygning af to nye mure. Klageren har til støtte herfor anført:

"Da vi renoverer vores badeværelse konstaterer vi at der mangler en mur (endegavlen). Der er i stedet indlagt et stykke tømmer som er savet over for at gøre plads til en dør.

Muren på den anden side er opført i hule teglsten. Det er muligt at bevæge muren med to fingers tryk."

Selskabet har ved skrivelse af 5/3 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ad pkt. 1 - skillevæg ved badeværelse.
Der henvises i det hele til ovennævnte rapport samt selskabets brev af 9. januar 2009, der ligeledes er fremlagt af klager.

Det badeværelse, klager er i færd med at renovere, er beliggende i ejendommens sidebygning, der består af det omtalte badeværelse og en garage. Sidebygningen er, som hovedbygningen, opført i 1930**.**

Klager opdager forholdet omkring skillevæggen i forbindelse med den omtalte renovering - dvs. ca. 8 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Da selskabets konsulent besigtiger skaderne er badeværelset, herunder vægbeklædning, gulve og lofter fjernet.

Ved fjernelse af vægbeklædningen har klager erfaret, at underlaget består af ældre hule teglblokke, og det er klagers påstand, at dette underlag ikke er tilstrækkeligt stabilt.

Som bilag … vedlægges fotomateriale fra selskabets konsulents besigtigelse af den omtalte væg.

Det er selskabets opfattelse, at skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen ikke er opfyldt. Der er ikke konstateret skader på skillevæggen før klager nedtager fliserne. Da skillevæggen har været opstillet i en længere årrække - muligvis siden bygningens opførelse - er der ej heller dokumenteret nærliggende risiko for skade.

Det må antages, at de fjernede fliser har haft en stabiliserende effekt. De afskalninger på de hule teglsten, der ses på ovennævnte billedmateriale, må antages at være sket i forbindelse med klagers afhugning af fliserne.

Det er desuden selskabets opfattelse, at den udførte skillevæg ikke er i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for skillevæggens opførelse.

På baggrund af ovennævnte, fastholdes selskabets afvisning.

Ad pkt. 2 - utilstrækkelig bjælke.
Der henvises også her til ovennævnte rapport samt selskabets brev af 9. januar 2009.

Billedmaterialet fra rapporten fremlægges som bilag …

Bilag … viser den revne klager fremhæver som værende en konsekvens af den hævdede manglende bæreevne i bagvedliggende bjælke. Revnedannelsen er sket i gavlen af hovedhuset over sidebygningen over netop det sted, hvor bjælken er, jf. nærmere nedenfor.

Bilag … viser den dør, der er isat af tidligere ejer. Over døren er den bjælke, der hævdes at være utilstrækkelig. Som det ses på billedet er der skåret lidt ud i bjælken for at få plads til døren. Umiddelbart til venstre for døren ses resterne af en tidligere mur. Denne mur er fjernet af klager før selskabets besigtigelse.

Til venstre for resterne af den fjernede mur ses en lodret træbjælke, som er opsat af klager - formentlig som kompensation for den bæreevne den fjernede mur havde.

Bilag … viser et nærbillede af udskæringen af den fra bilag … omtalte bjælke.

Det er selskabets opfattelse, at skadesbegrebet i den tegnede ejerskifteforsikring ikke er opfyldt. Der er ikke konstateret skader, som følge af skæringen i bjælken før klager har foretaget bygningsændringer. Det er i den forbindelse selskabets opfattelse, at den revnedannelse, der ses på bilag …, er af nyere dato, og at den er forårsaget af de bygningsændringer klager selv har foranstaltet, herunder særligt fjernelse af den på i forbindelse med bilag … omtalte mur. Den træbjælke, der er opsat af klager, kompenserer ikke i tilstrækkelig grad, for den fjernede mur.

Såfremt ankenævnet er uenig i, at der er tale om en revnedannelse af nyere dato, er det selskabets opfattelse, at der er tale om en af de revnedannelser, der er gjort opmærksom på i tilstandsrapportens pkt. 3.1.

Det er selskabets vurdering, at den omtvistede bjælke er af ældre dato, hvilket kan ses på træets farve, jf. bilag …

Der vurderes heller ikke at være nærliggende risiko for skader.

Endelig er det selskabets opfattelse, at der ikke er tale om forhold i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for bjælkens opsætning.

På baggrund af ovennævnte, fastholdes selskabets afvisning."

Klagerens kommune har i skrivelse af 30/3 2009 til klageren anført:

"I brev modtaget d. 16. februar 2009 anmoder du om B. Kommunes stillingtagen til en konstruktionsløsning i dit hus B.vej.
Du beskriver at der som erstatning for en eksisterende bærende del af ydervægskonstruktion er indlagt en bærende bjælke i gavlen. Tykkelse/højden på denne bjælke er senere reduceret for montering af dør.

Hvorvidt den indlagte bjælke på 12,5 x 12,5cm har den fornødne styrke til at bære ovenpå liggende mur vurderer jeg som tvivlsomt. Jeg skal ikke udelukke, at en beregning kan eftervise at bjælken har den fornødne styrke til at bære vægten, men samme vægt vil efter min vurdering medføre en nedbøjning, som vil være ødelæggende for den overliggende murs stabilitet med sætninger som følge.

Man har efter dine oplysninger senere skåret en del af ovennævnte bjælke for at give plads til en dør. Dette medfører at ovennævnte bjælke mister sin styrke, hvis denne ikke understøttes med søjler på begge sider af døren.

De beskrevne indgreb ved gavlen og senere den bærende bjælke i gavlen har efter min vurdering medført væsentlig svækkelse af bygningens konstruktion med fare for brud og sammenstyrtning.

Som det beskrives til kommunen, er det min vurdering at gældende konstruktions normer ikke er overholdt.
Måtte en statisk beregning vise, at de valgte konstruktioner ikke er tilstrækkelige, kan der ikke forventes en dispensation herfor fra B. Kommune.
Kommunen principielt ikke dispensation fra konstruktionsnormer.

Kommunens stillingtagen er foretaget uden besigtigelse."

Selskabet anførte hertil i skrivelse af 17/7 2009 til nævnet:

"Det af klager fremsendte materiale fra kommunen dokumenterer ikke, at skadesbegrebet er opfyldt. Tværtimod.

Kommunen anfører således, at det er nødvendigt at den bjælke, der er skåret i for at få plads til døren understøttes på begge sider af døren. En sådan understøtning fandtes i form af den mur klager i forbindelse med renoveringen selv har fjernet. Det er fortsat selskabets opfattelse, at den udvikling der kan konstateres i form af revnedannelser mv., idet hele kan henføres til de bygningsændringer klager selv har foretaget.

I øvrigt bemærkes, at kommunen ikke har besigtiget forholdene og alene henholder sig til klagers beskrivelse af forholdene.

Kommunen henviser i øvrigt til gældende konstruktionsnormer. I relation til ejerskifteforsikringens skadesbegreb er det konstruktionsnormerne på udførelsestidspunktet, der er relevante.

Selskabet fastholder i det hele de tidligere indlæg i sagen, herunder det i brev af 5. marts 2009 anførte."

Klageren anførte som følge heraf i skrivelse af 22/7 2009 til nævnet:

"Svar på Codans udsagn:
Kommunen anfører således, at det er nødvendigt at den bjælke, der er skåret i for at få plads til døren understøttes på begge sider. En sådan understøtning fandtes i form af en mur klager i forbindelse med renoveringen selv har fjernet. Det er fortsat selskabets opfattelse, at den udvikling der kan konstateres i form af revnedannelser mv., idet hele kan henføres til de bygningsændringer klager selv har foretaget.

Svar.
Det er rigtigt at der var to skillerumsmure som er blevet fjernet. Disse mure have en højde på 220 cm, eftersom den omtalte bjælke ligger i en højde på 235 cm har den altså aldrig været i kontakt med de omtalte skillevæge. Den eneste sikring der var lavet som Codan egen taksator også kunne besigtige var en forskallingsbræt der var sømmet på.
De omtalte revnedannelser som Codan bliver ved med at omtale har jeg aldrig anmeldt, taksatoren kravlede selv på taget, men jeg gøre ham opmærksom på at det ikke var det jeg anmeldte, men den manglede mur. Glemt synes det også at være at anmeldelsen lyder på to mure og ikke en. Den modsatte mur opmuret i hule teglstensblokke uden nogen form for stabilitet.

Svar på Codans udsagn:
I øvrigt bemærkes, at kommunen ikke har besigtiget forholdene og alene henholder sig til klagers beskrivelse af forholdene.

Svar.
Dette udsagn kommer meget bag på mig. Hvis det var vigtigt for Codan at det var muligt at besigtige kan jeg ikke forstå at man fra dag et han opfordret ja ligefrem presset på for at få mig til at fortsætte byggeriet og udbedre skader/manglerne. Jeg er oven i købet blevet forsikret om mundtligt samt skriftligt at det ikke ville have nogen indflydelse på skadesbehandlingen.

Kommunen har fået de samme billeder samt beskrivelse/dokumentation til at vurdere sagen ud fra. I øvrigt samme vilkår som ankenævnet har så til at afgøre sagen med (uden besigtigelse).

Svar på Codan udsagn:
Kommunen henviser i øvrigt til gældende konstruktionsnormer. I relation til ejerskifteforsikringens skadesbegreb er det konstruktionsnormerne på opførelsestidspunktet, der er relevante.

Svar
Jeg forstår ikke hvorfor denne argumentation kommer igen. Huset er opført i 1930. Den anmeldte skade er i en gammel garagebygning der aldrig har hørt under beboelsen. Dette er først sket i 1983 da man har etableret badeværelse efter indhentet byggetilladelser alt dette materiale har jeg allerede indsendt. Opførselstidspunktet for de pågældende m2 badeværelse er altså 1983."

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at forholdene omkring murene i badeværelset ikke gav anledning til nærliggende risiko for skade for-

ud for klagerens renovering af badeværelset. Da forsikringsbetingelsernes skadebegreb således ikke er sandsynliggjort opfyldt på overtagelsestidspunktet, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann