944/14-5

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 83.941:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Han har ligeledes tegnet husejerforsikring og indboforsikring i selskabet. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række forhold ved bygningens tag, murværk og fundering samt for bortkomst og beskadigelse af en række indbogenstande. Det er klagerens opfattelse, at en række af skaderne opstod i forbindelse med et skybrud den 2/7 2011.

For så vidt angår afvisningen af forsikringsdækning i henhold til ejerskifteforsikringen, har selskabet henvist klageren til at anmelde forholdene til selskabet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til husejerforsikringen med henvisning til, at de anmeldte skader ikke er forårsaget af en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Med hensyn til indbogenstandene har selskabet anført, at det er aftalt med ISS Skadeservice, at klageren vil få tilbageleveret sine indbogenstande. Efter klagens indbringelse for nævnet, har klageren og selskabet indgået en aftale om, at selskabet skal udbetale

104.929 kr. til fuld og endelig afgørelse af: "…den del af sagen, der vedrører skader på klagers personlige ejendele.", jf. klagerens advokats brev af 14/4 2014 til nævnet.

Klagerens hus er opført i 1945. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 21/5 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/10 2009 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Revner over og under vinduer mod vej i værelse i stueetagen samt under vindue i spisestue. Note: Skaden bør udbedres for at undgå yderligere forværring af skaden.
		K1	Stedvis mindre revner, specielt omkring vinduer og spærender. Note: Skaden skønnes uden konstruktiv betydning, men bør udbedres for at undgå yderligere forværring af skaden.
...			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve knirker/gynger og har mindre skævheder. Note: Skaden skønnes uden konstruktiv betydning og er almindeligt for et ældre hus.
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Stedvis tagsten med kantafslag og afskalninger. Note: Der ses ingen utætheder for nuværende, men defekte tagsten bør udskiftes. Det anslås at 30-40 tagsten skal udskiftes.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Defekt mørtelinddækning over tag ved gavl mod nordøst samt ved skorsten og rygning. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen.
...			
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Stedvis lidt defekt understrygning i tagrum og skunke. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen."

I breve af 28/8 2012 til klageren fra klagerens bygningskonsulent hedder det bl.a.:

"Efter henvendelse fra ejer [klageren], har jeg besigtiget ovennævnte ejendom, med henblik på at konstatere følgeskader efter skybrud den 2. juli 2011. Stort set er alle skader på hovedhuset udbedret af Codan Forsikring, men der er efterfølgende konstateret skader på sidebygningen der kan relateres til ovennævnte skybrud, men som ikke blev konstateret ved første udbedring.

Fundamentet under gavlen på sidebygningen er tilsyneladende sunket, idet der er konstateret revner i murværk på hovedhuset NV hjørne helt oppe under tagkonstruktionen. Revnerne har en længde på ca 100 cm og er bredest mod tagkonstruktionen. Ligeledes er der kraftig revnedannelse i murværk på gavlen under tagremmen. Det skal nævnes at sidebygningen er opmuret i forbandt med hovedhuset.

Samtidig konstateredes en 5-6 mm bred revne i mørtelfuge mellem sidebygningens tagsten og hovedhusets gavlmurværk i hele sidebygningens taglængde, hvilket yderligere understreger at der er sket en sætning i fundamentet under sidebygningens gavl. Der er sket vandindtrængning ved denne fuge, hvilket har givet skader på loft og væg i værelset. I tilstandsrapporten af 28.10.2009 pkt 8.1 er nævnt defekt mørtelinddækning ved gavl, men ikke i det omfang der er opstået nu.

Herudover konstateredes fugt og gyngende gulv i værelset, hvilket umiddelbart skyldes opstigende fugt. Gulvet er egeparket i fletmønster lagt på betonunderlag, dvs limen har sluppet underlaget.

På grund af terrænets hældning er fundamentet til sidebygningen tilsyneladende blevet undermineret med deraf følgende sætning, hvilket ikke er unormalt, først sker efter en længere periode. Der bør derfor opgraves langs gavlen, dels for at konstatere bæredygtigheden af underlaget, dels for at understøbe fundamentet.
...
Efter henvendelse fra ejer, [klageren], har jeg besigtiget ovennævnte ejendom, med henblik på at konstatere fejl ved tagkonstruktioner/ inddækninger, der berettiger dækning via ejerskifteforsikring.

Jeg konstaterede følgende:

Kvistflunker: Der er ikke afsluttet korrekt fra flunke (kvistside) til tegltag, idet den afsluttende blyvinge der skal nå udover den første bølge på tagstenen mangler.

Sidebygning/NØ gavl: Fugningen mellem murstensgavl og tegltag på sidebygning er udført som en ca 10 cm bred skråtliggende mørtelfuge. Forbindelsen mellem 3 hårde materialer er uforenelig, og der vil derfor opstå revnedannelse med deraf følgende risiko for vandindtrængning i den underliggende konstruktion. Dette bør udføres korrekt med udfræsning i murstensgavl, montering af zink/ blyinddækning og elastisk fuge ved udfræsningen. Til orientering er ovennævnte mangler ikke nævnt i tilstandsrapport at 28.10.2009."

I brev af 30/1 2013 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
...
Den 2. juli 2011 skete der oversvømmelse i kælderen som følge af kraftig regn, og som medførte skader på både kælderen og klagers ejendele. Skaderne blev telefonisk anmeldt til Codan den 11. juli 2011, efter flere forgæves forsøg på at komme igennem til selskabet. Endvidere blev følgeskaderne på klagers ejendele anmeldt til Codan ved klageskema af 18. juli 2011, jf. **bilag ...**

I oktober 2011 mødte ISS op på klagers ejendom, uden forudgående aftale, sammen med et flyttefirma der medtog en stor del af klagers ejendele fra kælder mv. til opmagasinering, således at sanering af ejendommen og udbedring af skaderne kunne igangsættes. Klager blev oplyst om, at flyttefirmaet ville dokumentere ejendelene overfor Codan, hvorfra klager ville modtage en opgørelse. Flyttefirmaet oplyste endvidere, at Codan vil sørge for opbevaring af ejendelene indtil skaderne var udbedret.

I november 2011 blev det klart for klager, at der tillige var sket skade på sidebygningen, hvorunder der ikke er kælder, idet der trængte vand ind ved/under gulvet og ved loft/vægge. Klager anmeldte dette forhold telefonisk til Codan den 22. november 2011.

Den 8. december 2011 og den 16. januar 2012 besigtigede bygningskonsulent ... fra Codan klagers ejendom, for at konstatere omfanget af skaderne på ejendommen. [Bygningskonsulenten fra selskabet] tilkendegav ved begge besøg, overfor klager, at skaderne på sidebygningen var følgeskader fra skybruddet i juli 2011, og at disse skader tillige ville blive dækket af Codan. [Bygningskonsulenten] bad samtidig om, at modtage tilbud fra klagers entreprenør på udbedring af skaderne til godkendelse.

Klager sendte den 7. februar 2012 tilbud på udbedring af sidebygningen. Ved e-mail den 9. februar 2012 afviste [bygningskonsulenten fra selskabet] dog dækning i henhold til det fremsendte tilbud, og oplyste at ville vende tilbage i sagen. Korrespondancen, samt tilbud på udbedring, fremlægges som sagens **bilag ...** [Bygningskonsulenten fra selskabet] vendte herefter tilbage den 21. februar 2012 og afviste nu dækning af skaderne, med henvisning til at skaderne fremgår af tilstandsrapporten, og derfor ikke er dækket.
...
Klager indhentede og fremsendte herefter rapporter fra en ingeniør, ..., vedrørende baggrunden for skaderne på sidebygningen, samt et estimat over udbedringen heraf, herunder særskilt rapport vedrørende skaden på tagkonstruktion/inddækning.
...
Anbringender

Som det fremgår af rapporterne fra [klagerens bygningskonsulent] ..., jf. bilag ..., er det dennes konklusion, at de konstaterede skader på sidebygningen kan relateres til skybruddet den 2. juli 2011. ... begrunder sit resultat med, at omfanget af skaderne er væsentligere end omtalt i tilstandsrapport af 28. oktober 2009 og skyldes skybruddet, idet terrænets hældning har undermineret fundamentet med deraf følgende sætning.

Det fremgår tillige af [klagerens bygningskonsulents] beskrivelse af de opståede skader, at disse skader, udover det nævnte i tilstandsrapportens pkt. 8.3, tillige omfatter revner på ca. 100 cm i murværk i det NV-hjørne på hovedhuset, revnedannelse i murværk på gavlen under tagremmen samt konstateret fugt og gyngende gulv i værelset, som skyldes opstigende fugt. Endvidere er der konstateret et forhold på sidebygningens NØ-gavl, som vil medføre revnedannelse, og som derfor kræver udbedring, jf. bilag ... og ... Disse forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten og derfor dækket af forsikringen.

Hertil kommer, at der er konstateret yderligere revnedannelse i mørtelfuge mellem sidebygningens tagsten og hovedhusets gavlmurværk, med vandindtrængning og skade på loft og væg i værelse til følge. Da forholdet under alle omstændigheder er af en langt mere væsentlig karakter, end det i tilstandsrapportens pkt. 8.3 beskrevne forhold, er det min klare opfattelse, at skaden er omfattet af forsikringsdækningen.

På denne baggrund bestrides det tillige, at skaderne skulle være undtaget, som følge af husforsikringens pkt. 1.3 og 4. De utætheder er opstået som følge af skaden på fundamentet, der er en direkte følge af skybruddet. Der er således ikke tale om, at der har været utætheder ved ejendommen, som har forårsaget at vand har kunnet trænge ind ved regn/skybrud og påføre de konstaterede skader. Skaden er således ikke undtaget under pkt. 1.3. Det konstaterede forhold vedrørende tagkonstruktion/inddækning den NØ-gavl på sidebygningen, har ikke været bekendt for klager, hvorfor den ikke er undtaget iht. fællesbestemmelsernes pkt. 4, jf. bilag ...

Den anmeldte skade på sidebygningen er således en direkte skade som følge af skybruddet i juli 2011, idet vandindtrængningen i bygningen skyldes sætninger der er sket ved undermi-nering af fundamentet, som følge af skybruddet. På den baggrund gøres det gældende, at skaderne er omfattet af husforsikringen.

Såfremt det måtte kunne konstateres, at undermineringen af fundamentet skyldes fejl ved fundamenteringen af sidebygningen fra før overtagelsesdagen, vil skaderne være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Endelig gøres det gældende, at Codan allerede i forbindelse med besigtigelserne af ejen-dommen 8. december 2011 og den 16. januar 2012 v/[bygningskonsulenten] har givet dæk-ningstilsagn til udbedring af skaderne, og derfor ikke senere berettiget kan afvise dækning.

Det gøres på denne baggrund gældende, at Codan er forpligtet til at erstatte min klient ud-bedringen af skaderne på sidebygningen på dennes ejendom, svarende til kr. 157.500,-, jf. tilbud herpå bilag ... Det gøres samtidig gældende, at Codan er forpligtet til at erstatte min klient fuldt ud, for det konstateret forhold vedrørende tagkonstruktion/inddækning på side-bygningens NØ-gavl, som vil medføre revnedannelse, og som derfor kræver udbedring, med kr. 35.733,- ekskl. moms, svarende til kr. 44.666,25 inkl. moms, således som estimeret af ..., jf. bilag ...

Endvidere gøres det gældende, at Codan er forpligtet til at erstatte min klient for de person-lige effekter som er ødelagt og/eller bortskaffet af Codan i forbindelse med udbedring af ska-der på ejendommens kælder. Disse effekter er omfattet som følgeskader fra skybruddet, særskilt under klagers indboforsikring, policenummer ..., jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.3.1.2, eller skal erstattes af Codan idet effekterne er bortkommet under Codans varetægt heraf. Beløbet til erstatning af de omhandlede effekter kan opgøres til i alt kr. 316.527,-, jf. sagens bilag ..."

Dertil har selskabet i brev af 7/3 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Ang. Husforsikringsskade:**

I forbindelse med skybrud den 02.07.2011 skete der en skade i klager's kælder, og skaden blev udbedret, herunder foretog ISS rengøring og skimmelsvamp afrensning.

Efterfølgende skybruddet i 2011 har Codan ført en del korrespondance med klager om skade på ejendommens sidebygning.

Klager finder, at Codans bygningskonsulent ... har afgivet dækningstilsagn, men klager har dog ikke fremkommet med noget bevis derfor, ligesom ... fragår, at han skulle have afgivet dækningstilsagn.

Klager har gjort følgende skader er gjort gældende:

- **Kvistflunker og blyvinger**

Forholdet er et konstruktivt forhold og det er ikke nogen følgeskade af en dækning på hus-forsikringsskade.

- **Fugning med mørtel (forskælling)**

Forskælling var en alm. byggemåde, da huset blev opført, og forholdet har ikke afstedkom-met nogen dækningsberettiget husforsikringsskade.

- **Underminering af fundament**

Under skybruddet har vandet skyllet ned ad flisegang, men der er ingen indikation på, at sidebygningen derved er blevet undermineret.

- **Opstigende fugt**

Forholdet er et konstruktivt forhold, og det er ikke en følgeskade af en dækningsberettiget skade på husforsikringen
Til støtte for sin afvisning gør Codan gældende:

At der ikke er indtruffet en dækningsberettiget husforsikringsskade, hvortil kommer, at der er givet oplysning om forholdene i Tilstandsrapporten, jf. bilag ..., hvor Codan har henvist til de relevante steder i tilstandsrapporten.

Ang. Ejerskifteforsikringsskade:

Hvad angår ejerskifteforsikringen har Codans bygningskonsulent ... gjort klager opmærksom på, at accept eller afvisning af skadeforhold f.s.v.a. ejerskifteforsikring ikke er omfattet af hans sagsbehandling, hvortil kommer, at klager aldrig har foretaget en anmeldelse på sin ejerskifteforsikring.

I den anledning gør Codan gældende:

At klager må foretage en anmeldelse til Codans skadeafdeling for ejerskifte hvad angår de påståede ejerskifteskader.

Ang. Indboforsikringsskade.

ISS har af flere omgange afhentet og deponeret indbo i forbindelse med vandskade i klagers kælder.
Klager har i den forbindelse haft kontakt til ISS omkring tilbagelevering af blandt andet tæpper, men har åbenbart ikke kontaktet ISS omkring tilbageleveringen af det øvrige indbo.

ISS har af uforklarlige årsager forholdt sig tavs om den lange opmagasinering, og klager har ikke henvendt sig derom til Codan.

Der er nu truffet aftale omkring tilbageleveringen af indbo."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne om indbogenstandene. Ved brev af 14/4 2014 til nævnet oplyste klagerens advokat, at klageren og selskabet havde indgået en aftale om, at selskabet skulle udbetale 104.929 kr. til fuld og endelig afgørelse af den del af sagen, der vedrører skaderne på klagerens indbogenstande.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Af klagerens mail af 26/4 2012 til selskabet fremgår bl.a.:

"As we discussed yesterday in our phone conversation, I wanted to reach out to you to finally close all the remaining actions from the flooding of July 2011 so we can have our life back to normal. I would appreciate if your attention here:

1. SIDE ROOM: As I mentioned to you in our phone conversation yesterday I am very concerned here about the deteriorating condition and the process thus far. The first time we spoke, you gave the authorization for us to dig up the foundation to determine the extent of the problem. Since we have exchanged a message or two but no more progress has been made. As I mentioned in our conversation, we have cracks all over the ceiling and the plaster is beginning to fall off in chunks, the floor is letting in water in two spots when there is regular rains and the outside continue to get worst with cracks all along the top of the house (See pictures). As I mentioned to you, I am fearful of a larger problem here. This is not to focus on the health risk of what me and my family continue to be exposed to with now water coming through the floor and the ceiling plaster peeling off. I believe we have been very understanding about the service we received with over 7 months of no activity, living in a house which continued to grow mold and crumbling decay. I expected more from an international company with the reputation for good service. In light of the extended duration this case has been dragged out and that I have continuously notified Codan of the worsening situation, I am assuming that Codan is liable for any material or bodily damage resulting from the condition of the side room."

Af selskabets bygningskonsulents mail af 9/8 2012 til klageren fremgår bl.a.:

"Thank you for a pleasant meeting on 1 august 2012. Again, I am very sorry that the handling of your case is dragged out for so long, but due to the many thousands of cases which came on one day, unfortunately we had some errors along the way.
However I am glad that you are almost done repairing your basement.

Concerning the other conditions, as we went through the 1 august

1. Water and moisture penetration through the floor at ground level.
2. Rafter which skews.
3. Wall cracks in several places.

Why is the situation not covered according to the insurance conditions. According to the conditions HUF (House insurance), the insurance does not cover for damage due to water penetrating leaking roof, wall or floor.

1. The situation, where the water is drawn up through the floor is therefore not covered by insurance.
2. Rafter which skews, due also to moisture penetration but just through the roof, which see. conditions, also not covered by insurance.
3. Wall which cracks may be considered as resulting from that Rafter skews itself and is therefore not covered by the insurance.

I have also looked at the possibilities for posterity. coverage on your change of ownership insurance. In this context, I downloaded the last state report on the housing which is from 2010.
During the examination of the state report I found that actually all the above conditions are mentioned here.

This means that conditions were already present or started since you took over the House and therefore you can not use your Change of ownership insurance either.

I must therefore consider the case ended and closed, but would recommend you talk to a technical adviser about the state of your house and what you need to do."

Den 25/6 2014 blev sagen forelagt nævnet. Nævnet udsatte sagen med henblik på, at henstille selskabet til at foretage en realitetsbehandling af de anmeldte forhold i henhold til ejerskifteforsikringen. Ved brev af 7/7 2014 oplyste selskabet, at ejerskifteskadebehandlingen var genoptaget. I brev af 15/7 2014 til klagerens advokat har selskabet bl.a. bemærket:

"På vegne af din klient [klageren] er der anmeldt følgende forhold, som ønskes behandlet i forhold til den af din klient tegnede ejerskifteforsikring.

1) Kvistflunker & blyvinger
2) Mørtelforskælling
3) Underminering af fundament til sidebygning
4) Opstigende grundfugt
5) Gulv & gulvkonstruktioner i sidebygningen - herunder vandindtrængning ved/under gulv samt loft/væg
...
Ad 1) Kvistflunker & blyvinger

Omkring dette forhold har din klients byggetekniske rådgiver ... anført i notat af 28. august 2012 at der er en fejlkonstruktion ved taget idet 'kvistflunker ikke er afsluttet korrekt fra flunke (kvistside) til tegltag, idet den afsluttende blyvinge der skal nå ud over den første bølge mangler'

Det er gjort gældende i jeres brev af 2. april 2013 at forholdet omkring kvistflunker og blyvinger er dækket, idet forholdet ikke fremgår af tilstandsrapporten.

AFGØRELSE

Codan kan ikke anerkende det anmeldte forhold som omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi begrunder vores afgørelse med følgende.

Det er vores opfattelse, at det anmeldte forhold omhandlende kvistflunker og blyvinger ikke ligger inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet der ikke er oplysninger om, at der er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand, som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 5, hvor følgende fremgår:

> '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, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Vi bemærker hertil at der ikke ses at være oplysninger, hverken i udtalelsen fra ... [byggeteknisk rådgiver] eller ud fra ...s [bygningskonsulent] observationer om, at der skulle være tegn på aktuel skade eller nærliggende risiko for skade forbundet med den aktuelle udformning af flunke og vinger.

Ifølge bygningskonsulent ...s observationer er der tale om de oprindelige konstruktioner fra ejendommens opførelse i 1945, hvorfor konstruktionerne i 2012 (anmeldelsestidspunktet) var 67 år gamle. Kvistflunkerne og blyvingerne ses at være udført efter gængs håndværksmæssig skik kendt på opførelsestidspunktet og der er som tidligere nævnt ikke oplysninger om at der er indtruffet en skade. Henset til dette finder vi det ikke sandsynligt at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skade.

Vi finder ikke at der er tale om et forhold der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Fsva. ejerskifteforsikringens udvidede dækning pkt. 1, 1. pind finder vi det ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold der udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforeskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet. Vi bemærker hertil at ejendommen er opført i 1945, hvor opførelsen af ejendomme ikke var reguleret af bygningsreglement. Det første landsdækkende bygningsreglement trådte først i kraft i 1961.

Ad 2) Mørtelforskælling
...
Ad 3) Underminering af fundament til sidebygning

I relation til dette punkt, fremgår det af notatet fra ... [byggeteknisk rådgiver], at 'fundamentet under gavlen på sidebygningen er tilsyneladende sunket, idet der er konstateret revner i murværk på hovedhuset NV hjørne helt oppe under tagkonstruktionen. Revnerne har en længde på ca 100 cm og der bredest mod tagkonstruktionen. Ligeledes er der kraftig revnedannelse i murværk på gavlen under tagremmen. Det skal nævnes at sidebygningen er opmuret i forbandt med hovedhuset.

AFGØRELSE

Selskabet kan ikke anerkende det anmeldte forhold omkring underminering af sidebygningens fundament som en dækningsberettiget skade i relation til ejerskifteforsikringen.

Indledningsvis finder vi anledning til at bemærke, at der fra ...s [byggeteknisk rådgiver] side er tale om gisninger om, at sidebygningens fundament tilsyneladende er sunket. Der er ingen oplysninger i sagen om at man har undersøgt fundamentet ved eksempelvis frigravning.

Det er Codans klare formodning, at sidebygningens fundament ved opførelsen i 1945 er etableret på bæredygtig grund og til frostfri dybde. Vi finder ikke at de af ...s [byggeteknisk rådgiver] bemærkede revner på ejendommens murværk afdækker, at der er fejl ved fundamentet. Vi bemærker samtidig at tilstandsrapporten fra 2009 ses at omtale revnedannelserne med K1 (pkt. 3.1) med en tilføjelse om at forholdet bør udbedres for at undgå en yderligere forværring af revnedannelserne. Det er sandsynligt at revnedannelserne som er registreret i tilstandsrapporten har udviklet sig i den tid din klient har ejet ejendommen, såfremt opfordringen om udbedring ikke er sket.

Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre/dokumentere at der er tale om en dækningsberettiget begivenhed der falder ind under en given forsikring - i dette tilfælde ejerskifteforsikringen.

På det foreliggende grundlag finder vi det ikke sandsynliggjort, at i forlængelse til sidebygningens fundament er afdækket at er tale om et dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringen. Såfremt din klient kan dokumentere og sandsynliggøre en dækningsberettiget skadesårsag er vi naturligvis indstillet på at foretage en revurdering.

Ad 4) Opstigende grundfugt

Det er anført i ...s [byggeteknisk rådgiver] notat, at 'der er konstateret fugt og gyngende gulv i værelset hvilket umiddelbart skyldes opstigende fugt.'

I har senest i jeres brev af 2. april 2013 bestridt, at den opstigende grundfugt er at betragte som et konstruktivt forhold ved ejendommen som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen eller husforsikringen.

AFGØRELSE

Vi kan ikke anerkende det anmeldte forhold omkring opstigende grundfugt som omfattet af ejerskifteforsikringen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5. Vi begrunder vores afvisning med følgende betragtninger.

Din klients ejendom er som bekendt opført i 1945, på et tidspunkt hvor der endnu ikke var udviklet byggemetoder der kunne sikre konstruktionerne mod opstigende fugt fra grunden. Det er derfor vores vurdering, at en vis mængde fugt fra grunden ikke er usædvanligt i ældre ejendomme og kan henføres til ejendommens sædvanlige konstruktion og den byggeskik der var anvendt på opførelsestidspunktet.

Idet opstigende grundfugt er almindeligt forekommende i ældre ejendomme er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi bemærker hertil, at tilstandsrapporten ses at angive at der er konstateret stedvis forhøjet fugt i bygningskonstruktionerne i kælderen, men at omfanget er normalt forekommende set i forhold til ejendommens alder og type.

I forhold til den mængde nedbør som var resultatet af skybruddet den 2. juli 2011 - og specielt i visse dele af ... - er det efter vores vurdering ikke usædvanligt, at der i din klients ejendom er tegn på, at der er trængt ekstra meget grundfugt ind eller op igennem konstruktionerne.

Ad 5) Gulv & gulvkonstruktioner i sidebygning - herunder vandindtrængning ved/under gulv samt loftvæg

Omkring dette forhold er det noteret i ...s [byggeteknisk rådgiver] notat af 28. august 2012, at 'herudover konstaterede fugt og gyngende gulv i værelset, hvilket umiddelbart skyldes opstigende fugt. Gulvet er egeparket i fletmønstre lagt på betonunderlag, dvs. limen har sluppet underlaget.'

I jeres indlæg til ankenævnet dateret 30. januar 2013 anføres det, at forsikringstager i november 2011 blev klar over at der var sket skade på sidebygningen, idet der trængte vand

ind ved/under gulvet og ved loft/vægge. Det anføres videre, at forholdene bør være omfattet af forsikringsdækningen, idet forholdene under alle omstændigheder er af langt mere væsentlig karakter end det der er beskrevet i tilstandsrapporten.

AFGØRELSE

Efter vores gennemgang af det tilgængelige materiale finder vi ikke at de anmeldte forhold udgør dækningsberettigede skader i relation til din klients ejerskifteforsikring. Vores afgørelse er nærmere begrundet nedenfor.

Fsva. gulvkonstruktionen er det en smule uklart for os, om man fra jeres side gør gældende at der er tale om en fejl ved etableringen af gulvet. Efter vores vurdering fremstod gulvkonstruktionen i sidebygningen som værende opført efter almindelige gængse principper, med gulvbelægning etableret på gulvstrøer.

Tilstandsrapporten pkt. 6.1 ses at angive at trægulve knirker/gynger og har mindre skævheder. Forholdet er karakterangivet som en mindre alvorlig skade (K1), idet det videre oplyses, at skaden skønnes uden konstruktiv betydning og er almindeligt for et ældre hus.

Det forhold at gulvet gynger er dermed undtaget fra ejerskifteforsikringen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 1. pind.

Det er vores opfattelse at det forhold at gulvbelægningen har sluppet underlaget er en følge af, at der er opstigende grundfugt i ejendommen. Forholdet ses at være behandlet under pkt. Ad. 4, hvortil der henvises.

Fsva. Vandindtrængning ved loft/væg finder vi anledning til at henvise til følgende bemærkninger til tilstandsrapporten:

8. Tagkonstruktion	
8.1 Tagbelægning/rygning	K3 Stedvis tagsten med kantafslag og afskallinger. Note: Der ses ingen utætheder for nuværende, men defekte tag-Sten bør udskiftes. Det anslås at 30-40 tagsten skal udskiftes.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3 Defekt mørtelinddækning over tag ved gavl mod nordøst samt ved skorsten og rygning. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen.
8.10 Undertage/understrygning	K3 Stedvis lidt defekt understrygning i tagrum og skunke. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen.

Der er ingen oplysninger i sagen om, at din klient efter overtagelsen af ejendommen har foretaget udbedring af de kritiske skader som ses at være konstateret allerede i 2009 forinden din klients overtagelse af ejendommen.

Det er vores opfattelse, at det forhold at der er trængt vand ind gennem taget i forlængelse af det kraftige skybrud ikke er usædvanlig, idet ejendommens klimaskærm ikke har været tilstrækkeligt tæt. Nedbøren har derved kunne trænge ind via utætheder ved selve teglene, ved revnedannelser i mørtelforskellingen og mellem teglene, idet understrygningen har været defekt.

Det er endvidere vores opfattelse at forholdene har været korrekt karakterangivet på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2009, og din klient dermed har haft mulighed for at foretage en udbedring af forholdene. Vi bemærker hertil, at forhold der udspringer af manglende løbende vedligeholdelse ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 3. og 4. pind."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 20/8 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Ad 1) Kvistflunker og blyvinger
Dette forhold fremgår ikke af tilstandsrapporten.

De anfører i Deres brev af 15. juli 2014, at der ikke ses at være oplysninger om, at der skulle være tegn på aktuel skade eller nærliggende risiko for skade forbundet med den aktuelle udformning af kvistflunke og blyvinger.

Det må hertil anføres, at denne fejlkonstruktion har medført, at der er trukket vand ned i væggen i sidebygningen, hvorfor der er indtrådt en skade. Ved denne fejlkonstruktion var der således nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ad 2) Mørtelforskælling
Punktet frafaldes.

Ad 3) Underminering af fundament til sidebygning
Ved udbedringen af skaderne på sidebygningen har min klient taget billeder af skaderne på fundamentet. Heraf fremgår det tydeligt, at cementen i det nordlige hjørne af sidebygningen er krakeleret som følge af skybruddet og at der efterfølgende er kommet vand op ad disse revner i fundamentet. Dette har medført skade på gulvet, og det fremgår af de medsendte billeder, at flere af brædderne helt har sluppet limen til fundamentet, hvilket skyldes, at vandet har haft mulighed for at trænge op gennem det ødelagte fundament.

Endvidere kan det på billederne ses, at der er kommet dybe revner i bygningens murværk som følge af, at fundamentet er sunket i den ene side af sidebygningen.

Der er således tale om en skjult mangel, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor den er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ad 4) Opstigende grundfugt
Der er ikke i dette tilfælde tale om opstigende grundfugt, som blot skyldes, at huset er opført i 1945, hvor man ikke havde udviklet bygningsmetoder, der kunne sikre mod opstigende fugt.

Der er derimod tale om, at der i forbindelse med skybruddet, og det som følge heraf ødelagte fundament, har medført, at der er trængt vand op gennem fundamentet. I et hjørne af sidebygningen var gulvet helt vådt. Da man tog alle brædderne af kunne man tydeligt se, at alle brædder helt have sluppet fundamentet på grund af den store mængde vand, der kom op ad fundamentet. De medsendte billeder viser tydeligt det ødelagte fundament.

Ved denne indtrængen af vand er der sket skade på gulvet i sidebygningen, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Den opstigende fugt i sidebygningen skyldes således, at der ved skybruddet kom vand op ad fundamentet og ikke, at huset er bygget på et tidspunkt, hvor man ikke havde byggemetoderne til at undgå opstigning af fugt fra undergrunden.

Ad 5) Gulv og gulvkonstruktioner i sidebygning — herunder vandindtrængning ved/under gulv samt loft/væg

Gulvkonstruktion: Gulvet i sidebygningen gyngede efter skybruddet. Ved fjernelse af brædderne kunne man konstatere, at det skyldes, at brædderne helt havde sluppet fundamentet. Dette skyldes, at der er trængt vand op igennem fundamentet, som led skade under skybruddet, og dermed er omfattet af ejerskifteforsikringen. I det nordlige-hjørne af sidebygningen var gulvet helt vådt. Da man tog alle brædderne af kunne man tydeligt se, at alle brædder helt havde sluppet fundamentet på grund af den store mængde vand, der kom op ad fundamentet. Gulvet er dermed en skade som følge af fundamentet og således omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vandindtrængning ved loft/væg: De tre K3'er, der nævnes i Deres brev, befinder sig ikke ved de to steder på sidebygningen, hvor der er trukket vand ind. K3'erne er placeret på den nordøstlige mur, der forbinder sidebygningen med huset, markeret med C og rød cirkel på den medsendte plantegning af huset. Vandskaden i væggen er indtrådt i den nordvestlige væg, der går ind mod resten af huset, markeret med B og rød cirkel på plantegningen. Vandindtrængningen skyldes, som anført ovenfor, at samlingerne i taget er mangelfuldt udført. Dette forhold er således omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det ikke er nævnt i tilstandsrapporten. I det nordlige hjørne af sidebygningen er fundamentet sunket, som følge af vandindtrængning i fundamentet. Som tidligere anført er denne vandindtrængning muliggjort, som følge af at fundamentet er krakeleret. Denne skade er heller ikke indtrådt på stedet med de tre K3'er, der er nævnt i tilstandsrapporten. Dette forhold er således heller ikke beskrevet i tilstandsrapporten og er dermed omfattet af ejerskifteforsikringen.

De to omtalte skader på sidebygningen er således ikke sket, hvor de tre K3'er er anført i tilstandsrapporten.

Der er ikke trængt vand ind i sidebygningen fra loftet. Som det kan ses på de fremsendte billeder af loftet var der helt tørt heroppe efter skybruddet. Vandindtrængningen i bygning er således kommet fra fundamentet, der krakelerede ved skybruddet samt ved den fejlkonstruktion af kvistflunke og blyvinger, der muliggjorde indtrængningen af vand ved skybruddet.

De to forhold har ikke været omtalt i tilstandsrapporten og er således omfattet af ejerskifteforsikringen.

Afslutningsvis
De anmodes om at anerkende kravet og betale de af min klient afholdte udgifter til udbedring af skaderne, der kan opgøres til i alt kr. 498.000,-.

Det kan endvidere oplyses, at bygningskonsulent … den 8. december 2011 og 16. januar 2012 besigtigede ejendommen og i den forbindelse over for min klient tilkendegav, at skaderne på sidebygningen var følgeskader fra skybruddet i juli 2011, og at disse skader ville blive tillige ville blive dækket af Codan."

Heroverfor har selskabet i brev af 29/8 2014 til klagerens advokat bl.a. bemærket:

"Ad 1) Kvistflunker & blyvinger

Du har anført i dit brev af 20. august 2014, at kvistflunker og blyvingen er fejlkonstrueret og har medført at der er trukket vand ned i væggen til sidebygningen og der derved er indtrådt en skade.

Vi tillader os at være en smule tvivlende overfor at dette skulle have været muligt, idet vi samtidig formoder at det må bero på en vildfarelse omkring bygningsbegreber og verdenshjørner.

Ved opslag på eksempelvis www.altomhus.dk oplyses det, at en 'flunke' er sidevæggen på en kvist, som eksempelvis kan beklædes med zink eller træ. En 'blyvinge' er en inddækning der er udvendigt placeret i overgangen mellem to bygningsdele og udført i bly. I dette tilfælde er blyvingen etableret mellem kvistflunken og tagbelægningen.

Vedlagte billede (nr. 1) der er taget af Codans bygningskonsulent viser den østlige facade af din klients ejendom - facaden der vender ud mod ...vej. På billedet fremgår det, at der er etableret en kvist omtrent på midten af tagfladen. På de oprindelige byggetegninger fra 1944 (ligeledes vedlagt i udsnit) fremgår det, at der er planlagt en kvist - svarende til den faktuelle kvist, der ses at være udført. Vi bemærker hertil at det er den eneste kvist på ejendommen samt at sidebygningen hvor der menes at være skade befinder sig i ejendommens nordøstlige hjørne og ikke i umiddelbar nærhed af kvisten.

Som anført i selskabets brev af 15. juli 2014 har hverken din klients tekniske rådgiver eller bygningskonsulenten fremkommet med oplysninger om, at der skulle være tegn på en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade i umiddelbar nærhed med kvisten og at dette skulle være forbundet med kvistens udformning af flunke og blyvinge.

Vi finder det hverken sandsynliggjort eller dokumenteret, at der skulle være en indtruffet en vandindtrængning ved kvistflunken som har medført en skade på sidebygningen qua bygningsdelens placering, ligeledes er der ikke fremkommet dokumentation der understøtter dit anbringende om at der skulle være tale om en fejlkonstruktion.

Codan fastholder at kvisten, der vurderes at være den oprindelige fra ejendommens opførelse (1945) ses at være udført efter gængs håndværksmæssig skik kendt på opførelsestidspunktet, og der dermed ikke er tale om et forhold der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi fastholder endvidere at der er tale om en gængs konstruktion som var almindeligt brugt på opførelsestidspunktet.

Vi finder herefter ikke anledning til at ændre vores afgørelse af 15. juli 2014.

Ad 2) Mørtelforskællinq

Vi har noteret os at punktet frafaldes i dit brev af 20. august 2014. Vi tillader os at formode at dette både er i relation til ejerskifteforsikringen samt husforsikringen samt de følgeskader der er indtrådt som følge af den utætte mørtelforskælling, hvilket du venligst bedes bekræfte.

Ad 3) Underminering af fundament ved sidebygning

Du henviser til i dit brev af 20. august 2014 at din klient i forlængelse af udbedring af sidebygningen har taget billeder af fundamentet der skulle vise skader på fundamentet. Disse billeder ses ikke at være tilgået os hverken vedlagt dit brev eller tidligere, hvorfor du bedes have ulejlighed med at fremsende dem, idet vi formoder at du finder at de er relevante i forhold til ejerskifteforsikringen.

Vi har dog noteret os, at du anfører at billederne viser tydeligt 'at cementen i det nordlige hjørne af sidebygningen er krakeleret som følge af skybruddet (vores understegning) og at der efterfølgende er kommet vand op ad disse revner i fundamentet (vores understegning). Efter dine oplysninger skulle vandindtrængningen endvidere have medført skade på gulvbelægningen i sidebygningen (behandles under Ad 4 og 5).

Du har anført, at fundamentets stand udgør en skjult mangel, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet efter din overbevisning er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Codan fastholder at der på det foreliggende grundlag ikke er afdækket en dækningsberettiget skade i relation til ejerskifteforsikringen. Vi begrunder vores standpunkt med følgende.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt, 4 er dækning under ejerskifteforsikringen betinget af -

- At skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen
- At skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringens udløb

Du har oplyst, at krakeleringsskaderne på fundamentet er en følge af skybruddet der fandt sted den 2. juli 2011. Vi finder dermed ikke at betingelserne for dækning over ejerskifteforsikringen er til stede, idet din klient har overtaget den pågældende ejendom den 21. maj 2010 - over 1 år før skybruddet fandt sted.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at sidebygningens fundament der er opført i 1945 afviger i forhold til tilsvarende intakte fundamenter på tilsvarende ejendomme opført 1945 i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed udgør en dækningsberettiget skade, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Vi bemærker hertil, at betonkonstruktioner udført i perioden 1940-1950 ofte er af en lidt ringere beskaffenhed end andre betonkonstruktioner, idet betonkvaliteten var meget svingende i krigsårene og der i perioden generelt var knaphed på materialer.

Det er et almindeligt forsikringsretligt princip at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre at der er tale om en begivenhed der falder ind under en given forsikring - her ejerskifteforsikringen.

På det foreliggende grundlag og som sagen er oplyst til os finder vi ikke at der er afdækket en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad 4) Opstigende grundfugt
Dine bemærkninger i brev af 20. august 2014 giver os ikke anledning til at ændre vores afgørelse af 15. juli 2014.

Vi har dog noteret os, at du oplyser at skaderne på gulvbelægningen er indtrådt i forlængelse af skybruddet den 2. juli 2011. Forudsætningerne for dækning under ejerskifteforsikringen er dermed ikke til stede, idet der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 4 som ses citeret ovenfor.

Som anført i vores brev af 15. juli 2014 er der dog intet usædvanligt ved at kan trænge fugt op i bygningskonstruktioner fra den pågældende periode, idet man ikke dengang gjorde særlige tiltag til at sikre bygningskonstruktioner mod opstigende grundfugt. Vi finder ikke at der er sandsynliggjort en dækningsberettiget skade i relation til ejerskifteforsikringens pkt. 5.

Vi bemærker afslutningsvis at det er et forsikringsretligt princip at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre at der er tale om en dækningsberettiget begivenhed i relation til en given forsikring - her ejerskifteforsikringen. Vi finder ikke at forsikringstageren har sandsynliggjort dette og henviser i øvrigt til vores bemærkninger i brev af 15. juli 2014.

Ad 5) Gulv og gulvkonstruktioner i sidebygning - herunder vandindtrængning ved/under gulv samt loft/væg

Dine bemærkninger i brev af 20. august 2014 giver os ikke anledning til at ændre vores afgørelse af 15. juli 2014.

Vi finder dog anledning til at fremkomme med følgende bemærkninger.

Gulvkonstruktion

Fsva. dette forhold har du anført i brev af 20. august 2014, at 'gulvet i sidebygningen gyngede efter skybruddet (vores understegning)' og man ved fjernelse af gulvbrædderne kunne konstatere, at det skyldes 'at brædderne helt havde sluppet fundamentet'. Du har endvidere anført i dit brev at skaderne på gulvet er en følge af, at fundamentet er krakeleret og har taget vand ind og har påvirket gulvbelægningen.

Forudsætningerne for dækning under ejerskifteforsikringen er dermed ikke til stede, idet dækningen er betinget af at skaden er til stede på overtagelsestidspunktet eller forsikringstagers faktiske råden over ejendommen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4. Skader på bygningen der opstår efter din klients overtagelse som følge af eksempelvis skybrud vil ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Som anført i vores brev af 15. juli 2014 ses der dog allerede i tilstandsrapporten der lå til grund for din klients erhvervelse af ejendommen, at være en bemærkning om at trægulve knirker/gynger og har mindre skævheder. Den beskikkede bygningssagkyndig har den 30. oktober 2009 anmærket forholdet med karakteren K1, der angiver en mindre alvorlig skade. Endvidere er der anført, at skaden - det forhold at gulvet knirker/gynger og har mindre skævheder - skønnes at være uden konstruktiv betydning og er almindeligt for et ældre hus.

Det er vores opfattelse, at det forhold at gulvbelægningen har sluppet underlaget er en følge af, at der er opstigende grundfugt i ejendommen. I forlængelse af skybruddet i juli 2011 har jorden været mættet med vand som ikke har kunne trænge væk, hvorfor det naturligt er trængt en større mængde vand ind i bygningskonstruktionerne.

Vi finder ikke at der i forhold til ejerskifteforsikringen er sandsynliggjort en dækningsberettiget begivenhed, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Vandindtrængning ved loft/væq

Omkring dette forhold har du anført i dit brev af 20. august 2014, at den vandindtrængning der er sket er 'indtrådt i den nordvestlige væg, der går ind mod resten af huset, markeret med B og rød cirkel på plantegningen. Vandindtrængningen skyldes, som anført ovenfor, at samlingerne i taget er mangelfuldt udført.'

Vi er ikke enige i dine betragtninger om, at årsagen til vandindtrængningen ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Det er vores opfattelse, at den samling som beskrives i dit brev som værende årsag til vandindtrængningen er pkt. 8.3 der omfatter den defekte mørtelinddækning i hovedbygningens gavl. Forholdet ses at være beskrevet med karakteren K3 samt

med noteangivelsen 'defekt mørtelinddækning over tag ved gavl mod nordøst samt ved skorsten og rygning - forholdet medfører risiko for vandindtrængning.

Vi henviser til vedlagte billeder 2 og 3, fotograferet af Codans bygningskonsulent. Af billede 2 fremgår der en revne ved mørtelinddækningen, hvilket efter vores opfattelse ses at være noteret i tilstandsrapporten. Billed 3 viser sidebygningens østlige tagflade ud mod ...vej. Vi deler ikke din opfattelse af, at tilstandsrapportens bemærkninger under pkt. 8.1, 8.3 og 8.10 skulle have relation til området markeret med C på den vedlagte plantegning.

Vi har ingen oplysninger om at din klient har foretaget vedligeholdelse eller udbedring af forholdene der er nævnt i tilstandsrapporten - herunder foretaget den nødvendige udbedring af mørtelforskællingen eller den defekte understygning - i sin ejertid.

Med bemærkningerne i tilstandsrapporten har din klient haft viden om, at klimaskærmen ikke var tæt - og der var en risiko for vandindtrængning.

Vi fastholder vores standpunkt om, at det forhold at der er trængt vand ind gennemtaget i forlængelse af det kraftige skydbrud ikke er udsædvanligt - specielt ikke - da taget ikke har været tilstrækkeligt tæt. Den kraftige nedbør har derved haft mulighed for at trænge ind via utætheder i selve teglene (som er de oprindelige), ved revnedannelserne i mørtelforskælling og ved områder hvor understrygningen mellem teglene har været udfalden.

Det er vores opfattelse, at på udarbejdelsen af tilstandsrapporten har karakteren K3 været retvisende og din klient har haft al mulighed for at tage højde for forholdet. Vi tillader os at bemærke at forhold der udspringer af klientens manglende vedligeholdelse ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.
...
Afsluttende bemærkninger

Du har på vegne af din klient fremkommet med krav om selskabets betaling af kr. 498.000, idet du er af den opfattelse at udbedringen af de skader der har været på din klients ejendom kan opgøres til dette beløb. Der er ikke fremsendt dokumentation for kravets størrelse i form af faktura mv. - men vi er dog bekendt med at klientens ejendom nu fremtræder som værende renoveret, jfr. opslag på boligsiden.dk - hvor ejendommen er annonceret til salg.

Vi bestrider at der i forhold til ejerskifteforsikringen kan gøres et krav gældende i den størrelsesorden.

Afslutningsvis finder vi som ovenfor anført ikke, at der er afdækket dækningsberettigede skader i relation til ejerskifteforsikringen. Sekundært - såfremt der var tale om dækningsberettigede skader der dækkes over ejerskifteforsikringen ville selskabet være berettiget til at gøre fradrag for værdiforringelse gældende, hvorfor der ikke vil blive erstattet 'nyt for gammelt'. Vi henviser i den forbindelse til fællesbetingelsernes pkt. 2."

I brev af 5/12 2014 til nævnet fra klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Jeg er ikke enig i Codans afgørelse, idet jeg mener, at skaderne er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. mine tidligere skrivelser til Codan og Ankenævnet. Jeg ønsker at påklage hele Codans afgørelse til Ankenævnet, og få Ankenævnets afgørelse af, hvorvidt Codan skal dække udbedringsomkostningerne for de skader som skete på min klients ejendom som følge al skybruddet den 2. juli 2011.

Mine bemærkninger i brev af 20. august 2014 til Codan vedrørende dækning af skaderne i relation til ejerskifteforsikringen fastholdes i sin helhed.

Mørtelforskællinq
Forholdet vedrørende mørtelforskælling blev i mit brev af 20. august 2014 frafaldet alene i relation til ejerskifteforsikringen, og punktet fastholdes således i relation til husforsikringen.

Sagens videre behandling
Codan har efter en realitetsbehandling af alle skaderne på ejendommen i forhold til både ejerskifteforsikringen og husforsikring afvist, at skaderne skulle være omfattet af forsikringerne.

En ejerskifteforsikring skal sikre køber mod de mangler, som var til stede på overtagelsesdagen, men som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Som anført i mine tidligere breve er skaderne efter skybruddet den 2. juli 2011 ikke omtalt i ejerskifteforsikringen, og skaderne er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen og udbedringsomkostningerne skal dækkes af Codan.

En husforsikring skal dække skader, der er uventet og hvor årsagen til skaderne kommer pludselig. Skaderne efter skybruddet den 2. juli 2011 opfylder disse kriterier, idet skaderne var uventet for min klient og da årsagen til skaderne, skybruddet, opstod pludseligt.

Det gøres fortsat gældende, at skaderne på ejendommen som følge af skybruddet den 2. juli 2011 er omfattet af enten husforsikringen eller ejerskifteforsikringen, og at Codan er forpligtet til at erstatte min klient de afholdte udgifter til udbedring af skaderne på sidebygningen af dennes ejendom.

Min klients udgifter til udbedring af skaderne på ejendommen kan i alt opgøres til kr. 498.000,-."

Heroverfor har selskabet i brev af 30/12 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det fremgår af klagers brev af den 05.12.2014, der både angår dækningen for ejerskifte- og husforsikringen, at Codan i alt skal betale kr. 498.000,-

Klager er af den opfattelse, at de af ham påviste mangler kan opgøres til det nævnte beløb, men som det fremgår af Codans brev af den 29.08.2014, er der aldrig fremsendt nogen dokumentation for kravets størrelse i form af faktura, og det kan i denne forbindelse oplyses, at ejendommen i dag fremtræder renoveret og i øvrigt er blevet solgt. Samtidigt skal det fremhæves, at bygningskonsulent ... aldrig har tilkendegivet, at eventuelle mangler på ejendommens sidebygning har været følgeskader fra skybruddet i juli 2011, og dermed skulle være dækningsberettigede skader.
Endelig gør jeg opmærksom på, at i henhold til ejerskifteforsikringens fællesbetingelser vil Codan gøre brug af fradragsretten for værdiforringelse. (Jeg vedlægger en kopi af betingelserne.)
Idet brevet af den 05.12.2014 henviser til, at de konstaterede mangler/skader enten bør være dækket på ejerskifteforsikringen eller på husforsikringen vedlægges en redegørelse fra Codans bygningskonsulent, hvori der foretages en gennemgang af og en begrundelse for, hvorfor samtlige forhold på sidebygningen er afvist på husforsikringen."

Af den ovenfor omtalte redegørelse fremgår bl.a.:

"Ang. **Vridning af spær** samt diverse **revnedannelser** i mur.
…
Som billedet viser, har vridning i bjælker muligvis forårsaget mindre revnedannelser.

Forholdet er et konstruktivt forhold, som har været til stede inden forsikringstager overtog ejendommen.

Forholdet er ikke en skade som følge af en dækningsberettiget begivenhed på en husforsikring.

Forholdet har ikke afstedkommet en dækningsberettiget skade på en husforsikring.

Forholdet er endvidere eksplicit nævnt i seneste tilstandsrapport.
…
Underminering af fundament.
…
Ved besigtigelsen kunne konstateres, at der var iøjefaldende og **tydeligt ældre** revner i sidebygning/ gavl.

Sætning som oplyses at være sket samtidig med skybrud den 2. juli 2011 kan efter vor vurdering ikke være afledt af vand der har undermineret et fundament.

Erstatning med henvisning til pkt. 1.3 Sky- og tøbrud ser vi desværre ikke mulighed for at kunne hjælpe dig yderligere med.
Som det fremgår af forsikringsbestemmelserne pkt. 1.7
Anden pludselig skade er en bygnings sætning ikke omfattet af forsikringen.

Codan Forsikring finder det ikke sandsynliggjort, at der er sket **følge-skader** på bygningen som følge af vand, der under et evt. skybrud ikke kunne få normalt afløb og derfor "undersvømmede" fundamenter under sidebygningen eller forsikringsstedet i øvrigt og medførte sætningsskader på ind- og udvendige bygningsdele samt "underminering" af flere fundamenter.
…
Opstigende fugt
…
Pkt. 1.3 Sky- og tøbrud. Forsikringen dækker ikke skade, som følge af vand der trænger igennem utæt tag, væg eller gulv"

Vedlagt brev af 10/4 2015 har klagerens advokat bl.a. sendt en række fakturaer. Efterfølgende er selskabet og klagerens advokat fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 21/4 og 6/5 2015 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen fremgår bl.a.:

"**1.3 Sky- og tøbrud**
Forsikringen dækker vandskader fra voldsomt skybrud eller voldsomt tøbrud, når vandet ikke kan få normalt afløb, og det derfor oversvømmer forsikringsstedet eller stiger op gennem afløbsledninger.

Forsikringen dækker ikke skade som følge af vand, der trænger igennem utæt tag, væg eller gulv.
...
1.7 Anden pludselig skade
1.7.1 Forsikringen dækker

- en pludseligt opstået skade, der ikke er nævnt i de foregående dækninger eller undtagelser. Ved en pludseligt opstået skade forstås en skade, hvor både skadens årsag og skadens virkning er øjeblikkelig og uventet. Årsag og virkning skal altså ske samtidigt og ikke over et tidsrum, som fx vandskade forårsaget af dryp eller udsivning. Revnedannelser eller afskalninger på grund af frost, bygningens sætning eller rystelser fra trafik regnes ikke som pludselig skader.

1.7.2 Forsikringen dækker ikke
- skader, der er sket ved almindelig brug, fx stænk eller spild af fødevarer og væsker
- skader, der er forvoldt af dyr
- skader, der er forvoldt ved grov uagtsomhed.

...

4. Hvornår dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke skader, som skyldes fejlkonstruktion, fejlmontering eller anden fejl ved fremstillingen eller udførelsen, som De har eller burde have kendskab til. Skaden må heller ikke skyldes alder, slid, mangelfuld vedligeholdelse, manglende opfyldelse af bygningslovgivningens bestemmelser eller andre vejledninger."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af :**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

...

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, 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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige vvs- og el installationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige kloak- og stikledninger i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses- /udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- Den manglende funktion af vvs- og elinstallationer samt kloak- og stikledninger.
- yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det følger af almindelige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed, og at det er omfattet af forsikringsdækningen. Det er derfor klageren, der skal bevise, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen og/eller husejerforsikringen.

Indbogenstande

Klagerens advokat har i brev af 14/4 2014 oplyst, at parterne har forligt denne del af sagen.

Ejerskifteforsikring

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at klagesagen for så vidt angår ejerskifteforsikringen omhandler de forhold, der er beskrevet i selskabets brev af 15/7 2014 på nær forholdet om mørtelinddækningen, som klageren har frafaldet, jf. klagerens advokats brev af 20/8 2014.

Kvistflunker & blyvinger

Selskabet har i sit brev af 15/7 2014 bemærket, at bygningsdelene er udført efter gængs håndværksmæssig skik, og at der ikke er tegn på aktuelle skader. Klagerens advokat har heroverfor anført, at forholdet har medført vandindtrængning i sidebygningen. Selskabet har i sit brev af 29/8 2014 til klagerens advokat bemærket, at forholdet

relaterer sig til kvisten på bygningen, og at kvisten ikke er i umiddelbar nærhed af sidebygningen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet er dækningsberettigende - hverken i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning eller udvidede dækning.

Mørtelforskælling
Klageren har frafaldet forholdet om mørtelinddækningen, jf. klagerens advokats brev af 20/8 2014.

Fundamentet
Klagerens advokat har i brev af 30/1 2013 til nævnet bl.a. anført, at såfremt:"…det måtte kunne konstateres, at undermineringen af fundamentet skyldes fejl ved fundamenteringen af sidebygningen fra før overtagelsesdagen, vil skaderne være omfattet af ejerskifteforsikringen." I sit brev af 20/8 2014 har klagerens advokat anført, at cementen i det nordlige hjørne er krakeleret som følge af skybruddet.

Henset til at skybruddet skete efter klagerens overtagelse af ejendommen og efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bygningens fundament, der udgjorde et dækningsberettigende forhold på overtagelsestidspunktet - hverken i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning eller udvidede dækning.

Opstigende grundfugt
Selskabet har i sit brev af 15/7 2014 til nævnet bl.a. anført, at opstigende grundfugt er almindeligt forekommende i ældre ejendomme. Klagerens advokat har heroverfor i sit brev af 20/8 2014 til selskabet anført, at der er trængt vand op igennem fundamentet i forbindelse med skybruddet.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bygningens fugttekniske konstruktioner, der udgjorde et dækningsberettigende forhold på overtagelsestidspunktet - hverken i henhold til ejerskifteforsikringens basis-

dækning eller udvidede dækning. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at fugten i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet.

Gulvkonstruktioner og vandindtrængning ved gulv, vægge og loft i sidebygningen.
For så vidt angår gulvkonstruktionen har klagerens advokat i sit brev af 20/8 2014 til selskabet anført, at der trængte vand ind i fundamentet ved skybruddet, og at gulvbrædderne som følge heraf slap underlaget.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved bygningens gulvkonstruktioner på overtagelsestidspunktet, der udgjorde et dækningsberettigende forhold - hverken i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning eller udvidede dækning.

Med hensyn til vandindtrængningen ved loftet og væggen i sidebygningen har klagerens advokat i sit brev af 20/8 2014 til selskabet anført, at vandindtrængningen skete på den nordvestlige væg, der går ind mod resten af huset, og at vandindtrængningen skyldes, at samlingerne i taget er mangelfuldt udført, og at dette ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Herudover har klagerens advokat anført: "Der er ikke trængt vand ind i sidebygningen fra loftet. Som det kan ses på de fremsendte billeder af loftet var der helt tørt heroppe efter skybruddet. Vandindtrængningen i bygning er således kommet fra fundamentet, der krakelerede ved skybruddet samt ved den fejlkonstruktion af kvistflunke og blyvinger, der muliggjorde indtrængningen af vand ved skybruddet."

Det fremgår af tilstandsrapporten af 30/10 2009 punkt 8.3, at der er defekt mørtelinddækning over tag ved gavl mod nordøst samt ved skorsten og rygning. Af punkt 8.10 fremgår, at der stedvis er lidt defekt understrygning i tagrum og skunke.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fysiske forhold ved bygningens tag, der på overtagelsestidspunktet gik ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning, jf. punkt 5 og 6. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er for-

hold, der udgør dækningsberettigende skader i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Husejerforsikringen

Henset til selskabets brev af 7/3 2013 til nævnet samt sagens øvrige korrespondance finder nævnet at måtte lægge til grund, at klagesagen i relation til husejerforsikringen bl.a. omhandler følgende forhold:

- Kvistflunker og blyvinger
- Forskælling
- Fundament
- Fugt
- Spørgsmålet om selskabet har afgivet tilsagn om forsikringsdækning

Dertil kommer, at klagerens advokat i brev af 30/1 2013 til nævnet har gjort gældende, at der er en række forhold vedrørende revner i bygningen, der er dækket af "forsikringen". Af brevet fremgår bl.a.: "Det fremgår tillige af [klagerens bygningskonsulents] beskrivelse af de opståede skader, at disse skader, udover det nævnte i tilstandsrapportens pkt. 8.3, tillige omfatter revner på ca. 100 cm i murværk i det NV-hjørne på hovedhuset, revnedannelse i murværk på gavlen under tagremmen samt konstateret fugt og gyngende gulv i værelset, som skyldes opstigende fugt. Endvidere er der konstateret et forhold på sidebygningens NØ-gavl, som vil medføre revnedannelse, og som derfor kræver udbedring, jf. bilag ... og ... Disse forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten og derfor dækket af forsikringen."

Kvistflunker og blyvinger

Klagerens bygningskonsulent har i sit brev af 28/8 2012 bl.a. bemærket, at afslutningen af flunken til tegltag ikke er korrekt.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet er dækningsberettigende i henhold til husejerforsikringen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

25. 83.941

Forskælling

Klagerens bygningskonsulent har i sit brev af 28/8 2012 bl.a. bemærket, at der er sket "vandindtrængen" gennem revnen i mørtelfugen mellem sidebygningen og hovedhusets gavl. I sit brev af 20/8 2014 til selskabet har klagerens advokat bl.a. anført: "Der er ikke trængt vand ind i sidebygningen fra loftet. Som det kan ses på de fremsendte billeder af loftet var der helt tørt heroppe efter skybruddet. Vandindtrængningen i bygning er således kommet fra fundamentet, der krakelerede ved skybruddet samt ved den fejlkonstruktion af kvistflunke og blyvinger, der muliggjorde indtrængningen af vand ved skybruddet."

Da revnen ses omtalt i tilstandsrapportens punkt 8.1 med noten om, at forholdet medfører risiko for "vandindtrængen", finder nævnet, at det er betænkeligt at lægge til grund, at revnen er forårsaget af det anmeldte skybrud. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er sket en dækningsberettigende vandskade som følge af skybruddet. Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes 1.3, at forsikringen ikke dækker skade som følge af vand, der trænger igennem utæt tag, og det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at forsikringen ikke dækker skader, som skyldes mangelfuld vedligeholdelse.

Fundament

Det fremgår af klagerens bygningskonsulents brev af 28/8 2012, at: "På grund af terrænets hældning er fundamentet til sidebygningen tilsyneladende blevet undermineret med deraf følgende sætning, hvilket ikke er unormalt, først sker efter en længere periode." Selskabet har i sit brev af 7/3 2013 til nævnet bl.a. anført, at under skybruddet har vandet: "…skyllet ned ad flisegang, men der er ingen indikation på, at sidebygningen derved er blevet undermineret.

Efter en gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skybruddet den 2/7 2011 forårsagede en skade på bygningens fundament. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Fugt

Klagerens advokat har oplyst, at der er konstateret opstigende fugt i gulvet i et af ejendommens værelser. Klagerens bygningskonsulent har i brev af 28/8 2012 oplyst, at der "…konstateredes fugt og gyngende gulv i værelset, hvilket umiddelbart skyldes opstigende fugt." Selskabet har i sit brev af 15/7 2014 til klagerens advokat bl.a. anført følgende: "I forhold til den mængde nedbør som var resultatet af skybruddet den 2. juli 2011 - og specielt i visse dele af ... - er det efter vores vurdering ikke usædvanligt, at der i din klients ejendom er tegn på, at der er trængt ekstra meget grundfugt ind eller op igennem konstruktionerne."

Nævnet bemærker desuden, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6.1, at trægulve gynger og har mindre skævheder.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skybruddet den 2/7 2011 er hovedårsagen til den konstaterede fugt, eller at fugten er sket ved en oversvømmelse af forsikringsstedet i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 1.3.

Spørgsmålet om selskabet har afgivet tilsagn om forsikringsdækning

Selskabet har over for nævnet bestridt, at selskabets bygningskonsulent over for klageren har givet tilsagn om forsikringsdækning af de anmeldte skader. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at bygningskonsulenten har givet et sådant tilsagn.

Yderligere forhold

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de i klagerens advokats brev af 30/1 2013 anførte forhold om revner i murværk, samt det konstaterede forhold "på sidebygningens NØ-gavl, som vil medføre revnedannelse" er forårsaget af det anmeldte skybrud den 2/7 2011, eller af en anden dækningsberettigende forsikringsbegivenhed i henhold til husejerforsikringen. Nævnet bemærker hertil, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3.1, at den bygningssagkyndige har beskrevet forhold med revner i facader og gavle – herunder ved spærender. Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 30/10 2009 før det anmeldte skybrud 2/7 2011. Nævnet har herefter ik-

ke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor i henhold til husejerforsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand