612/01

Den 5. februar 2001 blev i sag nr. 53.505:

xxxxx xx xxxxxxxx
xxxxx xxxxx xxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring
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, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt konstruktionsfejl på ejendommens tag.

I klageskrivelsen af 4/7 2000 til nævnet har klageren bl.a. anført, at selskabet har foranstaltet en uprofessionel vurdering af skaden, samt at klageren på intet tidspunkt i forløbet har modtaget skriftligt svar fra selskabet.

I selskabets skrivelse af 22/8 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "I forbindelse med en omfattende køberforsikringsskade på klagers ejendom, der i øvrigt er afsluttet forligsmæssigt, blev der på én af ejendommens fire remme konstateret, at de bolte, som fastholder tagkonstruktionen til remmen ikke var fastgjort, idet borehullerne til boltene var for store. Vor konsulent vurderede ikke, at dette havde nogen betydning for husets stabilitet, hvorfor der ikke blev foretaget yderligere i den anledning. Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det: '**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… 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.' Der er ikke på nuværende tidspunkt konstateret skader som følge af boltenes manglende fastgørelse på den ene rem. Når der henses hertil samt det forhold at taget har fungeret i knap 20 år uden skader som følge af boltenes manglende fastgørelse, finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet konstituerer en skade som defineret i forsikringsbetingelserne. Hertil kommer, at boltenes manglende fastgørelse alene er konstateret på den ene rem, hvorimod det er ganske udokumenteret om det samme forhold gør sig gældende på de øvrige 3 remme, hvilket som anført af klager kun kan be- eller afkræftes ved en demontering af taget. Idet vi henviser til AK 51.071 [51.710] finder vi således ikke at klager har sandsynliggjort, at der foreligger en skade som defineret i forsikringsvilkårene, hvorfor vi må afvise klagers påstand."

Klageren anser forholdet for en dækningsberettigende konstruktionsfejl og har oplyst, at han ved videresalg kan risikere et prisnedslag i størrelsesordenen 200.000-300.000 kr. som følge af forholdet. Klageren har endvidere anført, at såfremt skaden ikke udbedres, vil der være en latent risiko for, at taget blæser af.

I skrivelse af 8/9 2000 til nævnet har klageren endvidere anført: "**Forsikringsdækning**
I brevet citerer Codan forsikringsbetingelsernes paragraf 4, hvoraf det fremgår, at der ved skade forstås:

- Svækkelse.
- Andre fysiske forhold, når disse nedsætter bygningens værdi.
- Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind.

Ovennævnte tre linjer, der er indeholdt i forsikringsdækningens paragraf 4 er dokumenteret ved udtalelse fra Codans samarbejdspartner Home, gennem hvem huset er købt, og gennem hvem ejerskifteforsikringen er tegnet. Home er Codans repræsentant og sælger af forsikringerne. Der bør derfor lægges betydelig vægt på udsagnet fra Codans ejendomsmægler, der i utvetydige vendinger beskriver nærværende skade som alvorlig, og at den skal prisfastsættes til den forventede udbedringspris eller et nedslag i den samlede salgspris, der er større. Codans oplysning om, at taget har fungeret i 20 år må

tages med et stort forbehold. Ved udbedring af taget nægtede Codan at forsyne spærene med vindbånd, hvilket ellers er et helt almindeligt krav til huse. Dette blev nægtet samtidig med, at man nægtede at udbedre fundamentet for spærene, som klagen handler om. Dette gør den påklagede skade yderligere belastende. I øvrigt var taget netop beskadiget af årsager, der ikke med 100 procents sikkerhed kunne fastslås. Det blev konstateret, at husets fire gavle langt fra stod i lod, hvilket var en konsekvens af, at konstruktionen havde bevæget sig. Codan har nægtet at genoprette den ene gavl, mens de tre andre gavle blev genoprettet. Det er derfor ikke korrekt, når Codan giver indtryk af, at taget har fungeret tilfredsstillende i 20 år."

Skrivelsen fra home er dateret 22/6 2000 og har følgende indhold: "Ved vurdering af ejendomme, med forestående renoveringsarbejder, udbedringer af byggemæssige fejlkonstruktioner, mangelfuld fundering eller lignende, svarer prisfastsættelsen normalt til den forventede salgspris med fradrag af omkostningen til udbedringen af manglen. Grundet usikkerhedsmomentet der normalt er ved sådanne udbedringer overstiger prisnedslaget, i visse tilfælde, den forventede udbedringsomkostning. En væsentlig byggemæssig mangel kan resultere i reduktion i den normale 80% ejerskiftefinansiering, hvilket også udmåles i sagsprisen."

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:

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed. Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det fo-

religgende – sparsomme – grundlag ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard