661/02

Den 16. december 2002 blev i sag nr. 58.271:

xxxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxx x

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 udbedring af et tag.

Klageren har telefonisk anmeldt, at der er trængt smeltevand ned gennem taget på ejendommens tilbygning. Klageren påstår selskabet pligtig at anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor gør klageren gældende, at forholdet vedrørende tagbelægningen rettelig burde have været angivet med karakteren K3, og at det af tilstandsrapporten fremgår, at tagets restlevetid var på 11-20 år.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, dels at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, dels at forholdet ikke var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Af tilstandsrapport af 18/4 2000 fremgår bl.a.:

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

Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…		
8.1 Tagbelægning	…	…
	K2	Der er mindre lunke med vandansamling i fladt tag."

Af taksators besigtigelsesrapport fremgår bl.a.:

"Vandansamlinger.

Uhensigtsmæssig konstruktion, herunder manglende fald.

…

Forsikringstager oplyser, at det flade tag over tilbygningen ikke tidligere har været utæt, efter at man har overtaget ejendommen.

Dette bekræfter, at det nu nævnte/anmeldte skadesforhold er opstået efter overtagelsen af ejendommen, …

På dette foto kan ses en misfarvning af undersiden af tagbrædderne, på et mindre område, formentlig forårsaget af fugtpåvirkning af træværket i konstruktionen.

Forsikringstager påpeger/mener, i denne forbindelse, at dette foto er en dokumentation for, at der tidligere har været tale om utætheder i dette tag, …

Dette er jeg ikke enig i, …

Forsikringstager er utilfreds med at konsulenten har anvendt udtrykket, om tagbelægningen, at han har konstateret en 'mindre' lunke i tagfladen.

Denne formulering mener jeg ikke at man kan lægge konsulenten til last, idet han, da der var tale om en tør periode, på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, blot har beskrevet hvad han har set, nemlig en 'mindre' vandansamling.

En lunke skal, under alle omstændigheder, beskrives/omtales, hvadenten den er stor eller lille.

Ved besigtigelsen d.d., hvor der, trods alt, stod noget vand på taget, trængte der tilsyneladende ikke noget ned gennem taget."

Selskabet har i skrivelse af 17/5 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"D. 27.12.01 anmelder forsikringstager telefonisk skaden. Foranlediget heraf besigtiger vores taksator ejendommen, og udarbejder rapport, hvoraf fremgår, at der som følge af kraftigt snefald, samt efterfølgende skiften mellem frost og tø, er trængt smeltevand ind i tilbygningen, hvorfor vi har anbefalet forsikringstager at anmelde skaden som tøbrudsskade hos sit bygningskaskoforsikringsselskab.

Smeltevandet har beskadiget dele af loftsbræddebeklædningen, ligesom parketgulvet nedenunder er blevet beskadiget.

Taget på tilbygningen er fladt, belagt med tagpap, og tilbygningen er ca. fra 1972.

I sit brev af d. 31.01.02 anfører forsikringstager, at der på det tidspunkt, hvor vandindtrængningen kunne konstateres 'var der sne og is på taget. En del af det var tøet, og vandet blev holdt tilbage af den is, der ikke var smeltet'.

Vi skal henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, hvorefter dækning forudsætter konstateringen af en skade.

I den konkrete sag, er der som følge af ophobning af sne og is, løbet vand ind i tilbygningen, hvilket imidlertid ikke konstituerer en skade.

Vores taksator kunne i denne henseende ved besigtigelsen ikke konstatere utætheder i tagpappet, hvilket bestyrkes af, at der ikke siden er trængt vand ind.

På denne baggrund finder vi ikke, at der er tale om en skade, der er omfattet [af] pkt. 4 i forsikringsbetingelserne.

Vi skal endvidere henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 5, hvorefter dækning forudsætter, at forholdet er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen.

Da forholdet ikke har vist sig før den ene vandindtrængning, der var grundlag for anmeldelsen, og da forsikringstager oplyser, at der ikke tidligere eller senere er sket

vandindtrængning, må det lægges til grund, at der ikke er tale om en skade, der var til stede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen d. 01.09.2000.

Forsikringstager finder dog, at et mindre område med tegn på fugtpåvirkning af undersiden af træbrædderne kan dokumentere, at skaden er opstået forinden overtagelsen.

Vores taksator vurderer i denne henseende, at denne fugtpåvirkning vurderes at hidrøre fra fugtpåvirkning af træværket i konstruktionen, og at der ikke er årsagssammenhæng mellem denne tidligere fugtpåvirkning, og det aktuelt anmeldte forhold, bl.a. fordi der ikke i øvrigt i forsikringstagers ejertid har været konstateret utætheder.
…
På denne baggrund skal vi fastholde, at det ikke er dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettiget skade."

Af skrivelse af 12/6 2002 til nævnet fra klager fremgår:

"1. Efter den anmeldte skade har der igen været vandindtrængning, hvor vandet kom ud af loftet på samme sted som første gang.
2. Codan har aldrig konstateret, hvor vandet er trængt ind i bygningen, og det skyldes efter vores opfattelse, at taksator med henvisning til påtegningen på tilstandsrapporten om 'mindre lunke' mente, at sagen var klar."

Selskabet har på baggrund af ovennævnte skrivelse fra klageren anmodet taksatoren om at genbesigtige ejendommen.

Klageren har imidlertid udbedret skaden ved pålægning af ny tagbeklædning samt udskiftet det vandskadede trægulv.

Selskabet har hertil i skrivelse af 26/6 2002 til nævnet anført:

"Forsikringstager henviser til, at der som tidligere meddelt, er sket yderligere vandindtrængning.

Forholdet synes imidlertid stadig ikke anmeldt til forsikringstagers husforsikring.

Denne yderligere vandindtrængning sandsynliggør imidlertid ikke, at skaden bestod ved overtagelsen af ejendommen, idet der i så fald også ville have været sket vandindtrængning forud for det først anmeldte skade.

Vi skal derfor i det hele fastholde indholdet i vort brev af d. 17.05.01 anførte.

Vi skal derudover præcisere, at vores bemærkninger om evt. værdiforringelse er baseret på taksators vurdering af det konkrete tags beskaffenhed, efter stedfunden besigtigelse af taget.

Henset til tagets alder - ca. 30 år - og det faktum, at taget nu er udskiftet, er det derudover vores opfattelse, at det har opbrugt sin levetid, og at årsagen til skaden kan henføres hertil, hvorfor omkostninger til udskiftning af taget ikke er dækket af køberforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 8. pind, og at følgeskaderne som følge heraf heller ikke er dækket, jf. afgørelsen i AK 53.057."

Klageren har i skrivelse af 14/9 2002 over for nævnet genfremsat sine anbringender.

Det hedder videre i klagerens skrivelse af 14/9 2002:

"Som kunde/forbruger bliver jeg frustreret over at læse, at Codan bruger som modbevis, at det 'faktum, at taget er udskiftet, er deres opfattelse, at det har opbrugt sin levetid'.

Jeg ved ikke om Codan selv læser deres forsikringspapirer, men som kunde skriver jeg under på, at jeg vil udbedre en skade, så den ikke volder yderligere skade på ejendommen. Ja… taget må have været opslidt, eller tagpappet kunne ikke klare de store mængder vand efter snestorm så tøbrud, i den store lunke. MEN….Hvorfor skriver det det så ikke i tilstandsrapporten så jeg vidste at det var vigtigt at få taget lavet omg. sammen med den øvrige renovering af huset?"

Selskabet har noteret sig klagerens bemærkninger, men fastholdt sin afgørelse, idet det ikke finder, at klageren har sandsynliggjort, at den pågældende skade var til stede ved

klagerens overtagelse af ejendommen. Selskabet har endvidere til støtte for sin afgørelse anført, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har fået forevist fotos af det pågældende tag.

I forsikringsbetingelserne hedder det 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 …

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i SundhedsAttesten, og årsager til og følger af disse,

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid,"

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet har gennemgået sagen – herunder taksatorrapporten – og finder på baggrund heraf, at klageren ikke har sandsynliggjort, at skaden var opstået forinden klagerens overtagelse af ejendommen. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand