684/03

Den 3. november 2003 blev i sag nr. 60.388:

xxxx xxx xxxxx xx
xxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

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

og

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet køberforsikring i Codan Forsikring A/S og har husejerforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabernes afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader.

Klagerne har anmeldt, at en bygningsfejl vedrørende taget har bevirket vandindtrængen og deraf følgende vandskade i ejendommen.

Codan Forsikring A/S har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte skader ikke var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen d. 1/3 1998.

Nykredit Østifterne Forsikring A/S har afvist at yde erstatning for vandskaderne under henvisning til, at forsikringen ikke dækker skader forårsaget af nedbør, der trænger ind gennem utætheder og åbninger, som ikke skyldes en dækningsberettigende skade.

Codan Forsikring A/S har ved skrivelse af 20/2 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Ved taksators besigtigelse oplyser forsikringstager, at der er kommet vand ind på stueloft og vægge, tillige med en lille skjold på loftet i entreen og 2 skjolder under den anden skotrende.

Taksator vurderede, at vandet - i form af slagregn - var slået ind under tagbelægningen mellem skotrender og skifer ved stormen af d. 03.12.99.

Taksator oplyser, at dette er muligt, da tagets hældning er lav, og da der ikke findes undertag.

Tagets hældning er i overensstemmelse med fabrikantens anvisninger, og undertag var ikke sædvanligt ved denne tagtype på opførelsestidspunktet.

Taksator noterede således, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion, men derimod, at de dengang 25 år gamle skotrender var nedslidte, samt forsikringstagers oplysning om, at der ikke tidligere er sket vandindtrængning, se taksatorrapporterne.

På denne baggrund afvises skaden ved vores brev af d. 22.08.00.

Den 17.10.02 retter forsikringstager fornyet (telefonisk) henvendelse, og anmelder, at det drypper ned gennem taget flere steder.

Taksator foretager på denne baggrund fornyet besigtigelse sammen med en taksator fra forsikringstagernes husforsikringsselskab. Af rapporten fremgår, at der igen er trængt vand ind omkring skotrenden, samt to nye steder, nemlig over sove- og børneværelset.

Igen vurderer taksator, at der er tale om slagregn, der er trængt ind.

Vi henviser herefter til forsikringsbetingelsernes pkt. 5, hvorefter dækning forudsætter, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

I den konkrete sag har forsikringstager overtaget ejendommen d. 01.03.98, og skaden der kan henføres til skotrenden har først vist sig mere end halvandet år efter overtagelsen, hvorimod de øvrige anmeldte skader først har vist sig ca. 4 år efter overtagelsen.

Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen, da der i så fald ville være sket vandindtrængen før stormen d. 03.12.99, se dertil AK 49.023, AK 58.271 og AK 58.566.

Vi henviser endvidere til forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 8. pind, hvorefter forsikringen ikke dækker '**forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid**'.

Vi bemærker i denne henseende, at taksator allerede i 2000 har vurderet, at de nu 29 år gamle skotrender er udtjente, se dertil AK 49.904, AK 46.919 og AK 53.057.

På baggrund af ovenstående, skal vi fastholde vores afgørelse, idet vi for god ordens skyld bemærker, at vi ikke har taget stilling til værdiforringelse.

Nykredit Østifterne Forsikring A/S har ved skrivelse af 17/3 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen kunne vores konsulent konstatere, at der dryppede vand ned gennem taget i to værelser mod sydøst og et værelse mod sydvest samt i stuen mod nord. Vores konsulent vurderer at årsagen til skaderne er utætheder i taget på grund af alder.

Taget er et eternitskifertag, antagelig fra bygningens byggeår i 1973, d.v.s. ca. 30 år gammelt. Vores konsulent kunne endvidere konstatere, at der var udført flere reparationer på taget specielt ved kammeret mod sydvest. Vandindtrængen i stuen stammer fra området omkring skotrenden, hvor der også kunne ses utætheder i taget om-

kring overgangen mellem nyt og gammelt tag pålagt i forbindelse med stormskaden i december 1999. Det fremgår endvidere af vores konsulents rapport, at et eternittag der er 30 år gammelt er værdiforringet med 85 %, og at levetiden er udløbet.

Vores konsulent har efterfølgende mundtligt oplyst, at når man stod på jordterræn kunne man se op påtaget at skifferen 'bølgede' (på grund af slid og ælde), hvor det er meningen, at dette skal være fladt, hvilket betyder, at der kan komme vand ind disse steder. Det er endvidere oplyst, at der natten til den 17. oktober 2003 faldt 39 mm. regn, hvilket karakteriseres som skybrud.

På baggrund af disse oplysninger vurderer vores konsulent, at vandet er trængt ind gennem flere steder på husets tag og er løbet langs undersiden af det skrå tag og ned på loftet, hvor vandet er trængt igennem.

Vores konsulent oplyser endvidere, at hun havde meddelt ISS at de skulle igangsætte arbejde med at afdække med presenninger, men at ISS blev afvist af forsikringstagerne, idet forsikringstager var blevet meddelt, at de selv skulle betale herfor. Vi har efterfølgende betalt regningen fra ISS.

På baggrund af vores konsulents rapport, der fastslår at vandet er trængt ind i huset via utætheder i taget, har vi afvist at dække skaden.

…

Vores kommentarer:

Vandet trænger efter vores vurdering igennem taget på grund af utætheder i dette.

Vandet trænger ind dels ved området omkring skotrenden og dels hvor man har forsøgt at reparere taget efter december-stormen i 1999. Vi vurderer, at vandet således er trængt ind gennem utætheder i taget der ikke er forvoldt ved en dækningsberettiget skade.

Endvidere har vandet kunne trænge ind under eternitskiffer der 'bølger' på grund af slid og ælde.

Taget har udtjent sin levetid, hvilket denne skade illustrerer.

Endelig skal vi oplyse, at vi har betalt for reparation af taget samt loftet efter stormen i 1999.

Vi vurderer således, at forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at der er indtrådt en skade på husets tag, og at vandindtrængningen er en umiddelbar følge heraf.

På denne baggrund skal vi fastholde vores afgørelse."

Klagerne er utilfredse med selskabernes afgørelser.

Forsikringsbetingelserne i Codan Forsikring A/S indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Hvilke forhold er dækket?**

…

5. Dækningen er betinget af

- at skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og

…

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

…

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

Forsikringsbetingelserne i Nykredit Østifterne Forsikring A/S indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Voldsomt sky- eller tøbrud**

…

Forsikringen dækker ikke skade som følge af nedbør eller smeltevand, som trænger igennem utætheder eller åbninger, der ikke er en umiddelbar følge af en anden dækningsberettiget bygningsskade."

Nævnet udtaler:

Vedrørende klagen over Codan Forsikring A/S

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Nævnet har gennemgået sagen og finder på dette grundlag, at klageren ikke har sandsynliggjort, at skaden var opstået før klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet med henvisning hertil har afvist skaden.

Vedrørende klagen over Nykredit Østifterne Forsikring A/S

Nævnet må lægge til grund, at nedbøren er trængt ind igennem et utæt tag, og at utæthederne i taget ikke er opstået som følge af en dækningsberettigende bygningsskade. Under disse omstændigheder finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med såvel forsikringsbetingelserne som praksis.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand