731/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 65.729:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en sætningsskade.

Selskabet har afvist at yde erstatning bl.a. under henvisning til, at den aktuelle skade ikke er konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 30/10 1995 og er således ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Forsikringen ophørte den 30/10 2000.

Af tilstandsrapporten, der blev udarbejdet den 26/10 1995 af en bygningskonsulent fra selskabet, fremgår bl.a.:

"I det følgende bliver bygningens tilstand gennemgået og klassificeret efter følgende skala:

1 Fin stand og vedligeholdelse

2 Alm. god stand og vedligeholdelse

3 Mindre god stand

2. 65.729

1. Udvendige overflader	1	2	3	Særlige bemærkninger
… 1.9. Ydervægge		X		Revnedannelse i N- og S-gavl ved overgang til kld.
… 1.12. Sokkel/kælderydervægge		X		Revnedannelse i nord- og sydgavl jvf. punkt 1.9.

"

Det fremgår af sagen, at klageren i 1997 anmeldte en revnedannelser i en skillevæg. Om skaden og den efterfølgende behandling i selskabet anfører selskabet i skrivelse af 31/1 2005 til nævnet:

"Ved den efterfølgende besigtigelse kunne vores bygningskonsulent observere revner i skillevæg mellem gang/bad og i døroverligger over dør mellem gang/bad. Revnerne blev opdaget af køber efter afdampning af tapet.

Bygningskonsulenten var af den opfattelse, at skaden var forårsaget af et alt for stort hul ved gennemføring af rør i kælder. Udbedring skulle ske i form af ommuring af en del af muren samt forstærkning af overligger. Reparationsudgifterne skønnedes meget begrænsede.

Vi afviste i brev af 20. juni 1997 dækning, idet der ikke var nogen indikationer af, at sælger havde haft kendskab til revnedannelsen, der som anført var skjult bag tapet. Endvidere var væggen skjult af et garderobeskab. For så vidt angik udbedringsomkostningernes størrelse, gav disse ikke grundlag for et forholdsmæssigt afslag i købesummen."

Ved skrivelse af 27/2 2004 meddelte klagerens advokat, at klageren - efter anmeldelsen i 1997 - fortsat havde konstateret flere indvendige og udvendige revner i ejendommen, og at han derfor havde kontaktet en ingeniør, som mente, at der formentlig var tale om en funderingsfejl, idet de to niveauer i den niveauforskudte sokkel ikke arbejdede sammen. I sin skrivelse henviste advokaten desuden til, at der var tale om en løbende skadeudvikling, hvor årsagen var til stede allerede ved overtagelse af ejendommen den 1/1

1996, og at skaden oprindelig var anmeldt den 20/6 1997 og således inden forsikringens udløb.

Ved skrivelse af 30/3 2004 afviste selskabet, at skaden var konstateret i forsikringsperioden, og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringsperiodens udløb.

Advokaten har i sine efterfølgende skrivelser til selskabet samt i skrivelse bilagt klageskemaet fastholdt, at skaden både er konstateret og anmeldt i forsikringstiden, og at revnedannelserne skyldes funderingsfejl. Til støtte herfor har advokaten henvist til geoteknisk rapport, som klageren den 28/9 2004 har fået udarbejdet af firmaet A.H K/S, samt udtalelse af 25/10 2004 fra ingeniør O.M., hvoraf fremgår:

> "Ved besigtigelse af U... kunne der konstateres revner som indikerede at der er funderingsmæssige problemer. Jeg anbefalede at lade et geoteknisk firma undersøge forholdene nærmere, og der foreligger nu en rapport som fastslår at den del af huset som ikke har kælder, har sat sig i forhold til den del hvor der er kælder under.
>
> I Codans tilstandsrapport af 26.10.1995, er der i punkterne 1.9, 1.12 og 3.2 nævnt revnedannelser. Rapporten konkluderer 'Huset er i fin stand. Der kan være småreparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse'. Det er min opfattelse at Codans bygningskonsulent straks burde have fattet mistanke om sætninger, særligt når han selv bemærker at revnerne findes ved overgang til kælder. Som bygningssagkyndig ved man at den slags ofte skyldes differenssætninger i funderingen, og hvis man er det mindste i tvivl bør man anbefale at skadesårsagen undersøges nærmere."

Selskabet har i skrivelse af 31/1 2005 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet bl.a.:

> "Vi skal hertil bemærke, at det er forsikringstageren, der skal godtgøre, at der foreligger en forsikringsdækket skade. Den besigtigelse, vi foretog i 1997 tog i sagens natur afsæt i den skade, der blev anmeldt, nemlig revner i indvendig skillevæg. At der skulle være revner i udvendige mure, blev ikke omtalt, og der var ikke forhold, der indikerede, at skadeårsagen skulle være en anden end den, bygningskonsulenten anførte.

Det skal tilføjes, at en sådan skadebesigtigelse i sagens natur har til formål at konstatere, om der forefindes en skade, for hvilken selskabet kan anerkende erstatningspligten. Hvis selskabet efter besigtigelse finder, at dette ikke er tilfældet, står det naturligvis forsikringstageren frit for at anfægte en sådan afgørelse.

Vi har imidlertid som anført ikke hørt noget til sagen i de forløbne ca. 7 år.

Det er derfor vores opfattelse, at den aktuelle skade ikke er konstateret og anmeldt indenfor den i pkt. 27 angivne frist, hvorfor vi må afvise erstatningspligten.

Såfremt det lægges til grund, at der er identitet mellem den tidligere anmeldte skade og den aktuelle, må vi gøre gældende, at et evt. krav er forældet efter såvel den 2-årige som den 5-åriige forældelsesfrist i FAL § 29.

Advokaten anfører, at en bygningssagkyndig burde have erkendt sætningsskaderne, og han henviser i den forbindelse til en udtalelse fra en ingeniør dateret 25.10.2004, dvs. 9 år efter tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Hertil skal vi anføre, at besigtigelsen og udarbejdelsen af tilstandsrapport fandt sted med henblik på at konstatere om og i givet fald på hvilke vilkår, Codan kunne tilbyde ejerskifteforsikring. Det fremgår udtrykkeligt, at tilstandsrapporten blev udarbejdet på grundlag af en besigtigelse af ejendommens synlige og alment tilgængelige bygningsdele og sælgers oplysninger om evt. fejl og mangler.

Konkret skal vi bemærke, at vi ikke finder, at ing. M.'s udtalelse dokumenterer, at tilstandsrapportens oplysninger om revner er mangelfulde, men selvom det var tilfældet, ville konsekvensen alene være, at Codan var i risiko i relation til forsikringsdækningen i henhold til pkt.6. Forsikringstageren kan derimod ikke støtte selvstændig ret på indholdet af tilstandsrapporten, der ikke kan sammenlignes med en rapport udstedt i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, der

hjemler en køber ret til at rette direkte krav overfor den beskikkede bygningssagkyndige i anledning af mangler ved en tilstandsrapport..

Det skal tilføjes, at nærværende rapport naturligvis blev udarbejdet uden udgift for sælger og køber.

Vi må således fastholde vores afgørelse i sagen og kan til støtte herfor henvise til AK 51.623 og AK 56.786."

Klagerens advokat har i skrivelse af 26/8 2005 gjort gældende, at kravet fra køber ikke er underkastet bestemmelserne i forsikringsaftalelovens § 29, men at der gælder et 20 årigt ansvar for købers krav mod sælger. Advokaten har videre anført:

"Såfremt forsikringsankenævnet måtte lægge til grund, at forholdet er omfattet af forsikringsaftalelovens § 29, gøres det gældende, at der er foretaget anmeldelse indenfor 2 år.

Da … køberen, K.C., ikke er fagmand, må det lægges til grund, at han er i en uskyldig uvidenhed om, hvorvidt de indvendige sætningsskader har med funderingsproblemer at gøre.

Dette konstateres først på et langt senere tidspunkt i form af, at der bliver koblet en ekstern ingeniør på sagen, da skaderne fortsætter med at udvikle sig.

Herefter løber den 5 årige forældelsesfrist først fra at køberen har fået en endelig vished.

Overordnet gøres det dog gældende, at der er tale om en forsikringsdækket begivenhed, idet det er Codan, der skal godtgøre, at de har foretaget en med sagen nødvendigt skadesgennemgang, herunder der har konstateret, at de indvendige sætningsskader ikke skyldes andre forhold. Det skal bemærkes, at C.K. ikke har kunnet anmelde andre skader/forhold end hvad han som lægmand umiddelbart kunne konstatere.

Anmeldelsen suspenderer således forældelsesfristen og det er forsikringsselskabet som den professionelle, der har risikoen for, at forsikringsselskabets oprindelige vurdering er korrekt."

Hertil har selskabet i skrivelse af 26/9 2005 anført:

"I kommentar hertil skal vi anføre, at nærværende ejerskifteforsikring er sammensat af dels en ansvarsforsikring for sælger, dels en garantiforsikring for køber. I overensstemmelse hermed er det anført i forsikringsvilkårenes pkt. 1, at 'Forsikringstagerne er sælger og køber af den i forsikringsaftalen anførte ejendom'.

Som følge heraf var det et vilkår ved indtegningen af forsikringen, at der blev indføjet en klausul om forsikringen i overdragelsesdokumenterne, således at begge parter underskrev de betingelser, der var gældende for forsikringen. Vi skal herved henvise til vedlagte kopi af skøde på den omhandlede ejendom.

Vi må således fastholde, at FAL § 29 er gældende for nærværende forsikring og skal i øvrigt henvise til vores brev af 31. januar."

I skødet er på side 5 anført:

"I denne handel er det aftalt, at der for sælgers regning tegnes Ejerskifteforsikring. Køber og sælger er bekendt med den foreliggende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten betragtes som et tillæg til policen.

Køberen er også gjort bekendt med, at han eller hun, ved videreoverdragelsen inden for den 5-årige forsikringsperiode, forpligter sig til at gøre den nye ejer bekendt med forsikringen, herunder tilstandsrapportens indhold, og til at gøre overdragelsen betinget af, at samme bestemmelser medtages ved senere ejerskifter inden for 5-års perioden, jævnfør forsikringsbetingelsernes punkt 28."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Ejerskifteforsikring omfatter ansvars- og garantiforsikring for salgsaftalens parter.**

i tilknytning til gældende lov om forsikringsaftaler.

…

Hvad omfatter forsikringen?

6. Erstatningsansvar for mangler

Forsikringen dækker erstatningskrav for mangler ved ejendommen opstået før slutsedlens underskrift, når køber efter dansk lovgivning og domspraksis vil kunne gennemføre erstatningskravet under en retssag mod sælger. Vurderingen af, om der foreligger et erstatningskrav, der er omfattet af forsikringen, sker på grundlag af den af Codan udarbejdede tilstandsrapport. Tilstandsrapporten betragtes som et tillæg til denne police. Erstatningskrav, der kan kræves dækket af forsikringen, skal rettes direkte mod Codan.

…

Forsikringstiden

27. Forsikringstidens udløb

Forsikringen ophører fem år efter slutsedlens dato. Codans betalingspligt forudsætter, at skaden er konstateret og anmeldt senest tre måneder efter forsikringstidens udløb."

Nævnet udtaler:

En forsikringstager, der vil gøre et krav gældende mod sit forsikringsselskab, har bevisbyrden for, at den anmeldte begivenhed skyldes en dækningsberettigende årsag.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke i fornødent omfang har sandsynliggjort identiteten mellem de anmeldte revner i kælderen i 1997 og de udvendige og indvendige revnedannelser, som klageren anmeldte i 2004. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabets ansvar i henhold til forsikringen i øvrigt ville være forældet i henhold til såvel den 2-årige som den 5-årige forældelsesfrist i forsikringsaftalelovens § 29.

Hvis skaden i 2004 skal betragtes som en selvstændig skade, må nævnet give selskabet medhold i, at skaden ikke er konstateret og anmeldt inden 3 måneder fra forsikringstidens udløb den 30/10 2000, hvorefter selskabet ikke længere har nogen dækningspligt, hvorfor nævnet følgelig ikke kan kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning som sket.

På den givne foranledning bemærkes, at nævnets afgørelse angår selskabets ansvar i henhold til forsikringen og ikke sælgerens eventuelle eget ansvar herudover.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand