752/06

Den 28. juni 2006 blev i sag nr. 68.085:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms undertag.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977, og at klagerne overtog ejendommen 29/6 2003 på baggrund af tilstandsrapport dateret 27/2 2003. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Karakterskala:**
...
K1: Mindre alvorlige skader
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
	8.10 Undertage/understrygning	*K1*	*3*	*Undertaget er ikke udført af og efter gældende oplægningsvejledning. Der mangler afstandslister, fodblik mv. Undertaget kan ikke typebestemmes. Undertaget når ikke ud til tagrende.*

Taggennemføringer ikke alle udført med krave i undertaget.
I nordvest mangler et mindre stykke undertag.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
3	*A*	*8.10 Undertage/understrygning*	*Det vil være uhyre sjældent at der kommer vand mv. ind på undertaget da tag er udlagt som falstagsten.*"

Den 19/8 2005 anmeldte klagerne telefonisk, at ejendommens undertag, der er af plastic, var mørnet/ødelagt. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 10/10 2005 og har i skaderapport dateret 11/10 2005 anført:

"Der er konstateret plastundertaget er revnet og hænger ned flere steder i tagrummet.

Tagkonstruktionen består af cementtagsten udlagt på lægter med et undertag af plast.

Årsagen til skaden skyldes efter min vurdering plastundertaget efterhånden er blevet mør og når så der kommer lidt bevægelse i tagkonstruktion revner plastundertaget og hænger delvis ned i tagrummet.

Der er ingen skader udv. på cementtagstenstaget."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klagerne har over for nævnet i klageskrivelse dateret 5/11 2005 anført:

"Vi ønsker naturligvis en dækning af skadens omfang, da vi på intet tidspunkt er blevet advaret mod manglende vedligehold/slitage. Dette burde have været fremgået af tilstandsrapporten på huset."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/11 2005 til nævnet anført:

"For så vidt angår husforsikringen, ses der ikke at foreligge en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed, ligesom skaden udtrykkeligt er undtaget efter fællesbestemmelsernes pkt. 4 (s. 13), som undtager skader, der '**skyldes alder, slid, manglende vedligeholdelse, manglende opfyldelse af bygningslovgivningens bestemmelser eller andre vejledninger**'.

For så vidt angår ejerskifteforsikringen, skønner taksator, at forholdet ikke var tilstede ved overtagelsen i juni 2003, se dertil ejerskiftebetingelsernes pkt. 4, hvorefter 'Dækningen **er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen**'.

Vi skal derudover henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 3. og 4. pind, hvorefter forsikringen ikke dækker hverken '**forhold, der alene består i almindeligt slid og ælde..**' eller '**forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid**'.

Vi har på denne baggrund afvist forholdet på ejerskifteforsikringen, da forsikringstager ikke har godtgjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen, se dertil AK 46.610 og AK 57.175, og vi gør subsidiært gældende, at undertaget er udtjent, se om undertage AK 51.994 og AK 59.884.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at forsikringstager i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at undertaget ikke lader sig typebestemme, at det ikke er udført forskriftsmæssigt og at det et enkelt sted helt mangler.

Vi skal på denne baggrund fastholde afgørelsen, og skal for god ordens skyld tage forbehold for værdiforringelse."

Nævnet udtaler:
Klagerne anmeldte først skaden ca. 2 år efter deres overtagelse af ejendommen. Det er klagerne, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og i mangel af oplysninger om, hvilken tilstand huset i så henseende var i ved overtagelsen, har nævnet ikke det fornødne grundlag for at pålægge selskabet at erstatte den nu konstaterede skade på undertaget. Nævnet finder endvidere, at undertagets levetid på nuværende tidspunkt er udløbet. Nævnet finder på denne baggrund, at skaden ikke er dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen.

Herefter, og idet der ikke er sket en dækningsberettigende skade i forhold til husejerforsikringen,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson