797/08

Den 2. juni 2008 blev i sag nr. 72.394:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxx xxxxxx xxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at anerkende manglende ventilation under tagbelægningen, revnedannelser i det bærende murværk omkring bagdør samt revnedannelse i skorsten/skorstenspiben for dækningsberettigende skader.

Selskabet har afvist at anerkende manglende ventilation under tagbelægningen som en dækningsberettigende skade under henvisning til, at det ikke er godtgjort, at tagkonstruktionen er behæftet med en fejl, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade. Konstruktionen omkring bagdøren samt revnen i skorstenen/skorstenspiben har selskabet afvist bl.a. under henvisning til, at det ikke findes sandsynliggjort, at disse forhold var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 11/11 1996, at den forsikrede ejendom er opført i 1900. Ejerskifteforsikringen er tegnet for en 10-årig periode med ikrafttrædelse den 15/1 1997.

Det fremgår af sagen, at de omtvistede skader er anmeldt til selskabet i forlængelse af, at klageren i 2006 fik udarbejdet en ny tilstandsrapport. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
...		
8. Tagkonstruktion		
…		
8.11 Ventilation	UN	Ejendommen er udført med spidslofter. Det skønnes at der ikke er tilstrækkelig ventilation under tagfladen. Note: Det anbefales, at der etableres tilstrækkelig luftudtag ved kip."

De anmeldte skader blev besigtiget af selskabets bygningskonsulent G.T.C., som afviste alle tre forhold som dækningsberettigende.

Foranlediget af, at selskabet ved skrivelse af 27/1 2007 opfordrede klageren til skriftligt at tilkendegive, hvordan han havde oplevet selskabets behandling af sagen, meddelte klageren i skrivelse af 18/3 2007 bl.a., at han var utilfreds med, at selskabet havde sendt den samme bygningskonsulent ud, som i 1996 havde udarbejdet den oprindelige tilstandsrapport. Samtidig fastholdt klageren, at de anmeldte forhold var omfattet af skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 4. I relation til revnen i skorstenen, som selskabet havde afvist under henvisning til, at den var opstået, fordi der var blevet fyret alt for hårdt i brændeovnen, anførte klageren bl.a.:

> "Brændeovnen på første sal har praktisk taget ikke været benyttet i de år, vi har boet her. De få gange den trods alt har været i brug, har den været tændt op med tre stk. træbriketter anbragt i omvendt U og holdt i gang med én briket ad gangen.
>
> Min bekymring går på, hvorvidt skorsten og skorstenspibe er fagligt korrekt bygget og/eller tilstrækkeligt understøttet jf. Forsikringsbetingelser for køberforsikring punkt 4, der omhandler svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen."

Da selskabet var enigt med klageren i, at de anmeldte skader ikke skulle have været besigtiget af den samme, som havde udarbejdet tilstandsrapport, anmodede selskabet bygningskonsulent I.V.P. om at besigtige de anmeldte skader.

Efter modtagelse af rapporten fra bygningskonsulent I.V.P. fastholdt selskabet i skrivelse af 24/5 2007, at skaderne ikke kunne anerkendes som dækningsberettigende.

Ved skrivelse af 26/8 2007 til nævnet har klageren påstået selskabet tilpligtet at anerkende de tre forhold som dækningsberettigende. I relation til den manglende ventilation i tagkonstruktionen anfører klageren bl.a.:

> "Jeg vil … specielt gøre gældende, at Codans påstand om at en skade i tagkonstruktionen ikke har kunnet konstateres og derfor ikke må formodes at indtræffe, er uholdbar og vel nærmest kan sammenlignes med at hævde, at en ryger, der har røget fyrre Cecil om dagen i 30 år, ikke må formodes senere at få lungekræft; jeg skal endvidere henvise til punkt 4 i forsikringsbestemmelserne, hvor det jo netop hedder: 'Ved skade forstås endvidere tegn på mulig skade *samt forhold der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.*' Den byggesagkyndige fra Arkitektfirma J.H. ser tegn eller forhold, der giver risiko for skader."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 28/9 2007 bl.a.:

> "**1) tagkonstruktion**
> …
> Ved besigtigelsen kunne vores bygningskonsulent konstatere, at der var tale om en tagbelægning af typen Decra.
>
> Imidlertid var der ingen mulighed for at besigtige tagbelægningens underside eller konstruktionens opbygning i øvrigt.
>
> Vores bygningskonsulent kunne ikke konstatere nogen tegn på skader, der kunne skyldes manglende ventilation.
>
> Vores bygningskonsulent mener ikke, at kunne konstatere, at tagkonstruktionen er behæftet med konstruktionsfejl, og har derfor opfordret vores kunde til evt. at lade konstruktionen undersøge nærmere af en Decra specialist.
>
> Hvis en sådan undersøgelse måtte vise, at der er konstruktionsfejl, som har medført bygningsskader, er vi indstillet på at tage denne del af sagen op til fornyet behandling.
>
> På det foreliggende grundlag må vi imidlertid fastholde vores afgørelse.
>
> Vi gør i den forbindelse gældende, at vores kunde ikke har dokumenteret, at tagkonstruktionen er behæftet med en konstruktionsfejl, og selv hvis der måtte være en konstruktionsfejl, er der efter vores opfattelse ikke tale om en skade, idet konstruktionen til dato ikke har resulteret i nogle egentlige bygningsskader.
>
> Henset til at taget har eksisteret i hvert fald 10 år, er der heller ikke nærliggende risiko for, at skader vil indtræde, idet skader som følge af manglende ventilation normalt allerede vil indtræde i konstruktionens første leveår.
>
> Vi henviser i den forbindelse til eksempelvis ak 63.116, 66.827 samt 63.499.

2) konstruktion omkring bagdør
Der kunne ved besigtigelsen konstateres mindre revner ved stik/overligger både ind- og udvendigt, jf. vedlagte fotos.

Vi har ikke kunnet konstatere nogen egentlige konstruktionsfejl, og vi skønner at revnerne ikke har nogen større konstruktiv betydning.

Revnerne skønnes at kunne udbedres for få tusinde kroner, og må siges at have karakter af almindelig vedligeholdelse.

På det foreliggende grundlag finder vi det ikke sandsynliggjort, at revnerne eller årsagen hertil har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen for 10 år siden, ligesom vi ikke finder, at forholdet udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes forstand.

3) revne i skorsten/skorstenspibe
Ved skorstenen kunne der umiddelbart over og under røgrør til brændeovn konstateres revner i pudsen. Ved revnerne forekom pudsen skruk (hul).
Forholdet vurderes alene at have kosmetisk betydning, og revnerne skønnes at kunne henføres til overophedning af røgrør.

Forholdet har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger fra skorstensfejerens årlige brandpræventive eftersyn.

Udbedringsomkostningerne vil maksimalt beløbe sig til få tusinde kroner.

På det foreliggende grundlag finder vi det ikke sandsynliggjort, at revnerne eller årsagen hertil har været til stede ved overtagelsen for 10 år siden, ligesom forholdet efter vores opfattelse ikke udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4."

Nævnet har fået forelagt de optagne fotos af de anmeldte forhold.

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.

5. Dækningen er betinget af
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …"

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det efter de almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at tagkonstruktionen i sin nuværende udformning udgør en skade eller giver nærliggende risiko for skade på ejendommen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for etablering af ventilation under tagfladen. Nævnet bemærker dog, at selskabet er indstillet på at genoptage sagen, hvis det måtte vise sig, at konstruktionen har medført bygningsskade.

Da nævnet heller ikke finder det godtgjort, at revnedannelserne i skorstenen og omkring bagdøren eller årsagen hertil har været til stede på overtagelsesdagen, kan nævnet allerede af den grund heller ikke pålægge selskabet at yde erstatning for disse to forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand