877/11

Den 17. oktober 2011 blev i sag nr. 79.458:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring (Køberforsikring Standard + Special) i Codan Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at anerkende anmeldte revnedannelser som en dækningsberettigende skade. Han er desuden utilfreds med, at selskabet ikke har iværksat en nærmere undersøgelse af forholdet.

Selskabet henviser til, at det er forsikringstageren, der skal godtgøre tilstedeværelsen af en dækningsberettigende skade. På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke dette godtgjort.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1973, blev købt og overtaget af klageren i 2001. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 20/12 2001, blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 5/12 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler** **1.2 Sokkel**			
A	3.0 Yder- og indervægge			

	3.1 Facader/gavle	K2		Mindre huller og frostsprængte sten mod Vest. Løse fuger i murværk især mod vest.
…				
	3.6 Indv. vægge	K3	1	Større revner indv. på gavlvæg i værelse mod øst. Forskydning af væg i hjørne i stuen samt i værelse. Fugtskjolder i hjørne ved loft i værelse og ved vinduer (K3) Enkelte steder løst og bulet tapet. (k1)

…

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	3.6 Indv. vægge	Ang. revner ved skillevægge, at de har sluppet vedhæftningen til bagmuren. Der kan også være tale om andre skille vægge, men dette kan ikke ses p.g.a. tapetopsætningen. Fugten der er konstateret der, kan stamme fra kuldebro (manglende isolering)."

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klageren også et tillæg til tilstandsrapporten i form af en SundhedsAttest dateret 5/12 2001.

Efter overtagelsen konstaterede klageren revnedannelser forskellige steder i ejendommen. Forholdet blev anmeldt til selskabet, hvis bygningskonsulent besigtigede ejendommen. I bygningsrapport udfærdiget på baggrund af besigtigelse foretaget den 14/2 2002 hedder det:

"***Skadelidte fremviste følgende skader.:***

- Revner i skillevæge flere steder.
- Revne i gavl mod gaden.
- Revne i væg/sokkel ved stort vindue i stuen.
- Revne i 2 gulve i gavl mod gaden.

Følgende bemærkninger knyttes til ovenstående punkter.:

Revner i skillevæg samt revner i væg/sokkel ved stort vindue i stuen, er begge noget som er nævnt i tilstandsrapporten.
Afvises da det er nævnt i tilstandsrapport.

Lodret revne i gavl mod gaden, opdages da ft. fælder træ/busk som stod op af gavl.
Revne skal udbedres da der ellers er fare for frostsprængning.
Skaden godkendes under køberforsikring, da den pga. træer og buske ikke var synlig for konsulenten.
Selvrisikoen nedskrives med 1500kr. som det vil koste at udkradse fugerne og opfuge dette på ny.

Revner i gulvene i de 2 værelser mod gaden, har sat sig så meget at dette skal udbedres før der kan lægges parketgulv.
Skaderne for dette godkendes under køberforsikringen. Det har været skjult under tæpper og ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Selvrisikoen nedskrives med 2.500kr. som det vil koste at ophugge de hjørner og opstøbe på ny.

Skadelidte har selv haft kontakt til murer, som er enig i ovenstående."

Ved brev af 14/2 2002 til klageren traf selskabet afgørelse i overensstemmelse med ovennævnte rapport fra bygningskonsulenten.

Ved brev af 6/7 2010 rettede klageren via sin advokat på ny henvendelse til selskabet. Af brevet fra advokaten fremgår:

"I 2002 behandlede De en skadesag på ovennævnte ejendom, hvor der var konstateret forskellige revnedannelser.

Efter flere besigtigelser fra taksator blev der foretaget en summarisk reparation, selvom jeg allerede dengang på min klients vegne gjorde opmærksom på, at der her var tale om kosmetiske reparationer, som ikke tog højde for skadesårsagen.

Denne antagelse synes at være rigtig, idet ejendommen nu tilsyneladende krakelerer i murværket hele vejen rundt.

Jeg har foranlediget af klienten, været på ejendommen den 9/6 2010, og har i den forbindelse udarbejdet et notat over de observationer, som jeg efter fattig evne har kunnet konstatere, og som i hvert fald tydeligt viser, at der er bevægelse i ejendommen med tiltagende revnedannelser til følge.

Idet jeg i øvrigt henviser til den oprindelige skadesanmeldelse, skal jeg derfor bede selskabet om at meddele, at man vil besigtige forholdene på ny med henblik på at få konstateret, hvad den direkte skadesårsag er, så også årsagen til skaderne denne gang udbedres, ligesom det selvfølgelig er en selvfølge, at skaderne, som er opstået, repareres."

Vedlagt brevet modtog selskabet kopi af det omtalte notat med advokatens observationer i forbindelse med besigtigelsen.

Foranlediget af advokatens henvendelse lod selskabet herefter på ny ejendommen besigtige. Besigtigelsen fandt sted den 30/8 2010. Samme dag udfærdigede bygningskonsulenten besigtigelsesrapport, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"**Generelle oplysninger.**

…

Følgende forhold er anmeldt:

1. Revnedannelser i facader og gavle.

Beskrivelse af anmeldt forhold. **Punkt 1**

1. Konstatering:
Ejendommen er et etplanshus, opført i 1973. Ydermure er opbygget af gule teglsten med letbetonbagmure. Ejer har beboet ejendommen i ca. 9 år siden december 2001.

1.1 Omfang:
Ejer påviser følgende revnedannelser:

1. Facade mod nord (indgangsfacade):
1.1 Der er skrå revne over entredør med ca. 4 revnede sten samt enkelte revnede fuger. Revnevidden er ca. 5 mm. Der kan konstateres lille fin revne indvendigt i bagmur samme sted.

…

1.2 Der er mindre revnedannelser i sokkelpuds under entredør.

…

1.3 Der er fin revnedannelse i murværk mellem 2 køkkenvinduer. Revnevidde er under 0,5 mm. Fuger ses tidligere at være repareret.

…

1.4 Der er revnedannelse med enkelt revnet sten over yderdør til bryggers. Revnevidden er meget fin.

…

2. Gavl mod vest:
2.1 Der er enkelt mursten med 2 hårfine revner over vindue.

…

2.2 Til højre for vindue er der tidligere foretaget reparation af fuger. Der kan konstateres revnedannelse igen ved én mursten.

…

2.3 Der er lodret revne i gavlen tæt ved sydfacade. Revnedannelsen er tidligere repareret i fuger. Nu kan konstateres hårfine revnedannelser i 5 mursten og fuger. Mursten er ikke tidligere udskiftet.

…

2.4 Der er flere steder revner og afskalninger i sokkelpuds. Revnedannelser er primært vandrette ved ilagt tagpap.

…

3. Facade mod syd:
3.1 Der er konstateret enkelte, 3-4 stk., revnede mursten mod vestgavl. Revnerne er hårfine.

…

3.2 Der er flere steder revner og afskalninger i sokkelpuds. Revnedannelser er primært vandrette ved ilagt tagpap. Tillige er der enkelte lodrette fine revnedannelser i samlinger mellem blokke i sokkel.

…

3.3 Der er fin revnedannelse i øverste ca. 60 cm murværk mellem stuevindue og værelsesvindue. Der er 3 revnede mursten og revnede fuger. Revnevidde er fin, ca. 0,5 mm.

…

3.4 Der er revnedannelse mellem 2 værelsesvinduer i øverste del af murværk med ca. 4 revnede mursten. Revnedannelserne er hårfine. Der er tidligere foretaget reparation af fuger.

…

4. Gavl mod øst (vej):

4.1 Der er gennemgående revne fra sokkel til gavlbeklædning. Revnedannelsen forløber gennem fuger og mursten.
Revnedannelserne er meget fine. Samme er anmeldt i 2001 under skadenr. 1015140752, hvor der blev ydet erstatning til reparation af fuger. Reparation er endnu ikke foretaget. Revnedannelserne har tilsyneladende ikke udviklet sig siden 2002 på trods af manglende reparation.

…

Der er revnedannelse fra gavlbeklædning og ca. 1 - 1,5 m ned. Revnedannelserne er hårfine.

…

5. *Indvendige vægge:*

5.1 Der er små revnedannelser i savsmuldstapet over gavlvindue i stue (vest). Revnevidden er lille. Revnedannelserne forløber ved vinduesoverligger i bagmur.

…

5.2 Der er fin revnedannelse over vinduesparti mod syd i stue. Revnedannelsen er lodret i savsmuldstapet i overgang mellem træplade over vindue og bagmur. Revnedannelsen opstår som følge af forskellige bevægelser i træplade og mur som følge af fugt- og temperaturforskelle.

…

5.3 Der er hårfin revne i tapet og antagelig bagmur i værelse mod syd. Revnedannelsen kan forekomme i elementsamling.

…

5.4 Der er revnedannelse i tapet i værelse mod sydøst (soveværelse) på gavlvæg over skab. Der er antageligt også revnedannelse i bagmur.

…

5.5 Der er buler og løst tapet øverst på gavlvæg i værelse mod nordøst. Ejer mener, at dette skyldes revnedannelse i bagmur.

…

3. Eventuelt:

Årsag til revnedannelser kan ikke umiddelbart angives. Ved længere revnedannelser samt ved revnedannelse over entredør, kan der være tale om små sætninger i fundamenter. Mindre revnedannelser og sætninger er sædvanligt forekommende og sker oftest de første 5-10 år efter opførelse, hvorefter udviklingen aftager og stopper. Foretages der reparation af revnede fuger, vil revnedannelser typisk opstå igen i reparationerne. Fine revnedannelser i mursten, der ikke breder sig videre til fuger, er normalt revner, der er opstået i forbindelse med opmuring eller produktion af mursten.

De fleste revnedannelser i sokkelpuds er vandrette og skyldes ilagt tagpap som fugtspærre.
Der kan stedvist konstateres fine revnedannelser i lodrette fuger mellem øverste sokkelblokke. Der er ingen tegn på større sætningsrevner i sokler."

Ved brev af 15/9 2010 til klagerens advokat afviste selskabet at yde forsikringsdækning.

Af dette brev fremgår:

"Ad pkt. 1.1.
Revnedannelser over indgangsdør har en åbning, som medfører, at slagregn kan trænge ind og forårsage yderligere skade. Revnedannelsen er dog minimal og reparation skønner … til at udgøre max. 2.000 kr. incl. moms.

Først og fremmest er det ikke sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved din klients overtagelse af ejendommen 20. december 2001.
Og dernæst er en udbedringsudgift i den størrelsesorden ikke, hvad der kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, hvilket er en del af definitionen på en dækningsberettiget skade.

Ad pkt. 1.3 - 1.4 - 2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.3 - 3.4 - 4.2
… oplyser, at revnerne er minimale samt fine og ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Små revnedannelser i murværk i ca. 40 år gamle bygninger er sædvanligt forekommende og anses derfor i sig selv ikke for at være dækningsberettiget.
Skader i murværksfuger er anført i tilstandsrapporten, og … kunne ved besigtigelsen konstatere, at din klient ikke har udført reparation af murværksfuger i hans ejertid, hvorfor det må være forventeligt, at der kan ske en forværring med tiden.
I den forbindelse tillader jeg mig at henlede opmærksomheden på, at tilstandsrapporten er udarbejdet den 5. december 2001 og det faktum, at din klient tilsyneladende ikke har foretaget udbedring af de forhold, der nævnt i tilstandsrapporten, er forsikringen uvedkommende.

Ad pkt. 4.1
Revnedannelse i murværk og fuger på gavl mod øst anses ikke for at være dækningsberettiget. Din klient har i 2001 opnået dækning for disse - som dog på grund af forsikringens selvrisiko ikke resulterede i en erstatningsudbetaling, men alene blev afgjort med en reduktion af forsikringens selvrisiko. Vi må derved konkludere, at din klient ikke har foretaget sig noget med hensyn til disse revner selvom det dengang blev anerkendt som dækningsberettiget. Eventuel forværring opstået på grund af den tid, der er gået siden da, er forsikringen uvedkommende.

Ad pkt. 1.2 - 2.4 - 3.2
Revnedannelser og afskalninger i sokkelpuds anses ikke for at være dækket. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Ad pkt. 5.1 - 5.2 - 5.3
Revnedannelser i bagmure anses ikke for at være dækket af forsikringen. … oplyser, at revnedannelserne er minimale samt fine og nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Som tidligere nævnt anses små revner i bygninger på ca. 40 år at være sædvanligt forekomne.

Ad pkt. 5.4 - 5.5
Revnedannelser i bagmur på østgavl er nævnt i tilstandsrapporten.

Forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, er ikke dækket af forsikringen. En betingelse for dækning på forsikringen er, at forholdet har været til stede ved din klients overtagelse af

ejendommen. Ud fra …'s visuelle besigtigelse kan vi ikke konkludere, at ejendommen lider af dækningsberettigede skader, da det er vores opfattelse, at en del af de konstaterede revner er nævnt i den næsten 9 år gamle tilstandsrapport og at der i øvrigt er tale om revner, der er sædvanligt forekommende i bygninger af den pågældende alder.

Din klient har ikke påvist, at der skulle være tale om andre årsager end ovenfor beskrevet og på den baggrund må jeg meddele, at vi ikke kan anerkende erstatningspligt for det anmeldte. I samme forbindelse tillader jeg mig at gøre opmærksom på, at det påhviler din klient at dokumentere, at der foreligger en dækningsberettiget skade, hvilket vi ikke finder er sket i denne anmeldelse og forsikringens dækningsomfang giver ikke dækning for udgifter til undersøgelser af hvorvidt en ejendom lider af en skade eller ej."

I brev af 18/11 2010 fra klagerens advokat til selskabet hedder det:

"Jeg har modtaget Jeres brev af 15.9.2010, hvori I afviser at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Jeres argumentation herfor kan ikke tiltrædes fra min side.

Ang. pkt. 1.1

Forholdet var utvivlsomt til stede ved overtagelsen af ejendommen. Til dokumentation herfor vedlægger jeg, som bilag …, dels skrivelse fra en af Jeres bygningskonsulenter, dels en skrivelse fra Jer i forbindelse med anmeldelse af skaden tilbage i 2001.

For så vidt angår udbedringsudgifterne hertil, er …'s skøn helt hen i vejret. En sådan udbedring er alene af kosmetisk karakter og den egentlige årsag til skaden/skaderne kan i hvert fald ikke udbedres indenfor et beløb på kr. 2.000.

Definitionen på en dækningsberettiget skade anses således for at være til stede, da 1) forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten og 2) da forholdet var til stede ved min klients overtagelse af ejendommen.

Ang. pkt. 1.3 -1.4 - 2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 - 3.3 - 3.4 - 4.2

Det forekommer mig meget kritisabelt, at den bygningssagkyndige alene foretager en meget overfladisk visuel bedømmelse af revnerne og undlader i den forbindelse helt at konstatere, at mange af revnerne faktisk er gennemgående.

Ved at sammenholde revner på de udvendige mure med revner på de indvendige vægge kunne den bygningssagkyndige have konstateret, at flere af revnerne er gennemgående.

Det forhold, at der i tilstandsrapporten er nævnt 'skader i murværksfugerne' ændrer ikke på, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet der ikke alene er tale om 'skader i murværksfugerne', det er gennemgående lodrette revner, som kunne tyde på, at der er noget galt med husets fundering.

Derudover er forholdet alene medtaget som en K2' er og burde nok mere korrekt være medtaget som en K3'er eller UN.

De skriver, at det, som følge af min klients manglende udbedring af murværksfugerne, er forventeligt, at der kan ske forværring med tiden. Manglende udbedring af murværksfugerne

har dog ingen som helst sammenhæng med at der opstår lodrette revner, som også løber gennem murstenene.

Ad pkt. 4.1

Min klient har ikke opnået dækning herfor tidligere. Den daværende skadesanmeldelse og dækning vedrørte alene en indvendig revne, samt gulvene, som i øvrigt er udbedret.

Ad pkt. 1.2 - 2.4 - 3.2

Revnedannelser og afskalninger i sokkelpuds er nævnt i tilstandsrapporten - ja, men det er dog alligevel et incitament for, at der ikke alene er tale om hverken 'små, fine eller minimale' revnedannelser. De mange revner taler tværtimod for, at der er et eller andet galt med husets fundering, hvorfor en visuel konstatering af skaderne formentlig ikke er fyldestgørende i denne situation.

Ad pkt. 5.1 - 5.2 - 5.3

Igen er alene den visuelle konstatering ufyldestgørende for en belysning og vurdering af skaderne. Havde bygningskonsulenten undersøgt revnerne bedre, ville han kunne konstatere, at revnerne er gennemgående i huset og tyder igen på at der er tale om skader begrundet i husets fundering eller lignende.

Ad pkt. 5.4 - 5.5

For så vidt angår pkt. 5.5 er dette alene medtaget i tilstandsrapporten som 'enkelte steder er der løst og bulet tapet'. I det omfang der alene er tale om buler i tapetet, giver det ikke anledning til yderligere. Skyldes det derimod, som anført af ejerne under bygningsgennemgangen, revnedannelse i bagmuren, er der klart tale om en mangelfuld beskrivelse i tilstandsrapporten, samt en mangelfuld karakterisering af forholdet.

Generelt finder jeg det kritisabelt, dels at bygningskonsulenten alene foretager visuelle konstateringer og dels at han i princippet burde være neutral, men er fuldstændig enøjet i denne sag.

På baggrund af ovenstående skal jeg fastholde, at skaderne er dækningsberettigede, hvilket I opfordres til at anerkende og i den forbindelse udbedre skaderne i nødvendigt omfang."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet det meddelte afslag ved brev af 25/11 2010 til klagerens advokat.

Den 30/11 2010 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**

At selskabet anerkender, at der er tale om dækningsberettigede skader - eller i det mindste iværksætter en fornøden oplysning af sagen og herigennem foranstalter en uvildig undersøgelse af skaderne i form af en dybere gennemgang og vurdering af skadesårsag, samt en

vurdering af sammenhængen mellem de forskellige revnedannelser med henblik på en konstatering af, at der er tale om dækningsberettigede skader. "

Til støtte for den nedlagte påstand har klagerens advokat i et vedlagt bilag bl.a. anført:

"For det første finder jeg det betænkeligt, at Codan pure afviser, at der er tale om en dækningsberettiget skade under henvisning til, at det påhviler klienten at dokumentere dette. I det omfang et forsikringsselskab holder sig i bevidst uvidenhed omkring opståede skader og henviser forsikringstageren til at dokumentere, at der er tale om dækningsberettigede skader, da er forsikringen i et vist omfang illusorisk og repræsenterer i hvert fald ingen værdi for forsikringstageren. Som forsikringstager har man alene pligt til at give forsikringsselskabet meddelelse om en skades opståen. Det er herefter op til forsikringsselskabet at sikre sig de oplysninger der er *fornødne* til bedømmelse af forsikringsbegivenheden. At Codan således afviser forsikringsdækning under henvisning til, at det er min klient som skal dokumentere, at der er tale om en dækningsberettiget skade er kritiserbart og stridende mod forsikringsaftaleretlige regler.

For det andet er jeg uforstående overfor, at der ved besigtigelsesgennemgangen alene foretages en kosmetisk/overfladisk gennemgang af huset. Hvis den bygningssagkyndige havde forholdt sig samlet til skaderne, frem for at vurdere hver enkelt revne for sig, ville resultatet af gennemgangen formentlig have været anderledes, idet flere af revnerne er gennemgående i husmuren. Mine observationer, som formidlet i bilag …, indicerer at der er et eller andet galt med husets konstruktion. Det kan ikke være rigtigt, at min klient således skal afholde omkostninger til en uvildig bygningsgennemgang af huset for at dokumentere, at der *er* tale om dækningsberettigede skader - omkostninger som forsikringsselskabet ikke vil dække."

Den 3/12 2010 har nævnet modtaget endnu et brev fra klagerens advokat. Af dette brev fremgår:

"I forlængelse af min fremsendelse af klageskema, fremsender jeg hermed et yderligere bilag til sagen. Bilaget indgår dermed i sagen som bilag ...

Af bilaget, som er en mail fra min klient, fremgår, at en uvildig murermester, …, efter et kig på huset, er af den opfattelse at de pågældende skader kan udbedres, men at skaderne ifølge hans vurdering så ville opstå igen.

Ydermere fremgår, at murermesteren er bekendt med, at der i området tidligere har været foretaget en jordbundsundersøgelse grundet sætningsskader på andre huse i området.

På dette grundlag er der således klare indicier for, at der er tale om andet og mere end 'små fine revner' i huset, hvorfor skadesanmeldelsen til forsikringen bør foranledige selskabet til at foretage en mere grundig undersøgelse af forholdene omkring skaden.

Ovenstående bedes indgå i Jeres vurdering af sagen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i brev af 28/12 2010 bl.a. anført:

"Vi lægger … vægt på, at vores besigtigelse af ejendommen ikke har afsløret forhold, der kan betegnes som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Revnedannelserne i murværket er minimale og nedsætter ikke ejendommens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Det er således sædvanligt, at der er små revnedannelser i ejendomme af tilsvarende alder. Det skal tilføjes, at skader i murværksfuger er nævnt i tilstandsrapporten, men der er tilsyneladende ikke sket reparation heraf i forsikringstagers ejertid.

For så vidt angår revnedannelse i gavl mod øst, har vi anerkendt denne i 2002. Det skal bemærkes, at revnedannelsen ikke ses at have udviklet sig siden 2002 trods manglende reparation i den mellemliggende periode.

Som anført skal vi henvise til beskrivelsen af de enkelte forhold i besigtigelsesrapporten.

Advokaten gør gældende, at der kan være tale om funderingsfejl. Hertil skal vi bemærke, at dette på ingen måde er godtgjort. Tværtimod kunne vores bygningskonsulent ikke observere tegn på større sætningsrevner i sokler.

Vi må fastholde, at det er forsikringstageren, der skal godtgøre tilstedeværelsen af en dækningsberettigende skade, jfr. herved bl.a. AK 72324 og AK 77067.

En sådan godtgørelse foreligger ikke, og som anført kan de konstaterede revner ikke anses for at udgøre en skade i forsikringens forstand, jfr. herved bl.a. AK67174, AK 67913 samt AK 77034.

Advokaten gør i sin klage indsigelse mod den besigtigelse, vi har foretaget af ejendommen, og ønsker dækning af udgifterne til en nærmere undersøgelse af ejendommens fundering.

I kommentar hertil skal vi pointere, at undersøgelsesomkostninger i forbindelse med godtgørelse af, at der foreligger en dækningsberettigende skade, ikke er omfattet af forsikringen, jfr. herved. AK 67913, AK 72324, AK 77034 samt AK 77067.

Hvis forsikringstageren vælger at få foretaget nærmere undersøgelser, og disse godtgør tilstedeværelsen af en dækningsberettigende skade, vil vi naturligvis tage spørgsmålet op til fornyet overvejelse."

Efterfølgende har klagerens advokat i brev af 7/1 2011 til nævnet anført:

"Codan anfører, at de, for så vidt angår skadesanmeldelsen i 2002, anerkendte et par af revnerne som dækningsberettigede og nedskrev i den forbindelse selvrisikoen, svarende til udgiften til udbedring af disse revner.

Det er korrekt at de anerkendte et par af revnerne som dækningsberettigede, men Codan afviste samtidig at dække mere end blot en kosmetisk udbedring af skaderne. Det er min klare overbevisning - og ligeledes murermester …'s, jf. sagens bilag … at de pågældende revnedannelser/skader kan udbedres, men at de så vil opstå igen, hvorfor en kosmetisk udbedring ikke er tilstrækkelig i dette tilfælde.

Codan anfører endvidere, at det på ingen måde er godtgjort, at der er tale om funderingsfejl/sætningsskader.

Det skal i den forbindelse anføres, at det må være forsikringsselskabet som skal undersøge de anmeldte skader nærmere. Når revnerne i huset er gennemgående i husmuren - altså

sammesteds både på ydermuren og indervæggen - er der i hvert fald noget som tyder på, at skaderne er mere end overfladiske.

Såfremt det er forsikringstager der skal afholde de betydelige omkostninger til uvildige undersøgelser mv. for at godtgøre, at der *er* tale om en dækningsberettiget skade, kunne forsikringstageren lige så vel bruge pengene på at få skaderne udbedret, hvorved forsikringen ikke repræsenter nogen egentlig værdi for forsikringstageren. Ideen bag forsikringer må netop være at holde forsikringstageren skadesløs i den henseende."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Generelt**
Nærværende forsikring er udstedt på baggrund af den udarbejdede SundhedsAttest. Sundheds-Attesten består af tilstandsrapport samt nogle supplerende oplysninger og udgør tilsammen et tillæg til denne police.
…
Hvilke forhold er dækket ?

4. Forsikringen dækker
- udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5. Betingelse for dækning

forsikringen dækker skader/skaderisici, som var tilstede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,"

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler sikrede at sandsynliggøre, at han har et krav mod selskabet.

Nævnet finder det i tilstrækkelig grad sandsynliggjort, at årsagen til revnerne må søges i forhold, der forelå på overtagelsestidspunktet, men efter det oplyste om revnedannelsernes karakter og udbredelse, ejendommens alder og det i tilstandsrapporten i øvrigt anførte, finder nævnet det ikke godtgjort, at det omtvistede forhold er dækningsberettigende.

Nævnet finder heller ikke, at revnernes karakter sammenholdt med husets alder giver grundlag for at pålægge selskabet at undersøge forholdet nærmere. Det, som klagerens advokat i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand