605/00

Den 23. oktober 2000 blev i sag nr. 52.773:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Codan Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på et stuegulv.

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 17/6 1999. Af denne fremgår bl.a.: "**Huseftersynets omfang og metode** … Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger … **Sælgers oplysninger om ejendommen …**

	JA	**Nej**	**?**
6. Gulvkonstruktion og gulve			
6.A. Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning?	☐	☒	

…

Ejendommens hoveddata
Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

…

1. Er der utilgængelige bygninger eller bygningsdele?		☒	

…

Ad 1.: Bygn. A: Vestlige del af N-facade og sydlige del af V-gavl dækket af bevoksning. Hanebåndsloft Ø for skorsten ikke besigtiget pga pladsforhold. Skunke besigtiget fra luger - trange forhold. Væg til væg gulvtæpper i alle."

Den 28/1 2000 anmeldte klageren: "Jeg har nu overtaget mit hus, T..vej. Efter at have fjernet gulvtæppe og plader fra stuegulvet, viser det sig, at gulvbrædderne i den ene ende slet ikke er brugbare. Det ser ud til, at de på et tidspunkt har været brækket op, måske i forbindelse med indføring af fjernvarme. De 'hænger' overhovedet ikke sammen, og hvis man træder/hopper lidt hårdt, tror jeg de knækker. Da jeg mener, det må være en skade, der bør dækkes af min køberforsikring, anmelder jeg den hermed."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker skade på bygningsdele, som normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige på tidspunktet for besigtigelsen.

I klageskrivelsen af 23/3 2000 til nævnet har advokaten bl.a. anført: "På vegne klager nedlægges påstand om, at den konstaterede skade er dækningsberettiget under den hos indklagede tegnede køberforsikring i henhold til de for forsikringen i øvrigt gældende regler. Som det fremgår af korrespondancen, gøres det gældende, at der er tale om en skjult mangel, altså netop den mangelstype, som køberforsikringen skal dække. Indklagedes nægtelse med hensyn til at yde dækning synes at bero på argumenter, der nærmere relaterer sig til en ansvarsforsikringsproblematik vedrørende en beskikket bygningssagkyndig. Der er her tale om en skjult mangel, der ikke kunne have været konstateret, selvom der ikke havde været gulvtæpper på, altså en mangel under selve gulvbrædderne. En sådan mangel må klart være omfattet af forsikringen og derfor denne klagesag."

I selskabets skrivelse af 5/4 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Trægulvene i en ejendom må normalt betragtes som en almen let tilgængelig bygningsdel, men da gulvene i nærværende sag er belagt med plader og væg til væg tæpper, var gulvene konkret utilgængelige ved den byggesagkyndiges besigtigelse af ejendommen. Da den byggesagkyndige har anført, at gulvene var utilgængelige og ligeledes anført årsagen hertil, og da det i øvrigt må antages, at gulvene fortsat er egnet som grundlag for plade- og tæppebelægning, er det vores opfattelse, at skaden i henhold til punkt 6 i forsikringsbetingelserne er undtaget fra køberforsikringens dækningsområde, jf. AK 49.311."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**Undtagelser fra dækningen 6. Forsikringen dækker ikke** … skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af SundhedsAttesten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af SundhedsAttesten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige, …"

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten er det vedrørende afsnittet om utilgængelige bygningsdele - der ifølge forsikringsbetingelserne er undtaget fra forsikringsdækning - anført, at der er væg til væg tæpper på alle gulve. I hvert fald under de foreliggende omstændigheder, hvor nævnet må lægge til grund, at gulvene fortsat er egnet som grundlag for belægning, kan nævnet med henvisning til forsikringsbetingelserne ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på gulvene.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand