697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.603:

xxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har hus- og køberforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader på ejendommens loft.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdene er beskrevet i sundhedsattesten. Endvidere henviser selskabet til, at køberforsikringen undtager skader forårsaget af råd-, svampe- og insektangreb, samt at husforsikringen ikke er tegnet med råd-, svampe- og insektdækning.

Af tilstandsrapporten af 27/4 2001 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger:** **Ja** **Nej** **Bygning**

…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ A

…

Uddybende kommentarer til punkt. 1-4:

Ad 2.: … Etageadskillelse under halm og andre genstande i tagrum er ikke undersøgt.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	Spær og lægter	UN		Der tages forbehold for lokale destruktionsskader i ældre trækonstruktioner i tagkonstruktio-

		nen herunder i bjælker og brædder i etageadskillelse. Oprindelige spær er rettet op, men er noget spinkle af konstruktion.
8.15 Andet: Sektionering:	UN	Der er ikke udført brandsektionering mellem tagrum over beboelse og over stald - der ligger halm i begge tagrum.

…

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

Note: Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
…		
A	5.2 Loftsbeklædninger	Lofter hælder ud mod ydervægge."

De ovenfor nævnte bemærkninger i tilstandsrapporten er gengivet i sundhedsattesten. Endvidere fremgår det bl.a. af sundhedsattesten:

"**2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand**

…

☒ Vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der er reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig."

Klagerne anmeldte telefonisk ultimo februar 2003, at der var mangler ved etageadskillelsen mellem stue- og loftetage, idet loftet og træet i etageadskillelsen smuldrede. Skaden blev konstateret i forbindelse med en brandskade i nogle installationer på loftet, i hvilken forbindelse man fra stueetagen havde blotlagt konstruktionen mellem stuen og tagetagen.

Ved skrivelse af 25/2 2003 til klagerne meddelte selskabet, at skaden ikke var dækket af forsikringen.

I skrivelse af 4/3 2003 til selskabet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Min klient oplyser, at der på ejendommens loft er isoleret med halmballer. Under disse halmballer har man efterfølgende i forbindelse med den tidligere brand i elkablerne kunnet konstatere, at der henligger 'plastik' som fugtspærre.

Under dette plastik er et træloft og under dette træloft forefindes det loft og de loftsbrædder, der kan besigtiges med øjet i stueplan.

Det har nu vist sig, at der ved det ovenoverliggende trælag er problemer. Min klient er ikke i stand til præcist at kunne redegøre for, hvad der er galt med dette træloft. Men loftet og træet 'smuldrer'. Dette er som ovenfor nævnt af min klient konstateret i forbindelse med den førnævnte brand i gangen. Min klient har en fornemmelse af, at de faktiske forhold over hele ejendommen er som i gangen.

Jeg skal således bede Dem sende Deres bygningskonsulent på ejendommen og vurdere skades omfang.

De har tidligere afvist skaden under hensyntagen til tilstandsrapportens bemærkninger. Jeg skal henlede Deres opmærksomhed på tilstandsrapportens bemærkninger vedrørende lofter og etageadskillelser pkt. 5. Der er ikke afsat kryds i tilstandsrapporten udover en note, hvoraf fremgår for så vidt angår loftsbeklædning at lofter hælder ud mod ydervægge. Dette kan ikke tilskrives det konstaterede forhold.

Derudover har den bygningssagkyndige under uddybende kommentarer til pkt. 1-4, side 4 af 14 anført, at etageadskillelse under halm og andre genstande i tagrum ikke er undersøgt.

Jeg skal på vegne min klient gøre gældende, at han ikke har haft pligt til at undersøge dette forhold nærmere i forbindelse med købsovervejelserne. En sådan undersøgelse ville kræve enten nedtagning af det indvendige loft eller fjernelse af halmballer og plastiklag for at kunne konstatere problemerne ved træloftet/etageadskillelsen.

Jeg skal således gøre gældende, at den tegnede køberforsikring dækker det anmeldte forhold og skal bede om Deres skriftlige bemærkninger hertil.

Såfremt nærmere undersøgelser viser, at årsagen til skaden på ejendommen skyldes råd eller lignende, og idet disse skader ikke er omfattet af køberforsikringen,

skal jeg oplyse at jeg betragter nærværende skrivelse som en anmeldelse af forsikringsbegivenhed i relation til den tegnede husforsikring …"

Selskabet henviser ved skrivelse af 12/3 2003 til klagernes advokat til, at de punkter, der er nævnt i tilstandsrapporten og sundhedsattesten, har direkte eller indirekte indflydelse på lofter, der er en del af etageadskillelsen over beboelsen. Endvidere undtager køberforsikringen skader forårsaget af råd-, svampe- og insektangreb, ligesom klagerens husforsikring er tegnet uden råd-, svampe- og insektdækning. Havde klagerne fået foretaget de undersøgelser, som der opfordres til i tilstandsrapporten, og havde de sikret sig, at etageadskillelsen i loftrummet var blevet undersøgt, så var forholdet omkring lofterne ifølge selskabets opfattelse kommet frem i lyset. På baggrund af de anførte bemærkninger kunne klagerne ikke være andet end klar over tilstanden i etageadskillelsen - og huset i øvrigt.

Hertil har klagernes advokat ved skrivelse af 10/4 2003 til selskabet anført følgende:

"De anfører, at tilstandsrapporten side 4 er anført, at etageadskillelse under halm og andre genstande i loftsrum ikke er undersøgt.

Dette medfører vel næppe at ejerskifteforsikringen ikke dækker forholdet. Etageadskillelsen under halmen kunne ikke undersøges, idet der som nævnt i min skrivelse af 4/3 er henlagt plastik under halmen. Min klient ville således alene ved destruktive indgreb i enten plastikken eller i loftsbeklædningen i stueetagen have kunnet konstatere forholdet. En købers undersøgelsespligt kan ikke udstrækkes til at foretage sådanne destruktive indgreb.

Tilstandsrapporten side 6 pkt. 8.8. - spær og lægter - er vel netop som det anføres spær og lægter og således ikke etageadskillelsen.

For så vidt angår bemærkningen om bjælker og brædder i etageadskillelse hører denne vel næppe ind under spørgsmålet spær og lægter. Køber har således ikke haft anledning til at undersøge spørgsmålet vedrørende etageadskillelsen under plastikken.

Tilstandsrapporten side 6 pkt. 8.15 vedrører ikke nærværende problemstilling. Pkt. 8.15 beskriver netop, at der ikke er udført brandsektionering, idet der ligger halm i begge tagrum. Halmen er netop anvendt som isolering. Det den bygningssagkyndige beskriver, er at den fornødne brandsektionering ikke er foretaget. Dette har således intet med etageadskillelsen at gøre.

Tilstandsrapporten side 8 pkt. 5.2 bemærkning at 'loftet hælder ud mod ydervægge' har ej heller noget med de konstaterede mangler at gøre. At det indvendige loft hælder ud mod ydervægge har intet med etageadskillelsens tilstand at gøre.

Bemærkningerne om sundhedsattestens beskrivelse af ejendommens vedligeholdelsestilstand som mindre god og at sælger har generelt svaret 'ved ikke' til alle spørgsmål, kan De som køberforsikring vel næppe påberåbe Dem sundhedsattesten. I øvrigt er det min opfattelse at det forhold, at sælger har svaret 'ved ikke', ikke har indflydelse på nærværende problemstilling. At vedligeholdelsestilstanden er mindre god er ej heller ensbetydende med at den tegnede køberforsikring ikke dækker.

Det er klart min opfattelse, at mine klienters undersøgelsespligt ikke kan udstrækkes i det omfang De anfører i Deres skrivelse af 12. marts 2003."

Selskabet fastholder ved skrivelse af 23/4 2003 til klagernes advokat, at forholdet er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten - og øvrigt materiale som ligger til grund for forsikringsaftalen.

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at selskabet tilpligtes at anerkende, at den anmeldte skade er omfattet af den tegnede køberforsikring.

Selskabet fastholder, at det ikke på det foreliggende grundlag findes dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Af policen for husforsikring fremgår bl.a.:

"**Din forsikring omfatter ikke:** Svampedækning
Insektdækning"

Af policen for køberforsikringen fremgår bl.a.:

"**Klausul 4**

Forsikringen omfatter ikke skade som følge af råd-, svampe- og insektangreb."

Forsikringsbetingelserne for køberforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Undtagelser fra dækningen**

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnet 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 råd-, svampe-, eller insektdækning hverken er omfattet af køberforsikring eller husforsikring.

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at den anmeldte skade på ejendommen går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i sundhedsattesten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen