706/04

Den 27. september 2004 blev i sag nr. 62.638:

xxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
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 med sundhedsattest i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte rådskader på udvendigt træværk.

Klageren har den 23/12 2003 anmeldt rådskader på udvendigt træværk, idet ejerforeningen havde besluttet, at alt udvendigt træværk på 27 rækkehuse skulle udskiftes. Klagerens andel udgjorde ca. 77.000 kr.

Efterfølgende er en del af skaderne anerkendt af bygningsforsikringen i Tryg Forsikring A/S, men den endelige erstatning er endnu ikke fastsat.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte skader er nævnt i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport og dermed undtaget dækning under ejerskifteforsikringen.

Af tilstandsrapporten Lb. nr. 702822 af 23/1 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Bemærkninger:

...

	3.2 Beklædninger	K2	Der er synlige rådskader/trænedbrydende angreb i udv. træbeklædninger."

Af den i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdede sundhedsattest Lb. nr. 198 702822 fremgår bl.a.:

"Forsikringen kan tegnes med følgende forbehold:

Klausul nr. 37 Råd- og svampeskade, der overgår eller stammer fra vinduer, udvendige døre samt udvendig træbeklædning, er ikke omfattet af forsikringen.

…

6. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelse for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)

Bygn.	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
...				
a	Udvendigt træværk	0-5 år	III	Der er rådskader.

…

III: Vedligeholdelsesstanden dårlig. Der er renoveringsarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig."

Det fremgår af sagens akter, at der tillige er udarbejdet tilstandsrapport Lb. nr. 198 702823 på fællesarealerne i det område, hvor klagerens ejendom ligger.

Klageren henviser til, at han alene har fået udleveret én tilstandsrapport (198 702823), hvoraf det bl.a. fremgår, at der er partielle rådskader. Endvidere har han fået udleveret sundhedsattesten. Han oplyser, at HOME ikke har modtaget tilstandsrapport Lb. nr. 702822. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"På nuværende tidspunkt kan jeg godt se, at jeg burde have læst forsikringspolicen minutiøst igennem, men kunne ikke på daværende tidspunkt forestille mig, at der var udfærdiget to tilstandsrapporter for samme hus. Desuden er der en klausul på policen som nævner at hvis der er skade på fælles bygningsdele, vil der være erstatning i henhold til fordelingstal 101/2534. I denne sag er det jo netop et fællesanliggende for hele ejerforeningen, og bliver som tidligere nævnt også betragtet som et fælles projekt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

3. 62.638

Det undertegnede ønsker er behandling af forsikringsselskabet som havde ejerskifteforsikringen været tegnet på den udleverede tilstandsrapport (198-702823).

I selskabets skrivelse af 10/12 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Da træbeklædningernes dårlige tilstand efter Codans opfattelse er klart og fyldestgørende beskrevet i Sundhedsattesten har vi afvist den anmeldte skade, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold der er nævnt i Sundhedsattesten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6, 1. pind.

Vores kunde har oplyst at de alene har modtaget tilstandsrapport vedrørende fællesarealerne og ikke den som bilag B fremlagte tilstandsrapport.

Det er imidlertid Codan uvedkommende, hvorvidt den pågældende ejendomsmægler måtte have forsømt at udlevere den korrekte tilstandsrapport.

Det afgørende er, at ejerskifteforsikringen er indtegnet på baggrund af bilag B, hvilket fremgår af policen, og at træbeklædningens tilstand er udførligt og korrekt beskrevet i denne tilstandsrapport.

Vi må i stedet henvise vores kunde til at rette et evt. krav mod ejendomsmægleren."

Af policen fremgår bl.a.:

"**Klausul 20** Følgende begrænsninger er gældende for denne forsikring: … I tilfælde af en dækningsberettiget skade på fælles bygningsdele: Tilstandsrapport Lb. nr. H702823, vil der være erstatning i henhold til det oplyste fordelingstal: 101/2534."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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:
Af den udstedte police fremgår det, at der til forsikringen hører Sundhedsattest nr. 198 702 822. Endvidere kan det lægges til grund, at klageren har modtaget sundhedsattesten med dette nummer, men muligvis ikke tilstandsrapporten med samme nummer.

I tilstandsrapporten og sundhedsattesten af dette nummer er forholdet med træværket efter nævnets opfattelse korrekt beskrevet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning.

Det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgeren som følge af, at den rigtige tilstandsrapport ikke måtte være udleveret, er frigjort for ansvar og ligeledes, om ejendomsmægleren måtte have pådraget sig ansvar herfor.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen