780/07

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.827:

xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 med udvidet dækning i Codan Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at anerkende ødelagt isolering, loftplader samt dampspærre som dækningsberettigende skader. Klageren påstår[5] desuden selskabet tilpligtet at dække de omkostninger, som skaden har medført, herunder f.eks. tabt arbejdsfortjeneste samt udgift til opbevaring af møbler.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for isoleringen med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Det er desuden selskabets opfattelse, at isoleringsevnen ikke er væsentlig nedsat, hvorfor forholdet heller ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Den manglende dampspærre samt hullerne i den eksisterende dampspærre har selskabet ligeledes afvist under henvisning til, at dette ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet anerkendt, at udgiften til nedtagning og genopsætning af gipsplader i loftet er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af tilstandsrapporten[7] dateret den 15/6 2006, at den forsikrede ejendom er opført i 1965. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 28/9 2006,[13] og de omtvistede skader er anmeldt[8] til selskabet den 12/10 2006.

Af tilstandsrapporten[7] fremgår bl.a.:

> ""**Registrering af bygningens tilstand**
>
> | **Bygn:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
> |---|---|---|---|
> | **A** | **Beboelse** | | |
> | … | | | |
> | | **8. Tagkonstruktion** | | |
> | … | | | |
> | | 8.12 Isolering | K1 | Isolering på loft er ujævnt udlagt og der er anbragt bohave på isoleringen, som dermed er blevet trykket.
Note: Trykket og nedslidt isolering er med reduceret isoleringsevne." |

Den 12/10 2006[8A] anmeldte klageren telefonisk, at isoleringen på loftet i den forsikrede ejendom var ødelagt af mus.

Den 17/10 2006 blev forholdet besigtiget af selskabets taksator. Af skaderapporten[9] fremgår bl.a.:

> "Ved mit besøg kunne jeg se at gipsloftspladerne var fjernet, således at der var adgang både nedefra og oppefra til isoleringen, ligeledes var dampspærre delvis fjernet.
>
> Det var tydeligt at konstatere, at isoleringen og dampspærre (alukraft) er beskadiget af mus eller andre dyr, ved en nærmere undersøgelse fandt jeg nødder i isoleringen, og mange musereder.
>
> Ligeledes kan jeg bekræfte at isoleringen var trykket og ujævnt udlagt.
>
> Der har på et tidspunkt været efterisoleret, for der var flere tykkelser dels 150 mm og 200 mm, men lå meget ujævnt.
>
> Der var beskadiget mere eller mindre i hele huset, af muse-rottereder."

Ved skrivelse af 8/11 2006[10] meddelte selskabet, at det ikke kunne anerkende den defekte isolering/dampspærre som dækningsberettigende. Til støtte herfor henviste selskabet til, at isoleringen var behørigt omtalt i tilstandsrapporten, og at dampspærre i øvrigt ikke var påkrævet på tidspunktet for opførelse af ejendommen, jf. bygningsreglementet fra 1961.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at skaderne på isolering og dampspærre udgør dækningsberettigende skader. Til støtte herfor anfører klageren i skrivelse af 8/12 2006[1] bl.a.:

> "Vi erfarede ved besigtigelsen af skaden, at der stod bohave på en mindre del af loftet og vi er enige i, at isoleringsevnen på den del af loftet er reduceret. Det ændrer dog ikke det faktum, at der er isoleringsevne til en vis grad på den del, hvor der har stået bohave, og at resten af isoleringen på loftet burde være intakt. I øvrigt er angiver tilstandsrapporten isoleringen på lofter med karakteren K1, og set i forhold til skaden, er dette direkte misvisende og ikke fyldestgørende.
> …
> Der har været reder og gange efter dyr overalt på lofterne, og det har ødelagt isoleringen, eksisterende dampspærre, og loftplader.
> …
> Det fremgår ikke af tilstandsrapporten:
>
> 1. At dyr har haft utallige reder og gange overalt på loftet nede i isoleringen, og derved ødelagt isoleringsevnen på lofterne.
>
> 2. At dyr har gnavet på og ødelagt dampspærren, så de underliggende plader er blevet porøse.
>
> 3. At loftpladerne stank af ekskrementer og urin fra dyr overalt og med udtalte fugtskader, og lugtgener til følge i bygningens underliggende stuer.
>
> 4. At der manglede dampspærre på ca. 35 kvm.
>
> …
> Codan angiver at dampspærre ikke var et krav på opførelsestidspunktet for bygningen i 1961. Om dampspærren er et krav i bygningsreglementet af 1961, er da muligt; men isoleringen kan jo være opsat på et andet tidspunkt, da isolering først i 70'erne blev opdaget som et godt økonomisk redskab til nedsættelse af varmeforbruget. Dampspærre dengang og i dag er en del af godt håndværk i forbindelse med isolering. Vi formoder at forbedringer der er foretaget, også er omfattet af forsikringen.
>
> Det er vores klare opfattelse at skadernes væsentlige omfang nedsætter bygningens værdi, da omkostningerne til reetablering er væsentlige, og at vi som køberne ikke kunne være bekendt med dette ved køb af huset, da det ikke fremgik af tilstandsrapporten. Hverken loftplader, dampspærre eller dyrenes omfattende ødelæggelse af isolering er nævnt i tilstandsrapporten. Skaderne nedsætter brugbarheden væsentligt i forhold til varmetab, lugtgener, og fugtindtrængning. Skaderne udgør en nærliggende risiko for beboerne i form af allergi, lugtgener, og fugt. For bygningen er der stor risiko for fugtindtrængning og dermed svampeangreb og råd."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at de anmeldte skader på isolering og dampspærre ikke er dækningsberettigende. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 22/2 2007[2] bl.a.:

> "**1. Isolering**
> …

Vi har afvist skader på isoleringen, idet det af tilstandsrapporten fremgår, at isoleringen er nedslidt og beskadiget og vores kunde derfor måtte påregne omkostninger til udskiftning heraf.

Det er i den forbindelse ikke afgørende, om alle årsager til den manglende brugbarhed af isoleringen er udtrykkeligt nævnt i tilstandsrapporten.

Hertil kommer, at isoleringsevnen ikke er væsentligt nedsat på grund af musenes tilstedeværelse, hvorfor der isoleret set ikke foreligger en dækningsberettiget skade for så vidt angår denne skadesårsag, jf. således også ak 64.609.

Dampspærre

2.1 manglende damspærre

Ejendommen er opført i 1965, på hvilket tidspunkt det ikke var sædvanligt at indlægge damspærre.

Det forhold, at der for en del af ejendommen mangler dampspærre kan derfor ikke anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det har i den forbindelse ikke betydning, at der for en del af lofterne rent faktisk har været indlagt en form for damspærre, jf. ak 60.179.

Der kan ej heller konstateres nogen skader som følge af den manglende dampspærre.

2.2 huller i eksisterende dampspærre

Der har ganske rigtigt kunnet konstateres huller i den del af lofterne, hvor damspærre rent faktisk var etableret.

Imidlertid har vores bygningskonsulent ikke kunnet konstateres nogen former for skader som følge heraf, og det vurderes heller ikke at være nærliggende risiko for at sådanne skader vil opstå.

Vi må således fastholde, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 7/3 2007[3] til nævnet bl.a.:

"Codan angiver de har afvist at dække skaderne på isolering grundet tilstandsrapporten, som angiver at der var udlagt bohave, som reducerede isoleringsevnen. Der var udlagt bohave på i alt 5 kvm ud af et loft på 60-70 kvm. Vi anerkender at isoleringen hvor bohavet har stået var trykket med reduceret isoleringsevne. Det betyder altså ikke at der ingen isoleringsevne er på de 5 kvm. Isoleringen på de øvrige lofter er således være intakt efter tilstandsrapporten, om end ujævnt udlagt. Codan angiver selv at isoleringen og dampspærre var ødelagt af dyr. Det er omfanget som fremgår af billedmaterialet. Der har været dyr overalt på lofterne med reder og løbegange over det hele. Afgnavninger af dampspærre og bagside på loftplader. Stank af ekskrementer og urin. Når tilstandsrapporten angiver skader på loftet med karakteren K1, er det 'en mindre skade, som ikke har indflydelse på bygningsdelens og bygningens funktion'. Som køber betyder det, at der ikke skal iværksættes noget. De ting der omtales fungerer. Tilstandsrapporten er derfor misvisende og fejlagtig, og de omfattende skader, som fremgår af billedmaterialet er beviset derpå. Når

dyr har fjernet isoleringsmaterialet, dampspærren og ødelagt loftpladerne, er der kun meget begrænset virkning på de dele af bygningen. Det er fejl som ikke har været beskrevet i tilstandsrapporten.

Dampspærre var opsat men ikke på hele loftet. Uagtet det ikke på bygningstidspunktet var sædvanligt at opsætte dampspærre, var der kun opsat dampspærre på en del af loftet. Når man som køber ser at der er dampspærre, forventer man at der er opsat dampspærre på det hele. Det må være godt håndværk. Vi anser det som en fejl at der IKKE er opsat dampspærre på hele loftet. Når Codan ikke undersøger om der er skader på loftpladerne, som følge af manglende dampspærre, er det forventeligt de anser der ingen skader er. Ved reetablering skal der dampspærre op under alle omstændigheder. Når dyr gnaver huller i dampspærren, kommer de ned til loftpladerne, og der gnaver de i belægningen, og deres afføring flyder ud på underlaget, som derved ødelægges."

Nævnet har fået forelagt klagerens[11] og taksatorens[12] fotos af de anmeldte skader.

Af forsikringsbetingelserne[14] fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
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 vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

6 Hvad dækker forsikringen ikke?
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter en gennemgang af de tilsendte fotos, hvorved den massive forekomst af musereder er godtgjort, finder nævnet, at isoleringen og dampspærren er ubrugelig. Efter nævnets opfattelse havde klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten ikke anledning til at tro, at isoleringen og dampspærren var uanvendelig. Nævnet finder

derfor, at selskabet skal betale en forholdsmæssig andel af udgifterne til udskiftning af isoleringen samt udgifterne til udskiftning af den ødelagte dampspærre. Derimod finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at betale for etablering af dampspærre, hvor en sådan ikke har været. Erstatningen for isoleringen finder nævnet skønsmæssigt at kunne fastsætte til 40 % af udgifterne til genetablering af isoleringen i det omfang, den forefandtes på overtagelsesdagen. Herudover finder nævnet, at selskabet skal betale for opmagasinering af klagerens indbo i det nævnte lagerhotel. Da klageren ikke har godtgjort at have haft merudgifter ved at bo uden for forsikringsstedet, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale herfor.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal betale 40 % af klagerens udgifter til udskiftning af isolering - dog ikke til mere isolering end der var udlagt på overtagelsesdagen - samt udgifterne til ny dampspærre, hvor der var etableret dampspærre. Herudover skal selskabet betale for afholdte udgifter til opmagasinering af klagerens indbo. Erstatningsbeløbet skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen