813/09

Den 16. februar 2009 blev i sag nr. 72.301:

xxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx

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, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade (vandindtrængning ved kvist).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skaden skyldes, at klageren ikke har udbedret et i tilstandsrapporten korrekt omtalt forhold vedrørende kvisten.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus opført i 1934. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 1/7 2001, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 12/2 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
…				
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2	4	Inddækning ved kvist hvor der har været utæthed er udfuget med blød fuge
…				
	8.7 Kviste	K1	6	Fugtskjolder indv ved kvist se pkt. 8.3 samt sælgers oplysninger
…				

Karakterskala:

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

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
4	A	8.3 Skotrender/inddækninger	Det vurderes at fuge har begrænset holdbarhed
…			
6	A	8.7 Kviste	Der kunne ikke måles forhøjet fugt ved besigtigelsen Kvisttage er ikke tilgængelige for besigtigelse

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har De boet i huset?

16

…	Ja	Nej	?
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt?	☒	☐	☐

Der har været utæthed ved kvist mod have - er udbedret."

Det i tilstandsrapporten anførte fremgår ligeledes af en i forbindelse med huskøbet fremlagt SundhedsAttest, der er dateret 12/2 2001.

Ifølge det af selskabet oplyste anmeldte klageren den 26/1 2004 telefonisk til selskabet, at der trængte vand ind ved kvisten. Samtidig hermed anmeldte han nogle andre forhold, som ikke ses omfattet af den for nævnet indbragte klage.

Selskabet lod herefter forholdet besigtige af en ekstern konsulent, som i forlængelse heraf tilskrev klageren. Af denne skrivelse, der er dateret 14/12 2003, men som ifølge selskabet må være afsendt 14/2 2004, fremgår bl.a.:

"Med henvisning til besigtigelse af ovennævnte ejendom, blev følgende konstateret.
De anmeldte forhold blev besigtiget sammen med dig, og er registreret som følger:
…
2. Vand trængt ned gennem loft arbejdsværelse 1. sal, og videre ned i stueloft.
…

Ad. 2.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der trængte vand ind gennem taget på arbejdsværelset på 1. salen.

> Taget blev besigtiget udefra, og det kunne her konstateres at inddækningen på venstre side af kvisten (fra haven), var udført med flød fuge, og tilsyneladende ikke længere kunne holde tæt.
> **Skade afvises på den tegnede ejerskifteforsikring**, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten på side 5 af 12, under punkt 1.3., hvoraf det fremgår at: *'Inddækning ved kvist hvor der har været utæthed er udfuget med blød fuge'*."

Klagerens daværende advokat tilskrev den 24/8 2004 selskabets eksterne konsulent. I denne skrivelse hedder det:

> "Ejeren af ovennævnte ejendom, J.V.M. har rettet henvendelse til mig i anledning af Deres skrivelse af 14. december 2003 til min klient, hvori De afviser dækning af pkt. 2, 'vandindtrængen gennem loft i arbejdsværelse på 1 ste sal og videre ned i stueloft' med den begrundelse, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten på side 5, pkt. 1.3 hvoraf fremgår: 'Inddækning ved kvist hvor der har været utæthed er udfuget med blød fuge'. Min klient har nu haft fagfolk til at vurdere Deres påstand, og konklusionen er, at vandindtrængen ikke kan skyldes den bløde fuge. Dersom der fortsat ikke opnås enighed om dækning af skaden, foreslår jeg et syn og skøn, som kan gennemføres uden egentlig retssag."

Skrivelsen blev ikke besvaret, og advokaten rykkede derfor for et svar ved skrivelse af 19/10 2004 til skadekonsulenten. Da denne skrivelse heller ikke blev besvaret, rettede advokaten den 19/11 2004 direkte henvendelse til selskabet, som ifølge eget udsagn først på dette tidspunkt fik kendskab til advokatens skrivelse af 24/8 2004.

Henvendelsen blev besvaret af selskabet ved skrivelse af 18/1 2005. I skrivelsen omtaler selskabet nogle af klageren i 2002 anmeldte skader, som ikke er omfattet af nærværende klagesag. Selskabet har efterfølgende oplyst, at det fejlagtigt var af den opfattelse, at advokatens skrivelse af 24/8 2004 vedrørte disse forhold.

Ifølge det oplyste hørte selskabet herefter ikke mere til sagen, førend det i august 2006 fra klagerens daværende advokat modtog kopi af overslag over udgifterne forbundet med udbedring af vandskade på kvist. Ifølge overslaget, der er dateret 20/7 2006, vil arbejdet beløbe sig til 91.500 kr. ekskl. moms. Overslaget inkluderer (1) levering og opstilling af stillads, (2) aftagning af tagpap, udskiftning af tagbrædder samt lægning af nyt tagpap, (3) nedtagning af gammel puds på vægge og loft i kvist, (4) levering og opsætning af nye gipsplader til maling, (5) spartling af nye gipsplader og maling af disse samt træværk omkring kvist inde og ude, (6) maling af stueloft på grund af skjolder og (7) bortkørsel af gamle brædder.

Efter modtagelsen af overslaget lod selskabet forholdet besigtige igen. Besigtigelsen fandt sted den 12/10 2006, hvorefter selskabet tilskrev klagerens advokat. Af denne skrivelse, der er dateret 19/10 2006, fremgår bl.a.:

> "Kvisten er besigtiget både indefra og udefra, og konsulenten modtog billeder af kvisttaget før afdækningen med presenning.
>
> Der er fugtskjolder forneden i kvistvægge og lidt i loft. Disse skader er følgeskader af utætheder i inddækninger, som er omtalt i tilstandsrapporten.
>
> Den 14. december 2003, blev denne skade afvist af Bygge- og konsulentfirma H.C., med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold der er anført i tilstandsrapporten.
>
> Skaderne på tagpappet kan derimod anerkendes, idet dette ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
>
> Det fremgår af de modtagne billeder, at tagbeklædningen (tagpap) er udtjent, hvorfor der gøres værdiforringelse gældende. Erstatningen opgøres herefter til 20 % af nyværdien. Se eventuelt forsikringsbetingelsernes punkt 11.
>
> Da det fremsendte overslag på kr. 91.500 omfatter udskiftning af tagpap, tagbrædder, puds, loft, skråvægge m.v. - altså også en del arbejder der ikke er omfattet af forsikringen, kan overslaget ikke godkendes.
>
> Vores konsulent har kalkuleret arbejdet med udskiftning af tagpappen til ialt kr. 25.315. Da der som ovenfor nævnt vil være afskrivning på grund af tagets alder, kan der tilbydes en erstatning på 20%, ialt kr. 5063."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 6/8 2007, fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> I forbindelse med en vandskade i vores karnap har jeg haft besøg af Codan (ejerskifteforsikring), som påtog sig at dække skaden. Desværre var der ikke overensstemmelse mellem hvad konsulenten sagde og den skriftlige tilbagemelding som jeg siden hen fik vedr. sagen.
>
> Årsagen til afvisningen sker under henvisning til et forbehold i tilstandsrapporten (fugen ved karnapinddækning er udført med blød fuge).
>
> Da jeg ikke mener, at skaden kan henvises til forbeholdet i tilstandsrapporten tager jeg i første omgang fat i en entreprenør for at få hans vurdering af problemet. Entreprenørens vurdering er den samme som min, nemlig at vandgennemtrængningen ikke kan skyldes den bløde fuge, men at det stammer fra nedslidt tagmateriale på karnap. For yderligere at underbygge dette tager jeg fat i et arkitektfirma og en 'tagdækker' som efter besigtigelse kommer frem til samme konklusion vedr. årsagen.

Efter gentagne skriftlige henvendelser til Codan (via advokat) hvor Codan ikke reagere, får vi endelig genoptaget dialogen, blot for at konstatere at Codan står fast på at de ikke vil dække skaden - dog accepterer de at dække nyt tagmateriale, men acceptere altså ikke følgeskaderne som ifølge mine 'eksperter' er forårsaget af netop nedslidt tagmateriale.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
1) Jeg vil gerne have en uvildig instans til at vurdere om en dækning er berettiget eller ej.
2) Hvis entreprenører, arkitekt og jeg har ret i vores antagelser, så vil jeg have Codan til at stå ved deres ansvar og dække udbedringen."

Selskabet har ved skrivelse af 27/9 2007 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"*Ultimo januar 2002 anmelder vores kunde 3 forhold:*
1) utæthed ved skorsten grundet utæt inddækning samt et par knækkede tagsten
2) skader på betongulv
3) utæt garagetag

Vores bygningskonsulent meddelte vores kunde at punkt 1 og 2 var dækningsberettigede og at kunden kunne indsende tilbud på udbedring. Punkt 3 blev afvist.

Ingen af ovenstående punkter er genstand for nærværende klagesag, men er blot medtaget af kronologiske årsager.

Knap 3 år efter overtagelsen anmelder vores kunde telefonisk den 26. januar 2004, at der trænger vand ind ved kvisten.
…
Ved besigtigelsen [den 12/10 2006] kunne vores konsulent konstatere følgende:
1) utætte inddækninger/skotrender på siden af kvisten og ved overgang fra tag til kvisttag.
2) nedslidt og revnet tagpaptag på kvist
3) vandskader

De indvendige vandskader var primært omkring den nedre del af kvistvæggene samt en mindre del af loftet umiddelbart under skotrenderne.

Vi har afvist at dække omkostninger til udbedring af inddækningerne, idet dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

For så vidt angår vandskaderne har vi afvist disse, da det er vores opfattelse, at følgeskaderne kan henføres til utætte inddækninger/skotrender.

Henset til at utætheder ved kvisten først konstateres 3 år eller senere efter overtagelsen, finder vi det ikke dokumenteret, at vandskaderne har været til stede ved overtagelsen, hvorfor beskrivelsen i tilstandsrapporten må anses for fyldestgørende på dette tidspunkt.

Da vores kunde er gjort opmærksom på via tilstandsrapporten at fugerne stod for en snarlig udskiftning, må vandskaderne primært tilskrives manglende vedligeholdelse af ejendommen i de forløbne 5 år.

Ved en fejl har vi anerkendt at erstatte tagpaptaget, idet vi har anset det for en dækningsberettiget skade, at taget var nedslidt og revnet. Vi har opgjort erstatningen for denne del til kr.

23.315,-, hvorfra skal fratrækkes værdiforringelse med 80% grundet tagets generelle tilstand. Der vedlægges kalkulation og vores brev af 19. oktober 2006 jf. bilag …

Det kan ikke vurderes, hvorvidt der har været utætheder i tagpappen, idet taget ikke kan besigtiges uden stillads, men vores konsulent skønner som nævnt, at de indvendige vandskader stammer fra de utætte inddækninger.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde vores afgørelse, idet vi ikke finder det dokumenteret, at vandskaderne kan henføres til et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen."

Hertil har klageren i skrivelse af 11/10 2007 til nævnet bemærket:

"På side 2, punkt 2 skriver Codan under henvisning til deres besigtigelse, at der er konstateret 'nedslidt og revnet tagpaptag på kvist'. Dette er ikke konstateret ved selvsyn af Codan, men via billeder taget af undertegnede. Codan har overfor mig konstateret, at man ikke ønsker at besigtige kvisttaget, med mindre at jeg for egen regning får sat stillads op. Mit tilbud om at benytte en professionel stige blev således afvist.

Videre på side 2 (afsnittet startende med 'De indvendige vandskader.....')
Det er ikke korrekt at vandskaderne primært var omkring den nedre del af kvistvæggene, idet loftet også bar tydelige spor efter vand.

Videre på side 2 (afsnittet startende med 'Henset til at utætheder....')
Jeg føler at denne sag er præget af amatøragtige tilstande og henvisninger om at breve er fejldateret med mere, vidner blot om at Codan langt fra har styr på deres konsulenter og deres korrespondance. Vi overtog huset 1. juli 2001 og brevet fra Codan's eksterne konsulent er dateret, rigtigt vel og mærke, til den 14/12 2003 - altså ikke engang tre år efter overtagelsen af ejendomme (her påstår Codan '3 år eller senere'). Det kan endvidere konstateres, at Codan inden denne eksterne konsulent, som formulerede brevet, blev sat på sagen, har været ude og besigtige skaderne. Codan må i deres sagsmappe/kalender kunne finde frem til en meget tidligere dato, hvor Codans egen konsulent var på ejendomsbesøg.

Udover ovenstående har jeg vedlagt to bilag. Bilag … indeholder billeder som alle er sendt til Codan for lang tid siden, men som giver et godt indtryk af årsagen til problemet. De to billeder til højre er nye i forhold til tidligere fremsendte billeder til Ankenævnet.
Bilag … er nye billeder som er taget efter at jeg selv har 'åbnet' væggen for ved selvsyn at se på skadens omfang. Disse billeder er ikke sendt til Codan, idet Codan har meddelt mig, at de ingen korrespondance ønsker med mig så længe at sagen ligger i forsikringsankenævnet."

Herefter har selskabet i skrivelse af 26/11 2007 til nævnet anført:

"Bilaget benævnt … er identisk med de fotos vi tidligere har fremsendt, og giver derfor ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Bilag B har vi forelagt vores bygningskonsulent.

Det er fortsat vores opfattelse, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold.

Rådskader kan opstå over en periode på 2-3 år under forudsætning af vedvarende vandpåvirkning.

Det fremgår af tilstandsrapporten af fugningen omkring inddækninger og skotrender havde begrænset holdbarhed, og at der ikke på besigtigelsestidspunktet kunne konstateres forhøjet fugtniveau i kvisten.

Det må lægges til grund, at inddækninger/skotrende og kvistens tag dermed har været tætte på daværende tidspunkt.

Det må lægges til grund at kvistenes inddækninger og skotrende har været utætte gennem længere tid, da der ikke er foretaget nogen foranstaltninger for at vedligeholde fugerne siden overtagelsen, og da rådskader som nævnt er 2-3 år om at udvikle sig, finder vi det ikke sandsynliggjort, at rådskaderne har været til stede på overtagelsesdagen i juli 2001.

De fremsendte fotos benævnt bilag … viser, at skaderne er opstået i og omkring inddækninger på siden af kvisten og øverst ved skotrenden.

Der er efter vores opfattelse ikke nogen dokumentation i de fremlagte fotos for at rådskaderne kan henføres til evt. utætheder i kvistens tagbelægning.

Særligt for så vidt angår spørgsmålet, om rådskaderne kan anses for en følgeskade af det nedslidte tagpap, må vi pointere, at et kvisttag, der er nedslidt på grund af alder for så vidt ikke i sig selv er en skade.

Som nævnt blev der ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten taget fugtmålinger i kvisten, og hvis tagpaptaget på dette tidspunkt havde været utæt, ville der alt andet lige også have været et forøget fugtindhold i kvistloftet.

Når dette ikke har kunnet registreres, og da vores kunde selv først konstaterer vandindtrængning i januar 2004, må det lægges til grund, at tagpaptaget har været tæt ved overtagelsen og i en længere periode herefter, og således må anses for at have været intakt.

Hvis Nævnet måtte lægge til grund, at rådskaderne kan henføres til nedslidningen af tagpaptaget, må vi derfor gøre gældende, at der er tale om følgeskade af en i øvrigt ikke dækningsberettiget skade.

Som nævnt har vi ved en fejl anerkendt at betale for udskiftning af tagpaptag med afskrivning, men dette indebærer ikke et tilsagn om også at betale for evt. følgeskader heraf.

Vi må derfor fastholde vores afgørelse."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 25/12 2007 til nævnet.

Selskabet har ved skrivelse af 29/1 2008 til nævnet oplyst, at det af klageren anførte ikke giver anledning til yderligere bemærkninger, men at det er indstillet på at genbesigtige forholdet, hvis klageren blotlægger konstruktionen.

Ifølge det oplyste foretog selskabets konsulent ny besigtigelse af forholdet den 22/2 2008.

Vedlagt skrivelse af 24/4 2008 har selskabet til nævnet fremsendt kopi af en til klageren fremsendt skrivelse. Af sidstnævnte skrivelse, der ligeledes er dateret 24/4 2008, fremgår:

> "Jeg henviser til vores telefonsamtale dags dato.
>
> Som jeg nævnte, har vi desværre ikke fået givet dig en tilbagemelding på besigtigelsen ultimo februar, hvilket vi beklager.
>
> Det er imidlertid fortsat vores bygningskonsulents opfattelse, at årsagen til rådangrebene kan henføres til utætte inddækninger og evt. utætheder i tagpaptaget. Rådskaderne vurderes ikke at have været til stede på overtagelsestidspunktet i 2001.
> Besigtigelsen giver således som udgangspunkt ikke anledning til at ændre den vurdering, som vi har givet udtryk for i forbindelse med ankenævnsbehandlingen.
> Henset til at vores konsulent skønner, at rådskaderne også i et vist omfang kan henføres til utæt tagbelægning, er vi dog efter omstændighederne indstillet på at tilbyde sagen forligt ved at betragte 50% af følgeskaderne som dækningsberettigede på forsikringen.
>
> Hvis du kan acceptere dette forligstilbud foreslår vi, at du indhenter tilbud på udbedring af følgeskaderne, og indsender dette til vores godkendelse.
>
> Vi hører gerne, om du er interesseret heri."

Klageren har ved skrivelse af 5/6 2008 til nævnet anmodet om udsættelse af sagen med henvisning til, at der mellem parterne pågår forligsforhandlinger.

Vedlagt skrivelse af 13/6 2008 har selskabet til nævnet fremsendt kopi af en til klageren fremsendt skrivelse. Af sidstnævnte skrivelse, der ligeledes er dateret 13/6 2008, fremgår, at selskabet fastholder sin afgørelse, ligesom det på ny tilbyder at forlige sagen som tidligere foreslået. I skrivelsen understreger selskabet, at forligstilbuddet ikke omhandler omkostninger til dækning af kvistens inddækninger og fuger.

Klageren har ved skrivelse af 1/7 2008 meddelt nævnet, at han ikke ønsker at forlige sagen på de af selskabet foreslåede vilkår.

Klageren har herefter rettet henvendelse til Teknologisk Institut med henblik på at få foretaget svampeundersøgelse. På baggrund af den stedfundne undersøgelse har Teknologisk Institut udarbejdet rapport af 13/8 2008. Af denne rapport, som klageren har fremsendt til nævnet den 20/8 2008, fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Der er konstateret nedbrydning i og omkring kvistflunke på 1. sal..

Formål
Undersøgelsen havde følgende formål:
- At undersøge art og omfang af svampeangreb i kvistflunke, spær under flunke og tilstødende del af skråloft.
- At vurdere om angrebet eksisterede før 2001.

Data og informationer
Rekvirenten har oplyst følgende:
- Familien købte huset i 2001.
- Skaden blev opdaget ved konstatering af fugtskjold i 2002.

Besigtigelse og målinger
Værelse, 1. sal:
- Venstre kvistflunke og tilstødende del af skråloft var åbnet forud for besigtigelsen.
- Her ses kraftig nedbrydning og mycelietilstedeværelse i forskalling i flunkeside og tilstødende del af skråloft samt i spær under flunkeside.
- Spæret er kraftigt til helt nedbrudt mellem en tredjedel og halvvejs ind fra siden ind mod kvisten.
- Nedbrydningen forsætter over og under det blotlagte område.
- Der blev udtaget materialeprøve af hhv. spær og forskalling til mikroskopisk undersøgelse.

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Den mikroskopiske undersøgelse af de udtagne materialeprøver viser angreb af Hvid Tømmersvamp og Gul Tømmersvamp.

Den konstaterede nedbrydningsskade er vurderet efter Teknologisk Instituts skøn som svampeskade i henhold til 'Definition af svamp og råd - Teknologisk Institut, 1990.12.01' (revideret november 2000).

På baggrund af undersøgelsen er det vor vurdering, at skaden eksisterede før 2001.

Udbedringsforslag
Følgende anbefales:
- Fugtkilde elimineres.
- Konstruktionen adskilles så langt nedbrydning kan følges i træet.
- Skaden udbedres i henhold til vedlagte BygErfa-blad om Hvid Tømmersvamp."

I selskabets skrivelse af 12/9 2008 til nævnet hedder det:

"Vi har nu haft lejlighed til at drøfte den af klager indhentede erklæring fra Teknologisk institut med Codans tekniker.

Codans tekniker er ikke enig i Teknologisk Instituts vurdering af, at svampeskaden eksisterede før 2001. Det fremgår da heller ikke af erklæringen, hvad denne vurdering nærmere baseres på.

Ifølge Codans tekniker og de biologer denne har konsulteret er det ikke muligt, så præcis som sket af Teknologisk Institut, at vurdere hvornår en henholdsvis hvid og gul tømmersvamp er opstået. Det er alene muligt at skønne over hvorvidt der er tale om et angreb af nyere eller ældre dato. Det er altså ikke muligt på nuværende tidspunkt, at vurdere om tømmersvampeangrebet er opstået før 2001 eller først efter anmeldelse sker til Codan i 2004.

Hertil kommer, at Teknologisk Instituts erklæring bygger på den urigtige forudsætning, at skaden blev opdaget ved konstatering af fugtskjold i 2002. Der sker imidlertid først anmeldelse til Codan vedrørende dette forhold den 26. januar 2004. Det må derfor antages, at fugtskjolden først er blevet konstaterbar umiddelbart forud for anmeldelsestidspunktet.

Det fremgår yderligere af Teknologisk Instituts forslag til udbedring, at fugtkilden skal elimineres. Det er tidligere oplyst af klager, at tagpappen over den i sagen omhandlede kvist er udskiftet. Teknologisk Instituts bemærkninger tyder på, at der fortsat kommer vand ind. Henset til at tagpaptaget er udskiftet, må vandet således komme fra de utætte inddækninger, som hidtil hævdet af Codan.

På baggrund af ovennævnte gøres det fortsat gældende, at kvisten var tæt på overtagelsestidspunktet i 2001, og at skaderne er opstået senere som følge af at kvistens inddækninger ikke er blevet udbedret, jf. tilstandsrapportens bemærkninger herom.

For det tilfælde, at ankenævnet på baggrund af bl.a. Teknologisk Instituts erklæring finder det dokumenteret, at svampeskaden var til stede på og måske før overtagelsestidspunktet i 2001, er det Codans opfattelse, at der vil være dækning for dette forhold på klagers bygningskaskoforsikring. Klager er ved Codans brev af 28. august 2008 opfordret til at anmelde forholdet som en skade under denne forsikring.

Det bemærkes, at i det omfang, der er dækning på en sådan forsikring, er der ikke dækning på den hos Codan tegnede ejerskifteforsikring, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6, hvoraf bl.a. fremgår at '... forhold, som er dækket af en anden forsikring' ikke er dækket på ejerskifteforsikringen.

Codan er først blevet opmærksom på, at der er svamp i konstruktionen ved modtagelsen af Teknologisk Instituts erklæring, hvilket er baggrunden for at Codan ikke tidligere har opfordret klager til at anmelde under bygningskaskoforsikringen.

Det gøres derfor gældende, at der ikke er dækning for den af klager anmeldte skade på den hos Codan tegnede ejerskifteforsikring, såfremt det anses for dokumenteret, at der har været svamp i konstruktionen siden overtagelsestidspunktet i 2001."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 20/10 2008 til nævnet bemærket:

" Tvisten omhandler to forhold:

1. om hvorvidt en skade der er konstateret på venstre kvistflunke (set udefra) og en del af den tilstødende tagkonstruktion, stammer fra et forhold (en inddækning) der i tilstandsrapporten er karakteriseret med k2, eller som påstået af klager, at skaden stammer fra et utæt kvisttag, samt

2. om den skade, der er årsag til den efterfølgende følgeskade på kvistens træværk, spæret og taglægterne ved denne, var påbegyndt (til stede) på tidspunktet for ejendommens overtagelse 1.7.2001.

Indklagede Codan Forsikring A/S har stedse været af den opfattelse, at rådskaderne ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet og at skaderne stammer fra det med K2 benævnte forhold
…
Teknologisk Institut vurderer, på baggrund af instituttets tekniske analyser, at skaden eksisterede før 2001. Denne konklusion stiller indklagede Codan Forsikring sig tvivlende overfor i brev af 12.9.2008, bl.a. på baggrund af en forkert antagelse af hvornår skaden blev opdaget og anmeldt af J.V.M.

Codan afviser at lægge klagers oplysning om, tidspunktet for hans konstatering af fugtskjolden (skaden) i 2002, til grund. Klager anmeldte umiddelbart efter skadens konstatering i 2002 skaden til Codan, som sendte en repræsentant (Arkitekt M.A.A E.A.) til at besigtige forholdet. Dette møde blev afholdt på klagers bopæl d. 14.2.2002. Udover problemstillingen vedr. kvisten blev tre andre forhold diskuteret (skorsten, kælder og garage). På mødet gav repræsentanten mundtligt forsikringstilsagn, om forsikringsdækning af kvisten.

Klager har imidlertid aldrig fået nogen skriftlig tilbagemelding/bekræftelse fra Codan på denne del af besigtigelsen og ved efterfølgende henvendelse konstaterede Codan telefonisk, at skaden alligevel ikke var berettiget til forsikringsdækning. Klager bad om at få skriftligt svar, hvilket aldrig er modtaget. I tilknytning hertil bemærkes, at det derfor ikke er korrekt når Codan i sit brev af 27.9.2007 til Ankenævnet oplyser, at der kun blev anmeldt 3 forhold.

Indklagede opfordres til, at lede efter og fremlægge de notater/bemærkninger pågældende medarbejder må have taget fra sin besigtigelse d. 14.2.2002.

Der er ikke belæg for Codan's antagelse af, at der stadigvæk trænger fugt ind i konstruktionen jfr. sidste afs. side 1, i brev af 12.9.2008. Konstruktionen er tørret op efter at kvisttaget blev udskiftet, og i dag udsættes konstruktionen ikke for andet end almindelig luftfugtighed.

Sluttelig bemærkes, at ejendommen på tidspunktet for klagers anmeldelse at skaden i januar 2002 var bygningsforsikret i Codan, hvorfor Codan er rette forsikringsselskab.

På trods af diverse bemærkninger og forsøg fra Codans side på at inddrage nye aspekter i sagen, skal jeg på J.V.M.s vegne fastholde, at skaden i dens fulde omfang er omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 31/10 2008 til nævnet anført:

"Vedr. påstand om dækningstilsagn.

Som følge af advokat K.S' bemærkninger vedrørende Codans konsulents mundtlige dækningstilsagn tilbage i 2002, har jeg på ny gennemgået de skader, der er anmeldt på den tegnede forsikring.

Det fastholdes på baggrund heraf, at der ikke er foretaget anmeldelse af forholdet omkring ejendommens kvist før den 26. januar 2004.

Det fremgår af sagsloggene, at Codans konsulent E.A. har besigtiget ejendommen i februar 2002 i forbindelse med anmeldelse af de forhold, der er nævnt i Codans brev af 27. september 2007. Der fremgår intet omkring kvisten, og det skal bestrides, at forholdene omkring kvisten på daværende tidspunkt er forevist Codans konsulent, ligesom det skal bestrides, at konsulenten har givet mundtligt dækningstilsagn herom.

Vedr. bygningsforsikring.

Det er ikke korrekt, at Codan er rette selskab for så vidt angår anmeldelse på bygningsforsikring.

Der var tegnet bygningsforsikring for ejendommen i Codan i perioden 1. juli 2001 og frem til 1. januar 2003. Forholdet anmeldes som ovenfor nævnt først til Codan i januar 2004 - altså på et tidspunkt hvor bygningsforsikringen i Codan ikke længere er i kraft. Dette forhold må derfor henvises til den bygningsforsikring, der overtog forsikringsforholdet efter Codan.

I det omfang der er dokumenteret svamp i konstruktionen, og der er tegnet dækning herfor, burde der være dækning på denne forsikring. Dermed er der ikke dækning på den hos Codan tegnede ejerskifteforsikring, jf. Codans brev af 12. september 2008."

Klagerens advokat er fremkommet med afsluttende kommentarer i skrivelse af 10/11 2008 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 tilstedet, 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,

…
- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring,

…
- følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i SundhedsAttesten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at skaden er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen på grund af manglende udbedring af kvistens inddækninger. Da forholdet vedrørende inddækningerne er beskrevet i tilstandsrapporten/SundhedsAttesten, finder nævnet herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende sagens faktiske omstændigheder ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann