602/00

Den 18. september 2000 blev i sag nr. 52.160:

xxxx x xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Codan Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Klagerne forlanger fugtskader og skader på husets pudsede facader dækket af forsikringen.

Selskabet har i skrivelse af 11/2 2000 redegjort for sagen således: "Forsikringstagerne har med ikrafttræden pr. 01.10.1997 tegnet køberforsikring for ejendommen C...vej 5, 2900 Hellerup. Forsikringen er tegnet på grundlag af tilstandsrapport fra marts 1997. Indledningsvis skal vi oplyse, at forsikringstagerne i oktober 1997 anmeldte en skade, der blev konstateret i forbindelse med aftagning af tapet på vægge i stue. Ved den efterfølgende besigtigelse kunne vor bygningskonsulent observere løstsiddende vægpuds. Skaden, der blev anerkendt som dækningsberettiget på nærværende køberforsikring, blev opgjort til kr. 5.250 inkl. moms, hvilket beløb er anvendt til nedskrivning af selvrisikoen på kr. 25.000. Ved skrivelse af 25.01.99 anmelder forsikringstagerne, at der er skader på ejendommens pudsede facader. Det anføres dels, at overfladen på pudslaget er overfladebehandlet med forskellige materialer, der nødvendiggør afrensning, dels at pudslaget på en ikke ubetydelig del af facaden er løst. Ved skrivelse af 22.02.99 oplyser

forsikringstagerne, at der er konstateret fugtskader på loftet i havestue mod øst, på loftet i fadebur ved køkken mod nord samt ved vindueskvist i værelse på 1. sal mod vest. Ved den efterfølgende besigtigelse kunne vor bygningskonsulent konstatere, at facadepuds på 3 facader er partielt løse. Endvidere kunne han observere revner flere steder, hvilket er normalt for et hus fra 1890. Han er af den opfattelse, at pudslaget stammer fra husets opførelse, og at det har løsnet sig, efter at tilstandsrapporten er udarbejdet, idet det ellers må antages at ville være faldet helt af i de forløbne 2 år, hvilket ikke er tilfældet. For så vidt angår fugtskaderne kunne konsulenten konstatere, at tagpappen over viktualierum er revnet ved facaden, og at der er tale om en ny skade, der ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Det samme gælder for utætheden over havestuen. Ved skrivelse af 19.03.99 har vi således meddelt forsikringstagerne at skaderne ikke er omfattet af køberforsikringen. Forsikringstagerne rejser i skrivelse af 20.04.99 indsigelse mod vort afslag, og anfører bl.a. at de har kalket ejendommen med samme type kalk, som det senest var kalket med. På grundlag heraf anmodede vor bygningskonsulent en malermester om at besigtige ejendommen. Malermesteren kunne konstatere, at huset var kalket, og at der ikke har været anvendt forkerte materialer. Om forsikringstagerne har foretaget korrekt afrensning af facaderne før kalkningen heraf, kunne ikke observeres. Vi har herefter fastholdt vor afgørelse i skrivelse af 03.09.99 til forsikringstagerne. I skrivelse af 01.10.99 meddeler forsikringstagerne, at de ved et kraftigt regnskyl d. 30.09.99 konstaterede vandgennemtrængning i stueloft mod havestue. Foranlediget heraf har den bygningskonsulent, der behandlede skaden i 1997, besigtiget ejendommen på ny. Ifølge hans rapport er der tale om indtrængen af nedbør gennem ikke-synlige utætheder i og/eller ved samling af naturskifertag og inddækning til altandørens kvistparti. Der var ingen synlige skader/utætheder. Der har ikke forekommet synlige tegn på indtrængende nedbør i perioden oktober 1997 – september 1999. Konsulentens konklusion er, at fugtskaderne er opstået efter at tilstandsrapporten er udarbejdet. Vi har ved skrivelse af 09.11.99 afvist erstatningspligten under henvisning til, at fugtskaderne er opstået efter overtagelsen af ejendommen. I pkt. 4 i betingelserne for Køberforsikring præciseres, at forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. I pkt. 5 anføres, at dækningen er betinget af, at skaden var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. I pkt. 6, næstsidste 'pind' anføres, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Det er vor opfattelse, at hverken det løse pudslag eller fugtskaderne

– når henses til ejendommens alder – kan betragtes som skader, således som beskrevet i pkt. 4, men må tilskrives almindelig vedligeholdelse. Det fremgår i øvrigt af tilstandsrapporten, at de pudsede facader bør vedligeholdes. Men selvom det lægges til grund, at forholdene kan betragtes som skader, er det hverken for så vidt angår det løse pudslag eller fugtskaderne dokumenteret, at forholdene var til stede på det tidspunkt, hvor forsikringstagerne overtog ejendommen. Som det fremgår af ovenstående, har forsikringstagerne selv forestået kalkning af facaden. Først herefter anmelder forsikringstagerne problemer med pudslaget. Tilsvarende er de her omhandlede fugtskader først anmeldt ca. 1 ½ år efter overtagelsen af ejendommen. Vi fastholder således, at det ikke er godtgjort, at der er tale om forhold omfattet af Køberforsikringen. Til støtte herfor kan vi henvise til AK 49.023."

Nævnet har fået forelagt fotos af de anmeldte skader.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**Hvilke forhold er dækket ? 4. Forsikringen dækker** – udbedring af skader på det forsikrede. ... **5. Dækningen er betinget af** – at skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og – at skaden er konstateret og anmeldt senest tre måneder efter forsikringstidens udløb. **Undtagelser fra dækningen 6. Forsikringen dækker ikke** ... – forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid,"

Nævnet udtaler:
De oplysninger, der er forelagt nævnet, giver ikke grundlag for at antage, at de anmeldte skader var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen