657/02

Den 22. oktober 2002 blev i sag nr. 57.694:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for omfattende fugtskader.

Klagerne har den 1/12 2000 erhvervet en ejendom for 700.000 kr.

I tilstandsrapport af 30/10 2000 fremgår bl.a.:

"

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**KO…**
1. Fundamenter/Sokler	**X**	…
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk	**X**	…
3. Yder- og indervægge	**X**	…

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Beboelsens fremstår i meget fin stand. Der kan være behov for enkelte forbedringer og i øvrigt anbefales fortsat god vedligeholdelse.

…

Bemærkninger: Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad 2. Der tages forbehold for vægge, som ikke er visuelt tilgængelige pga. fast inventar og møbler, samt oprindelige vægge bag pladebeklædning.

Der tages forbehold for gulve, som ikke er visuelt tilgængelige pga. møbler, væg-til-væg tæpper og fast belægning."

Ejendommen er oprindelig opført i 1677, men renoveret. Husets ydervægge er tilsyneladende ikke opført på fundament, der er ført til frostfri dybde. Det samme gælder nye ydermure, der er opført som 1/2-stensmure uden på de gamle mure. Huset er tilsyneladende uisoleret og uden fugtspærre mellem fundament og mur. Der er omfattende fugtskader i de nederste dele af væggene og på gulv til trods for god opvarmning og hyppig udluftning. Der kommer endvidere skimmel og mug på møblerne. Klagerne har udførligt redegjort for skaderne.

Det er klagernes opfattelse, at når de har købet et renoveret hus, har de grund til at antage, at huset opfylder nutidens krav, og at de derfor er berettiget til at få foretaget de nødvendige bygningsændringer, der sikrer, at fugtskaderne elimineres.

Selskabet er af den opfattelse, at klagerne, der har købt et hus fra 1677, ikke kan forvente, at bygningen opfylder nutidens krav, heller ikke for så vidt angår de renoverede bygningsdele. Selskabet har endvidere påpeget, at indvendige vægge ikke har kunnet besigtiges, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagerne har anført, at det kun var et meget begrænset areal, der var dækket.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækkes

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af Tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen, …

Forhold udenfor bygningen, herunder forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringen.

4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:
i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og, …"

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at der efter det af klageren oplyste synes at være et betydeligt misforhold mellem tilstandsrapportens beskrivelse af ejendommen og den tilstand, hvori ejendommen nu fremstår. Dette gælder uanset husets alder.

Nævnet finder imidlertid, at sagen ikke kan afgøres uden bevisførelse i form af syn og skøn om årsagen til de nu konstaterede forhold og i det hele taget bevisførelse vedrørende renoveringen og ejendommens tidligere anvendelse m.v.

En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må foretages under en retssag. I medfør af § 4 i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Herefter

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand