656/02

Den 14. oktober 2002 blev i sag nr. 57.725:

xxx xxxx xxxxx x
xxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxx xxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for 2 anmeldte skader.

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet den 30/1 2001, fremgår bl.a.:

"**K1: Mindre alvorlige skader**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

...

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget Areal M^2	
				Total	Kælder
A	***Beboelse***	***1913***	***1***	***104***	***104***

...

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
...							
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			***2***				***X***
...							
5. Lofter/Etageadskillelser	***X***						

...

Bygningsdel:	Karakter:	Note:	
3.4 Altaner	***K3***	***5***	***Tagpaplaget på altanen har områder med let slidtage, samt områder med revner/slip i overlæg***

…

Bemærkninger:

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

...

Ad. 2: Der er ikke umiddelbart adgang til skunke p.g.a. manglende skunklemme. Der er ikke umiddelbart adgang til gulve under tæpper/belægninger.

...

Registrering af bygningens tilstand

...

A	*2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.*		
	2.2 Vægge	*K1*	*Kældervæggene har områder med enkelte afskalninger, samt en del i hobbyrum. Der er løst tapet og/eller puds enkelte steder.*

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

	Bygn.:	**Kommentar**
2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.		
Kommentar	*A*	*Husets konstruktion/alder indebærer en nærliggende risiko for opfugtning af kældervægge og gulv. Afhjælpning kan typisk ske ved etablering/renovering af dræn, samt behandling af kældervægge. Kælderen var d.d. generelt tør med enkelte afskalninger. Der er træbeklædning eller cellotexplader på flere vægge i kælder. Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Der er trægulve i enkelte kælderrum, hvoraf det ene er med tæppe. Tæppet er ikke fjernet ved gennemgangen.*

...

5.0 Lofter/Etageadskillelser		
Kommentar	*A*	*Der er sænkede lofter i flere rum.*"

3. 57.725

I skadeanmeldelse, modtaget i selskabet den 7/6 2001, anmeldte klagerne, at man efter at have fjernet gulvtæpper i det ene kælderrum havde konstateret, at der var råd på gulvbrædder.

For at genetablere lofthøjden i stuen, havde klagerne endvidere revet de opsatte trælofter ned, hvorved der havde vist sig en vandskade på væggen og stueloftet.

Taksator foretog besigtigelse, og for så vidt angår kælderen anførte han i sin skaderapport:

"I kælderen er der på flere vægge monteret træbeklædninger. I et lokale er der trægulv, som ved køb og overtagelse var monteret med gulvtæppe.

I 2 hjørner er gulvet meget eftergivende, hvilket med stor sandsynlighed skyldes nedbrydninger i opklodsninger eller strøer.

SKADER:

Gulvet var ikke brudt op ved besigtigelse, men det anses for sandsynlig og forventeligt at der er nedbrydninger i gulvkonstruktionen med karakter af råd.

SKADENS OMFANG OG ERSTATNING:

Lokalet er på ca. 4 x 5 m.

I tilstandsrapporten er gulvets beskaffenhed ikke beskrevet. Derimod står der på side 14 oplysninger vedr. nærliggende risiko for opfugtning af kældervægge og gulv. Denne vurdering er gjort pga. husets alder. Det er helt almindeligt at finde nedbrydninger i trægulve, når der ikke er udført nogen form for dræn af bygningen.

Derudover har et fyrretræsgulv en begrænset levetid på almindeligvis 40-50 år. Når det ligger som her i et ellers udrænet hus, er levetiden yderligere begrænset, hvorfor det må siges at trægulvet har udtjent sin levetid."

For så vidt angik loftet anførte han:

"Der er ikke decideret skade på synlige bygningsdele ved køb og overtagelse. I for-

bindelse med renovering af ejendommen, fjernes listelofter i mange rum, hvorved større pudsskader bliver synlige. Disse befinder sig på vægge over det fjernede nedhængte loft, samt på loftet, i dagligstuen. Det er i forbindelse med lokalet ovenover at der er altan. Altanen er pålagt med tagpap, hvis tilstand er nævnt i tilstandsrapporten som en K3 skade.

SKADENS OMFANG OG ERSTATNING:

Ca. 10 m^2 puds er skadet. Huset er dog handlet med et listeloft som ikke var skadet. Alene derfor kan der ikke opnås erstatningsudbetaling for de skader der er på det pudsede loft. Ved montering af listeloftet har den tidligere ejer kasseret det oprindelige loft."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning.

Efter korrespondance med klagernes advokat, citerede selskabet i e-mail skrivelse af 9/1 2002 til advokaten forsikringsbetingelserne, og anførte:

"1) Gulvskade i kælder

F.s.v.a. angår gulvskaden i kælder henvises til 7'de undtagelse (='forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid'). Ses bort fra dræningsproblemet og den heraf følgende fugt i gulvet, tilbagestår gulvets alder på 89 år. Gulvet har således mere end udtjent den forventede tekniske levetid på 40-50 år. Hertil kommer så yderligere en diskussion af risikoen for opstigende fugt, tilstandsrapportens side 14. Dette hjemler yderligere afvisning efter 1'ste undtagelse (='forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning')

Afvisningen fra L.H. RÅDG. ING. synes dermed teknisk velbegrundet og støtter sig til de gældende forsikringsbetingelser.

2) Pudsskade i loft/vægge over listeloft i stue

Huset er efter købsaftalen handlet med det pågældende listeloft. Det oprindelige loft

indgår således ikke som en del af handlen og betragtes som 'kasseret'. Køber kan således ikke støtte sig til en forventning om, at det overliggende, skjulte loft er klar til blot at blive malet, men må i et 89 år gammelt [hus] påregne at renovering af gammelt puds m.v. kan være nødvendig. (Tilsvarende forhold findes - og ses ofte - vedr. gulve, hvor et gammelt udtjent parketgulv anvendes som undergulv ved montage af eks. et nyt gulv. Det gamle gulv kan ikke forventes at være omfattet af ejerskifteforsikring ved eks. renovering, idet dets formål ændres fra slut- til undergulv ved montagen af det nye gulv. Det gamle gulv vil dog være forsikringsdækket i sin egenskab af undergulv).

De anfører desuden i skrivelse af 19.10.2001 følgende: '...skal listerne jo da hænge i et eller andet'. Denne bemærkning forstår vi således, at De tillige rejser tvivl om listeloftet. Ved gennemgangen på stedet var vor konsulent og Deres klient enige om, at listeloftet var i teknisk god stand og udelukkende blev nedtaget med henblik på en øgning af loftshøjden.

Afvisningen fra L.H. RÅDG. ING. synes dermed teknisk velbegrundet og støtter sig til de gældende forsikringsbetingelser."

I selskabets skrivelse af 18/2 2001 til nævnet hedder det bl.a.:

"Lofter i dagligstue:

Jvf. vores rapport er huset handlet med et listeloft monteret. Det blev oplyst af forsikringstager at dette loft intet fejlede og der ikke var synlige vand/fugtskjolder. Det blev ved besigtigelse vurderet at listeloftet var monteret i forbindelse med konstatering/udbedring af det pudsede loft. Som vi umiddelbart husker 'skadebilledet' var der en del løst og manglende puds, samt et mindre område hvor der var nyere og ubehandlet puds.

Det faktum at forsikringstager vælger at nedtage et ikke-skadet loft for at føre huset tilbage til oprindelig stil e.l. vurderer vi ikke er et forholdt der vedkommer forsikringen. Således bør forsikringen ikke dække for bygningsdele der er blevet kasseret (det pudsede loft) og erstattet af nyere materialer (listeloftet).

Ud fra ovennævnte må vi fastholde afvisningen.

Trægulv i kælder:
Dette gulv er næsten 90 år gammelt og som beskrevet i vores rapport har sådan et gulv ofte en levetid på ca. 50 år. I dette tilfælde når det drejer sig om et kældergulv i en udrænet kælder er levetiden yderligere begrænset. (se vedlagt kopi af V&S Byggedata vedr. trægulve)

Endvidere er der i tilstandsrapporten på side 14 beskrevet at der er nærliggende risiko for af kældervægge og gulv pga. husets konstruktion og alder.

Køber har således inden handel af ejendommen været gjort opmærksom på risikoen for skader i kældergulvet.

Når et forhold er nævnt i tilstandsrapporten kan der ikke opnås erstatning for dette.

Vi må derfor ligeledes her fastholde vores afvisning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:
"4. Hvilke forhold er dækket
Forsikringen dækker udbedring at 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.
...
Forsikringen dækker ikke:
- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskri-

velsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- forhold, som efter reglerne i bekendtgørelse om huseftersynsordningen falder udenfor bygningsgennemgangen og derfor ikke skal vurderes i tilstandsrapporten så som lovligheden i.h.t. byggelovgivningen mv., æstetiske og arkitektoniske forhold, installationers, funktion eller lovlighed m.m, med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for en skade på bygningen,

...

- skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af Tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige

...

Nyværdierstatning

Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan dog 'ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

Fradrag tor værdiforringelse

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn tagen til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Nævnet kan i det hele tilslutte sig selskabets argumentation.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard