664/03

Den 3. februar 2003 blev i sag nr. 58.664:

xxxxx x xxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 v/Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommen.

Klagerne har anmeldt, at flere af husets vinduer er utætte og, at der findes utætheder på taget.

Selskabet, har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten.
Af tilstandsrapport dateret den 2/4 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

KO: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	*3.0 Yder- og indervægge*			
	3.1 Facader/gavle	*K2*	*2*	*I muret stik og op i gesims over 3 vinduer mod gaden er der revner og forskydninger. Enkelte revnede murfuger. Der gror lidt mos i dårlige fuger.*
...				
A	*4.2 Vinduer*	*K2*	*4*	*Gamle vinduer der er hårdt præget af alder. Afskallinger og misfarvning af fugt. Punkterede og revnede ruder. Glaslister er ikke friske og topforsegling er ikke tæt. Kældervindue mod gården er nedbrudt.*
...				
A	*8.0 Tagkonstruktion*			
	8.10 Undertag/understrygning	*K2*	*6*	*I stort omfang er der løs manglende understrygning. Revnet tagsten.*
...				
	4.2 Vinduer	*K2*		*Vinduer til badeværelse er opfugtet og har begyndende nedbrydning.*
...				

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
...			
2	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*For at forhindre vandindtrængning bør fuger eftergås, bl.a. ved fremspring og under vinduer. Spids på øst-gavl er næsten ny.*
...			
4	*A*	*4.2 Vinduer*	*Forsatsvinduer der ikke kan åbnes, hvorved også red-ningsåbning reduceres. Vinduer trænger hårdt til ved-ligeholdelse.*
...			
6	*A*	*8.10 Undertage/ understrygning*	*Sælger oplyser at der er en godkendt stormskade.*

...

Sælgers oplysninger Ja Nej ?

...

4. Vinduer og døre

...

4.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Gavlvindue mod nord/vest er dårligt.

...

8. Tage

8.1 Har taget været utæt? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Løs understrygning bliver repareret (stormskade).

...

Andet - Regner nogle gange ned fra vindue mod nord. Bliver udbedret af murer (stormskade)."

Klagerne har i klageskrivelsen af 6/6 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Én måned efter overtagelsen konstaterer vi at taget er så utæt, at både spær, lægter og isolering er vådt. Efter en tid begynder vi at kunne lugte mug på 1. salen p.g.a. den våde isolering.

I vores soveværelsesvindue på 1.st. sal har vi konstant måttet have plastikbøtter stående, p.g.a. en utæt gavl. På et tidspunkt hvor det regner en hel weekend, er der over en halv spand vand fra lysningen i soveværelsesvinduet. Ligeledes kommer der vand ind fra lysningen i køkkenvinduet i stueetagen, som sidder i samme gavl.

I Tilstandsrapporten har både tag og udvendige vægge fået karakteren K2, som jo bekendt beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. men overskuelig tid er vel ikke allerede én måned efter at man overtager et hus? Desuden beskriver en K2'er at det ikke vil medføre skader på andre bygningsdele, Men at spær, lægter og isolering bliver vådt er da skader på andre bygningsdele? Ligeledes giver en utæt gavl unægtelig skader på andre bygningsdele, såsom bl.a. isolering og vinduer."

Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, har fastholdt, at de anmeldte skader ikke er dækningsberettigende. Til støtte herfor har selskabet bl.a. påberåbt sig skaderapport af 4/12 2001 samt skrivelse af 10/11 2001 fra den bygningssagkyndige til Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S.

I skaderapport af 4/12 2001 hedder det bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:**

Beboelse fra 1900 i 1½ plan foruden kælder. Tagbelægningen er vinge-teglsten, sandsynligvis de oprindelige. Ydervægge er af teglsten og vinduerne er af træ, ligeledes de oprindelige.

SKADER:

Der kommer vand ind omkring nogle af vinduerne i gavlen. Det kunne ved besigtigelse ikke afgøres med sikkerhed om vandet trænger gennem selve vinduet, de omkringliggende fuger eller gavlens murværk.

Vinduespladerne ses at være misfarvet som følge af lang tids vandpåvirkning.

Gavlens murværk er i følge ejer 'virkeligt dårligt vedligeholdt'. Sælger har oplyst i tilstandsrapporten at vindue bliver udbedret af murer pga. regn fra vinduet!

I øvrigt står i tilstandsrapporten at vinduerne 'trænger hårdt til vedligeholdelse'. Vinduerne er benævnt med flere kommentarer og karakteren K2.

SKADENS OMFANG OG ERSTATNING

Det vurderes at vinduerne har udtjent sin levetid. Derudover bør vinduernes og murværkets fuger gennemgås, idet det skønnes muligt at utæthederne skyldes små revner i disse, Vinduerne i sig selv er i så dårlig stand at det er tvivlsomt hvorvidt det kan betale sig at renovere disse.

Ud fra ovenstående vurderes det at der ikke kan opnås erstatning [til] utæthederne i konstruktionerne.

Endeligt skal det nævnes at skader skal være opstået før ejerskifte. I forsikringstagers brev af d. 30 september 2001 fremgår det at utæthederne er konstateret 4 måneder efter overtagelse.

...

SKADER:

Taget er utæt. Flere steder er taget forsøgt tætnet med et silicone-produkt. Der kan ikke konstateres decideret utætheder i tagbelægningen. Hele tagfladen er blevet overstrøget.

Forsikringstagers murer har udtalt at taget har udtjent sin levetid, hvilket må formodes at være årsagen til utætheden i hele fladen. Et tegltag har en vis levetid. I forlaget forsikrings levetidstabeller er denne type tag angivet til at have en [restlevetid] på ca. 20 % når taget som her er 100 år gammelt.

I V&S bøgerne kan ligeledes ses en anslået levetid for et tegltag. Her er levetiden angivet til mellem 40 og 80 år.

...

SKADENS OMFANG OG ERSTATNING

Det vurderes at taget har udtjent sin levetid, hvorfor der ikke kan opnås erstatning for dette."

I skrivelse af 10/11 2001 fra den bygningssagkyndige til Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S hedder det bl.a.:

"Jeg kan endvidere oplyse, at jeg den 09.08.2001, efter at ejendommen var overtaget og ny ejer var indflyttet igen har besøgt ejendommen og truffet den nye ejer. Ved

denne lejlighed var køber helt på det rene med husets tilstand, og stillede mig i udsigt at vende tilbage for nærmere rådgivning / vejledning i den forestående istandsættelse.

...

Det forekommer mig useriøst af køber, at fremsætte disse påstande."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"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.

...

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen ...

Hvilke forhold dækkes ikke

5. Hvilke forhold dækkes ikke

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 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at tilstandsrapporten har givet klageren de relevante oplysninger om vinduernes samt tagets tilstand og, at klageren ikke kan gøre krav om forsikringsdækning gældende.

Selskabet har derfor været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen