670/03

Den 22. april 2003 blev i sag nr. 59.178:

xxx x xxxxxx xxxx
xxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader på ejendommen.

Selskabet har ved dets repræsentant L.H. Rådgivende Ingeniører afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte skader er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning under ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagens akter, at ejendommen er opført i 1880, og at der tidligere er udfærdiget tilstandsrapport.

Af tilstandsrapporten af 6/9 2001 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**
1. Fundamenter/Sokler			*1*	*1*
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			*2*	
3. Yder- og indervægge			*1*	
4. Vinduer og døre			*2*	

5. Lofter/Etageadskillelser	*X*			
6. Gulvkonstruktioner			*1*	*1*

...

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	*Beboelse*			
A	*1.0 Fundamenter/Sokler*			
	1.2 Sokkel	*K1*		*Der er reparationer/løst puds på sokler, der må regnes med løbende vedligeholdelse.*
	1.3 Udvendige trapper	*K2*		*Der er revner/afskalninger på trapper.*
A	*2.0 Kældre/krybekældre/Terrændæk*			
	2.2 Vægge	*K1*		*Der er fugt i kælderydervægge og gulv.*
	2.4 Indvendig beklædning	*k1*		*Tapet og puds er delvis løst på væggene, der kan komme behov for vedligehold.*
A	*3.0 Yder- og indervægge*			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Der er reparationer og puds lyder delvist hult/løst på ydervæggene, der må regnes med løbende vedligeholdelse.*
A	*4.0 Vinduer og døre*			
	4.2 Vinduer	*K1*		*Enkelte glaslister i vinduet mod nord har lidt begyndende destruktion.*
	4.5 Andet: Indv. døre	*K1*		*Flere af de gamle indvendige døre er skæve og lukker dårligt.*
A	*6.0 Gulvkonstruktion og gulve*			
	6.1 Gulvkonstruktioner	*K1*		*Gulvene er delvis ujævne, der er revner imellem gulvbrædder, gulvene fjedrer lidt og trægulve kan knage.*

		Der er revner i baggangens og fyrrummets gulve.
	K2	*Værelset ved bagindgang, har et tyndt trægulv, som sælger fortalte ligger oven på sand, gulvet er meget ujævnt.*"

...

Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke kan forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives ud fra sælgers kendskab til ejendommen. Svarene tilsigter ikke at være en garanti.

...

Sælgers oplysninger - fortsat	**Ja**	**Nej**	**?**
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.1 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	**Kommentar**
1.0 Fundamenter/Sokler		
Andet; Type:	*A*	*Syldsten* *Beboelsen er med syldsten/murede fundamenter og kælderydervægge som normalt på opførelsestidspunktet, hvorfor der lettere kommer revnedannelser i murværk og sokkel, som så løbende skal vedligeholdes, ligesom malingen/puds på ydervægge løbende skal vedligeholdes. Dette fordi huset delvis følger jordens bevægelser.*
2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk		
Ingen adgang til krybekælder	*A*	*Huse af denne alder har normalt ikke fugtspærre over*

		soklen, der er normalt kun jord under bjælkerne og der er ingen ventilation under gulvene, hvorfor der kan være fugt, trædestruktion og borebiller i gulvene som ikke kan konstateres uden nærmere undersøgelse.
Kommentar	*A*	*Fugt i kælderydervægge er normalt, fordi de som regel er uisoleret, hvorfor der opstår kondens i væggene og gulvene, ligesom der ofte sker fugtopsugning fra den omgivende jord. Problemet kan dog delvis afhjælpes med opvarmning/affugtning.*
...		
3.0 Yder- og indervægge		
Bagmur - Andet; Type:	*A*	*Indvendig blødpladebeklædning*
Formur - Murværk med puds	*A*	
Kommentar	*A*	*Massivt murværk opsuger ofte fugt med fugtskader til følge, ligesom manglende isoleringsevne kan give kondensdannelser. Der er også normalt sætninger/ skævheder i huset.* *Indvendige vægge er delvist beklædt med blødplader, disse må i dag ikke nyopsættes pga. brandfare.* *Massivt murværk opsuger ofte fugt med fugtskader til følge, ligesom manglende isoleringsevne kan give kondensdannelser. Der er også normalt sætninger og skævheder i huse af denne alder.*"

Af skaderapport af 29/7 2002 fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:**

Gulve

I hele huset kan konstateres forhøjet fugt. Løsøre og møbler på gulvene er skadet som følge af fugt, der trænger op gennem gulvarealerne.

I et værelse kunne ved løft af 2 lag gulvtæpper og et lag vinyl (eller linoleum) konstateres at det underliggende gulv var fugt.

Vægge

På nogle vægge, bag reoler er ligeledes fugt. En enkelt væg fremstår med løsnet tapet i stort omfang.

Vinduer

Disse er af plastic og isat for kortere tid siden. Ved flere vinduer (og døre) trænger der vand langs siderne. Dette kan ses på lysningerne af træ, der har nogle skjolder. Fuger omkring vinduer og dør er af mørtel. Disse er udført således at de 'er glatte med vinduets yderside'. Ved besigtigelse kunne det ikke afgøres om vinduerne forneden er forsynet med en fals der skal holdes fri , således at vandet kan dryppe frit.

Alle fuger ser pæne ud, men det kan ikke udelukkes at vand kan trænge ind langs siderne.

Revne

I vaskerummet ses en revne i gavlvæggen, som ligeledes kan følges på ydersiden.

FORSIKRINGSDÆKNING:

Gulve

På side 12 i tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige oplyst om bygningens 'konstruktionsudformning' som ikke afviger fra andre bygninger med samme alder og anvendelse.

Ved pkt. 2.0 'kældre/krybekældre/terrændæk' oplyses om ombygningen, der normalt ikke indeholder en fugtspærre, normalt har jord under bjælkerne, ingen ventilation under gulvene, hvorfor der kan være trædestruktion under gulvene m.m.

Idet er oplyst om risikoen for manglende fugtspærre o.l. vurderes det at forsikringstager har været tilstrækkeligt oplyst om problematikken før købet. Der kan derfor ikke opnås erstatning for de fugtige forhold i bygningen.

Vægge

I tilstandsrapporten er på side 12 pkt. 3.0 oplyst om risikoen for opsugning af fugt, med fugtskader til følge i yder- og indervægge. Dette er årsagen til det løse tapet o.l.

Vinduer

Idet der er tvivl om hvorvidt fugen under vinduet er udført korrekt, rådes forsikringstager til at få dette kontrolleret af en murer. Hvis fugen skal rettes til vurderes dette at

være forsikringsdækket. Etablering af en sålbænk af skifer e.l. vil ikke være omfattet af forsikringen.

Murerens vurdering hvoraf omfanget indgår, samt prisoverslag bedes sendes til L.H. Rådgivende ingeniører A/S for accept inden ordring af arbejdet.

Revne

I tilstandsrapporten på side 12 ved pkt. 1.0 oplyses om de følgende risici ved syldstensfundamenter. Disse kan forårsage revner i murværk og sokkel. Forholdet vurderes ud fra dette ikke at være forsikringsdækket.

ERSTATNINGSUDBETALING:

Når dokumentation for det udførte arbejde er tilsendt L.H. Rådgivende ingeniører A/S kan erstatning, fratrukket selvrisiko, udbetales."

L.H. Rådgivende Ingeniører har ved skrivelse af 2/8 2002 til klagerne bl.a. anført:

"Deres hus er fra 1880. Dengang funderede man huse på sten fra markerne (syldstensfundamenter) og udlagde bjælker mellem disse til bæring af gulvene. Man foretog ingen foranstaltninger for at hindre grundfugt at stige op i konstruktionen.

Dette var helt almindeligt og i dag fremstår mange af disse bygninger med nedbrydninger i gulv- og vægkonstruktioner, samt fugt i samme.

I tilstandsrapporten er denne opbygning og konsekvensen heraf på side 12. De har således haft mulighed for at undersøge dette og tage det med i Deres betragtning før handlen.

Ved besigtigelse blev gulvtæpper i et lokale løftet. Her lå tidligere ejers gulvtæpper ovenpå vinyl e.l. og afsluttet med Deres nyere tæppe.

Sælger har i følge tilstandsrapporten ikke skrevet under på at der ikke er fugt. Sælger har givet oplysningerne efter bedste overbevisning og købers opmærksomhed henle-

des på at det ikke kan forventes at sælger i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene. Dette står nævnt øverst på side 8 i tilstandsrapporten.

Det er yderst beklageligt at Deres indbo har taget skade af forholdet, men vi vil dog fastholde vores afvisning af skaden."

I klageskrivelse modtaget 20/8 2002 gør klagerne gældende, at ikke alle gulvene i ejendommen er fra 1880, idet der findes 15 cm tykt støbt gulv under det eksisterende trægulv. Klagerne ønsker, at selskabet skal yde forsikringsdækning for de anmeldte skader på gulve, vægge, døre og vinduer.

Selskabets repræsentant har ved skrivelse af 6/9 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Huset er et ældre nedlagt landbrug. Bygningen er fra 1880 og opbygget traditionelt med syldstensfundament og bjælker direkte over jord. Vedr. opbygningen i øvrigt henvises til vores brev af d. 2. august 2002 til forsikringstager, samt skaderapporten.

På et senere tidspunkt er nogle af gulvene ombygget med beton. Hvorledes konstruktionen er udført nøjagtigt vides ikke.

Forsikringstager (FT) er utilfredse med at afvisningen bl.a. går på at fugten er nævnt i tilstandsrapporten, idet FT ikke kunne konstatere fugt omkring handelstidspunktet.

Ikke desto mindre er forholdene vedr. risiko for fugt i gulve og vægge nævnt på side 12 i tilstandsrapporten.

Det er ikke nævnt med karakterer, men det faktum at den bygningssagkyndige oplyser om risikoen for fugt pga. byggeskik o.l. vurderes at være tilstrækkeligt.

FT har været oplyst før købet at konstruktionerne kan medføre fugtproblemer.

Det samme gør sig gældende for revner i ydervægge. Byggeskikken medfører ganske enkelt revner o.l. og dette har den bygningssagkyndige oplyst om på side 12. Derudover er løst puds nævnt på side 5 pkt. 3.1 med karakteren K1.

Vedr. vinduer så har L.H. Raadg. Ing. A/S endnu ikke modtaget udtalelse/overslag som nævnt i skaderapporten."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

...

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 ikke grundlag for at antage, at de anmeldte skader på ejendommen går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten og oplysninger om ejendommens alder, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.

Endvidere kan nævnet ikke kritisere, at selskabet ikke har færdigbehandlet det anmeldte forhold vedr. vinduerne, idet selskabet fortsat ikke har modtaget udtalelse/overslag, som nævnt i skaderapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen