677/03

Den 18. august 2003 blev i sag nr. 59.300:

xxxxxx xx xxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx x

mod

Købstædernes Forsikring
v/Leif Hansen Rådgivende
Ingeniører A/S
Herlev Hovedgade 119
2730 Herlev

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 et svampe/rådangreb i gulvstrøerne.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 23/4 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

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.

2. 59.300

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	*2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk* *2.6 Ventilation*	*K3*	*2*	*Krybekælderen er ikke ventileret tilstrækkeligt i henhold til nugældende forskrifter.*
…	…	…	…	…
A	*6.0 Gulvkonstruktion og gulve* *6.1 Gulvkonstruktioner*	*K1*	*9*	*Gulv i køkken og på 1. sal hælder og knirker lidt. Gulv i stue fjedrer lidt bl.a. p.g.a. det flydende gulv.*

"

Klagerens advokat har i skrivelse af 3/9 2002 til nævnet anført:

"Ved skrivelse af 18. juni 2002 anmelder jeg på vegne af mine klienter en skade på ejendommen, idet strøerne under ejendommens gulv er angrebet af råd/svamp, jf. kopi af skrivelse af 18. juni 2002, der vedlægges som bilag 2.

Ved skrivelse af 29. juli 2002 afviser Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen. Skrivelsen fremlægges i sagen som bilag 3.

Som bilag 4 fremlægges kopi af tilstandsrapporten.

Det er mine klienters opfattelse, at afvisningen af dækningen er uberettiget, idet indholdet af tilstandsrapporten på ingen måde indikerer, at der skulle være problemer med ejendommens gulv.

Den i skrivelse af 29. juli 2002 fra Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S omtalte K3 vedrører alene det forhold, at ventilation af krybekælderen ikke lever op til nugældende forskrifter.

Det er efter min og mine klienters opfattelse en fejl, at anføre karakteren K3 for dette forhold, idet der ved udarbejdelse af tilstandsrapport og vurdering af bygningens tilstand skal sammenlignes med tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder. Det er derfor ikke korrekt, at betegne en ventilation af krybekælderen, som ikke opfylder nugældende krav som en kritisk skade, idet det må formodes, at alle ejendomme fra 1937 lider af samme problem, nemlig at ventilationen ikke lever op til nugældende forskrifter. Det er i hvert tilfælde sådanne ejendomme, der skal foretages sammenligning med.

Såfremt den ingeniør som har udarbejdet tilstandsrapporten var af den opfattelse, at den manglede ventilation kunne have medført skader på bygningerne, men at dette umiddelbart ikke lader sig konstatere, skulle skaden have været UN og dette ville selvfølgelig have medført, at enten sælger eller køber ville have foranstaltet nærmere undersøgelser til afklaring af forholdet.

Når karakteren anføres som K3, er det rimeligt at resonere derhen, at såfremt ventilationen blot bringes i overensstemmelse med nugældende forskrifter, er problemet løst.

Der er andet steds i tilstandsrapporten anført en K1 vedrørende stuegulvet som fjedrer lidt, men vedrørende dette punkt angiver ingeniøren, at dette kun er fordi, der er tale om et flydende gulv.

Det er samlet min og mine klienters opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabet har ved Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S i skrivelse af 17/9 2002 over for nævnet anført:

"Det er korrekt, at det er den utilstrækkelige ventilation af krybekælderen, der har karakteren K3, men ved vurderingen af karakteren må der tages udgangspunkt i definitionen af denne, der er som følger:

4. 59.300

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.

Da den bygningssagkyndige har været klar over at konsekvensen af den utilstrækkelige ventilation kan være et svigt af gulvkonstruktionen i stueetagen, har der ikke været grund til nærmere undersøgelser, hvorfor skaden ikke har fået karakteren UN.
I den nærværende sag bør det afgørende således være om man kan forvente af køber, at han/hun ud fra en oplysning om at ventilationen af krybekælderen ikke er optimal, kan slutte sig til, at dette kan have medført nedbrydning i gulvkonstruktionen.
Vi mener at problemerne med ventilerede krybekældre er så almene, at man må forvente, at køber kan drage den nødvendige slutning.

Med henvisning til bemærkningen om at når karakteren K3 er anført vil man kunne resonere, at såfremt ventilationen bringes i overensstemmelse med gældende forskrifter vil problemet være løst skal følgende anføres. Dette er ikke rimeligt idet der ikke er nogen grund til at forbedre ventilationen, hvis huset har stået i 65 år uden at det har medført skader."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:
"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:
Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Afgørende for, om selskabet kan påberåbe sig denne be-

stemmelse i forsikringsbetingelserne, er, om tilstanden vedrørende det pågældende forhold er rimeligt dækkende beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet må medgive klagerens advokat, at køberen efter oplysningen i tilstandsrapporten med føje kunne antage, at der snarest burde etableres den nødvendige udluftning, og at risikoen for råd og svamp i gulvet som følge af grundfugt herefter burde være elimineret. Det må ligeledes lægges til grund, at den bygningssagkyndige som udfærdigede tilstandsrapporten har eller burde have undersøgt, om den utilstrækkelige ventilation havde resulteret i skader. Om en sådan undersøgelse er foretaget vides ikke, men det er nævnets opfattelse, at køberen med rette har kunnet forvente, at gulvet ikke var angrebet af råd og svamp allerede på overtagelsestidspunktet. Da den bygningssagkyndige heller ikke har gjort bemærkninger om, at dette forhold burde undersøges nærmere, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at dække skaden.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at skaden på gulvstrøerne er dækningsberettiget og skal udbetale klagerne den erstatning, som herefter tilkommer dem, med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

J. Hermann