673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.328:

xxxxxxxx xxxxxxxx x
xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 samt husejerforsikring i Codan Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader på ejendommen.

Klagerens advokat redegør i skrivelse af 6/9 2002 til nævnet for følgende anmeldte forhold:

"**Grundvandspumpe:**

Ifølge tilstandsrapportens side 7 er det oplyst, at ejendommen er forsynet med en grundvandspumpe.

Oplysningen er objektivt forkert, da det viser sig at være en kloakpumpe til brug for afløb fra badeværelset.

Kloakpumpen giver lugtgener, da vandet rådner så længe det står i tanken, ligesom tanken vandet står i ikke umiddelbart kan renses.

Det er klagers opfattelse, at kloakpumpen skal fjernes, hvilket kan ske i forbindelse med ændring af kloakken, således afløbsvand ledes direkte ud i kloakken, eventuelt gennem en oppumpning ude i haven.

Omkostningerne hertil kendes ikke.

Vandtrykket:

Køber har måttet udskifte varmtvandsbeholderen, og der vedlægges som sagens **bilag 3 kopi af faktura af 21. august 2001.**

Facademaling:

Ejendommen er malet med plastikmaling, hvilket er en forkert overfladebehandling af ejendommen.

Den kan således ikke genmales, og husets facademaling skaller af.

Reparationen er nødvendig, da det er en håndværksmæssig forkert udførelse af facademaling

Huset skal afrenses og genmales.

Vandvarmer, grundvandspumpe og facadeafregning [facadeafrensning] er alle afvist af Codan Forsikring under ejerskifteforsikringen.

Codan forsikring har endvidere forsikret den bygningssagkyndige, der har udført rapporten.

Det er vores opfattelse, at han ligeledes er ansvarlig for ikke at have afprøvet vandtrykket, have sat krydset forkert vedrørende grundvandspumpen samt ikke have konstateret, at der var tale om en forkert facadebehandling.

Som følge heraf vil sagen være at anmelde til Ankenævnet for Huseftersyn for så vidt angår den bygningssagkyndige.

Der vedlægges til yderligere belysning af forholdene: Som sagens **bilag 4 kopi af skrivelse af 30.6 fra Codan Forsikring.**

Det fremgår heraf, at der ligeledes er en fejl, idet det umiddelbart kunne konstateres, at husets tagrende over hoveddøren var ødelagt og utæt, hvilket ikke er anført i tilstandsrapporten.

Manglen er afvist.

Ankenævnet bedes således ligeledes tage stilling til, om køber har krav på dækning for omkostninger ved reparation af utæt tagrende over hoveddøren.

Som sagens **bilag 5 vedlægges kopi af skrivelse af 20. september**, hvor de samme forhold omtales, idet der yderligere øverst på side 3 er medtaget følgende mangel: **Karmen over terrassedør i køkkenet er ødelagt.**

Dette burde den byggesagkyndige have konstateret i forbindelse med hans gennemgang af ejendommen. Der er ikke anført noget om den ødelagte karm i tilstandsrapporten, og sælger har ikke afgivet oplysninger herom.

Der er således tale om en fejl fra den bygningssagkyndiges side, alternativ en mangel der skal dækkes under ejerskifteforsikringen."

Selskabet har hertil i skrivelse af 9/10 2002 til nævnet redegjort for sagen på følgende vis:

"Klager har i vort selskab tegnet køberforsikring, og som det fremgår af klageskemaet drejer sagen sig om 4 forhold:

Grundvandspumpe/kloakpumpe

I ejendommens kælder, hvori der er indrettet badeværelse, er der etableret kloakpumpe og ikke grundvandspumpe som det ellers var anført af sælger i tilstandsrapporten, jvf. sælgeroplysningerne side 8.

Når badekar anvendes i kælderen løber vandet ned i en samlebrønd i gulvet og bliver derfra ved hjælp af kloakpumpen pumpet op og ud i kloakken i gaden, og kloakpumpen opfylder således sit formål.

Vor taksator har ikke kunnet konstatere fejl på den etablerede kloakpumpe.

Da forholdet ikke udgør en skade således som defineret i forsikringsbetingelserne punkt 4 har vi afvist at dække udgifter til etablering af grundvandspumpe.

Utæt tagrende

Vor taksator vurderer, at forholdet kan repareres for kr. 1.500,-.

Vi kan anerkende dette forhold som dækningsberettiget på køberforsikringen, og selvrisikoen vil herefter blive nedskrevet med dette beløb.

Vandtrykket

Vi har anmodet klager om at fremsende nærmere dokumentation for årsagen til det manglende vandtryk, og klager har i den forbindelse fremsendt faktura på udskiftning af vandvarmer, og har efterfølgende oplyst at vandvarmeren var tilkalket og ødelagt.

Henset til at vandvarmeren er mere end 25 år gammel, og at denne var tilkalket finder vi, at det må tilskrives udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid, hvorfor der i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 6, 7. pind ikke er dækning for dette forhold, jf. ligeledes Ak 49.904.

Facademaling

Klager anmelder, at maling skaller af, og er endvidere af den opfattelse at der er givet en forkert overfladebehandling.

Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten:

3.1. Facader/Gavle	**K1**	De kalkede overflader er stedvist angrebet af alger. Mindre lodret revne i gavlenden mod øst. Syn-

lig tegn på, at der er foretaget reparation af puds mod tag i gavlenden mod syd.

K2 Stedvis revnet/afskallet puds/ overfladebehandling på det pudsede murværk.

I Sundhedsattesten fremgår det herudover:
'Der bør indhentes tilbud fra håndværker på renovering af de pudsede/kalkede overflader på facaderne/gavlenderne'.

Da facadernes tilstand med afskallet maling er udførligt og efter vores opfattelse korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, har vi tillige afvist dette forhold, jvf. forsikringsbetingelsernes punkt 6 1. pind samt Ak 56.859 og Ak 57.230.

Ødelagt karm over køkkendør:
Idet vor taksator oplyser, at der er konstateret en mindre rådskade, er forholdet dækket på klagers husforsikring, som også er tegnet i vort selskab.

Vor taksator skønner, at det kan repareres for maksimalt kr. 1.500 + moms, og klager kan således indsende faktura svarende hertil, når reparation er foretaget. Klager bedes i den forbindelse henvise til skadenr. ...

Selvrisikoen på husforsikringen udgør imidlertid kr. 1.494,-, som vil blive fradraget i erstatningen."

Nævnet har fået forevist fotos af ejendommens facade.

Af tilstandsrapport dateret den 4/4 2001 fremgår bl.a.:

"**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

...

2 A 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning Der forefindes grundvandspumpe i badeværelset i kælder.

...

Karakterskala
IB: Ingen bemærkninger
KO: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

KI: 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.

...

A Beboelse

A 1.0 Fundamenter/Sokler		
1.2 Sokkel	*K1*	*Stedvis farve- og fugtskjoldet sokkelpuds samt i mindre omfang revner/afskallet overfladebehandling.*
1.3 Udvendige trapper	*K2*	*I mindre omfang beskadiget betontrappekant ved entre samt rustangreb i mindre omfang på gelænder ved samme trappe.*
...		
A 3.0 Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	*K1*	*De kalkede overflader er stedvis angrebet af alger. Mindre lodret revne i gavlenden mod øst. Synlige tegn på, at der er foretaget reparation af puds mod tag i gavlenden mod syd.*
	K2	*Stedvis revnet/afskallet puds/overfladebehandling på det pudsede murværk."*

Af HOME Sundhedsattest fremgår bl.a.:

"Bygningssagkyndiges bemærkninger til prissætning:

Der bør indhentes tilbud fra håndværker på renovering af de pudsede/kalkede overflader på facaderne/gavlenderne."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. Forsikringen dækker

...

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- forhold, der alene består af sædvanligt slid ..."

Nævnet udtaler:

Grundvandspumpe:

Det forhold, at grundvandspumpen i tilstandsrapporten er anført som en kloakpumpe, konstituerer efter nævnets opfattelse ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Vandtryk:

Under hensyn til, at varmtvandsbeholderen var mere end 25 år gammel og, at klageren ikke har fremsendt dokumentation for årsagen til det manglende vandtryk, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet finder, at varmtvandsbeholderens sædvanlige levetid var udløbet.

Facademaling:

I tilstandsrapporten er "Facader/gavle" benævnt med henholdsvis karaktererne K1 samt K2. Nævnet har gennemgået sagen – herunder de fremsendte fotos - og finder, at forholdene ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Terrassedør i køkkenet:

Nævnet har bemærket sig, at selskabet har indvilget i at betale de med udbedringen af karmen forbundne udgifter, såfremt beløbet overstiger selvrisikobeløbet.

Tagrende:

Nævnet har bemærket sig, at selskabet afskriver 1.500 kr. på selvrisikobeløbet svarende til de skønnede reparationsudgifter.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann