675/03

Den 18. august 2003 blev i sag nr. 59.340:

xxxxxx xxx xxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring v/Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 15/2 2002. Klageren har anmeldt skaderne den 30/3 2002 og disse er besigtiget af selskabet den 17/4 2002.

Der er uenighed mellem parterne om følgende forhold:

Vinduer og tagspær i bygning A er rådne.
Etageadskillelsen i form af bjælker og brædder i bygning B er angrebet af insekter.

Klageren har opgjort sit erstatningskrav til 25.000 kr. for skaderne i bygning A og 35.000 kr. for skaderne i bygning B.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene er tilstrækkeligt omtalt i tilstandsrapporten og dermed er undtaget fra forsikringsdækning.

Ejendommen er opført i 1924. Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 20/12 2001, fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

...

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	...
A	Beboelse/baghus	...
B	Anneksbygning	...

...

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IN**	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
...								
4. Vinduer og døre				2	2			X
5. Lofter/Etageadskillelser				1				
6. Gulvkonstruktioner				1				X
7. Indvendige trapper				1	1			
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene				2	7	5		X

...

Karakterskala:	K1: Mindre alvorlige skader
IB: Ingen bemærkninger	K2: Alvorlige skader
K0: Kosmetiske skader	K3: Kritiske skader ...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er et ældre hus, som har en del fejl og mangler. Det skal bemærkes, at huset har flere skævheder i facader, lofter, gulve og vægge.
Der må påregnes nogen istandsættelse, løbende udskiftninger og vedligeholdelse i et lidt større omfang end sædvanligt.
Forhold, som er af kosmetisk art, er ikke omtalt i nærværende rapport.

Bemærkninger:	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
...			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	☒	☐	

...

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4

Forhold: Der blev på besigtigelsesdagen ikke fundet punkterede termoruder udover de i rapporten nævnte, men der gøres opmærksom på, at termoruder kan være behæftet med fejl, uden at dette kan konstateres ved almindelig besigtigelse.

...

Tagkonstruktionen er kun besigtiget over hanebånd pga. opsat væg- og loftsbeklædning.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse/baghus***			
...				
A	4.0 Vinduer og døre			

	4.1 Døre	K2		Døre til bagbygningen har defekter og nedbrudsskader.
	4.2 Vinduer	K1		Flere af vinduerne binder og bundrammen hænger pga. stor bredde.
		K2	1	Topforseglingen og glasbundlisterne er ved flere af vinduerne ikke intakt. Vestvendt vindue 1. sal har en smule nedbrud i bundkarmen.
	4.5 Andet: Glas	K1		Der er flere synlige punkterede termoruder, se bl.a. sydvendt vindue i lille stue.
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1		Lofter har flere steder defekter af mere kosmetisk art.
...	...			
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Lægningsmørtlen under rygningsstenene er frarevnet og i noget omfang nedfalden.
	...			
	8.8 Spær og lægter	K1		I træværk ses der borebilleangreb i et forventeligt omfang, også gældende for øvrige bygninger.
	8.10 Undertage/ understrygning	K2		Undertaget omkring aftrækskanaler er ikke tætsluttende.
	8.11 Ventilation	K3		I tagrum mangler der ventilation.
	8.12 Isolering	K2		Huset har generelt mangelfuld isolering. - se også energimærke og -plan -
		K3		Der er i tagrummet på et område udlagt plastfolie på den kolde side af isoleringen. Forholdet kan medføre kondensansamlinger med rådskader til følge.

B Anneksbygning

...				
B	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.2 Loftbeklædninger	K1		Der er kosmetiske defekter ved loftet.
B	8.0 Tagkonstruktion			
	8.8 Spær og lægter	K2		Der ses partielt nedbrud/ælde i remme og spær.
	8.13 Dampspærre	K3		Der er opsat isolering direkte mod undertaget uden bagvedliggende ventilation og uden dampspærre.

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurderingen af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentarer:
...			
1	A	4.2 Vinduer	Det anbefales at få træglasbundlisterne i vinduer udskiftet med aluminiumslister, hvilket vil medvirke til forlængelse af restlevetiden.

2	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Det skal bemærkes, at gulve under tæppebelægninger ikke er besigtiget pga. at tæpper er fastgjorte samt pga. møbleringer.
	A	8.14	Der er ikke gangbro i tagrummet, hvorfor dette kun er besigtiget fra lem i loftet.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af : ***sygdom.*** **"**

Af EjendomsRingen KvalitetsMærke af 20/12 2001 fremgår bl.a.:

"**3. Bygningsdelenes tilstand og ventilation - beboelsesdelen**

De enkelte bygningsdeles tilstand er set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder. Karaktererne er udtryk for den bygningssagkyndiges vurdering af de enkelte bygningsdele som en helhed
(udfyldes af bygningssagkyndig)

	Meget god	God	Middel	Dårlig	Meget dårlig
...					
4. Yder- og indervægge				X	
5. Vinduer og døre			X		
6. Lofter/Etageadskillelser			X		
7. Gulvkonstruktion og gulve			X		
8. Indvendige trapper			X		
9. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten		X			
10. Ventilation af tagkonstruktion					X
11. Vådrum				X	
...					

Ordforklaring til karakterskala vedr. EjendomsRingen KvalitetsMærke

...

God	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor eventuelle skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art.
Middel	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god stand, men eksempelvis kan have småskader eller mangler, som f.eks. kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse.
Dårlig	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i dårlig stand/funktion f.eks. på grund af manglende eller forkert vedligeholdelse. Herunder hører også punkterede termoruder. - Eksempelvis partielt nedbrudt træ i vinduesramme og -karm, som bør udbedres/udskiftes.
Meget dårlig	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår nedbrudt/nedslidt, og som kræver udskiftning straks.

...

2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen

...

☒ **Dårlig** Huset er i mindre god stand. Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes.

...

5. Bygningssagkyndiges oplysninger om skønnede restlevetider samt skønnede udbedringspriser på primære bygningsdele

...

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
...			
A	4.2 Vinduer	2-10 år	Vinduer og udv. døre
...			
			Levetiderne er under forudsætning af udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte forhold, samt at der løbende foretages udbedringer og vedligeholdelse.

...

4. Sælgers oplysninger om bygningernes lovlighed, installationernes funktion og lovlighed, indeklima samt miljøforhold

...

Bygningssagkyndiges supplerende bemærkninger:

Afsnit 4 er ikke udfyldt pga. sælgers sygdom. "

I skadeanmeldelse har klageren redegjort for skaderne således:

"Rådskade i bygning A:

Dels ved at læse tilstandsrapporten, dels udfra ejendomsmæglers udsagn fik jeg den opfattelse, at ruderne generelt var i rimelig fornuftig stand, med adskillige års levetid. Udskiftning af træglasbundlisterne ville yderligere kunne forlænge vinduernes levetid. I forbindelse med igangsætning af udbedringsarbejdet blev det klart, at den faktiske tilstand af vinduerne afviger markant fra hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten. Efter fagmands vurdering, er vinduerne så rådne, at glasset risikerer at falde ud når træet til sommer bliver mere tørt. Navnlig syd- og vestvendte vinduer i stueetagen er så dårlige, at disse skal udskiftes straks. På første salen er der begyndende råd i begge vestvendte vinduer, ligesom det ene ovenlysvindue er defekt, og slet ikke kan lukkes. Endvidere er der konstateret råd i spær. Dette i en sådan grad, at træet ligesom i vinduerne føles svampeagtigt, blødt og eftergivende. At bygningssagkyndige ikke har taget adgang til tagrummet, begrundet med manglende gangbro er uforståeligt, da adgang p.g.a. enkelte brædder samt ret kort afstand mellem bjælkerne kan ske ret ubesværet.

Insektskade i bygning B:

Etageadskillelsen er så angrebet af insekter, at såvel gulvbrædder som bærende bjælker har mistet meget af sin styrke, Brædder knækkes med lethed, og omdannes herved delvist til lysebrunt støv. Kun i kraft af løst udlagte plader, undgår man at falde igennem til stueetagen.

At rådskade og insektskade i et sådant omfang ikke er beskrevet i tilstandsrapporten har medført en for høj prissætning af ejendommen. Jeg står nu med skader, som jeg er nødt til straks at udbedre, og som samtidig er ret bekostelige."

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 1/5 2002 samt skrivelse af 19/6 2002 fra den bygningssagkyndige til Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S.

I skaderapport af 1/5 2002 hedder det bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:**

Bygning A er beboelse fra 1924 i 1 1/2 plan. Bygning B er beboelse i 1 plan, ligeledes fra 1924.

...

BESKRIVELSE AF SKADE:

I bygning A kan konstateres problemer med betjeningen af flere vinduer, inklusive tagvindue af typen Velux. Vinduerne er ikke i ringere tilstand end hvad der kan forventes af alderen. I tilstandsrapporten er nævnt på side 5 pkt. 4.2 at vinduerne bl.a. 'binder og bundrammen hænger'. Derudover er nævnt at topforsegling og bundlister ikke alle steder er intakte.

I et tillæg til tilstandsrapporten er nævnt at vinduerne har en restlevetid på 2-10 år, under forudsætning at der bliver udbedret konstaterede skader snarest. Der ses ikke reparationer eller vedligeholdelse fra forsikringstagers side.

Ud fra ovennævnte vurderes at skaderne på vinduerne ikke er forsikringsdækket, idet forholdene er nævnt i tilstandsrapporten.

I bygning A ses et enkelt spær at være fugtigt ved kip. Spærfoden ses ikke at fejle noget. Der er åbent i kip flere steder, idet lægningsmørtlen er dårligt vedligeholdt. Forholdene vedr. lægningsmørtel er nævnt i tilstandsrapporten på side 6, hvor der i øvrigt er nævnt flere andre forhold der gør at forsikringstager inden overtagelse har

været informeret om tagkonstruktionens tilstand. Forholdet vurderes derfor ikke at være forsikringsdækket.

I bygning B ses på loftet at være udlagt mdf-plader på hele loftets areal. I underliggende spærfod og brædder ses nogle nedbrydninger. I tilstandsrapporten er nævnt på side 8 at der er nedbrud/ælde i spær og lægter. Forholdet er således nævnt og derved ikke forsikringsdækket. Derudover er der på loftet oplagt et stålprofil der holder på spærfoden/bjælkerne. Eventuelle svagheder i konstruktionen er således afhjulpet."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 6/5 2002:

"Vedr. rådskade i bygning A:

Det er korrekt, at et tillæg i tilstandsrapporten nævner, at en levetid for vinduerne på 2-10 år forudsætter udbedring af nævnte skader. Men det er jo fuldstændig uden mening at skifte glasbundlister, eller i øvrigt at foretage forbedringer på vinduer som i denne grad lider af såvel rådskader, skævheder, utætheder som mekaniske skader.

Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten er nævnt, at vinduerne 'binder og bundrammen hænger'. Men at give disse vinduer en K1 karakter er absolut fejlvurderet.

Det er i tilstandsrapporten nævnt, at 'vestvendt vindue 1. sal har en smule nedbrud i bundkarmen'. Faktum er imidlertid, at vinduerne i stueetagen er i en endnu dårligere tilstand. Det ser man dog først når disse åbnes. Eller forsøges åbnet. Ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten har man nok ikke fundet det umagen værd at åbne disse vinduer. Det var dog også nærmest nødvendigt at sparke dem op, så fastgroede og nedbrudte var de.

...

Vedr. insektskade i bygning B:

Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten er nævnt, at der er partielt nedbrud/ælde i remme og spær. Men dette er nævnt under pkt. 8 'tagkonstruktion', hvortil jeg ikke har anmeldt nogen skade, da de jo netop er nævnt. Det er imidlertid i etageadskillelsen at problemerne er. Brædderne, og til dels bjælkerne er meget porøse og nedbrudte, og til trods for at der ganske rigtigt er udlagt tynde mdfplader, kan loftet kun til nød bære vægten af en person. Loftet kan derfor ikke benyttes til normalt brug, uden

at skulle fornyes. Denne skade er ikke beskrevet under pkt. 5, som netop beskriver etageadskillelsens tilstand."

I skrivelse af 19/6 2002 fra den bygningssagkyndige til Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S hedder det bl.a.:

"Rådskade i bygning A:

Vinduerne er i ringe stand. Det fremgår af tilstandsrapportens bemærkninger og en levetid på mellem 2-10 år er meget kort tid. Restlevetiden er dog stadig forudsat at vinduernes fejl rettes nu.

Karakteren K1 dækker om mindre alvorlige skader, men det er dog nævnt at de er alvorlige. Sammenholdt med de tilknyttede kommentarer vurderes forholdet at være tilstrækkeligt omtalt i tilstandsrapporten.

Vinduerne er formentligt de oprindelige, og med den ringe vedligeholdelse er de i en stand der må forventes af alderen.

...

Insekt skade i bygning B:

Loftet fremstår uden benyttelse og bæreevnen af bjælkerne må derfor være acceptable. Det faktum at der er nedbøjning i bjælkerne når disse betrædes er uden betydning, da loftet jo netop ikke benyttes.

Bygningen er formentlig en ældre staldbygning og alderen og tidligere anvendelse taget i betragtning må man forvente nedbrydninger af ældre dato.

Nedbrydningerne nedsætter ikke bygningens brugbarhed."

Hertil bemærker klageren bl.a. i skrivelse bilagt klageskemaet:

"Vedr. rådskade i vinduer og spær i bygning A:

...

Taksatoren kan i øvrigt ikke have kikket særligt nøje på vinduerne, da han øjensynligt formoder, at disse er de oprindelige. Sagen er nemlig, at det er enkeltfags, termoruder, i øvrigt med påtrykt produktionsdato, 1980. En helt anden type vindue, end man benyttede i 1924, som er husets byggeår.

...

Vedr. insekt skade i etageadskillelse i bygning B:

Denne bygning er indrettet med lejlighed i stueetagen. 1. salen fremstår ganske rigtigt ubenyttet. Men dette skyldes jo netop at dennes gulv viste sig at være så dårligt, at rummet ikke kan anvendes. Det er simpelthen uforskammet at fastholde, at nedbrydningerne ikke er værre end man kan forvente, og ikke nedsætter bygningens brugbarhed. Såvel bjælker som brædder er så dårlige, at de knækker næsten uden kraft, og omdannes til brunt støv. Udover at det er farligt at færdes på 1. salen, navnlig hvor der ikke er udlagt plader, har etageadskillelsen og vægge også vist sig at være rottereder, hvor jeg har kunnet høre disse rumstere rundt. Lejligheden, som umiddelbart så ganske nydelig ud, har tidligere været udlejet, hvilket den gerne snarest skulle igen.

...

Hele etageadskillelsen med bjælker og brædder, samt vægge, er ved at blive udskiftet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår 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 har fået forevist klagerens fotos af de anmeldte skader.

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder herefter, at de konstaterede alvorlige mangler ved vinduer og tagspær i bygning A og etageadskillelsen i bygning B ligger ud over, hvad klageren såvel efter tilstandsrapportens generelle kommentarer om bygningernes

tilstand som efter den konkrete karakterisering af manglerne kunne forvente. Beskrivelsen af de omhandlede forhold er efter nævnets opfattelse klart ufyldestgørende, og klageren således ikke behørigt advaret om skadernes reelle karakter og omfang. Nævnet finder derfor, at skaderne er dækningsberettigende. Nævnet kan dog ikke tage stilling til erstatningens størrelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at skaderne på vinduer og tagspær i bygning A og etageadskillelsen i bygning B er skader, der er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

J. Hermann