675/03

Den 18. august 2003 blev i sag nr. 59.382:

xxxx xxxxx xx
xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/7 2002 for 325.000 kr. Klageren har anmeldt skaderne den 14/7 2002, og disse er besigtiget af selskabet den 25/7 2002.

Der er ifølge klagernes advokat uenighed mellem parterne om følgende forhold:
Råd i spær og husets gulve, nedsunken sokkel, skade på tagbeklædningen samt ulovlige elinstallationer. Klagerens advokat har opgjort erstatningskravet til 172.925 kr.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold under henvisning til, at der ikke er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand henset til ejendommens alder og byggeskik.

Det fremgår af sagen, at selskabet har anerkendt, at de ulovlige elinstallationer er et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen, men at udbedringsomkostningerne ikke overstiger selvrisikoen på 5.000 kr.

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

"**Bygningsbeskrivelse**

…

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		Udnyttet tagetage m²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	Beboelse	1910	1	127	0	111	0	16

…

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
1. Fundamenter/Sokler							x
…							
3. Yder- og indervægge				2			
…							
6. Gulvkonstruktioner	x						
…							
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene				2			

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K2	1	Sokkelpuds skaller af.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2		Der er skruk puds på ydervægge.
	3.6 Indv. vægge	K2		Der er lidt fugt i væg v. bagdør. Der er revne i indervæg v. toilet.
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Tag mangler enkelte steder understrygning.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2		Skorsten er dårlig.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	1.2 Sokkel	Der er sandsynligvis ingen sokkel under huset. Dette er meget typisk for huse af den alder."

Af den del af tilstandsrapporten, der omhandler sælgers oplysninger om ejendommen fremgår det, at sælgeren ikke havde kendskab til problemer vedrørende de omtvistede forhold.

Klagerne har i skrivelse af 14/7 2002 til selskabet redegjort for de anmeldte forhold således:

"Ved nedtagning af køkken opdagede vi en masse fugt i gulve og vægge. Hele gulvet er smaskråddent, og bagmuren i køkken er næsten faldet sammen, der hvor håndvasken var monteret i køkkenskabe.

Efter disse opdagelser begyndte vi så at gå tingene lidt efter.

Gulvet i soveværelset er også ødelagt af råd, og gulvet i stuen og spisestuen er også råddent flere steder.

Væggene i de fleste rum er pakket ind i krydsfinerplader, og bagved pladerne er der plastfolie, og denne konstruktion har forårsaget, at vægpudsen er defekt, og der er et kraftig angreb af skimmelsvampe.

…

Som følge af skaden på bagmuren ved køkkenvasken, er der også sket skader på facademuren, muren buler ud.

Sokkelen under ovenstående mur er også sunket og skal forstærkes/rettes op, så der ikke sker yderlig skade på murværket.

Der er også konstateret skade på spær og tagbeklædning flere steder, der er råd i spær.

Der tages forbehold for yderligere skader, efter at have opdaget alle de skader."

Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, har fastholdt, at de anmeldte skader ikke er dækningsberettigende. Til støtte herfor har selskabet påberåbt sig skaderapport af 11/8 2002, hvoraf bl.a. fremgår:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:**

…

Fundamentet består af syldsten/murede teglsten som er helt almindeligt på opførelsestidspunktet, hvorfor der let kommer revnedannelser i murværk og sokkel.

Huse af denne alder har normalt ikke fugtspærre over soklen og der er normalt kun jord under/krybekælder/bjælker. Ventilationen under gulvene er ofte sparsom, hvorfor der kan være trædestruktion og borebiller i gulve og gulvbjælker. Ventilationen er vigtig for at hindre at den opstigende grundfugt ikke gør skader på huset.

Det aktuelle hus har blot 2 mindre ventilationsriste i hver facade. 2 af disse (mod gaden) er delvist dækket af belægninger.

Tagfladen er belagt med skifer oplagt diagonalt.

BESKRIVELSE AF SKADE:

1. Gulve

Stort set alle gulve i huset er meget eftergivende grundet nedbrydninger i gulve og gulvbjælker.

2. Tag.

Tagbelægningen ses enkelte steder at fremstå med 'lunker'. Der er ikke konstateret skader på underliggende bygningsdele som følge af disse sætninger.

3. Sokkel

Soklen er oppudset. Denne puds ses ved den ene gavl at være løs, således at vand kan trænge ned i fundamentet bag pudsen.

FORSIKRINGSDÆKNING:

1. Gulve.

Det vurderes at bjælkernes tilstand ikke afviger fra tilsvarende konstruktioner, når opførelsesmetode og -tidspunkt tages i betragtning (jvf. reglerne for udarbejdelse af tilstandsrapporten)

Fugtproblemerne skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvorfor forholdet må betegnes som værende forventeligt.

Der kan således ikke opnås erstatning for det anmeldte.

2. Tag.

Med nuværende kendskab til sætningerne, er der intet forsikringsdækket forhold.

3. Sokkel.

I tilstandsrapporten er på side 5 pkt. 1.2 nævnt at sokkelpuds skaller af, hvorfor forholdet er undtaget forsikringsdækning.

Huset er sandsynligvis 'nedlagt landbrug' og bærer præg af mange års slitage.

I tilstandsrapporten er yderligere på side 4 oplyst at 'huset trænger til en del istandsættelse'. Forsikringen dækker ikke for materialers udløb af levetid, som må siges at være tilfældet ved flere af forholdene her."

I relation til taget anfører selskabet endvidere i skrivelse af 19/9 2002 til nævnet:

"Fritstående træ med en alder på 92 år vil ligeledes fremstå med nedbrydninger. I forsikringsbetingelserne fremgår det yderligere at forhold der skyldes manglende vedligeholdelse ikke er forsikringsdækket."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 3/9 2002 til selskabet bl.a.:

"**Ad gulve:**

Tilstandsrapporten anfører 'ingen bemærkninger' m.h.t. gulve. Det skal bemærkes, at der har været faste tæpper og linoleum på gulvene, hvorfor de mangler, der er anført, af gode grunde ikke var kendte af Deres forsikringstagere og ej heller af sælger, og i

øvrigt ej heller har givet anledning til bemærkninger fra personen, der har udført tilstandsrapporten.

…

Ad tag:

Med hensyn til taget fremgår det af tilstandsrapporten, at der er problemer med tagbelægning/rygning, og at skorstenen er dårlig, men der er ikke tale om disse forhold i sagen her, idet der er tale om, at spærender er rådne, og dette er ikke nævnt i rapporten.

Ad sokkel:

Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten er nævnt, at sokkelpuds skaller af, men det forhold, der konkret er tale om, er, at soklen synker, og at der er svaj i soklen, hvilket burde have været opdaget af den person, der har lavet tilstandsrapporten."

Klagernes advokat har i skrivelse af 13/9 2002 til nævnet oplyst, at han har begæret udenretligt syn og skøn med følgende begrundelse:

"… E.M.P. og K.L.P. er henvist til at bo i campingvogn, da det er umuligt at bebo huset på det nuværende og for at sikre beviset."

Af skønserklæringen, som er dateret den 12/10 2002, fremgår bl.a.:

"***Spørgsmål 1:***

Kan der konstateres fugt i gulve og vægge i det i sagen omhandlede hus?

Svar:

Ja, der er fugt i såvel gulve som i vægge.

Under synsforretningen måltes der således et fugtindhold i gulvbrædderne i opholdsstuen på ca. 20%, hvilket må betegnes som relativt højt, og på grænsen af hvor der er risiko for nedbrydning i træværket.

Væggene fremtræder generelt klamme og fugtige, og det skønnes her at en medvirkende årsag kan være det forhold, at der er tale om massive vægge, hvor den indvendige side gennem årene har været dækket af pladematerialе.

…

Spørgsmål 3:

Kan der konstateres råd ved gulv i soveværelse?

Svar:

Under synsforretningen kunne det blot konstateres, at gulvet i soveværelset er fjernet, ..., og der kan således ikke siges noget konkret.

Skønsrekvirent foreviste optagne gulvbrædder, henlagt i en dynge syd for beboelsen, og udpegede påståede aktuelle brædder hhv. bjælker fra soveværelset, ...
Lægges disse forhold til grund kan det konstateres, at der er / har været tale om råd i gulvet.

…

Spørgsmål 4:

Kan der konstateres råd ved gulv i stue?

Svar:

Der registreredes ikke umiddelbart råd i gulv i stue, men der konstateredes at der er angreb af borebiller i såvel oprindelige gulvbrædder som i tidligere udskiftede brædder, ...
Det konstateredes endvidere, at gulvet har sat sig ca. 2,0 cm ud mod vestgavl, ...

…

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men det er mit umiddelbare indtryk at som gulvet fremtræder med anførte sætning, burde den bygningssagkyndige lidt afhængig af møblering og gulvbelægning under huseftersynet, have registreret forholdene.

Spørgsmål 5:

Kan der konstateres råd ved gulv i spisestue?

Svar:

Under synsforretningen kunne det konstateres, at der er råd i bjælkeender ud mod sydfacade, ...

Det kunne endvidere registreres, at der tidligere er foretaget reparationer af dele af gulvet.

Spørgsmål 5a, tillægsspørgsmål:
Kan der konstateres råd ved gulv i køkken og forgang?

Svar:
Under synsforretningen kunne det blot konstateres, at gulvene i køkken og i forgang er fjernet, ..., og der kan således ikke siges noget konkret.

Skønsrekvirent foreviste optagne gulvbrædder, henlagt i en dynge syd for beboelsen, og udpegede påståede aktuelle brædder hhv. bjælker fra køkken og forgang, ...

Lægges disse forhold til grund kan det konstateres, at der er / har været tale om råd i gulvene.
…
Spørgsmål 7:
Kan der konstateres råd i spærene i huset?

Svar:
Ja, på bygningens sydside, konstateredes decideret råd i det yderste spær op mod østgavl, omfattende såvel den synlige del i udhænget, som nederste del af spær og underbeklædning i tagrummet, ...

Udbedring må finde sted ved udskiftning af ca. 2,5 lb.m af spæret i tagrummet incl. den udragende del i udhænget, såvel som udskiftning af ca. 2,0 m² af underbeklædningen, en proces som kræver demontering af en del af tagbelægningen.

Udbedringsomkostningerne skønnes at andrage ca. **kr. 6.000,00** incl. 25% moms.

Nej, forholdene er ikke omtalt i den foreliggende tilstandsrapport, men det er mit skøn, at rådangrebet i såvel spær som i underbeklædning er af en karakter der har været synligt, og som burde have været omtalt i tilstandsrapporten.

Spørgsmål 8:
Kan det konstateres, at soklen synker?

Svar:
Ja, der er en rimelig markant sætning på soklen ud for køkkenet, ..., hvor det også ses, at der er markante revnedannelser i ovenliggende murværk, jfr. notat under besvarelse af spørgsmål 2.
Som det ses ..., er der en meget markant revne i pudslaget op mod den østvendte gavl hvilket indikerer, at pudslaget er løst.

Henset til det forhold, at der tilsyneladende ikke er nogen egentlig sokkel under huset, må udbedring finde sted ved fjernelse af blot ca. 2,0 lb.m 'sokkel', med efterfølgende nyudstøbning. …

Nej, forholdene er ikke umiddelbart omtalt i den foreliggende tilstandsrapport, dog er det anført, at *'Der er skruk puds på ydervægge'*, men der er her tale om væsentlig mere end blot skruk puds, og det er mit skøn, at såvel sætningen i 'sokkel' som revnedannelserne i murværket er af en karakter hvor manglerne burde have været omtalt i tilstandsrapporten.

Spørgsmål 9:
Kan der konstateres, at der er svaj på soklen?

Svar:
Ja, der kunne konstateres at der er markante forskydninger og afskalninger i pudslaget på sokkel på den østvendte gavl, ...
Der er tale om en ca. 5 cm tyk skal af soklen, altså væsentlig mere end der kan betegnes som sokkelpuds.
…
Forholdet er til dels omtalt i tilstandsrapporten, idet det er nævnt, at 's*okkelpuds skaller af*', og det er formentlig nærværende forhold der er tænkt på her.

Spørgsmål 10:

Kan der konstateres mangler ved tagbeklædning?

Svar:

Der er tale om tagdækning udført med diagonallagte eternitskifer, ..., og som det fremgår er der tale om et stort set nedslidt tag.

Der kan bl.a. peges på følgende forhold:

a. Tagfladerne er mosbegroet i markant omfang, specielt i skiferpladernes overlæg, ..., hvilket indikerer, at der er fugtoptagning med risiko for gennemtrængning.
b. Der er flere steder, hvor pladerne 'vipper' med kanterne, såvel som der er småhuller, ...
c. Set fra tagrummet er der lysindfald ved en væsentlig del af pladeoverlæggene, og der registreredes nedbrydning i en del af kittet i pladeoverlæggene.
d. Der er en del steder, hvor der er forskydninger i skiferpladerne, dels ved tagudhæng, dels ved ovenlysvindue samt enkelte steder på tagfladerne,...

Det er mit umiddelbare skøn, at tagdækningen i princippet er så nedslidt, at en reparation af taget blot vil være en nødtørftig løsning, hvorfor en egentlig udbedring bør ske ved nytækning inden for en kortere årrække, evt. ved oplægning af eternitbølgeplader.

…

Forholdene er ikke direkte nævnt i tilstandsrapporten. Der er under afsnittet Tagbelægning/rygning givet karakteren K2 og benævnt *'Tag mangler enkelte steder understrygning'.*

Der er ingen understrygning på det aktuelle tag, men der henvises formentlig til kitningen i skiferpladernes overlæg.

Det er mit umiddelbare indtryk, at tagdækningens generelle tilstand ikke er tilstrækkeligt detaljeret beskrevet i tilstandsrapporten.

…

Spørgsmål 11a, tillægsspørgsmål:

Kan der konstateres råd og eller borebilleangreb i træværk i loftsetage?

Svar:

Ja, der registreredes friske spor efter borebilleangreb, såvel som der flere steder er begyndende nedbrydning i træværket, ...

Der registreredes endvidere markante fugtskjolder på lægter m.v.

…

Nej, forholdene er ikke omtalt i den foreliggende tilstandsrapport, men det er mit skøn, at såvel borebilleangrebet som den begyndende nedbrydning i træværket og de markante fugtskjolder burde have været omtalt.

…

Spørgsmål 14, tillægsspørgsmål:

Under henvisning til sagens bilag 2, skadesrapport dateret 11. august 2002, anmodes syns- og skønsmanden om at vurdere, hvorvidt respektive konstruktioners tilstand afviger fra tilsvarende intakte konstruktioner, når henses til bygningens alder.

Svar:

Ja, respektive konstruktioner afviger i væsentlig grad fra definitionen *'tilsvarende intakte bygningsdele'*, og det er mit umiddelbare indtryk, at en del af konstaterede mangler burde have været anført i den foreliggende tilstandsrapport, jfr. besvarelse under de enkelte spørgsmål."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

…

4. Hvilke forhold dækkes 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.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Ad sokkel:

Nævnet må lægge til grund, at soklen er opført efter gængs byggemetode i 1910, og at det anmeldte forhold vedrørende soklen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det i tilstandsrapporten er anført, at der sandsynligvis ikke er sokkel under huset. Nævnet finder således ikke grundlag til at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Ad tag, spær og gulve:

For så vidt angår tagbelægningen finder nævnet, at klagerne efter det oplyste har haft anledning til at antage, at forholdet kunne klares med en reparation. Da nævnet må lægge til grund, at tagbelægningen skal skiftes, er klagerne efter nævnets opfattelse ikke behørigt advaret om tagets tilstand. Nævnet finder derfor, at skaden på taget er dækningsberettigende. Nævnet kan dog ikke tage stilling til erstatningens størrelse.

I relation til spærene finder nævnet, at rådskaden alene med en henvisning til alder og manglende vedligeholdelse ligger ud over, hvad klagerne har kunnet forvente. Da tilstandsrapportens generelle bemærkning om, at huset trænger til en del istandsættelse, endvidere ikke er tilstrækkelig fyldestgørende til, at rådskaden i spærene kan siges at være omtalt i tilstandsrapporten, finder nævnet, at udgiften til retablering af rådskaden i spærene er en dækningsberettigende skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der i vidt omfang er/har været tale om råd i husets gulve, og at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Da forholdene vedrørende gulvene ikke er omtalt i tilstandsrapporten, finder nævnet, at skaderne på gulvene er dækningsberettigende. Nævnet kan 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 skaden på tag, i spær og i gulvene er skader, der er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann