673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.437:

xxxx xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxx

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 ejendommens skorstene.

Selskabet har ved dets repræsentant Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S 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 1877.

Af tilstandsrapporten af 11/12 2001 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
...								
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene					1			
...								

Karakterskala: ... K2: Alvorlige skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2		Utæt inddækning omkring skorsten (i tagetage ved skorsten) - der ses fugtskade. Der ses revner og pudsafskalninger på skorstenene."

Af skaderapport af 9/9 2002 fremgår bl.a.:

"FORSIKRINGSDÆKNING:

Revner i skorstene (2 stk.)

Forsikringstager har efter overtagelse af ejendommen kunne konstatere, at der kommer vand ned ved og omkring husets 2 skorstene. Fagfolk (murer) har vurderet at murværket har omfattende revner og derfor bør skiftes. Dog er det kun i den udvendige del af skorstene, altså det sidste stykke murværk, som skal skiftes. Indvendigt kunne der ses følgeskader på vægge som tydelig fugtskade.

I tilstandsrapporten er det nævnt, at skorsten har utæt inddækning og at der ses revner og pudsafskalninger med fugtskade som følge. Forholdet har fået karakter som K2, hvilket betyder en alvorlig skade. Murværket er i øvrigt 125 år gammelt, der må derfor ved køb af et hus med denne alder påregnes løbende reparation/udskiftning af dette.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da skaden er beskrevet i tilstandsrapporten og murværket i øvrigt har udtjent dets officielle levetid."

I klageskrivelse af 22/9 2002 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Vi tillader os at være uenige i formuleringen af tilstandsrapportens udsagn om at revner og pudsafskalning er det samme som at murværket er flækket, og henviser til pkt. 5.1 i forsikringspolicen. Tilstandsrapporten er udarbejdet d. 11/12/01, vi gennemgår huset med en ingeniør d. 17/12/01, ved denne gennemgang ses ingen af de skader der nu tydeligt ses på skorstenene (se bilag 2) men kun små revner og lidt manglende puds (bilag 1). De små revner og pudsafskalning er tillige et syn der gør sig

gældende for hele huset, uden at det derfor er ved at styrte i grus ... forhåbentlig. K2 er ganske rigtig en alvorlig skade, men vi er af den mening at vurderingen er målt ud fra en utæt inddækning og ikke murværkets tilstand. Havde rapporten været lavet nu, havde vurderingen måske været en anden. Som nævnt i skadeanmeldelsen er der gjort et stort arbejde i at få huset til at fremtone flot hvidt da det skulle sælges, det er desværre ikke en særlig holdbar løsning der er valgt, da der i løbet af sommeren er faldt store flager af malet puds af husets vægge, det kan derfor kun bekræfte os i den tro at skorstenene også har fået en ordentlig omgang. Herudover har sælger pr. telefon efter overtagelsen tilkendegivet over for os, at han heller ikke mener at inddækningen er utæt, idet han selv har lavet den, men at vandindtrængningen stammer andet steds fra.

Vi henleder også opmærksomheden på skaderapporten fra forsikringsselskabet hvori det nævnes at alderen på skorstenene er 125 år, dette udsagn må stå for M.W.s regning, idet vi ikke har kunnet opgive den nøjagtige alder på skorstenene, men huset er ganske rigtigt bygget i 1877. Med hensyn til den officielle levetid på murværket må det jo så efter M.W.s opfattelse betyde at 80 % af bygningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvilket giver grund til bekymring og en vis undren hos os. Vi vil da heller ikke undlade at nævne at skaderne på de indvendige vægge er blevet betydelig forværret i den 10 uger lange periode der gik fra skadeanmeldelsen var Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S i hænde til de kom med en afgørelse. Sagen blev i øvrigt først påbegyndt efter 7 ugers forløb og efter at have rykket flere gange."

I skrivelse af 29/10 2002 til nævnet har selskabets repræsentant bl.a. anført:

"Forholdene betragtes ikke som værende dækket af ejerskifteforsikringen idet der henvises til forsikringsbetingelserne hvori det er beskrevet at forhold som er nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket.

I tilstandsrapporten pkt. 8.0 er det nævnt at inddækninger omkring skorstene er utætte og at der i øvrigt ses revner og pudsafskalninger, og at dette har medført fugtskade. Forholdet er beskrevet som K2, altså en alvorlig skade. Den bygningssagkyndige vurderes derfor at have gjort tilstrækkeligt opmærksom på forholdet. Det skal ligeledes nævnes at skorstene højst sandsynligt er fra 1877."

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.

...

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:

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 oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann