678 /03

Den 25. august 2003 blev i sag nr. 59.917:

xxxxxx xx xxxxx xx xxxxxx
xxxxxx xxxxxx xxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx x

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 v/Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede fritidsejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold bl.a. under henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerne overtog fritidsejendommen den 1/6 2001. Efter overtagelse konstaterede klagerne bl.a. lugtgener fra tre underskabe i køkkenet samt sodlugt og løbesod på skorstenen. Klagerne har i skrivelse af 8/11 2001 til selskabet beskrevet de anmeldte forhold således:

> "I køkkenet er der i nr. 2 skab yderst, under vinduet, en grim lugtgene. Lugtgenen, optræder når der forbruges vand, samt når vandvarmer i nærliggende skab tændes. Jeg har boret huller i bagvæg af skabene for at undersøge forhold bagved skabene uden resultat. Dernæst er der boret huller i soklen under køkkenskabene uden resultat. Det ses, at der ikke er monteret gulvbrædder under køkkenskabene. Dernæst er et stort stykke af bunden i nr. 2 skab skåret væk uden resultat. Lugtgenen er stadig tilstede.

…

Sod lugtgene fra skorsten. Gammel renselem var utæt, er blevet udskiftet med en ny, som er monteret i stuen bagved ovnen. Faxe røghætte er monteret på skorstenens top. Nærliggende træ er beskåret for at forbedre aftræk omkring skorsten. Skorstensfejeren har tidligere givet udtryk for, at den tidligere ejer ikke har fyret korrekt i ovnen. Skorstenen var belagt med et tykt lag glanssod. Ligeledes kan der ikke gives garanti for at lugtgenen forsvinder, ej heller ved en isokern løsning i skorstenen."

Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger om de anmeldte forhold. Herom anfører klagerne i skrivelse af 18/12 2002 til nævnet bl.a.:

"Da vores generelle oplevelse af tilstandsrapporten er, at den er meget kortfattet og mangelfuld, samt at sælger flere steder opgiver urigtige eller forkerte oplysninger i tilstandsrapporten, vil vi herfor inddrage tilstandsrapporten og den byggesagkyndige for Ankenævnet for Huseftersyn med henblik på et nyt syn og skøn, samt ny tilstandsrapport på ejendommen.

Bl.a. er forhold 3. Sodlugt gener samt løbesods udtræk på skorsten og forhold 4. utæt tag umiddelbare og burde være bemærket af byggesagkyndig. Alle forhold burde være bemærket af tidligere ejer."

Over for nævnet har klagerne endvidere gjort gældende, at de anmeldte forhold har gjort dem berettiget til en ny uvildig undersøgelse af ejendommen med ekspertbistand fra Teknologisk Institut til bedømmelse af skaderne og omfanget af disse. Endvidere ønsker klagerne, at selskabet udbetaler erstatning til udbedring af forholdene i overensstemmelse med resultatet af den uvildige undersøgelse.

Den 30/11 2001 foretog selskabet en besigtigelse af de anmeldte forhold. Af skaderapporten, dateret den 17/12 2001 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af huset:**

Boligen er et sommerhus i et plan på 42 m². Opført i 1920.

…

Gulvet i køkkenet er udført som strøgulv med isolering. Over klaplaget er der udlagt fugtspærre af plast.

Skorstenen er muret (midt i huset, mellem stue og værelse) uden isokern.

Skader:

…

I køkkenskabene var der foretaget opskæring i gulvet. Der kunne iagttages lettere 'fugtig' lugt i skabene og under gulvet. Dog kunne der ikke konstateres tegn på opfugtning, bortset fra kondens på rørføring til brugsvandet.

I stuen og værelset kunne der ses sodudtræk gennem tapetet på skorstenen, desuden kunne der iagttages kraftig sodlugt.

Skadens omfang og erstatning

…

I forbindelse med lugtgenerne i køkkenet vurderes dette **ikke** at være forsikringsdækket, eftersom der ikke er tegn på egentlige fysiske skader. Dog kan det anbefales at rørene under gulvet isoleres hvorved kondensdannelse hindres.

Forholdene omkring skorstenen er ligeledes **ikke** omfattet af ejerskifteforsikringen, da der her heller ikke er tale om en egentlig fysisk skade."

Under henvisning til skaderapporten anfører klagerne i skrivelse af 17/4 2002 til selskabet således:

"Der er foretaget rør isolering af rørledninger i køkkenskabet samt afdækning af borhuller. Aftalen med L.N. [Leif Hansen Rådgivende Ingeniører] var herefter lige at se tiden an ca. 1 måned for at iagttage om lugtgenen forsvandt. Lugtgenen er stadig tilstede og gør skabene ubrugelige.

Ved gennemsyn af forholdet nævnte L.N., at de manglende gulvbrædder skjult under køkken skabene kunne være et problem, som skulle udbedres for at afspærre lugt fra gulvkonstruktion i at trænge op i køkkenskabene. Skabssektionen m.m. kan ikke afmonteres uden at elementer samt nærliggende dele beskadiges. Den foreslåede isolering af rør under skabe, samt gulv er derfor ikke mulig uden betydelig risiko for beskadigelse af andre bygningsdele.

Som tidligere omtalt, gør lugtgenen 2-3 køkken / -underskabe ubrugelige. Det skal nævnes at opbevaring af madvarer, køkkenservice i skabene ikke er mulig, da opbevarede genstande i skabene optager lugten fra skabene, og herefter er ubrugelige eller kræver rengøring.

Iflg. forsikringsbetingelserne udgør manglende bygningsdele en skade. Ligeledes omtales forhold som nedsætter brugbarheden i nævneværdigt omfang. Ligeledes omtaler de forhold, som kan give risiko for skader, hvis der ikke sættes ind.
…
Lugtgenen fra skorstenen er stadig tilstede. De forbedringer, som jeg har foretaget omkring skorstenen, har ikke afhjulpet forholdet. Den udstrækning forholdet udgør kan derfor hverken på kort eller længere sigt accepteres.

Man iagttager lugtgenen fra skorstenen lige, når man træder indenfor i huset, ligeledes er der tegninger af sodudtræk på puds omkring skorstenen. Disse forhold er bemærket af skorstensfejer, L.N. samt murer A.L.

Man iagttager lugtgenen på sit tøj eller genstande, som man har haft med sig i huset i f.eks. en weekend. Dvs. de næsten 14 dage efter et ophold i huset kan man iagttage lugten f.eks. på sit overtøj, ens babys dyne m.v. Disse forhold er ligeledes iagttaget af gæster, som har besøgt vores hus.

Jeg må formode, at hvis jeg en dag skulle vælge at afhandle huset, ville dette forhold blive en betydelig omkostning / tab for undertegnede. Dvs. forholdet nedsætter bygningens værdi.

I tilfældet af at huset var handlet med det formål at benytte det til udlejning, ville forholdet nedsætte brugbarheden af bygningen efter det formål.

Iflg. forsikringsbetingelserne dækker forsikringen andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

I kopi af indhentet tilbud fra murer er ligeledes et tilbud vedrørende nyopførsel af en skorsten på huset pris kr. 16.000,- incl. moms. Tilbudet kunne ikke gives på nedrivning af den gamle skorsten, ej heller arbejdet som taginddækning omkring den nye skorsten, bygningens tilslutning til vægge, samt lofter omkring skorstenen samt andre følgeydelser. Mit gæt på prisen for at udbedre dette forhold er kr. 35-40.000,- incl. moms."

Endvidere anfører klagerne i skrivelse af 20/11 2002 til nævnet bl.a.:

"LH tager ikke højde for, at huset har gennemgået en renovering af forhenværende ejer, idet LH refererer til husets oprindelige alder. Huset er fra 1920, men forbedringerne er foretaget inden for de sidste 13-14 år. Af forbedringer kan nævnes gulve, isolering, lofter, vægge, bad + værelse/tilbygning, kloak, fundament støbning, El. og vand installation, vinduer og døre, tag. Sandsynligvis udført af tidligere ejer selv.

…

Teknologisk Institut (TI) har mundtligt karakteriseret LH's undersøgelse som værende ikke teknisk dybdegående nok for at danne korrekt grundlag for en vurdering af forholdene. Bl.a. påpeges det, at der ikke er foretaget en teknisk undersøgelse på evt. skimmel-svamp … samt ej heller undersøgelse af udførelsen af gulvkonstruktionen f.eks. risiko for fugt og råd fra jordlag.

…

Det skal oplyses, at der tydeligvis er blevet malet vægge i soveværelset for at camouflere sod ud gennemtrækning i skorstens væggene kort før hussalget. Ifølge LH er sod ud gennemtrækningen ikke en 'fysisk skade'. LH forholder sig ikke til, at løbesod er en fysisk skade, som er opstået på baggrund af fejlfyring, som har forvoldt fysisk skade på skorstenen med løbesod til følge. Samt at skaden er skjult for køber og uden anmærkning i tilstandsrapporten."

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."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælger eller den bygningssagkyndige har pådraget sig noget ansvar over for klagerne i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Nævnet har noteret sig, at der ikke er nedlagt forbud mod anvendelse af skorstene.

På det foreliggende grundlag er skabt en formodning for, at lugtgenerne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang og således udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har imidlertid ikke fornødent grundlag for at fastslå, at dette med sikkerhed er tilfældet.

Nævnet finder herefter, at selskabet som erstatningsforpligtet skal yde klageren dækning af udgifterne til afholdelse af syn og skøn til sagkyndig belysning af, om dette er tilfældet.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring v/ Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, skal - foreløbig - betale de omkostninger, der måtte være forbundet med at afholde syn og skøn

til afgørelse af, om lugtgenerne i nævneværdigt omfang nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål, alt med henblik på nærmere at få belyst, om lugtgenerne udgør en dækningsberettigende skade.

Poul Sørensen
formand