681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.140:

xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

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 omsætning af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten samt forhold uden for bygningen.

Klageren overtog ejendommen den 1/10 2002. Det fremgår af sagens akter, at beboelsesdelen er opført i 1919.

Af tilstandsrapporten dateret 1/5 2002 fra ejendommen fremgår:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

| **Bygningsdel/installation:** **Vurdering:** | **IB** | **KO** | **K1** |
|---|---|---|---|
| … | … | … | … |
| 1. Fundamenter/Sokler | | | 2 |
| 2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk | | | 1 |
| … | … | … | … |

**Karakterskala:**
…
K1: Mindre alvorlige skader
…
**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

**1. Fundamenter/sokler**

| ... | Ja | Nej | ? |
|---|---|---|---|
| 1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? ***Div. små huller hist og pist*** | ☒ | ☐ | ☐ |
| … | | | |
| 2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? ***Div. småskader i kælder*** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? ***Ikke vand! men der er fugt ved kældervæggen.*** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? ***Div. små fugt pletter men jf. håndværkere skulle de tørre ud over et pr. år."*** | ☒ | ☐ | ☐ |

Klagerens advokat har ved skrivelse af 16/12 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Efter købers overtagelse af ejendommen har det vist sig, at der er sket en udvikling af de forhold, der gav bygningskonsulenten anledning til at angive karakteren K1 omkring fugt i kælderen.

…

Karaktergivningen i tilstandsrapporten er udtryk for, hvorledes den sagkyndige vurderer forholdet, og derfor skal en køber kunne fæste tillid hertil, og vurdere skaden som havende relevans, der svarer til karakteren. Det anføres i tilstandsrapporten, at der har været forhold, men disse er udbedret, og det der er tilbage, skønnes at være byggefugt.

Dette skal ses i sammenhæng med, at der er tale om en særdeles stærkt ombygget ejendom, som har en anskaffelsespris, der svarer til prisen for en nyopført ejendom. Hele bygningen fremtræder som en bygningsenhed i særdeles høj kvalitet, og derfor skal karaktergivningen af den bygningssagkyndige være i overensstemmelse hermed.

Det gøres gældende, at de bemærkninger, der er i tilstandsrapporten om de tidligere konstaterede forhold giver rapportlæseren indtryk af, at det er afhjulpet forhold, og

når bygningskonsulenten rundet det af med at anføre karakteren K1, skal en køber kunne slå sig til tåls med, at der er tale om mindre alvorlige skader.

Det gøres derfor gældende, at forsikringsselskabet er forpligtet til at yde køber dækning på baggrund af den tegnede forsikring."

I skrivelse af 1/11 2002 til selskabets repræsentant har advokaten endvidere anført bl.a.:

"Ved opgravning på ydersiden af fundamentet er det konstateret, at kældervæggen udvendigt er forsynet med en isoleret platonplade, som ikke føres til niveau under kældergulvs underside. Dette betyder efter hvad der er oplyst mig, at der er risiko for fugtindtrængen i kældergulvet. Der er således ikke udsigt til, at den fugt, som skønsmanden har betegnet som mulig byggefugt, vil forsvinde. Tværtimod ses det, at fugtangrebet har bredt sig siden den bygningssagkyndige har udfærdiget tilstandsrapport."

Selskabets repræsentant fastholder, at køber via tilstandsrapporten er oplyst om de generelle fugtproblemer i kælderen. Uagtet at karaktererne er givet som K1, giver de efterfølgende bemærkninger fyldestgørende indsigt i fugtproblematikken. Sammenholdes disse bemærkninger med husets alder og derved byggeskik, kan der ifølge selskabet ikke forventes en kælder uden fugt. Byggeskikken omkring opførselstidspunktet krævede ikke, at kældre udgjorde fugt- eller vandtætte konstruktioner.

Vedrørende afløbsforholdene i lyskasserne henviser selskabets repræsentant til, at forsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækkes

…

Forhold udenfor bygningen, herunder forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringen.

…

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 forholdene ved kælderen og lyskasserne går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten og ejendommens alder. Efter nævnets opfattelse er fundamentets udvendige side omfattet af huseftersynet og forsikringsbetingelserne. Hvis platonpladen er blevet forkert monteret på fundamentet, og hvis dette giver anledning til *forøget* fugt i kælderen – forhold som nævnet ikke har mulighed for at bedømme – finder nævnet, at forholdet er erstatningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal betale for korrekt montering af platonpladen, hvis denne som påstået er forkert monteret, og hvis dette i givet fald har givet anledning til forøget fugt i kælderen.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand