688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 60.750:

xxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har parcelhusforsikring med retshjælpsdækning og som i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets afvisning af at yde erstatning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom, eller at der ydes retshjælpsdækning til sag mod den bygningssagkyndige eller sælgeren.

Det fremgår af sagen, at klageren erhvervede den forsikrede ejendom med overtagelsesdag den 1/9 2002. I forbindelse med renovering af ejendommen konstaterede håndværkerne flere forskellige forhold, som blev anmeldt til selskabet. Klageren har i skadeanmeldelse af 1/10 2002 til selskabet redegjort for de anmeldte forhold således:

"1) Der er murbier i mørtelen især på vestsiden af huset og på læmur.
2) Udhusdøren er så beskadiget af råd – et håndsstort hul i døren, som ikke var det ved besigtigelsen den 27. marts 2002 – at døren helt må udskiftes.
3) Pumpe og varmelegemet i opvaskemaskinen var defekt og slog lyset ud i hele bygningen første gang den blev brugt.
4) Vaskeskabet i bryggers er råddent forneden og kræver ny bund og sokkel. Afløbet har været utæt, men ser nu ud til at være tæt igen.
5) Udhustaget er muligvis i dårligere stand end oprindelig antaget."

Den 11/12 anmeldte klageren desuden, at de metalsøjler, som ved hjælp af metalbjælker understøtter carportens tag, er tærede i en sådan grad, at de må udskiftes. Det fremgår af klagerens anmeldelse, at metalsøjlerne var dækket af murstensmure og at metalsøjlernes tilstand først blev opdaget i forbindelse med, at et byggefirma var ved at udskifte nogle knækkede mursten i carport/udhus.

Selskabet har foretaget besigtigelse af de anmeldte forhold henholdsvis den 17/10 og 10/12 2002. Selskabet har i skrivelse af 15/4 2003 til nævnet redegjort for erstatningsopgørelsen således:

"Det fremgår af forsikringstagers (P.C.L.) klage over afgørelserne i vedlagte skadesrapporter af 12. og 16. december 2002, at forsikringstager forlanger fuld erstatning for gennemtæring af de indmurede metalsøjler som understøtter carporttag.

Anmeldte forhold er afvist med henvisning til, at den bygningssagkyndige under pkt. B 8.1 *Tagbelægning/rygning* nævner, at der er utætheder langs tagkanter på carport/udhus nogle steder og giver det karakteren K3. Vi fastholder derfor afvisningen og henviser desuden til, at forhold der er nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket medmindre forholdet er klart forkert beskrevet hvilket ikke vurderes, at være tilfældet for pågældende gennemtærede metalsøjler. (se vedlagte skaderapport udarbejdet af C.S. d. 12. december 2002, for yderligere vurdering).

Der klages også over afgørelserne i fremsendte skadesrapporter af 16. december 2002. Af klagen fremgår det at Forsikringstager forventer erstatning for murbiangreb, ny udhusdør, defekt opvaskemaskine, defekt vaskeskab, sætningsrevner i hus og carport/udhus.

Det nævnes (se skadesrapport af 16. december 2002), at der er givet accept på dækning af anmeldte murbiangreb og defekt vaskeskab og derudover delvist dækning af defekt opvaskemaskine og sætningsrevner i hus. Vedr. den defekte udhusdør afvises forholdet som værende erstatningsberettiget med henvisning til at der i tilstandsrapporten er nævnt at der er '*Råd i udhusdør og dørtrin*' med karakteren K2."

3. 60.750

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 18/10 2001 fremgår bl.a.:

"**Boligtype:** ***Enfamilieshus***

Ejendommen:

Bygn.	**Anvendelse**	**Opført år**	**Etager ud over kælder og tagetage**	**Bebygget areal m²**		**…**
				Total	**Kælder**	
A	*Beboelse*	*1976*	*1*	*165*	*0*	
B	*Carport/udhus*		*1*	*55*	*0*	

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
B	*Carport/udhus*		
B	*1.0 Fundamenter/Sokler*		
	1.2 Sokkel	*K1*	*Mindre sætningsrevner i sokkel på carport/udhus nogle steder. Manglende sokkelpuds på carport/udhus nogle steder.*
B	*3.0 Yder- og indervægge*		
	3.1 Facader/gavle	*K1*	*Mindre revner i ydermure på carport/udhus nogle steder.*
B	*4.0 Vinduer og døre*		
	4.1 Døre	*K2*	*Råd i udhusdør og dørtrin*
B	*8.0 Tagkonstruktion*		
	8.1 Tagbeklædning/ rygning	*K3*	*Mindre utætheder langs tagkanter på carport/ udhus nogle steder. (tagbelægning er nødtørftigt repareret).*
	8.2 Tagfald	*K1*	*Manglende fald mod afløb på carporttag nogle steder. (der står vand).*

…

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares."

Klageren boede sammen med sin ægtefælle i udlandet indtil overtagelsesdagen og var derfor ikke til stede under den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Af den bygningssagkyndiges bemærkninger til prissætningen fremgår det bl.a., at alle de prissatte skader angår beboelsesbygningen. Den bygningssagkyndige har derimod ikke prissat de skader, der angår carport/udhus.

Selskabets afgørelse har i klageskema af 5/3 2003 givet klageren anledning til følgende bemærkninger:

"I vedlagte Home Sundhedsattest er K2 og K3 skaderne på ejendommen … prissat til skønsmæssigt kr. 16.187,50 incl. moms.

4. 60.750

De faktiske reparationsomkostninger var
kr. 144.585,63 + 2.903,75 + 2.437,50 = kr. 149.926,88 svarende til 5,2 % af købsprisen kr. 2.900.000.

…

Ifølge tilstandsrapportens definition på en K3 skade er det skader, som vil medføre funktionssvigt inden for overskuelig tid (dvs. fremtid ikke nutid). Jeg mener, at carport/udhustaget burde være markeret som UN (bør undersøges nærmere). Den forkerte beskrivelse har kostet mig 71.000 kr. Jeg forventer endvidere refusion for:
Murbier kr. 6.562,50, Ny udhusdør kr. 9.785,00, Defekt opvaskemaskine
kr. 2.903,75, Defekt vaskeskab kr. 2.437,50, Sætningsrevner i hus og carport/udhus kr. 14.187,00, I alt kr. 106.875,75 minus kr. 5.000,00 i selvrisiko pr. skade dog max. kr. 25.000,00 i selvrisiko i alt."

Om klagerens krav på retshjælp hedder det i selskabets skrivelse af 16/10 2003 til nævnet:

"Vi har ikke modtaget nogen ansøgning om retshjælpsdækning angående ovennævnte sag, og har derfor ikke haft lejlighed til at vurdere, om der kunne gives retshjælp i sagen.

…

Hvis der skal ydes retshjælp, skal sagen være behandlet hos Dem, som klageinstans, eventuelt Ankenævnet for Huseftersyn og sagen skal påtages af en advokat, inden vi kan tage stilling til en eventuel retshjælpsdækning."

Nævnet har fået forelagt alle bilag i sagen, herunder skaderapporterne af 12/12 og 16/12 2002.

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring 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 grund-

lag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Af forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring fremgår bl.a.:

"**§ 7. Klagenævn.**

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5.

Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder efter en vurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten, at klageren med rette kunne forvente, at carporten kunne repareres, hvis han straks efter overtagelsen lod utæthederne på taget reparere. Efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde klageren efter nævnets opfattelse ikke grund til at antage, at de indmurede bærejern allerede var tærede. Nævnet må derfor erklære sig enig med klageren i, at forholdet burde være markeret med UN.

Nævnet finder derfor, at udskiftningen af bærejern er en dækningsberettigende skade. Nævnet har ikke tages stilling til erstatningens størrelse.

Hvad angår de krav klageren i øvrigt har rejst, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

6. 60.750

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at skaden på de indmurede bærejern er dækningsberettigende og skal herefter opgøre og udbetale klageren den ham tilkomne erstatning med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen