692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 61.148:

xxxxx xx xxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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

Klagerne gør gældende, at kælderen er misvisende og klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabets skadebehandler, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, har i skrivelse af 20/5 2003 til nævnet anført:

> "Denne bygning er fra 1925 og der er som følge af alderen m.m. ikke udført omfangsdræn. Dette er anført i tilstandsrapporten og forsikringstager har således haft mulighed for at vurdere hvilke konsekvenser dette kan få for kælderen. Byggefugt er ligeledes angivet som en mulig årsag, men forsikringstager vidste ikke hvad denne byggefugt skulle stamme fra. Dette kunne ligeledes have været undersøgt.
>
> Vi ved ikke hvordan kælderen præcist så ud ved udførelse af tilstandsrapporten, hvorfor det ikke kan afgøres hvorvidt forholdet er klart forkert beskrevet. Hvis den bygningssagkyndige har set saltpeterudtræk, skimmel og løst/opfugtet puds skal det-

te ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten, da dette er normalt og ofte ses i en kælder med samme byggeskik og alder.

Det er muligt at kælderen er blevet kalket over inden salget, men vi mener stadig at oplysningerne i tilstandsrapporten burde give anledning til en undersøgelse af evt. konsekvenser. De konstaterede skader bør ikke være en forsikringsdækket 'skade' eftersom bygningen har fungeret på samme måde i mange år, uden omfangsdræn."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 3/4 2001 og heraf fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

… K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk			
	2.2 Vægge	K1		Kældervægge er flere steder - specielt under terrassedør - opfugtet. Det er tilsyneladende byggefugt kombineret med manglende omfangsdræn der ikke er almindeligt i huse af den alder."

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:

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at forholdet med fugt i væggene går ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes. Når ydermere henses til tilstandsrapportens bemærkninger herom, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann