697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.717:

xxxxxx xx xxxxx
xx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

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

Klageren har anmeldt, at der er sket afskalninger af teglene på ydersiden af væggen.

Der er ikke nævnt noget om forholdet i tilstandsrapporten af 25/7 2002.

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning. Af skaderapporten fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af huset:** Beboelse fra 1860 i 1½ plan. En del af beboelsen er sandsynligvis bygget senere, ca. i 1940.

…

Anmeldt skade:

Den nederste del af ydervæggene fremstår nogle steder med afskalninger i teglene på ydersiden. Afskalningerne er som følge af frost i gamle tegl og årsagen er delvist at forsikringstager har efterisoleret visse rum. Dette bevirker at ydervæggen fremstår mindre opvarmet, hvilket så kan forårsage frostsprængninger.

Vurdering:

Forholdet vurderes ikke at være forsikringsdækket, idet det delvis skyldes den senere efterisolering og derudover er et udtryk for slid og ælde.

Udbedring vil sandsynligvis bestå i udskiftning af porøse sten, men for at eliminere problemet med ophobning af fugt i stenene, skal der udføres fugthindrende membraner mellem murværk og fundament.

Dette vil dog udgøre en forbedring af forholdene som ikke er omfattet af forsikringen.

Så længe teglstenene fremstår opfugtede pågår der en langsom erodering/opløsning af disse.

Erstatning: Ikke dækket."

I skrivelse af 19/6 2003 til selskabets repræsentant har klagerens advokat bl.a. anført:

"Der har helt klart efter Deres konstateringer også været anledning til at vurdere fugtproblemet i murværk og sokkel i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten. Det er kun en mindre del af ejendommen, der er blevet efterisoleret, og det forklarer derfor ikke, at der er opstået frostsprængninger mange andre steder end lige der, hvor der er foretaget efterisolering. Der er tale om et almindeligt kendt problem ved ældre huse, og det burde derfor naturligvis have været anført i tilstandsrapporten, at der kunne være problemer med fugt i stenene og med frostsprængninger. Det er ikke en normal slid og ælde, men derimod en mangel, der formentlig skyldes den oprindelige anvendte byggeskik. Uagtet dette burde den bygningssagkyndige have påpeget, at der kunne være problemer, og at man burde tænke på en eventuel etablering af fugthindrende membraner eller lignende.

Efter min opfattelse er tilstandsrapporten således mangelfuld og som følge heraf må den konstaterede skade også være omfattet af ejerskifteforsikringen."

Hertil har selskabets repræsentant ved skrivelse af 15/7 2003 anført:

"Som De ganske rigtigt selv skriver, så er problemet almindelig kendt ved ældre huse. Den bygningssagkyndige skal kun gøre opmærksom på problemer der adskiller det aktuelle hus fra andre tilsvarende huse med samme alder. Problemet burde således ikke have været nævnt i tilstandsrapporten.

De skriver endvidere at det skyldes den oprindelige anvendte byggeskik.
Også dette kan vi kun give Dem ret i, men forholdet er således et tegn på udløb af materialers og konstruktionens levetid, hvilket ikke er omfattet af forsikringen."

Klagerens advokat gør over for nævnet gældende, at skaden enten burde være omfattet af ejerskifteforsikringen eller også af den byggesagkyndiges ansvar, da frostsprængninger eller risikoen herfor ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Selskabet fastholder afgørelsen og har ved skrivelse af 11/8 2003 bl.a. anført:
"Ovennævnte sag drejer sig primært om murværk fra 1860. Teglstenene er sandsynligvis porøse i overfladen, kan suge fugt og frostsprænger derved. Forholdet er nogle steder forstærket af at forsikringstager har efterisoleret på indvendig side. Teglene er således yderligere udsat for frost og tilstanden forværres."

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. 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.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke
Forsikringen dækker ikke:
…
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at huset er opført efter datidens byggeskik, og at det således ikke er en fejl eller skade ved byggeriet, at der ikke er fugtmembran mellem fundamentet og murværket. At dele af murværket frostspringer, må i den sammenhæng efter nævnets opfattelse anses for et udtryk for almindelig slid og ælde, hvilket specifikt er undtaget i ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen