698/04

Den 19. maj 2004 blev i sag nr. 61.910:

xxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på klagernes ejendom samt over selskabets sagsbehandling.

Indledningsvis bemærkes, at sagen tillige har været indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, der ikke fandt at kunne pålægge den bygningssagkyndiges forsikringsselskab at betale et erstatningsbeløb til klagerne. I begrundelsen hedder det:

> "Ankenævnet finder ikke, at indklagede kan pålægges et erstatningsbeløb vedrørende de påklagede forhold allerede under henvisning til, at udbedringsudgifterne må antages at falde under den mindstegrænse, nævnet arbejder med."

Klagerne har over for nævnet anført, at de er utilfredse med selskabets sagsbehandling, idet de finder den langsommelig og overfladisk. Klagerne er endvidere utilfredse med, at selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til slid og ælde, at anmeldte forhold er bagatelagtige, at de ikke har tegnet tillægsforsikring og endelig, at selskabet telefonisk har afvist en anmeldt skade. De påklagede forhold er som følger:

2. 61.910

"LH skade nr.	Reparation:	Udbedrings-pris
…		
5	Remender afdækkes	1000
6	Sydgavl træværk	6500
13	Tagnedløb, brønd, rør under hus	3750
8	Sydgavl fugerevne	800
7	Sydgavl vindue med fugtåben glasliste	5200
4	Nye facadedøre	15800
	Fuger	4700
10	Gulvafløb bryggers	3600
11	Aftrækskanaler på loft isoleres	800
3	Ulovlige lampesteder, samt jord i stikk. på badevær.	11000
9	Tagbeklædning	1850
	Rapport fra Bykon	2500
	Rapport fra el-installatør	2500
3	Etablering af jordspyd	2200
	Afløb køkkenvask ikke tæt"	

Selskabet er repræsenteret ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, der ved skrivelse af 18/9 2003 til nævnet har anført:

"Vi vil starte med kort at beklage forsikringstagers opfattelse af vores besigtigelse og behandling af de mange anmeldelser, som vi på ingen måde kan genkende forløbet og varigheden af. Der blev besigtiget en lang række 'skader' og dette kan i sagens natur ikke gøres på den påståede tid.

Herefter vil vi kommentere de enkelte 'skader' uden yderligere at kommentere det påståede forløb. Vi tager udgangspunkt i forsikringstagers liste i 'sagsfremstilling på side 3, uden dog at behandle de skader, som der er udbetalt erstatning for (skade 1 og 2):

Sk. 5: [Remender]

Jf. vores rapport er det en uundgåelig følge ved uafdækket træ at dette med tiden får vindrevner og muligvis nedbrydninger. Der ses ikke noget usædvanligt ved remenderne.

Vi har afvist med henvisning til 'slid, ælde og dårlig vedligeholdelse'. Derudover kan selve afdækningen afvises, som værende under batagelgrænsen, som ofte andrager beløb svarende til selvrisikoen på kr. 5.000,-.

Sk. 6: [Sydgavl træværk]

Der er ikke sket skade som følge af revnerne og vindridserne i træbeklædningen, som ser ud som alle andre trægavle med samme vedligeholdelsesstand. Udbedring eller udskiftning vil udelukkende være af kosmetisk karakter og falde indenfor den almindelige vedligeholdelse af bygningen.

Sk. 13: [Tagnedløb, brønd, rør under hus]
Vi er blevet fortalt om en stoppet kloak udenfor bygningen. Årsagen til at den ikke blev nævnt i en rapport er at det blev forklaret at forholdet ikke var omfattet af forsikringen.
Årsagen til forstoppelsen kendes således ikke, men rensning af denne hører derudover til den almindelige drift af ejendommen. Brud eller andre skader på kloakken skal meldes til den alm. Villa-forsikring. Dette er tidligere oplyst.

Sk. 8: [Sydgavl fugerevne]
Revne i fuge. Forholdet er nævnet i tilstandsrapporten og udgør i øvrigt et beløb som må betegnes som værende under bagatelgrænsen. Udbedring er sat til kr. 800,-.
…
Sk. 4: [Nye facadedøre]
Facadedørene var monteret med en 'sparkeplade' af masonit, som var monteret med søm. Disse plader kunne ses at have løsnet sig, men vi oplyste allerede ved besigtigelse af de skulle sømmes fast og således hverken udgjorde en skade eller i øvrigt var over bagatelgrænsen.
At forsikringstager har valgt at udskifte dørene er ikke forsikringen vedkommende. Udskiftning til en ny dør vil i alle tilfælde udløse en reducering af erstatningen for forbedringer af forholdene.

Sk. Uden nummer: [Fuger]
Fuger som ikke er anmeldt. Hvorledes skal vi forholde os til dette?? Hvad er årsag, omfang m.m.

4. 61.910

Sk. 10: [Gulvafløb]
Der er ikke opstået eller konstateret skader som følge af udformningen af gulvafløbet. Metoden ses ofte anvendt på huse med denne alder og udgør ikke en skade i sig selv.

Sk. 11: [Aftrækskanaler på loft isoleres]
Aftrækskanaler er ikke isolerede på loftet. Der er ikke konstateret skade som følge af dette og udbedringen vil beløbe sig til ca. 800,- som må betegnes som værende væsentligt under bagatelgrænsen.

Sk. 3: [Ulovlige lampesteder samt jordstik]
Ulovlige el-installationer. Forsikringstager har selv fravalgt muligheden for at få disse ulovlige installationer dækket, ved ikke at tegne en tillægsdækning.

Sk. 9: [Tagbeklædning]
Taget er benævnt med karakteren UN og der kan ses 3 plader med en anden overflade end de øvrige. Der er ikke konstateret skader som følge af dette. De 2 undersøgelser som er udført efter forsikringstagers eget initiativ kender vi ikke.

Sk. 3: [Etablering af jordspyd]
Som ovennævnte sk. 3.

… [Afløb køkkenvask ikke tæt]
Vi afgjorde ganske rigtigt denne skade over telefonen, sagens andre bagateller taget i betragtning. Vi har endnu ikke set reparation af et afløb fra en køkkenvask beløbe sig til mere end 5-800,- hvorfor det er afvist som værende under bagatelgrænsen. Har forsikringstager haft omkostninger der overstiger 4-5.000,- hører vi da gerne om dette.

Der bruges flere gange afvisning under bagatelgrænsen, idet vi ser på de enkelte forhold og ikke kan slå forskellige forhold sammen således at udbedringen af disse udgør en samlet reel skade.

Slutteligt kan vi oplyse at det er muligt at forsikringstager har måtte afvente vores svar i perioder. Sagernes omfang og art taget i betragtning føler vi ikke at der er forsømt noget ved forløbet.

Det er sandt at der ved undertegnedes længere tids sygdom kunne opstå nogen usikkerhed omkring behandlingen af alle forholdene. Men erstatningsopgørelsen fejler i sidste ende intet."

Hertil har klagerne ved skrivelse af 2/10 2003 til nævnet bl.a. anført:

"• Sk 5 Remender

Det kan godt være at uafdækket træ får vindrevner og muligvis nedbrydes. Jeg er dybt uenig i at der ikke kan ses noget på remenderne, som det påstås.

Jeg får kuldegysninger hvis det er rigtigt at remenderne er dårlige p.g.a. 'Slid, ælde og dårlig vedligeholdelse'. Betyder det at remmene på begge sider af huset skal udskiftes? Hvis ja er det så også under bagatelgrænsen?

…

- Sk 6 Gavl

Som nybagt husejer vil jeg gerne have træværket på min gavl malet for at sikre en fornuftig vedligeholdelsesstand og en pæn gavl at se på. Stor er min forbavselse når så en tømrer forklarer mig at maling ikke kan betale sig, idet træværket er i så dårlig stand, med vindridser så store at de ikke kan lukkes med maling, nyt træværk er løsningen efter tømrerens anbefaling.

J.R.S. påstår at ridserne og vindrevnerne i min gavl ser ud som alle andre gavle med samme vedligeholdelsesstand, hvad vedkommer 'alle andre gavle' min gavl.

…

Tilstandsrapporten nævner ikke gavlen overhovedet.

…

- Sk. 4 Facadedøre

Da vi flyttede ind i huset havde pladerne på forsiden og bagsiden af facadedørene (bryggers- og fordør) løsnet sig, desuden var gummilisterne som tætner dørene løsnet flere steder på begge døre, hvilket betød at de var besværlige at lukke hvis man ikke forinden holdt listen på plads med fingrene.

…

Den påståede sparkeplade af masonit, som i virkeligheden var den krydsfiner som var den originale forside af døren, var bl.a. løsnet i 1,5 m højde. … Søm ville i øvrigt skæmme udseendet.

…

- Sk uden nummer [ikke anmeldte fuger]
  Fugerne er nævnt i tilstandsrapporten, men ikke i allongen?

- Sk 10 Gulvafløb i bryggers
  Der er i hvert fald konstateret skader siden hen idet vi under udbedring af kloakken var nødsaget til at udskifte alle rør (varmtvand, koldtvand og varmerør) fordi der var trukket så meget vand ud i gulvene at rørene p.g.a. tæring sprang/blev utætte blot ved at blive frilagt.
  …
- Sk 3 Ulovlige el-installationer
  …
- Først efter vi havde tegnet ejerskifteforsikring, blev jeg klar over at hvis el skulle dækkes kræves en tillægsforsikring. Da jeg opdagede det, var det ikke muligt at ændre vores dækning."

Endelig har klagerne anført, at en sammenlægning af de anmeldte forhold, der karakteriseres som bagatelagtige vil bevirke, at de tilsammen ikke vil kunne afvises under henvisning hertil.

Af skaderapport af 18/7 2002 fremgår bl.a.:

"Skade 10:

Gulvafløbet i bryggers er udført i beton. Dette var en almindelig metode på opførelsestidspunktet og udgør ikke en skade i sig selv. Der er ej heller konstateret følgeskader. Gulvafløbet har altid været udformet således, hvorfor det vurderes, at der ikke er risiko for skader i fremtiden som følge af dette."

Af skønserklæring udfærdiget til brug for Ankenævnet for Huseftersyn fremgår bl.a.:

7. 61.910

"**Ad pkt. 1: Krav i forbindelse med ubeskyttede remender:**
Skønsmanden mener, at der i tilstandsrapporten burde være nævnt med karakteren K2, at remender er ubeskyttede og under nedbrydning mod syd.
…
Ad pkt. 2: Krav i forbindelse med den sydlige gavlbeklædning:
Skønsmanden mener, at der i tilstandsrapporten burde være nævnt med karakteren K0 - K1, at der var åbne samlinger og vindridser i gavlbeklædningen mod syd.
…
Mindre udskiftning af træbeklædning og fastsømning af brædder.

Skønsmanden skønner at ovennævnte arbejder kan udføres for:
kr. 1.500,00 inklusiv moms.
Skønsmanden mener, at arbejdet kan henføres til forbedringer af ejendommen, idet gavlbeklædningen sandsynligvis er 36 år gammel.
…
Ad pkt. 4: Krav i forbindelse med revne i fuge i murværk i sydgavl:
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten med karakteren K1 nævnt, at der er enkelte revnede og løse fuger i murværk.

Den bygningssagkyndige har ikke nævnt den pågældende revne direkte, men skønsmanden mener, at revnen i sydgavlen er dækket ind under ovennævnte formulering med karakteren K1.
…
Udkradsning af fuger samt udførelse af ny fuge.

Skønsmanden skønner at ovennævnte arbejder kan udføres for:
kr. 1.000,00 inklusiv moms

På baggrund af ovennævnte og det foreliggende materiale mener skønsmanden ikke, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt.
…
Ad pkt. 6: Krav i forbindelse med 2 facadedøre mod øst:

Skønsmanden kan ikke afgøre hvor løst beklædningspladerne var på tidspunktet for besigtigelsen, men mener dog, at forholdet i mindre grad var til stede, og at det i tilstandsrapporten burde være nævnt med karakteren K1.
Skønsmanden mener, at forholdet er forværret i tidens løb og d.d. ville forholdet være nævnt med K2.

…

Skønsmanden skønner at ovennævnte arbejder kan udføres for:
kr. 2.000,00 inklusiv moms.

…

Ad pkt. 9: Krav i forbindelse med gulvafløb i bryggers:
Skønsmanden mener, at der i tilstandsrapporten burde være nævnt med karakteren K3, at gulvafløbet ikke var ført op til overkant gulv, men var udført med betonstøbning.

Overslag vedr. udgifter til udbedring af pkt. 9:
I overslaget indgår følgende arbejder:
Udskiftning af gulvafløb og reparation af gulv.

Skønsmanden skønner at ovennævnte arbejder kan udføres for:
kr. 4.500,00 inklusiv moms.

…

Ad pkt. 10: Krav i forbindelse med aftræk i loftsrum:
Skønsmanden mener, at der i tilstandsrapporten burde være nævnt med karakteren K1, at aftræksrør i tagrum ikke var isoleret.

Overslag vedr. udgifter til udbedring af pkt. 10:

…

kr. 450,00 inklusiv moms.

…

Ad pkt. 11: Krav i forbindelse med tagbelægning:
Den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på, at taget kun er besigtiget indefra og fra tagrende, da taget var for glat.
Tagbelægningen har fået karakteren UN:

Den bygningssagkyndige anbefaler endvidere, at taget bør eftergås af tømrer eller tagdækker.

…

Skønsmanden skønner at ovennævnte arbejder kan udføres for:

kr. 2.200,00 inklusiv moms.

Skønsmanden mener, at følgende del af arbejdet kan henføres til forbedringer af ejendommen, idet der tages hensyn til tagpladernes alder og fremstilling.

kr. 1.100,00 inklusiv moms."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 30/11 2000 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

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

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Enkelte revnede og løse fuger i murværk.
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
…		UN	3	Taget kun besigtiget indefra og fra tagrende, da det er for glat at gå på, på gr. af væde og mosvækst.
…				
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		Begyndende nedbrydning i vindskedebrædder i begge gavle, i mindre omfang.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

...

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
3	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Bør undersøges nærmere af tømrer/tagdækker, evt. i forbindelse med afrensning. Eternittage bør jævnligt efterses og renholdes, da mosvækst sætter rødder ned i tagpladernes overside, hvilket kan gøre pladerne porøse."

Nævnet har fået forevist fotos.

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.

…

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.

- forhold, som efter reglerne i bekendtgørelse om huseftersynsordningen falder udenfor bygningsgennemgangen og derfor ikke skal vurderes i tilstandsrapporten så som lovligheden eller lovlighed m.m. med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for en skade på bygningen.

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for den usagkyndige køber, eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at den bygningssagkyndige ved udfyldelsen af tilstandsrapporten skal tage udgangspunkt i, på hvilke områder det besigtigede hus adskiller sig fra andre tilsvarende huse af samme alder. Endvidere bemærkes, at den omstændighed, at der er flere bagatelagtige forhold ikke i sig selv gør forholdene ikke-bagatelagtige.

Remender:

Nævnet finder, at skaden er dækningsberettigende, og at klagerne er berettiget til at få udbedringsbeløbet afskrevet på selvrisikoen.

Gavlbeklædning:
Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at forholdet går ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning herfor.

Tagnedløb, brønd, rør under hus:
Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Det fremgår også af § 11, stk. 1, nr. 7, i bekendtgørelse nr. 542 af 30/6 1999 om huseftersynsordningen, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

Fugerevne i sydgavl:
Nævnet har gennemgået sagen og finder - efter det i skønsrapporten oplyste - ikke grundlag for at antage, at den anmeldte fugerevne ligger ud over, hvad der efter husets alder mv. har kunnet forventes. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Beklædning af facadedøre:
Det anmeldte forhold ses ikke at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ikke anmeldte fuger:
Da skaden ikke er anmeldt finder nævnet ikke at kunne tage stilling hertil.

Gulvafløb i bryggers:
Nævnet finder under henvisning til det i skønsrapporten anførte, at udformningen af afløbet indebærer risiko for skade. Nævnet finder således, at selskabet skal anerkende dette forhold som dækningsberettigende uanset dets bagatelagtige karakter.

Aftrækskanaler på loftsrum:
Nævnet finder, at det anmeldte forhold er bagatelagtig karakter og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ulovlige elinstallationer herunder etablering af jordspyd:
Forsikringen er som nævnt ovenfor ikke tegnet med udvidet dækning for "ulovlig installationer".

Tagbeklædning:
Forholdet har fået karakteren UN, og tilstandsrapporten indeholder således en opfordring til at undersøge facaderne nærmere.

Henset hertil kan nævnet ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning som sket.

Afløb under køkkenvask:
Nævnet finder, at det anmeldte forhold udgør en bagatelagtig skade, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for dette forhold.

Afslutningsvist bemærker nævnet, at det i øvrigt ikke finder anledning til at kritisere selskabets sagsbehandling.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at klagerne har krav på dækning af de fulde udgifter til udbedring af afløbet.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann