714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.354:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klageren har anmeldt, at der er revner i murstik over 3 kældervinduer.

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at der i øvrigt ikke er nærliggende risiko for skade.

Af tilstandsrapporten af 25/5 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

...

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.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2		Revner i stik omkring kældervindue. (3 stk.)."

Af den i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdede SundhedsAttest fremgår bl.a.:

" Bygning	Bygningsdel	Karakter	Note	Bemærkninger
A	3.1 Facader/gavle	K2		Revner i stik omkring kældervindue. (3 stk.) Pris: Materiale: 500.00. Arbejde: 4500.00. I alt: 5000.00"

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1938.

Af klageskrivelsen fremgår:

"Der er revner i 3 murstik over mine kældervinduer, dette skyldes rustne og dermed ekspanderede dipper i murværket. Ifølge ingeniørfirmaet E.L. vil disse forhold nedsætte bæreevnen af murstikkene og pga. stikkenes størrelse, vil der komme skader på overliggende murværk.

…

I Homes ikke juridisk bindende sundhedsattest, har den byggesagkyndige vurderet at en udbedring af skaden vil koste i alt 5000,- incl. moms.

I tilbud indhentet fra E.L. ifm. sideløbende anerkendt erstatningssag, vil en udbedring koste 35.000,- pr. stik. plus moms plus ingeniørhonorar plus evt. ekstra 25.000,- plus moms hvis bageste dip også er rustne, dvs. i alt ca. 190.000,- incl. moms.

…

Min påstand er at skaden er forkert beskrevet mht. klassifikation: skaden er beskrevet som K2 men er klart K3 da overliggende murværk vil blive skadet ved svigt af murstik, dermed er skaden ikke begrænset til murstikket, men et svigt vil medføre skade på andre dele (muren over).

Skaden er desuden ikke beskrevet fyldestgørende, skaden er beskrevet som 'revne i murstik', intet om årsag eller omfang.

Når den byggesagkyndige vurderer at skaden vil koste 5.000,- at udbedre, og den reelle pris er 185.000,- højere, (selvom vurderingen ikke er juridisk gældende) har han klart fejlvurderet skadens omfang og konsekvens. Jeg har således ikke haft mulighed for at vurdere skadens reelle omfang.

Jeg ønsker derfor udgiften til udbedring dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabets repræsentant fastholder over for nævnet, at de 3 revnede murstik over kældervinduerne er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2, og at der ikke er nærliggende risiko for skade. Selskabets repræsentant bemærker, at tilstandsrapporten er fra den 25/5 2001, og at stikkene således allerede har holdt i 2 ½ år, og at de efter repræsentantens vurdering vil holde mange år endnu. Endvidere oplyses det, at de aktuelle revner er fuget ud af sælger og tydeligt viser som vist på vedlagte fotos.

Klageren fastholder, at der er nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele, og at forholdet skulle have været anført med en K3-betegnelse. Han afviser, at sælgeren har fuget revnerne.

I skrivelse af 6/4 2004 til nævnet fastholder selskabets repræsentant sin afgørelse.

Der har herefter været yderligere korrespondance.

Selskabets repræsentant har efterfølgende oplyst til nævnet, at denne ikke har set nogen SundhedsAttest, og at en sådan ikke indgår i det aktuelle forsikringsgrundlag. SundhedsAttesten har således ikke været en del af sagsbehandlingen.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

4. 63.354

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 er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar 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 bemærker indledningsvis, at SundhedsAttesten ikke indgår i selskabets sagsbehandlingsgrundlag og ikke er gjort til en del af forsikringen. Afgørende er herefter de oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten.

Skaderne (revner i murstik over 3 kældervinduer) er anført i tilstandsrapporten og er der givet karakteren K2, hvilket er udtryk for alvorlige skader. Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, eller for at antage, at der er nærliggende risiko for yderligere skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann