714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.689:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom. Klagen vedrører tillige en anmeldt løbesodsskade på den i selskabet tegnede husforsikring.

Det fremgår af tilstandsrapport dateret 15/1 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1900. Der er i tilknytning til tilstandsrapporten udarbejdet en SundhedsAttest.

Af købsaftale dateret 25/3 2002 fremgår, at sælgeren inden overtagelsesdatoen skal foranledige og betale for udførelsen af en række arbejder. Den 23/4 2002 har den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, hvor det i forhold til en række af de i tilstandsrapporten anførte anmærkninger er tilkendegivet, at "punktet udgår".

Selskabet har i relation til allongens generelle betydning i skrivelse dateret 21/4 2004 anført:

> "Udarbejdelse af allonger til tilstandsrapporter kan for så vidt godt betragtes som en integreret del af tilstandsrapporten og relevant for forsikringsdækningen på ejerskifte-

forsikringen, men det forudsætter, at allongen er lavet forinden købsaftalens indgåelse.

Derimod er det vores opfattelse, at en allonge, der er udarbejdet efter købsaftalens indgåelse og umiddelbart forinden overtagelsen af ejendommen ikke kan få indflydelse på ejerskifteforsikringens dækningsomfang, henset til formålet med huseftersynsordningen.

En sådan allonge har således ikke haft betydning for parternes beslutningsgrundlag om at handle ejendommen, idet handlen var endeligt indgået forinden allongen blev lavet.

Da parterne har handlet ejendommen på et tidspunkt, hvor der alene forelå tilstandsrapport af 15. januar 2002, har køber således accepteret ejendommen, således som denne er beskrevet i tilstandsrapport af 15. januar 2002.

I denne sag må der således ses bort fra oplysningerne i allongen, idet disse ikke er relevante."

Klageren har haft arkitekt J.H. til at gennemgå ejendommen. Han har udarbejdet en udtalelse, der er dateret den 6/11 2003. Selskabets taksator P.T.O. har besigtiget ejendommen den 29/1 2004 og udarbejdet en bygningsrapport, dateret 11/2 2004.

Ad sammensunkne regnvandsbrønde, manglende vandlås og udskiftning af 8 meter regnvandsledning
Det fremgår af sagen, at forholdene er udbedret i forbindelse med renovering af ejendommen ved nedlægning af omfangsdræn.

Klageren har anført, at han har dokumenteret skaderne ved fremsendte fotos, og at selskabet på den baggrund ikke kan afvise dækning med den begrundelse, at forholdene var udbedret inden besigtigelsen.

3. 63.689

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene var udbedret, inden selskabet fik mulighed for at besigtige dem. Selskabet har afvist, at fremlagte fotos dokumenterer skaden. Selskabet har endvidere anført, at samtlige forhold falder uden for dækningen på ejerskifteforsikringen, ligesom der ikke er dækning på Specialdækningen for ulovlige bygningsindretninger og manglende funktion. Selskabet har ligeledes afvist dækning på husforsikringen.

Ad fugtopstigning udvendig i ydermur mod nord og i sydøstlige hjørne af hus
Forholdet har i tilstandsrapporten fået karakteren K1 med bemærkning "Algebelægning og fugtskjolder mod nord og øst".

Arkitekt J.H. har i udtalelse dateret 6/11 2003 anført, at der er målt op til 40 % fugt i 3-4 skifter. Det er anført, at fugtopstigningen sker i en konstruktion uden fugtspærre, hvorpå der indvendigt er opbygget en isoleret træskeletvæg med gipsbeklædning. J.H. vurderer, at der vil blive fugt/råd-/svampeskade i den isolerede væg. J.H. er af den opfattelse, at forholdet rettelig burde have haft karakteren UN eller K3. J.H. har anslået udgiften til indlæg af fugtspærre i alle eksisterende ydermure til 40.-50.000 kr. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 23/2 2004 gjort gældende, at der er nærliggende risiko for skade.

Selskabets taksator har i besigtigelsesrapport dateret 11/2 2004 anført, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at karakteren K1 skønnes tilstrækkelig, da der ikke er konstateret skade på den indvendige side. Selskabet har i skrivelse dateret 21/4 2004 anført, at ejendommen er fra 1900, og at det på det tidspunkt ikke var sædvanlig byggeskik at indlægge fugtspærre. Selskabet har gjort gældende, at den konstaterede fugtopstigning ikke overstiger, hvad der må anses for sædvanligt i forholdt til ejendommens alder.

Ad diverse revner i murværk
Forholdet er i tilstandsrapporten beskrevet som en K2-skade med bemærkning om "Flere mindre revnedannelser på facader og gavl." I en note er anført "Revnerne bør udbedres for at forhindre fugt og insektangreb i murværk".

I allonge dateret 23/4 2002 fremgår, at "Punktet udgår".

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skaderne, idet forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at der er himmelvid forskel på mindre revnedannelser og sætningsskade. I udtalelse dateret 6/11 2003 fra arkitekt J.H. er anført, at der er tale om sætningsrevner i ejendommens nordøstlige hjørne, ved siden af altanen, ved vindue i stueetagen, over vindue på 1. sal. Af udtalelsen fremgår:

> "Der kan være tale om sætning i muren stammende fra rådden indmuret vandret bjælke i bjælkelagshøjde eller rystelser fra tagets konstruktion, på grund af manglende forankring. Bør undersøges nærmere. Punktet har været nævnt som K2 skade i Tilstandsrapporten under pkt. 3.1, men er slettet som udgået i Allongen den 24.03. Det betyder antageligt, at revnerne blot er spartlet eller fuget til umiddelbart før der er besigtiget til allongen. Det tyder på manglende egentlig reparation hvilket den byggesagkyndige burde have sikret sig, når han i rapporten har benyttet skadekarakteren K2 som beskriver en alvorlig skade, som vil nedbrydes yderligere indenfor overskuelig tid. Alle de udvendige sætningsrevner på murværket har tilsyneladende tidligere været forsøgt repareret med alm. kalkpuds."

Selskabet har i skrivelse dateret 21/4 2004 anført, at der formodes at være tale om revner, der ikke har nogen konstruktiv betydning, og som ikke er usædvanlig for en ejendom fra 1900. Selskabet har påpeget, at forholdet har fået karakteren K2 i tilstandsrapporten. Selskabet har gjort gældende, at det forhold, at punktet er slettet i allongen, er uden betydning for dækningen på ejerskifteforsikringen.

Ad løs og afskallet puds på hovedhusets ydervæg
Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Klageren har i sin klageskrivelse anført, at forholdet ikke kun er kosmetisk, men at der er en stor sandsynlighed for, at den løse puds har årsagssammenhæng med den høje fugt. Klageren har anført, at forholdet burde have haft karakteren K2.

Selskabet har afvist forholdet som dækningsberettigende og har i skrivelse dateret 21/4 2004 anført:

5. 63.689

"Der er et mindre område med nedfalden puds på facademur. Facademuren befinder sig inde i udhus, idet udhuset er bygget op ad beboelsen.

Forholdet har alene kosmetisk betydning og er umiddelbart synlig for en usagkyndig køber.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at udhuset ikke er besigtiget, og dermed heller ikke den del af facademuren, der befinder sig i udhuset.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er undtaget huseftersynet, hvorfor vi må afvise skaden.

Hertil kommer at forholdet ikke udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelserne henset til ejendommens alder, forholdets bagatelagtige karakter samt det forhold, at der er tale om forhold der har været synlige for køber."

Ad gennemtæring af rørfittings i centralvarmeanlæg og utæt pakning
Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Af udtalelse dateret 6/11 2003 fra arkitekt J.H. fremgår, at der er gennemtæring og utæthed på fittings på de oprindelige centralvarmerør, som ligger uisolerede i et stykke af fyrkælderen, hvor der er gulvafløb. Det er anført, at forholdet burde have haft karakteren K2. Det er endvidere anført, at der er en utæthed i et rør over trætrappen i en pakning under en vandmåler. Det er anført, at forholdet burde have haft karakteren K2. Udbedringsomkostningerne er anslået til 3-4.000 kr.

Klageren har i sin klageskrivelse dateret 23/2 2004 anført, at tæring på vand- og varmerør ikke er bagatelagtige.

Ad løbesod
Klageren har den 17/12 2003 anmeldt, at der var konstateret løbesod på skorsten i trapperum.

6. 63.689

Selskabet har i skrivelse dateret 21/4 2004 herom anført:

"Der er mindre skjolder på væggen ved skorstenen. Skorstenen anvendes ikke mere, og er revet ned til under tagbelægning. Vores taksator vurderer, at pletterne kan udbedres ved at påføre en korrekt spærregrunder og herefter male pletterne, hvilket vil kunne udføres for ca.kr. 500,-.

På baggrund heraf og da ejendommen er under total istandsættelse/ombygning finder vi, at forholdet må karakteriseres som en bagatel og dermed ikke konstituerer en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Endvidere overstiger udbedringsomkostningerne ikke selvrisikoen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Forsikringen dækker**

- udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på

grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- forhold, der alene består af sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen,
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at købsaftalen dateret 25/3 2002 mellem klageren og sælgeren af ejendommen blev indgået på baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport og Sundhedsattest dateret 15/1 2002. Nævnet bemærker videre, at det af købsaftalen fremgår, at sælgeren påtog sig at udbedre en række forhold, inden klagerens overtagelse af ejendommen, og at den bygningssagkyndige efter udbedringen har udarbejdet en allonge til tilstandsrapport. Nævnet finder imidlertid, at denne allonge – som er udarbejdet efter købsaftalens indgåelse – er uden betydning for dækningen på ejerskifteforsikringen. Nævnet finder således, at spørgsmålet om dækning skal afgøres i forhold til tilstandsrapporten og Sundhedsattesten.

Vedrørende regnvandsbrønde og ledninger kan nævnet henset til, at skaden var udbedret i forbindelse med renovering af ejendommen, inden selskabet fik mulighed for at besigtige forholdet, ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning på såvel ejerskifteforsikringen som husejerforsikringen med den begrundelse, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Vedrørende fugtopstigning finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet overstiger, hvad der er forventeligt i forhold til husets alder, hvorved bemærkes, at det på opførelsestidspunktet ikke var sædvanligt at indlægge fugtspærre.

Vedrørende revnedannelser finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at forholdet går ud over, hvad han på baggrund af ejendommens alder sammenholdt med karakteren i tilstandsrapporten havde anledning til at forvente.

Nævnet finder videre, at det som følge af, at udhuset ikke er besigtiget, ikke kan pålægges selskabet at yde dækning for de pudsafskalninger på hovedhusets ydervæg, som befinder sig i udhuset.

Nævnet finder, at udskiftning af utætte og gennemtærede rør og fittings samt udbedringsomkostninger i forbindelse med løbesod må karakteriseres som bagatelagtige forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann