718/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.170:

xxxxx xx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

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 Købestædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommen.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 25/5 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala** …
…
K1: Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
…
K3: Kritiske skader Beskriver skader, som medfører 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	Beboelse			
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle		K1	Der mangler lidt facademaling på skorsten. Der er mindre revne t.v. for terrassedør mod nord.
	3.6 Indv. vægge		K1	Der er løse/revnede klinker ved brændeovn i stue.

…

A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	4	Rygningerne har enkelte revner, samt lidt afskalning. Der er en del afskallede tagsten, primært mod øst og vest. Der er enkelte løse passtykker (tagsten) ved skotrender. Skotrende mod NO, er lidt skjoldet i tagrummet.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3		Skorstensinddækningen er lidt løs på venstre side af skorsten, og bør rettes/eftergås.
…				
B	Garage/udhus			
B	3.0 Yder- og indervægge			
	3.9 Andet: Garage/udhus	K3	12	Der er en del afskallede tagsten på garagen. Der er mørning i stenkant mod vej, og tagsten dækker knebent på hjørne mod øst. Tagrende mod vej har mindre skævhed. Rygningen har revner. Der er en smule mørning i porte, samt revner i fuger.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentarer:
…			
4	A	8.1 Tagbelægning/Rygning	Der må påregnes udskiftning af en del tagsten. Antal bør afklares nærmere. Skotrenden bør endvidere undersøges for evt. utætheder/slitage. Tilskæring af tagsten i skotrende har skævhed.
…			
12	B	3.9 Andet: Garage/udhus	Der er en del begroning på vestfacaden. Betongulvet har enkelte revner. Udhuset mangler lidt facademaling."

Klagernes advokat har i skrivelse af 3/6 2004 til nævnet anført:

"**Sagens baggrund:**

I forbindelse med mine klienters køb af ejendommen …, blev der via Willis I/S tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes forsikring …

…

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a. vedrørende yder- og indervægge, at der mangler lidt facademaling på skorsten og at der er mindre revner til venstre for terrassedør mod nord og at der er løse/revnede klinker ved brændeovn i stuen.

Disse har fået bemærkningen K1.

Omkring tagkonstruktionen er bemærkninger om, at rygningerne har enkelte revner samt lidt afskalning, ligesom der er en del afskallede tagsten, primært mod øst og vest samt enkelte løse passtykker (tagsten) ved skotrender. Ved skotrende mod nordøst er anført lidt skjoldet i tagrummet.

Endelig er anført, at skorstensinddækningen er lidt løs på venstre side af skorsten og det bør rettes/eftergås.

Disse fejl har faet karakteren K3.

Samtlige ovennævnte bemærkninger vedrører beboelsesbygningen (A).

For så vidt angår garage/udhus (B) er med karakteren K3 anført, at der er en del afskallede tagsten og der er mørning i sternkant mod vej og at tagsten dækker knebent på hjørne mod øst, ligesom rygningen har revner.

I 2002 konstaterede mine klienter nogle skader på ejendommen og Leif Hansen Rådgivende Ingeniør A/S afgav den 18. september 2002 en skaderapport.
…
Skaderne vedrørte afskalning af maling/puds på udvendige vægge.

Disse skader blev dækket over ejerskifteforsikringen.

Ved min skrivelse af 12. marts 2004 til Willis I/S redegjorde jeg for, at mine klienter på ny havde konstateret fejl ved ejendommen.

Fejlene bestod af nye afskalninger på såvel hovedhuset som garagebygningen samt revnedannelse i ydermuren og endelig at taget på en del af garagebygningen 'gav efter' i et sådant omfang, at tilkaldte håndværkere ikke fandt det tilrådeligt, at færdes på taget.
…
Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afgav en skaderapport den 14. april 2004 og meddelte herunder, at forholdene ikke var dækket af ejerskifteforsikringen.
…
Afvisningen blev besvaret af mig ved min skrivelse af 16. april 2004, idet jeg på mine klienters vegne fortsat gjorde gældende, at tagkonstruktionen under tagbelægningen var svækket og således ikke på nogen måder gjorde mangler gældende vedrørende afskallede tagsten på garagen.

…
På trods heraf fastholdt Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvisningen, således som sket ved førnævnte skrivelse af 3. maj 2004 …

Anbringender:

Til støtte for klagen gøres gældende

at afskalninger på ydervægge er omfattet af ejerskifteforsikringen og i øvrigt tidligere er dækket under ejerskifteforsikringen.

at de nu konstaterede afskalninger af det involverede håndværkere hævdes ikke at skyldes håndværksmæssige fejl, men snarere andre og til grundlæggende årsager.

at disse andre og til grundlæggende årsager, ligeledes er dækket af ejerskifteforsikringen,

idet der i givet fald er tale om en skjult fejl, eventuelt hidrørende fra fugt optrængning fra grunden.

at mangler ved selve tagkonstruktionen på garagebygningen er dækket af ejerskifteforsikringen.

at tilstandsrapporten ikke på nogen måder har anført mangler ved tagkonstruktionen, men alene at der er tale om afskallede tagsten m.v.

at tagkonstruktionen som sådan ikke har fået en bemærkning overhovedet på garagen/udhuset, ej heller en bemærkning om skader eller en bemærkning om, at forholdet skulle undersøges nærmere (UN).

at der således samlet er tale om en skjult fejl, som hverken er omtalt i tilstandsrapporten eller som mine klienter på nogen måder har haft viden eller formodning om."

Selskabet har ved sin repræsentant, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, over for nævnet anført, at selskabet fastholder afgørelsen i skaderapport dateret den 14/4 2004, hvori det vedrørende de konstaterede revner i beboelseshuset oplyses, at der afventes en udtalelse fra relevante håndværkere, før der kan tages en endelig stilling til, hvorvidt de anmeldte revner har konstruktiv betydning, samt om de er dækningsberettigende.

I skrivelse af 3/5 2004 til klagernes advokat havde selskabet anført bl.a.:

> "Med hensyn til de anmeldte og besigtigede revner i hovedhuset kan det oplyses, at det påhviler ejer selv at rekvirere de nødvendige håndværkere til besigtigelse/udbedring i ht. vores skaderapport af 14. april 2004. Overslag/tilbud fra disse sendes til Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S for accept inden arbejdet ordres.
>
> Vedr. de tilbagevendende afskalninger fastholder vi at forholdet betragtes som afsluttet fra forsikringens side og der henvises til garanti fra den udførende håndværker."

Af skaderapport dateret den 14/4 2004 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Anmeldte skade er ikke dækket af ejerskifteforsikringen med henvisning til, at den bygningssagkyndige under pkt. B 3.9 andet: garage/udhus med karakteren K3 og tilhørende note 12 bl.a. nævner, at 'der er en del afskallede tagsten på garagen'.
>
> I ht. policebetingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, hvilket ikke vurderes at være tilfældet for anmeldte problemer med tag på garage.
>
> Erstatning: Ikke dækket
>
> **Anmeldt skade:**
> Afskalninger flere steder På ejendommen og revner i murene.
>
> **Vurdering:**

6. 64.170

Ved vores besigtigelse kunne der konstateres afskalninger af maling og puds på garagevæg mod have samt på stræbepille ud for hoveddør på beboelseshus.
Ydermere kunne der konstateres mindre revne i facademurens fuge fra fundament og op til hjørne ved sålbænk ved vindue mod terrasse og over indvendig dør til badeværelse samt revne og løs puds i brystning ved badeværelsesvindue (der er tidligere udført pudsreparationer).

Anmeldte afskalninger af maling og puds på garagevæg mod have samt på stræbepille ud for hoveddør på beboelseshus er anmeldt tidligere, se LH skaderapport af 18. september 2002, og udbedret over ejerskifteforsikringen, hvorfor forholdet betragtes som afsluttet fra forsikringens side.
Vedr. eventuelle tilbagevendende afskalninger henvises til garanti fra den udførende håndværker.

Vedr. de anmeldte revner i beboelseshuset bør disse besigtiges af relevant(e) håndværker(e) således at årsag, omfang, (eventuel tilbudsgivning) og udbedringsmuligheder undersøges og foreligger, før der kan tages endelig stilling til hvorvidt de anmeldte revner har konstruktiv betydning samt om udbedringen af revnerne er dækket af ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår:

"**4. Hvilke forhold er dækket.**
Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås udbrud, 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.

Dækningen er betinget af:

I) at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen …

…

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."

Nævnet udtaler:

ad afskalning samt revnedannelse:

Ifølge forsikringsbetingelserne er forsikringsdækning betinget af, at skaden var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Klagernes advokat har i skrivelse af 12/3 2004 anført, at der efter udbedring af de oprindelige afskalninger blev konstateret nye afskalninger. Nævnet har ikke fået grundlag for at afgøre, om de nye afskalninger skyldes dårligt håndværksarbejde i forbindelse med udbedringen af de oprindelige afskalninger, eller om de nye afskalninger skyldes oprindelige forhold i ejendommen. Kun i sidstnævnte tilfælde skal selskabet betale for udbedringen.

ad revner i mur:

Nævnet må opfatte førnævnte brev af 3/5 2004 som en principiel anerkendelse af, at revnerne er dækket af ejerskifteforsikringen, men kan lige som selskabet ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til reparationsomkostningernes størrelse.

ad taget på garagebygningen:

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at taget på garagen inden overtagelsesdagen har været fejlkonstrueret eller svækket i et sådant omfang, at dette udgør en dækningsberettigende skade.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen vedrørende garagebygningen kan ikke tages til følge.

I øvrigt kan nævnet ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand