596/00

Den 13. juni 2000 blev i sag nr. 51.973:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

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 Alm. Brand af 1792, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader.

Konkret har advokaten anført, at klagen vedrører følgende tre punkter:

1. Skader på køkkengulv i form af, at det gynger kraftigt ved betrædning, at der er mørke pletter, og at der er uacceptabelt store mellemrum mellem parketstavene.
2. Skade på gulv i badeværelse i form af, at klinkebelægningen giver efter ved betrædning.
3. Skade på regnvandsafløb fra tag i carport og udhus. Nedløbet har ingen forbindelse til regnvandsbrønd eller lignende, hvorfor vandet står i carporten.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne for så vidt angår punkt 1 og 2 havde kendskab til disse skader på overtagelsestidspunktet. Vedrørende skade på regnvandsafløbet har selskabet i skrivelse af 19/1 2000 til nævnet henvist til et notat af 10/1 2000 fra taksator E.F., hvoraf bl.a. fremgår: ”I ovennævnte sag er der opstået tvivl om et afløb i car-porten. Car-porten er af den sædvanlige type, med et redskabsrum på 10-12 m², og plads til én bil. Car-porten er forsynet med et afløb fra taget, der er placeret ved skillevæggen mellem redskabsrum og car-port. Afløbet er, som

sådanne ofte er, udført som et sivedræn. D.v.s. at man har gravet et kloakrør ca. 1 m ned i jorden, hvor det er placeret på en skovlfuld ral. Det har aldrig været forbundet med det øvrige afløbssystem på ejendommen. Problemet er, at et sådant sivedræn fungerer fint i starten (hvis jordbunden har en god drænvirkning), men efterhånden 'slammer det til' – det bliver fyldt med støv, der skylles ned fra taget – rådnende løv m.v. der tilsammen danner en prop i systemet, der så kvitterer ved at løbe over ved stadig mindre regnmængder. Afløbet er ikke omfattet af huseftersynet – og afløbet er følgelig heller ikke omfattet af husfejlforsikringen."

Af sagens akter fremgår, at klagerne ved slutseddel af 5/2 1999 erhvervede den forsikrede ejendom, og at overtagelsesdagen blev aftalt til den 1/4 1999.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 6/8 1998 af bygningssagkyndig H.T. og nævner intet om ovennævnte skader.

I april 1999 anmeldte klagerne diverse skader, og i selskabets skrivelse af 27/4 1999 til klagerne hedder det bl.a.: "Med henvisning til Deres anmeldelse samt undertegnedes besigtigelse af Deres ejendom d. 27.04.1999 skal jeg hermed vende tilbage til sagen. Skaderne på Deres ejendom er registreret som føler: • Køkkengulv (bøgeparket) giver efter ved belastning. … *ad køkkengulv:* Det kan konstateres, at køkkengulvet giver meget efter ved belastning. Nedbøjningen er så kraftig, at glas m.v. der står i skabet, der står på gulvet, klirrer kraftigt når man går forbi. Årsagen kan være, at en eller flere opklodsninger under gulvet er forskubbede eller deformerede, og årsagen kan kun fastlægges ved at tage gulvet helt eller delvist op. Skaden kan anerkendes som dækket på Deres ejerskifteforsikring. Som aftalt ved vort møde d.d. bedes De foranledige, at en tømrermester giver en pris på at demontere køkkeninventaret, udskifte gulvet, og genmontere køkkeninventaret. Når tilbuddet foreligger bedes De kontakte undertegnede forinden arbejdet igangsættes."

I selskabets skrivelse af 9/5 1999 til klagerne hedder det endvidere: "Udover de i min skrivelse, dateret d. 27.04.88, konstaterede fejl og mangler, er der ved ovennævnte besigtigelse konstateret manglende vedhæftning af gulvflisebelægningen i badeværelset i stueetagen. Den manglende vedhæftning er udbredt over hele gulvet og lader sig ikke

reparere ved en 'lokal' reparation. Det er aftalt, at De foranlediger, at gulvfliserne tages op, og derefter orienterer undertegnede for en fornyet besigtigelse, således at en evt. skadeårsag kan fastslås. Det er ligeledes aftalt, at ovenstående reparation afventer at de tidligere konstaterede fejl bliver afhjulpet."

Den 12/5 1999 rettede selskabet henvendelse til klagerne og forespurgte, om der var blevet udfærdiget en ny tilstandsrapport i forhold til den, som var udarbejdet den 6/8 1998. Taksatoren trak samtidig hermed de afgivne dækningstilsagn tilbage. Klagernes advokat meddelte i skrivelse af 19/5 1999 selskabet, at der alene var udarbejdet et tillæg til tilstandsrapporten den 29/1 1999. Dette tillæg er udformet som en almindelig skrivelse stilet til ejendomsmægleren, underskrevet af den bygningssagkyndige H.T., og af skrivelsen fremgår: "Utilgængelige bygningsdele i tilstandsrapport er d.d. besigtiget og giver anledning til følgende kommentarer: … I baderum har nogle gulvklinker ikke fuld vedhæftning til underlaget."

Taksator E.F. anførte i skrivelse af 20/5 1999 til klagernes daværende advokat, at han var blevet bekendt med, at ejendommen inden overtagelsen var blevet gennemgået af en bygningssagkyndig. I selskabets skrivelse af 26/5 1999 til klagerne hedder det bl.a.: "Med henvisning til den tidligere korrespondance i sagen, kan jeg hermed oplyse, at jeg d. 25. maj er blevet kontaktet af ingeniør K.G.S., der oplyser, at han i forbindelse med Deres køb af ovennævnte ejendom, har gennemgået denne. Ved denne gennemgang har ing. S. bemærket følgende forhold, der skulle være videregivet mundtligt til Dem og/eller Deres advokat:

- Parketgulve giver efter ved belastning.
- Misfarvning på gulv i gang ved trappe.
- Det trækker ind ved overgang mellem væg og skråvæg på værelse på 1. sal.

Endvidere har jeg fra Deres advokat modtaget en kopi af et tillæg til tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at der er konstateret dårlig vedhæftning af gulvfliserne i badeværelset. Ovennævnte forhold er alle anmeldt til Alm. Brand, som skader på ejerskifteforsikringen. Da ejerskifteforsikringen jvf. forsikringsbetingelserne ikke dækker skader, som forsikringstager er bekendt med ved aftalens indgåelse, beklager Alm. Brand at måtte meddele, at der ikke kan ydes erstatning for ovennævnte skader."

Ingeniør S. har i skrivelse af 10/6 1999 til selskabet bl.a. anført: "Idet jeg henviser til Deres brev af 09.06.99 kan jeg oplyse, at min besigtigelse blev afrapporteret telefonisk i generelle vendinger til såvel køberne som advokat L.B. Der forefindes således ikke en skriftlig rapport herfra. I mine notater fra besigtigelsen er der udover øvrige også anført de tre punkter, som oplistes i Deres brev. Jeg stiller mig meget tvivlende overfor den mulighed, at jeg ikke skulle have anført disse tre i mine samtaler, specielt med køberne. Punktet med gyngende gulve er jeg overbevist om, at jeg er specielt opmærksom på, da jeg medvirker som syns- og skønsmand i en sag om sådanne, blandt andet foranlediget af en tilstandsrapport. Der er i denne sag tale om mangler / beløbsstørrelser på ca. 500.000,00 kr. inkl. moms, så derfor. Dette blot til orientering."

Klagerne antog herefter advokat, som i skrivelse af 14/9 1999 til selskabet bl.a. anførte: "Som advokat for ..(klagerne) kan jeg i fortsættelse af Deres korrespondance med mine klienter og deres advokat L.B. oplyse, at mine klienter bestrider at have fået orientering fra ingeniør S. angående de anmeldte skader. Mine klienter har ikke på tidspunktet for tegning af ejerskifteforsikring haft kendskab til skaderne."

I klageskrivelsen af 3/12 1999 til nævnet har advokaten bl.a. anført: "For så vidt angår punkt 1, påberåber Alm. Brand af 1792 sig, at oplysning skulle være givet af ingeniør K.G.S, jf. dennes skrivelse af 10. juni 1999. Køberne bestrider at have modtaget oplysninger herom, ligesom advokat L.B. ikke mener at have modtaget oplysninger herom. For så vidt angår punkt 2, påberåber Alm. Brand af 1792 sig oplysninger i skrivelse af 29. januar 1999 fra J. Consult, Rådgivende ingeniør ApS. I skrivelsen er anført 'I baderum har nogle gulvklinker ikke fuld vedhæftning til underlaget'. Køberne bestrider, at skaden er et spørgsmål om manglende vedhæftning, idet undergulvet følger med klinkerne ned. For så vidt angår punkt 3, påberåber Alm. Brand af 1792 sig, at der er tale om en skade, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikring, idet skaden ikke angår ejendommens bygninger. Køberne gør gældende, at der er tale om mangler ved en installation, der indgår som en bestanddel af en bygning og derfor er omfattet af forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**10. Hvilke forhold er dækket** 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. … **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke – forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til

og følger af disse. … - forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at spørgsmålet om, hvorvidt klagerne inden overtagelsen var blevet gjort bekendt med, at parketgulvet i køkkenet gyngede, er et spørgsmål, som ikke kan afgøres uden en egentlig bevisførelse. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene, hvorfor nævnet ikke kan afgøre denne del af sagen.

For så vidt angår skaden på regnvandsafløbet må nævnet give selskabet medhold i, at dette falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Nævnet finder det tvivlsomt, om klagerne inden købet blev orienteret om skaderne på badeværelsesgulvet på en sådan måde, som kræves i henhold til huseftersynsordningen. Klagerne var imidlertid inden købet orienteret om problemerne med gulvklinkernes vedhæftning i badeværelset, og nævnet finder således, at selskabet har godtgjort, at klagerne havde kendskab hertil på overtagelsestidspunktet, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at udbetale erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen vedrørende regnvandsafløbet og badeværelsesgulvet kan ikke tages til følge.

Nævnet kan ikke i øvrigt afgøre sagen.

J. Hermann
formand