606/00

Den 6. november 2000 blev i sag nr. 52.878:

xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Forsikringsselskabet
Provinzial Danmark A/S
Stilling Kirkevej 10
8660 Skanderborg

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Forsikringsselskabet Provinzial Danmark A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt bygningsskade.

Det fremgår af sagen, at tilstandsrapporten er udfærdiget den 28/1 1999, at Enhjørningen den 5/2 1999 fremsendte et tilbud uden forbehold på en ejerskifteforsikring til klagerne, og at klagerne tegnede ejerskifteforsikring i det indklagede selskabet med ikrafttræden den 12/5 1999. Policen er dateret den 10/5 1999.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	6.1 Gulvkonstruktion	K1	I stuen er der et mindre område, hvor gulvet er let eftergivende.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

6. Gulvkonstruktion og gulve	JA	NEJ	?
6.A Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning)?	☒		

Gulv giver efter i spisestue."

Der er fremlagt rapport af 14/2 2000 fra Dansk Bygningsanalyse A/S vedrørende skaden på gulvet.

Klagernes advokat har i skrivelse af 6/4 2000 til nævnet anført: "Selskabet har under ejerskifteforsikringen nægtet at dække en skade i forbindelse med stuegulvet. Skaden består i at limen i det lamellimede parketgulv har løsnet sig således at man falder igennem gulvet. ... I forbindelse med handlens indgåelse var der fremlagt et tilbud på en anden ejerskifteforsikring, jævnfør vedlagte tilbud med tilhørende tilstandsrapport … Mine klienter ønskede imidlertid at tegne forsikring i Provinzial, da de havde kontakt med en forsikringsmægler, der anbefalede dette selskab. Det blev bekræftet mundtligt at forsikring kunne tegnes inden dispositionsdagen. Først efter dispositionsdagen fremkom police. Forbeholdet i denne police, skal forstås som et forbehold vedrørende gulvet i spisestuen. Der er imidlertid ingen problemer vedrørende gulvet i spisestuen. Problemerne relaterer sig til gulvet i dagligstuen. Provinzial søger at støtte ret på den upræcise formulering i policen. Det er min opfattelse, at teksten alene skal fortolkes imod affatteren, og at et vidtgående forbehold i øvrigt ikke kan tages efter dispositionsdagen, der er sidste frist for tegning af ejerskifteforsikring. Bemærkningerne i policen skal forstås, jævnfør lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som alene vedrørende den bygningssagkyndiges bemærkninger."

Selskabet har i skrivelse af 19/4 2000 til nævnet anført: "Som bilag 1 vedlægges de for denne forsikring gældende betingelser. Af betingelsernes pkt. 5 fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse. Som bilag 2 fremlægges police med bilag. Af policen fremgår, at skader, fejl og mangler, som kan henføres til gulve ikke er omfattet af forsikringen. Denne undtagelse gælder for alle gulve, og ikke - som af klager anført - alene for gulvet i spisestuen. Af tilstandsrapporten, som er et bilag til policen fremgår, at gulvkonstruktion og gulve får en anmærkning K1, og det fremgår videre, at der i stuen er et mindre område, hvor gulvet er let eftergivende. Som bilag 3-12 vedlægges den første korrespondance, samt analyse fra Dansk Bygningsanalyse. Det fremgår af disse bilag, at selskabet afviser dækning over ejerskifteforsikringen, dels under henvisning til undtagelsen i policen, og dels under henvisning til, at forholdet vedrørende gulvene har fået en anmærkning i tilstandsrapporten, hvorfor det i henhold til betingelserne er undtaget. Selskabet har endvidere på

baggrund af den modtagne analyse afvist, at yde dækning over svampedækningen i den almindelige parcelhusforsikring ... På baggrund af ovennævnte gøres det gældende:

at det pågældende forhold er direkte undtaget i policen,

at gulvkonstruktionen og gulve har fået en anmærkning i tilstandsrapporten,

at selskabet derfor under henvisning til policen og betingelsernes pkt. 5 har været berettiget til at afvise dækning af skaden."

Nævnets sekretariat har anmodet klagernes advokat om at redegøre nærmere for tegningssituationen, herunder for forsikringsmæglerens rolle i sagen. Advokaten har imidlertid ikke svaret sekretariatet.

Forsikring & Pension har den 13/4 2000 i skade-information P 23/2000 kommenteret problemstillingen vedrørende forbehold i ejerskifteforsikringstilbud.

Af policen fremgår bl.a.: "Forsikringen omfatter: Ejerskifteforsikring i henhold til Alm. og vedlagte særlige forsikringsbetingelser. … Særlige forsikringsbetingelser Tilstandsrapport nr. … er vedlagt og gælder som tillæg til policen. Skader, fejl og mangler, som kan henføres til 1) gulve, 2) fugt, svamp og råd, som opstår i eller udbreder sig fra vinduer/døre eller badeværelse, 3) skader, fejl og mangler ved vvs-installationer, og 4) punkterede termoruder, dækkes ikke."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**Undtagelser fra dækningen 5. Forsikringen dækker ikke** - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse."

Det skal bemærkes, at den ovenfor citerede tilstandsrapport ud over det nævnte vedrører gulvkonstruktionen indeholder følgende bemærkninger:

"

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	4.3 Karm/ramme/dørblad	K2	Sidekarmene i kælderdøren er angrebet af råd.
B	4.4 Glas	K2	I dør til garage er der 1 punkteret termorude, størrelse ca. 60 x 135 cm.

A	4.5 Topforsegling	K2	Der er manglende/mangelfuld topforsegling af fuge mellem glasbundlister og ruder. Dette gælder ikke ved vinduer, hvor nederste glasliste er udført i metal.
B	5.1 Lofter/etageadskillelser	K2	I garagen er der en fugtskadet loftplade stammende fra tidligere utæthed i taget.
...	6.1. ...	...	...
A	9.2. Vægkonstruktion	K1	I badeværelse i kælder er der ca. 0,5 kvm. vægfliser med svigtende vedhæftning på ydervæg.
A	9.4 Fuger	K3	Hjørnefuger i vådrum er ikke udført som bløde fuger. Dette kan give risiko for revnedannelse og udsivning.
A	10.1 Vandinstallationer	K1	Overløb fra sikkerhedsventil er ikke ført til afløbsanlæg.
A	10.2 Varmeinstallationer	K1	Overløb fra ekspansionsbeholder er ikke ført til afløbsanlæg.

"

Nævnet udtaler:

Det indklagede selskab har tilsyneladende med udgangspunkt i tilstandsrapporten taget forbehold for alle de forhold, der har givet anledning til bemærkninger i denne, således at det er uden risiko, uanset om forholdet i tilstandsrapporten er karakteriseret med en lav eller en høj K-karakter.

Om en sådan fremgangsmåde er i overensstemmelse med bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., er et spørgsmål i sig selv. Under alle omstændigheder finder nævnet imidlertid, at der i et tilfælde som det foreliggende,

- hvor tilbudet fra Enhjørningen var uden forbehold,
- hvor skaden ikke vedrører spisestuegulvet (som i øvrigt kun her har fået karakteren K1)
- hvor selskabet intet nærmere har anført om årsagen til de vidtgående forbehold, og ikke mindst
- hvor policen først fremkommer efter, at klageren har fået ejendommen til disposition, og således først på dette tidspunkt har kunnet gøre sig bekendt med forbeholdet, som han ud fra det forbeholdsløse tilbud fra Enhjørningen og den lave K-karakter (K1) i tilstandsrapporten ikke havde nogen grund til at forvente,

må pålægges selskabet at anerkende den anmeldte skade på gulvet som dækningsberettiget.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Forsikringsselskabet Provinzial Danmark A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade på gulvet er dækningsberettiget, og skal opgøre klagerens krav på erstatning i overensstemmelse hermed med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Poul Sørensen