692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 61.320:

xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Af tilstandsrapport af 7/5 2002 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger:** **Ja Nej Bygning**
Anfør *hvilke* og *hvordan* under uddybende kommentarer
…
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige,
som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ *AB*
…
Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
A) Tagkonstruktionen er delvis utilgængelig, loft er opsat direkte under spær. B) Tagkonstruktionen er udført som paralleltag, loft er opsat direkte under spær.
…
Sælgers oplysninger

…	**Ja**	**Nej**	**?**
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	☐	☒	☐
...			
8.5 Er der adgang til skunkrum?	☒	☐	☐
8.6 Er der adgang til tagrum?	☒	☐	☐

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet *Der har været mår på loftet men efter beskæring m.m. er der ingen, har fanget to i bur, aflivet af Falck.*"

Klagerne har efter overtagelsen af huset, der er opført i 1972, konstateret, at isolering på loft var blevet ødelagt af mår, samt at gulv i stue dels havde rejst sig og på to områder ikke var ført ind under reoler.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det manglende gulv ikke udgør en skade i forsikringens forstand, samt at klagerne var blevet oplyst i tilstandsrapporten om risikoen for skader efter måren.

Endvidere henviser selskabets repræsentant til, at sælger havde oplyst klagerne om det manglende gulv. Derudover henvises til, at klagerne havde haft mulighed for at forhøre sig om mulige skader som følge af måren. Disse oplysninger kunne være indhentet hos skadedyrsbekæmpere eller håndværkere.

Klagerne ønsker, at isolering, der er ødelagt, trykket flad eller på anden måde er beskadiget, udskiftes med ny isolering.

I klagernes skrivelse af 3/7 2003 til nævnet anføres bl.a.:

"Det, at måren er nævnt i tilstandsrapporten, kan på ingen måde siges at afdække ødelæggelserne af isoleringen. Vi mener derfor, at vi ikke er tilstrækkeligt oplyste om forholdet, da det hverken er beskrevet konkret eller omfanget af det.

Selskabet fortsætter: 'Den bygningssagkyndige kunne ikke konstatere ødelæggelserne,..' Hvor har selskabet denne viden fra? Det forekommer os useriøst at fremsætte påstande, der ikke underbygges, og som derfor blot forhaler sagsbehandlingen. Det eneste tilstandsrapporten nævner af begrænsninger i denne sammenhæng er på side 4 nederst: 'A) Tagkonstruktionen er delvis utilgængelig, loft er opsat direkte under spær.' Konkret er forholdene følgende: Der er store skunkrum på begge sider af det opsatte loft; Der er fri adgang til begge skunkrum; Ødelæggelserne af iso-

leringen er umiddelbart synlig fra begge skunkrum. Det bemærkes endvidere at tilstandsrapporten ikke nævner, at der har været hindret eller begrænset adgang til eller i skunkrum. Selskabets påstand er således ikke sand. Det var muligt for den bygningssagkyndige at konstatere ødelæggelserne og eftersom de ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, er de dækningsberettigede af ejerskifteforsikringen."

Klagerne ønsker endvidere, at der lægges helt nyt gulv i stuen, idet det ifølge tømrermester G.L. ikke er muligt at tilføje gulvbrædder, hvor det mangler, idet gulvbrædderne er lagt diagonalt.

At der i tilstandsrapporten står nævnt, at sælger har haft mår, kan ifølge klagerne på ingen måde siges klart at beskrive, at store dele af isoleringen på loftet var ødelagt, og at de ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Endvidere fastholdes det, at de ikke havde kendskab til forholdet inden overtagelsen af huset.

Klagerne finder det urimeligt, at de som købere selv skal indhente oplysninger fra diverse håndværkere for at få klarlagt, om der i tilstandsrapporten kan være forhold, som ikke er tilstrækkeligt beskrevet eller undersøgt.

Vedrørende skaden på gulvet fremgår det bl.a. af klageskrivelsen til nævnet:

"Reolerne var hjemmebyggede efter stigereolprincippet med løse hylder og løsthængslede låger forneden. Reolerne var fritstående langs 2 vægge i stuen, de var ikke fastgjort til væggen eller på anden måde gjort 'nagelfast'. Under reolerne fandtes stadig gulvtæppe - dvs. reolerne var stillet oven på det oprindelige væg-til-væg gulvtæppe, som man gør med et løst møbel, og tæppet har så været klippet af langs reolerne, da gulvet blev lagt. (Sælger havde reolerne fyldt med bøger, og havde åbenbart ikke gidet besvære sig med at flytte dem). Reolerne kan således kun betegnes som et løst møbel.

…

At et løst møbel er efterladt af sælger og placeret over det manglende gulv, kan således ikke gøres til grund for at afvise dækning af det manglende gulv.

…

I forsikringsbetingelserne (bilag …) pkt. 4 fremgår det at 'Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom' og at 'Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade'. Et trægulv, hvor der er store områder, som mangler, må betragtes som manglende bygningsdele og skal som udgangspunkt være dækket. Vedr. forsikringsbetingelsernes forbehold i pkt. 5, er der ingen forbehold der kan træde i kraft eller bruges i forhold til det manglende gulv. De to eneste forbehold, som LH kunne formodes at ville tage til indtægt for en afvisning af dækning, er enkle at tilbagevise: Forholdet 'manglende gulv' er ikke anført i tilstandsrapporten og det er ikke godtgjort, at vi havde kendskab til det manglende gulv før vi overtog huset (ingen af de øvrige forbehold er relevante i denne sammenhæng)."

Vores konklusion er således, at det manglende gulv er en skade, som ejerskifteforsikringen skal dække - og det uanset at der stod et løst møbel og dækkede over det manglende gulv, den dag sælger overdrog huset til os."

I skrivelse af 20/6 2003 til nævnet har selskabets repræsentant bl.a. anført:

"Skade på isolering på loft:

Det er nævnt i tilstandsrapporten at der har været en mår på loftet. Det kan ikke undgås at der er skader på isolering o.l. når en mår har sin gang i denne. Vi har ofte talt med håndværkere om skadedyr og sammenlydende er at når en mår har været på loftet, kan forventes skader på isolering, som så også er tilfældet her.

Vi mener således at forsikringstager har været tilstrækkeligt oplyst om forholdet. Den bygningssagkyndige kunne ikke konstatere ødelæggelserne, men oplyste om tilstedeværelsen af en mår, så forsikringstager kunne undersøge hvad dette kunne medføre af skader.

Manglende gulv i stuen:

Huset er handlet med faste skabe/reoler på væggen og der er ikke givet garanti for at trægulvet er ført ind under.

Vi ser nu at forsikringstager oplyser at der ligeledes var gulvtæpper under reolerne. HVIS forsikringen skal erstatte det manglende gulv, vil vi således erstatte det manglende gulv med spånplade. Der kan altså ikke være tale om udskiftning af hele gulvet til trægulv, da dette tilsyneladende kun tjente som undergulv.

Vi mener således ikke at selskabet bør dække det manglende trægulv, men alternativ kan spånplade godt accepteres som udbedring.

Endeligt fastholder vi at fritskæring af gulvet så det ikke rejser sig, er forsikringsdækket."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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 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.
…
- forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignede måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke godtgjort, at klagerne er oplyst om det manglende gulv under reolerne, som ikke kan ses som en del af bygningen. Klagerne har derfor med føje kunnet gå ud fra, at parketgulvet var ført ind under reolerne, hvorfor nævnet finder, at klagerne er berettiget til at få udbedret skaden med reparation af parketgulvet eller et nyt parketgulv, hvis reparation ikke kan lade sig gøre.

Vedrørende loftisoleringen finder nævnet at måtte lægge til grund, at det havde været muligt for den bygningssagkyndige at undersøge, om besøget af mårene havde resulteret i skade på isoleringen eller i det mindste at angive karakteren UN, hvis han mente, at besigtigelse ikke var mulig. Det er nævnets opfattelse, at undladelse heraf har bevirket, at klagerne har fået en klar ufyldestgørende beskrivelse af dette forhold, og at selskabet derfor er forpligtet til at udrede erstatning for genetablering af isoleringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at gulvet har en dækningsberettigende skade i form af manglende gulv, der hvor reolerne var placeret, og ligeledes at skaden på loftisoleringen er erstatningsberettigende.

J. Hermann