729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 65.518:

xxxxx xxxxx xxxxxxxx x
xxxxxx xxx xxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 med ulovlighedsdækning i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende fundament, dampspærre, vindtrækbånd samt mangelfuld isolering i den forsikrede ejendom.

Selskabet har, ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at sælgeren har afgivet urigtige oplysninger om alle forholdene, hvorfor klagerne skal rette deres krav over for sælgeren.

Det fremgår af sagen, at klagerne erhvervede den forsikrede ejendom med overtagelse den 1/12 2001. Af salgsfremstillingen fremgår bl.a.:

> "Denne dejlige villa på 110 kvm er nyrenoveret i 1999. Det eneste originale er ydermurene, der er lavet af munkesten fra 1827, der er lavet ny sokkel under hele huset."

Af det endelige skøde fremgår bl.a.:

"**§ 2.**

Ejendommen overdrages i øvrigt, som den nu er og forefindes af køber beset, idet sælger oplyser,

at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl eller mangler ved ejendommen,

...

at de på ejendommen værende bygninger med installationer, sælger bekendt, er lovligt opført, indrette og benyttet,

...

Sælger sørger for inden overtagelsesdagen:

- at færdiggøre loft og isolere loftet i udhuset,
- at tilslutte centralvarmen på tagetagen,
- at montere manglende lister indvendigt i boligen,
- at udskifte revnede fliser over vinduet i badeværelset.

Sælger erklærer, at ombygninger er udført håndværksmæssig korrekt."

Manglende fundament:

I forbindelse med opførelse af en tilbygning i 2004 blev ejendommens fundament flere steder blotlagt. Derved konstaterede klagerne, at der ikke - som anført i salgsopstillingen - var lavet en ny sokkel under hele den eksisterende ejendom. Skaden blev den 13/9 2004 anmeldt til selskabet, som herefter foretog besigtigelse af forholdet. Af skaderapporten fremgår bl.a.:

"**Anmeldt skade:**

I forbindelse med udførelse af en tilbygning blev husets fundament blotlagt flere steder. Det kan konstateres at tidligere ejer har udført en påstøbning på fundamentet under terræn. Hensigten med dette vides ikke, men det vurderes ikke at have øget fundamentets bæreevne.

Vurdering:

I tilstandsrapporten er kun nævnt at der er enkelte revner i sokkel. Den bygningssagkyndige skønner soklen at være 'rimelig stabil' når alderen tages i betragtning.

Ved sælgers oplysning er nævnt at huset er efterfunderet i 1999. Dette er ikke yderligere uddybet. I salgsfremstillingen kan læses at 'der er lavet ny sokkel under hele huset'.

I købsaftalen kan om ejerskifteforsikringen læses at 'modtagelsen af (tilstands-)rapporten ikke er til hinder for at køber efterfølgende over for sælger kan påberåbe sig en mangel, hvis sælger - f.eks. i købsaftalen - har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.'

Sælger har oplyst at der er udført nyt fundament under hele huset, hvilket ikke er korrekt, idet den sete betonkant ikke kan kaldes for et fundament.

Idet sælger således ikke har oplyst korrekt om forholdene vedr. fundamentet, bør køber anmelde forholdet over for sælger.

I forhold til nærværende forsikring ses der ikke at være noget forsikringsdækket forhold, idet der ikke ses at være nærliggende risiko for skade, når det tages i betragtning at husets fundering er udført efter datidens byggeskik."

Efter modtagelse af skaderapporten oplyste klagernes advokat i skrivelse af 11/10 2004 til selskabet, at der - i forbindelse med udgravningen til den nye tilbygning - var opstået revnedannelser dér, hvor soklen på den eksisterende ejendom burde have været. Det var advokatens opfattelse, at disse revnedannelser ikke var opstået, hvis ejendommen havde været forsynet med en sokkel. Forholdet udgjorde derfor en dækningsberettigende skade efter ejerskifteforsikringen.

I skrivelse af 20/10 2004 til selskabet påpegede klagernes advokat, at ejendommens tag - i forbindelse med ombygningen i 1999 - var hævet ca. to meter med henblik på udnyttelse af tagetagen. Derved var huset blevet tungere, hvilket naturligvis belastede den gamle sokkel fra 1827. Af skrivelsen fremgår desuden:

"... naboen har oplyst, at sælger i forbindelse med ombygningen, og i forbindelse med støbning af 'betonkanten' fjernede de kampesten, som de havde mulighed for

at fjerne. Derved har man foretaget en forringelse af den gamle kampestenssokkel og derved yderligere belastet huset.

På dette grundlag er det min klare opfattelse, at forsikringsselskabet er erstatningsforpligtet.

Der er nu en nærliggende fare for skade.

Jeg kan yderligere henvise til, at det har vist sig, at klinkerne i badeværelset, som jo var revnet, som anført i tilstandsrapporten, pludselig alle revnede på en gang med et højt brag, også dette tyder på, at huset p.g.a. den manglende sokkel, p.g.a. at soklen er blevet forringet ved fjernelse af kampesten og p.g.a. at huset er blevet ca. 2 meter højere har sat sig.

Jeg skal derfor anmode om, at forsikringsselskabet revurderer sagen, idet jeg kan oplyse, at jeg på nuværende tidspunkt har søgt retshjælpsdækning til anlæggelse af sag mod såvel sælger som forsikringsselskabet."

Ved skrivelse af 3/11 2004 meddelte selskabet, at de sætninger, der efterfølgende var opstået, kunne henføres til manglerne ved fundamentets bæreevne, hvilket var et forhold mellem sælger og klagerne, som var ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Manglende dampspærre, vindtrækbånd og mangelfuld isolering:
Ved skrivelse af 1/11 2004 anmeldte klagernes advokat, at klagerne nu havde konstateret, at der ikke var etableret dampspærre eller monteret vindtrækhætte, og at der alene var ilagt 95 mm isolering. Af skrivelsen fremgår desuden:

"Min klient oplyser, at hans tekniske rådgiver, en tømrer, forud for endelig købsaftale direkte forespurgte sælger omkring disse tre forhold, og sælger oplyste, at der i forbindelse med ombygningen var etableret 150 mm isolering, at huset var lavet forskriftsmæssigt herunder, at der var dampspærre, og sælger forklarede endvidere på hvilken måde, der var monteret vindtrækbånd."

Ved skrivelse af 4/11 2004 anførte selskabet, at forholdet - henset til sælgerens urigtige oplysninger herom - ikke kunne betegnes som en skjult skade, hvorfor der ikke var dækning efter ejerskifteforsikringen.

Klagernes advokat har over for nævnet udtrykt utilfredshed med selskabets afgørelse, idet det er hans opfattelse, at selskabet er forpligtet til at anerkende de konstaterede fejl og mangler som dækningsberettigende skader.

Selskabet har over for nævnet bl.a. henvist til, at det af salgsopstillingen fremgår, at "modtagelse af tilstandsrapporten ikke er til hinder for, at køberen efterfølgende over for sælger kan påberåbe sig en mangel, hvis sælger - f.eks. i købsaftalen - har ydet garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt." Henset til, at sælgeren ikke i dette tilfælde har afgivet rigtige oplysninger, er det selskabets opfattelse, at sælger ikke er fritaget for sit ansvar. De anmeldte skader er derfor et forhold mellem klagerne og sælger af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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

...

- forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold som er dækket af en anden forsikring

...

Udvidelser til forsikringen

...

Såfremt det udtrykkeligt fremgår af denne polices forside, er nærværende forsikring udvidet til - på policens øvrige vilkår i øvrigt - at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer:
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Med oplysningerne i selskabets skrivelse af 3/11 2004, hvori selskabet henviser til, at sætningerne kan henføres til mangler på bæreevnen i fundamentet, finder nævnet at kunne lægge til grund, at der er tale om skade og nærliggende risiko herfor.

Det fremgår af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke dækker forhold, som klagerne har fået dækket i henhold til en garanti. Efter denne bestemmelse har selskabet alene mulighed for at henvise forsikringstagerne til at rette kravet over for sælgeren i de tilfælde, hvor sælgerens oplysninger kan tillægges virkning som en garanti.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på ingen måde godtgjort af selskabet, at sælgeren - i det fremlagte materiale eller ved sine øvrige oplysninger om ejendommen - har afgivet nogen form for garanti over for klagerne vedrørende de anmeldte forhold.

Nævnet finder derfor, at selskabet har været uberettiget til at afvise at behandle de anmeldte forhold vedrørende soklen, dampspærren, vindtrækhætten og isoleringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at de anmeldte forhold skal behandles efter ejerskifteforsikringen og skal således genoptage sagsbehandlingen og udbetale den erstatning, der herefter måtte tilkomme klagerne med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Marianne Højgaard Pedersen