731/05

Den 12. september 2005 blev i sag nr. 65.575:

xxxx x xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

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 i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for revnedannelser og løse fliser i et badeværelse.

Selskabet har ved sin repræsentant, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at skaden er opstået efter overtagelsen.

Selskabets repræsentant har i skaderapport af 31/8 2004 anført følgende:

"**Anmeldt skade**:

Der kan konstateres revner i flere fuger i baderummets flisebelægning. Alderen på baderummet kendes ikke umiddelbart, hvorfor forsikringstager blev bedt om at indhente daterede tegninger, ibrugtagningstilladelse e.l. for dokumentation af baderummets alder.

Vurdering:

Vi har modtaget oplysninger pr. mail om at kommunen ikke har oplysninger om baderummet. Vi bliver således nødt til at betragte baderummet som værende oprindeligt, idet vi ikke kender omfanget af det arbejde der er udført i år 2000.

2. 65.575

Udbedring vil bestå i omfugning af de beskadigede områder, således at disse fremstår uden revner. Forsikringen dækker ikke for undersøgelse af en evt. membran o.l. under fliserne.

Erstatning: Endnu ikke vurderet."

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1910, og at klagerne overtog huset i januar 2003.

I skrivelse af 2/9 2004 til selskabets repræsentant anførte klagernes advokat følgende:

"Jeg har herefter besigtiget baderummet og kan konstatere, at der er revnedannelse og løse fliser i baderummet. Jeg har på mine klienter forstået, at revnedannelsen er tiltagende og at problemet med de løse fliser ligeledes først er opstået efter overtagelsen af ejendommen. Endvidere er der opstået bagfald.

Jeg har fået oplyst, at en håndværker har påpeget, at årsagen til de opståede problemer skal søges i, at gulvet 'giver sig' på grund af manglende understøtning og på grund af manglende fugtmembran i såvel gulv som væg.

Efter min opfattelse falder en mangel af denne karakter ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde, hvilket De også bekræfter i Deres skrivelse.

Imidlertid står jeg noget uforstående overfor, at selskabet mener, at manglerne kan udbedres alene ved at foretage en omfugning af de beskadigede områder.

Efter min opfattelse bør der foretages en nøjere undersøgelse af årsagen til revnernes opståen og til det konstaterede bagfald, og selskabet bedes derfor bekræfte, at en sådan undersøgelse kan iværksættes for selskabets regning, og at udgifterne til mangelsafhjælpning afholdes af selskabet, herunder evt. udgift til etablering af fugtmembran og ny understøtning af gulvet.

> Det vil være uheldigt, om der blot sker omfugning, hvis årsagen til problemerne ikke samtidig afhjælpes. Det er jo meget usædvanligt at der opstår bagfald på et gulv, så derfor er der sandsynlighed for at der er fejl ved selve konstruktionen af gulvet."

Hertil meddelte selskabets repræsentant i skrivelse af 6/10 2004 til klagernes advokat, at det ikke tydede på, at der var udført noget forkert ved renoveringen af baderummet, og henviste til, at sælgerens søn havde oplyst, at der ikke havde været problemer med løse klinker i forældrenes ejertid, hvorfor selskabets repræsentant konkluderede, at forholdet var opstået efter overtagelsen. Videre anførte repræsentanten, at man ikke var bekendt med oplysninger om de ændringer, som sælgerens søn havde nævnt, hvorfor man ikke kunne afgøre, om disse havde haft indflydelse. På denne baggrund blev forholdet afvist.

I skrivelse af 14/10 2004 til selskabets repræsentant anførte klagernes advokat følgende:

> "... jeg finder det overraskende, at man underkender hvad håndværkerne har sagt, alene med henvisning til hvad sælgerens søn udtaler sig om. Eftersom sælgerens søn næppe kan betragtes som uvildig, eller fagmand på området, bør der efter min mening lægges større vægt på, hvad en uvildig håndværker har udtalt.
>
> Det er beklageligt, at man fra forsikringsselskabet afviser dækningspligten, og jeg ser derfor ikke anden udvej end, at udtage stævning med begæring om syn og skøn til at fastslå hvad årsagen er, og om den pågældende årsag, har været til stede på overtagelsestidspunktet.
>
> Efter som min klient ikke har foretaget nogen form for indgreb, eller ændringer i badeværelset i stueetagen, må problemet nødvendigvis have været til stede på overtalgelsesdagen."

Hertil meddelte selskabets repræsentant i skrivelse af 3/11 2004 til klagernes advokat, at man fandt det fornuftigt at få foretaget syn og skøn og, at man ville vurdere sagen, når/hvis syn og skøn afslørede andet end det nuværende faktum.

Klagernes advokat har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han anmoder nævnet om at tage stilling til, hvorvidt selskabets repræsentant har været berettiget til at afvise af dække skaden.

I selskabets repræsentants skrivelse af 6/1 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Årsagen til skaden er ikke blevet dokumenteret af forsikringstager, og idet dennes advokat i sit brev af d. 2. september oplyser at 'problemet er opstået efter overtagelse' (i januar 2003) ser vi ikke at selskabet skal yde erstatning.
>
> Der er ligeledes ikke dokumenteret fejl e.l. ved udførelsen af baderummet."

Klagernes advokat har i skrivelse af 24/1 2005 til nævnet fastholdt, at årsagen til problemerne er opstået før overtagelsesdagen. Advokaten har vedlagt et syns- og skønstema, idet han henviser til, at det er nødvendigt som dokumentation at få foretaget et syn og skøn.

I skrivelse af 15/2 2005 til nævnet har selskabets repræsentant anført følgende:

> "I forbindelse med synsmandens gennemgang mener vi at det er vigtigt at de forskellige konstruktioners alder bliver vurderet, idet forsikringstages søn i sit brev af 8. september (kopi vedlagt) oplyser at baderummet kun er delvist nyt.
>
> Vi kan således ikke afgøre at der f.eks. skal være vådrumsmembran o.l. så længe vi ikke kender til det udførte arbejde. Kun ved en gennemgribende renovering eller nyopførelse skal de gældende lovkrav opfyldes og således ikke ved en almindelig istandsættelse/vedligeholdelse."

Klagernes advokat har i skrivelse af 21/2 2005 til nævnet henvist til, at det af sælgerens søns skrivelse af 8/9 2003 bl.a. fremgår, at to vægge er nye og udført med stållægter og to lag 13 mm vådrumsgipsplade, og at gulvet er nyt og udført af spånplader og vådrumsspånplade. Ifølge advokaten burde det være muligt - på det foreliggende grundlag - for selskabets repræsentant at afgøre, hvorvidt der skal være vådrumsmembran eller ej. Endvidere har advokaten anført, at han ikke gør gældende, at fejl og

mangler skyldes manglende vådrumsmembran, men han kan blot konstatere, at der er problemer med badeværelset. Han vil overlade til fagfolk at afgøre, hvad årsagen hertil er. Ud fra de konstaterede fejl fastholder han, at disse er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Endelig har selskabets repræsentant i skrivelse af 1/3 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "I forbindelse med synsmandens gennemgang mener vi at det er vigtigt at de forskellige konstruktioner bliver vurderet særskilt, idet forsikringstagers søn i sit brev af d. 8. september (kopi vedlagt) oplyser at baderummet kun er delvist nyt.
>
> Vi kan ikke se at der skulle være udført noget forkert, men hæfter os ved at forsikringstagers søns oplysninger om arbejde på 1. sal i huset som kan have forårsaget de løse klinker, som forældrene ikke har været bekendt med.
>
> Den oprindelige besigtigelse drejede sig om revner i fugerne, hvorfor en udbedring kan bestå i reetablering af disse fuger med et mere elastisk fugemateriale. Der må være tale om forbedringer hvis der bliver udført et helt nyt gulv under baderummet."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "3. Hvad dækkes
>
> > Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af Tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer, der er en del af bygningen, omfattes af forsikringen.
> >
> > Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold uden for bygningen, herunder forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringen."

6. 65.575

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at der til dens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende såvel tidspunktet for fugerevnernes opståen som årsagen hertil.

Da en sådan bevisførelse ikke kan ske ved nævnet, må dette afstå fra at viderebehandle sagen, jf. herved § 4 i nævnets vedtægter.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann