

Den 19. april 2010 blev i sag nr. 76.610:

XXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXX XXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (forkert monterede bærejern i karnapper).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren i forbindelse med købet af ejendommen - bl.a. på grund af det omtvistede forhold - har fået et betragteligt nedslag i købsprisen. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringen.

Den omhandlede ejendom, der er et enfamilieshus, blev købt af klageren med den 1/2 2007 som overtagelsesdag. Kontantprisen udgjorde 6,9 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 11/8 2006, hvoraf det fremgår, at huset er opført i 1981. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"Følgende materiale forelå:

...

Andre bygningsoplysninger:

Oprindelige tegning nr. 101 fra 10.03.1980

Tidligere overdækning og altan mod øst er inddraget i boligarealet, og der er endvidere opført 2 karnapper mod haven.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Der er mange steder med manglende færdiggørelse af en hel del småting, hvilket ikke er medtaget i rapporten, men kan ses på stedet. Ikke alt arbejde er udført af prof. håndværkere, og der må endvidere påregnes, at noget skal ændres inden en færdiggørelse kan udføres.

En ejendom der løbende er renoveret, men mangler en del færdiggørelse endnu.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej Ved ikke

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?

3

...

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Se sidste side

0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

Alt som selvbyg, undtagen murer- og tagarbejde

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

Forlængelse af hus mod øst med ca. 2 m med gang, bryggers og værelse.

Udbygget med 2 glaskarnapper for køkken og stue."

Af købsaftalen, der er underskrevet af sælgeren og klageren som køber den 11/8 2006, fremgår bl.a.:

"14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

...

Afvigelse i arealer & om/tilbygning

Køber er bekendt med og accepterer, at de oplyste bygningsarealer afviger fra BBR-ejermeddelelsen. Dette skyldes at sælger har været i gang med en om/tilbygning af ejendommen. Der er ikke i forbindelse med om/tilbygning søgt om godkendelse på S. Kommune. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf, og køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller forholdsmæssigt afslag købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

Manglende byggearbejder & ulovlig el

Køber er bekendt med at ejendommen mangler en del færdiggørelse og at der er ulovlige el-installationer. Der er givet et afslag i købesummen på kr. 600.000,- til udbedring og køber overtager ejendommen som den fremstår i dag og forestår selv færdiggørelsen af de manglende byggearbejder. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf, og køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen."

Den 21/3 2007 anmeldte klageren til selskabet, at bærejernene på karnapperne er vendt forkert. Endvidere anmeldte hun, at der er ulovlige elinstallationer i ejendommen. Sidstnævnte forhold er ikke omfattet af klagen til nævnet og vil derfor ikke blive omtalt yderligere.

Ejendommen blev den 3/4 2007 besigtiget af selskabets skadekonsulent, som på baggrund heraf fremsendte skrivelse af 18/4 2007 til klageren. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Købsaftale

I din købsaftale under punktet: *Afvielser i arealer & om/tilbygning*, fremgår det at arealer kan afvige fra BBR og at sælger har været i gang med om/tilbygning på ejendommen. Der er ikke søgt om godkendelse hos kommunen for disse ændringer. Det fremgår at du er vidende og acceptere disse forhold og ikke kan gøre krav om erstatning eller yderligere afslag i denne forbindelse da du og sælger er enige om at der taget højde for dette i købesummen.

I din købsaftale under punktet: *Manglende byggearbejder & ulovlig el*, fremgår det at ejendommen mangler en del færdiggørelser og at der er ulovlige el installationen. Der er givet et afslag på kr. 600.000,00.

Det fremgår at du er bekendt med disse forhold og acceptere at overtage ejendommen som den fremstår ved købet og selv sørger for at færdiggørelsen af de manglende byggearbejder. Du har ligeledes accepteret at der ikke kan gøres krav gældende over for sælger og at han fralægger sig et hvert ansvar.

Vores vurdering af ... bærejern ved karnapper

Huset var stort set ryddet ved besøget, gulve, vægge og lofter var nedtaget og blottet og igangværende genopbygning / ændringer var i gang.

...

Bærejern over karnapper syntes at være vendt om i forhold til normal oplægning. I det længste bærejern syntes der at være en mindre nedbøjning som ikke umiddelbart forekommer alvorlig, uden der yderligere er målt eller regnet på nedbøjningen af jernet.

Der er i forbindelse med de igangsatte færdiggørelser / ændringer på ejendommen, efterfølgende til forsikringen fremsendt kopi af statiske beregninger, på div. nye bærejern over tidligere vægge. I denne forbindelse er der ligeledes en statisk beregning der konkludere, at de eksisterende bærejern over karnapperne teoretisk ikke holder og bør vendes.

Du har telefonisk oplyst at omkostningerne til at vende disse jern beløber sig til ca. kr. 40.000,00 eks. moms, samt ca. kr. 15.000,00 eks. moms for inddækningen af jernene.

Det skal i denne forbindelse anføres at den evt. tidligere inddækning er nedtaget, men i så fald i en anden forbindelse. Dette er sket før det omtalte forhold er anmeldt til forsikringen.

Dækning

...

Det er ... Alm. Brand vurdering at du har accepteret evt. udgifter i forbindelse med at færdiggøre de manglende konstruktioner / installationer samt evt. udgifter i f.b.m. godkendelser m.m.

Det vurderes at der er så mange oplysninger i forbindelsen med handlen af ejendommen at du økonomisk har dækket dig ind ved at handle med sælger, inden købet af ejendommen og at du dermed ikke har lidt et økonomisk tab, og at du har været eller burde have været vidende omkring disse forhold.

Alm. Brand kan derfor ikke tilbyde dig en erstatning for de anmeldte forhold."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket hendes advokat meddelte selskabet ved skrivelse af 4/1 2008. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

"Min klient har anmeldt en ejerskifteskade vedrørende fejlagtigt monterede bærejern, der har nødvendiggjort udskiftning af hensyn til statikken.

De besigtigede forholdet i april 2007, og har - så vidt ses - bekræftet manglens tilstedeværelse.

I Deres skrivelse af 18. april 2007 til min klient afviser de dog dækning under ejerskifteforsikringen med henvisning til, at det af købsaftalen fremgår, at der forud for overtagelsen havde pågået istandsættelsesarbejder, som endnu manglede den sidste færdiggørelse, og at min klient derfor har afskåret sig muligheden for at gøre krav gældende.

...

Med hensyn til bærejernene, er der efter min opfattelse i ingen juridisk dækning for Deres antagelse, idet der er tale om skjulte fundamentale mangler i husets inderste og bærende konstruktion, hvilket er selve kerneområdet for ejerskifteforsikringens dækning.

Sælgers ansvarsfraskrivelse om 'manglende færdiggørelse' vil aldrig kunne udstrækkes hertil, og at antyde at min klient, har været eller burde have været bekendt med manglerne, er fuldstændig urealistisk.

Jeg anmoder Dem derfor venligst om at meddele dækningstilsagn for så vidt angår de af min klient afholdte udgifter til udskiftning af bærejernene."

Af selskabets skrivelse af 31/3 2008 til klagerens advokat fremgår:

"Min gennemgang af sagen har ikke givet mig anledning til at ændre skadekonsulent B.D.M.s afslag af det anmeldte forhold.

Det fremgår af købsaftalen, at der er givet af afslag på 600.000 kr., idet der mangler en del færdiggørelser, som Deres klient har accepteret selv at udføre.

Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at ikke alt arbejde er udført af professionelle håndværkere, og at man derfor skal påregne flere ændringer inden en færdiggørelse kan udføres.

På baggrund heraf er det vores opfattelse, at der ved fastsættelsen af købesummen, herunder størrelsen af afslaget, er taget højde for, at der vil forekomme udgifter til udbedring/ændring af allerede ikke-håndværksmæssigt korrekt udførte arbejder.

De forkert udførte bærejern kan henføres til det af sælger udførte arbejde. Som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten herom, og som følge af det opnåede afslag i købesummen, er det vores opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat fremsendte endnu en skrivelse til selskabet den 16/4 2009. Af denne skrivelse fremgår:

"Det i min skrivelse af 4. januar 2008 anførte fastholdes i det hele.

Skaden

Den skade som er anmeldt er: *Fejlagtigt monterede bærejern over karnapper*. Der er altså tale om jerndragerer monteret inde i murstensvæggene.

Forholdet nævnt i tilstandsrapporten

Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket er helt naturligt, idet det ville have krævet decideret nedbrydning fra den byggesagkyndiges side, hvis det skulle have været opdaget.

Derfor forekommer det direkte absurd, når forsikringsselskabet i sin ovennævnte skrivelse anfører, at forholdet var oplyst i tilstandsrapporten.

Nedslag i købesummen for manglende færdiggørelse

Det er rigtigt, at min klient fik et nedslag i prisen som følge af 'manglende færdiggørelse' af en igangværende modernisering.

Der var alene tale om rent kosmetiske færdiggørelsesarbejder, og prisnedslaget er naturligvis også et udslag af helt almindelig forhandling køber og sælger imellem.

Der står intet i købsaftalen om, at det er sælger personligt, som skulle have forestået den faktiske udførelse af de hidtil udførte moderniseringsarbejder, som anført af forsikringsselskabet i skrivelsen af 31. marts 2008.

At 'manglende færdiggørelse' skulle kunne udstrækkes til at omfatte mangler i husets inderste og bærende konstruktion forekommer - om muligt - ligeså fantasifuldt, som det anførte om, at manglen er omtalt i tilstandsrapporten.

Konklusion

Der er tale om en helt klassisk skjult mangel af netop den slags, som ejerskifteforsikringen er sat i verden for at dække, og der er ingen af de ellers så rigelige undtagelser fra dækning, som kan udstrækkes til at omfatte denne skade.

Jeg skal derfor venligst anmode om, at udbedringsomkostningerne i alt kr. 68.750,00 til min klientkonto ... senest 10 dage fra dato."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning ved skrivelse af 27/4 2009 til klagerens advokat. Af selskabets skrivelse fremgår bl.a.:

"Du har oplyst i dit brev, at nedslaget i købesummen alene angår kosmetiske forhold. Købsaftalen nævner imidlertid intet om, at der alene er tale om kosmetiske forhold, idet der blot henvises til færdiggørelse.

Vi er ikke uenige i, at bærejernene er vendt forkert i forhold til sædvanlig byggeskik, og at disse befinder sig inde i konstruktionen, hvorfor disse ikke er besigtiget af den byggesagkyndige. Bærejernene befinder sig imidlertid ved de nye karnapper, og indgår derfor blandt de bygningsdele/færdiggørelsesarbejder, der er givet nedslag for i købesummen.

Det er fortsat vores vurdering, at din klient via oplysningerne i tilstandsrapporten og købsaftalen har haft kendskab til, at der var flere arbejder på ejendommen, der ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, og på baggrund heraf har fået et betragteligt nedslag i købesummen. Idet der således er taget højde for ikke håndværksmæssigt korrekt udførte arbejder på ejendommen i forbindelse med fastsættelse af købesummen for ejendommen, er det vores vurdering, at din klient ikke har lidt et tab i forbindelse med udbedring af bærejernene.

Forhold, der ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten samt forhold som køber har kendskab til i forbindelse med overtagelsen af ejendommen er undtaget for forsikringsmæssig dækning i medfør af betingelsernes afsnit 2, punkt 10 nr. 1 og 4."

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække de omkostninger, som er forbundet med udbedring af det anmeldte forhold, i alt 68.750 kr. Til støtte herfor har klagerens advokat i klageskrivelse af 29/7 2009 anført:

"Som det fremgår af korrespondancen er der ikke tvist om hverken de byggetekniske forhold eller udbedringsomkostningerne, men alene om, hvorvidt der er tale om forhold, som henhører under ejerskifteforsikringens dækning.

Der er samtidig enighed om, at forholdene ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikringsselskabet er af den opfattelse, at dækning er undtaget, som følge af sælgers generelle ansvarsfraskrivelse i købsaftalen, mens det er klagers opfattelse, at disse ansvarsfraskrivelse er af så generel karakter, at de ikke kan udstrækkes til at dække den konkrete mangel vedrørende de forkert monterede bærejern.

Hvis forsikringsselskabet måtte få medhold i sin påstand, betyder det i realiteten, at policen ikke dækker noget som helst, idet ansvarsfraskrivelsen i købsaftalen, i så fald, ville kunne udstrækkes til hvilken som helst skjult fejl eller mangel ved ejendommen.

Forsikringsselskabet burde i dét tilfælde have orienteret forsikringstager herom ved tegningen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 14/8 2009 bl.a. anført:

"Argumentation

...

Vi er, som anført af advokaten, ikke uenige i, at bærejernene er vendt forkert set i forhold til gængs byggeskik. Uenigheden består i, hvorvidt vores kunde har lidt et tab i forbindelse med handlen, set i forhold til det relativt store nedslag i købesummen, som han har fået.

...

Vores kundes advokat har anført i hans brev af 16. april 2009, at afslaget i købesummen alene vedrører kosmetiske forhold og er en del af den sædvanlige forhandling i forbindelse med køb af fast ejendom.

Det er fortsat vores vurdering, at der er tale om et stort afslag i købesummen, samt en meget specifik beskrivelse i købsaftalen omkring grundlaget for dette afslag. Købsaftalen nævner intet om kosmetiske forhold, men nævner alene færdiggørelse og manglende byggetilladelse som den udslagsgivende faktor i forhold til nedslaget.

Vi mener fortsat, at vores kunde ikke har lidt et tab i forbindelse med købet af ejendommen, fordi han er blevet kompenseret for de manglende arbejder på ejendommen i form af det store nedslag i købesummen. Et lidt tab er første betingelse for, at man kan kræve erstatning, og da dette ikke ses at være tilfældet i den pågældende sag, mener vi ikke, at vores kunde kan rejse krav om forsikringsdækning, idet han således vil opnå erstatning to gange, både i form af nedslag i købesummen og i form af erstatning over ejerskifteforsikringen. Herved mener vi, at vores kunde opnår en berigelse i strid med forsikringsaftalelovens § 39, idet vores kunde jo allerede har fået dækning for forholdet via nedslaget i købsprisen. Ifølge forsikringsaftalelovens § 39, kan der ikke kræves betalt mere, end hvad der kræves til den lidt skades dækning. I dette tilfælde er der allerede udbetalt erstatning i form af nedslag i købesummen.

Ud fra ovenstående er det fortsat vores vurdering, at vores kunde har haft kendskab til, at ejendommen manglede en del færdiggørelse, samt at der var mulighed for ulovlige bygningsindretninger, idet der ikke var søgt om byggetilladelse hos kommunen. Vores kunde har endvidere via oplysningerne i tilstandsrapporten haft kendskab til, at karnapperne hvor bærejernene befinder sig, hørte til den tilbyggede del af ejendommen. Der er efter vores vurdering baseret på oplysningerne i tilstandsrapporten og købsaftalen ikke søgt byggetilladelse til tilbygningen. Forhold i tilbygningen er derfor efter vores vurdering omfattet af nedslaget i købesummen.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og købsaftalen fastholder vi fortsat, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold, idet vi mener, at dette er omfattet af afslaget i købsprisen reguleret i købsaftalen. Klagen til nævnet har ikke givet anledning til en ændret afgørelse. Vi fastholder derfor vores stillingtagen, og afventer nævnets afgørelse."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Afsnit 2. Ejerskifteforsikring

...

9. Hvilke forhold er dækket

9.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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 køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

...

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

...

17. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger.

...

19. Undtagelser

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

19.1

forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v."

Nævnet udtaler:

Det i tilstandsrapporten og købsaftalen anførte vedrørende manglende bygningsarbejder er af så generel karakter, at det efter nævnets opfattelse - i overensstemmelse med det af klagerens advokat anførte - ikke kan udstrækkes til at omfatte det omhandlede forhold vedrørende forkert monterede bærejern i karnapper. Efter nævnets opfattelse har selskabet således ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning med henvisning til ordlyden i tilstandsrapporten og købsaftalen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at afvise forsikringsdækning med henvisning til det i tilstandsrapporten og købsaftalen anførte vedrørende manglende bygningsarbejder, og skal på den baggrund genoptage sagens behandling.

J. Hermann