

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.782:

XXXXX XXXXX XXXXXX XX XXXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX
XXXX XXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for en fugtskade.

Klagerne anmeldte den 19/3 2013, at de havde konstateret fugt under gulvet i stuen på deres ejendom. Selskabet afviste dækning med henvisning til et forbehold i en klausul i forsikringspolice.

Den forsikrede ejendom er opført i 1959. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/3 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/8 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

...

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

K1

Der er stor afstand i længdesamlinger og stødsamlinger samt skjolder/mindre skader flere steder på gulve i stueplan.
Note: Skaden vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.

2.

84.782

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Bygningen har gennemgået en del ombygninger delvis udført som selvbyg. Derfor kan ikke alle konstruktioner forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

3. Yder- og indervægge/skillevægge

- | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 3.2 Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?
Hvis ja, hvor? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Under køleskab er fugtskader fra defekt køleskab.

...

5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

- | | | | |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 5.1 Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|

...

- | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 5.5 Er der helt eller delvist drøn langs husets fundament? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|

...

6. Gulve

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6.1 Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?
Hvis ja, hvor? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

Se pkt. 3.2

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

...

Der er mindre vandskade på gulvet i kanten af stuen, fra en utæt urtepotte. Dertil kan der nævnes at der forefindes ekstra gulv til evt. udbedring."

Forsikringen blev bl.a. tegnet med følgende forbehold, der fremgår af policen:

"For policen gælder disse forbehold/klausuler

...

- Udvidet dækning kan ikke tilbydes for ulovlige bygningsindretninger (punkt A i udvidet dækning), da tilstandsrapporten oplyser om selv-/medbyg i væsentligt omfang.
- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1, 1.8, 3.2, 6.8 og 7.2, bygning B punkt 1.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 8/5 2013. Af hans rapport af den 3/6 2013 fremgår bl.a.:

"

Taksatorrapporten er et arbejdsgrundlag til brug for skadebehandlerens vurdering af, om et anmeldt forhold kan være omfattet af forsikringens dækning. Taksatorens vurdering er derfor ikke en afgørelse af dækning, men alene oplysninger til skadebehandlerens vurdering af skadesagen."

...

3.

84.782

2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt ?

Hvis ja, hvorfor ?

Der er sket en opfugtning nedefra pga. fejlkonstrueret terrændæk i den nyere tilbygning ved opholdsstuen. Tilbygningen skønnes delvist at være udført som gør-det-selv-projekt. Fugtspærren er placeret helt oppe under parketgulvet, i stedet for under betonen. Der er anvendt en alukraft som fugtspærre. Den er slet ikke egnet til at indbygge i et betongulv, da den med tiden smuldrer og bliver hullet. Det ses også i dette tilfælde. Der ses ej heller tætning ved overlæg. Ved sammenstøbningen mellem det gamle og nye betonundergulv er den øverste del af randfundamentet ikke blevet borthugget, så her kan betonen også trække fugt med op til trægulvene.

(Se medsendte skitse af gulvenes opbygning).

Er der tale om nærliggende risiko for skade?

Hvis Ja- hvorfor ?

Fugten og skimmelangrebet vil fortsætte med at gro længere ind under lamelparketgulvet. Skimmelangreb kan føre til allergiske lidelser, så man ikke kan tåle skimmelsporene.

3. Er der undtagelser i forsikringsbetingelserne eller police, som bør overvejes ?

Hvis ja, hvilke og hvorfor ?

Der er ingen undtagelser i fors.bet. eller police. Den Bygningssagkyndige har under punkt. 7.2, at der er stor afstand i samlingerne samt **skjolder/ mindre skader** flere steder på gulvet i stueplan, men han har ikke nævnt hvor i stueplanet. Parketgulvet i indgangsentreen er noget slidt og med revnedannelser mellem parketstavene.

FT havde selv fjernet et ca. 8 mm. laminatgulv som den tidl. ejer havde lagt ud oven på lamelparketgulvet, **formentligt** for at skjule de fugtskader som undergulvet har. FT udtaler at det øverste laminatgulv var meget dårligt monteret og gabte ude langs med fodpanelerne, idet det ikke var ført ind under. Der står intet i TS om det dårligt udlagte gulv med gabende samlinger ude langs fodpanelerne. (det burde som minimum være benævnt som et punkt under gulve med K0)

Det skønnes dog **ikke** at have noget at gøre med skaden på det underliggende gulv som ses på billederne. Det øverste gulv har kun haft til hensigt at skjule det fugtskadede gulv nedenunder. Sælger har ikke nævnt det i "Sælgers Oplysninger".

4. Hvad er forholdets årsag og omfang ?

Årsagen til skaden er fejlplaceret fugtspærre og dårlig sammenstøbning med det eksist. gulv i stuen.

Omfanget er hele trægulvet i tilbygningen, 15 m² samt en del der har bredt sig ud til det eksist. gulv, ca. 3-4 m².
Det samlede gulvareal er ca. 35 m².

5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden ?

Er der alternative udbedringsmuligheder, og hvis ja, hvilke ?

Nej, hele parketgulvet i opholdsstuen skal fjernes og terrændækket i tilbygningen bør ophugges og udføres iht. gældende anvisninger. Toppen af det gamle randfundament(ca. 10-12 cm.) hugges af, så det nye betongulv kan blive støbt sammen med det gamle gulv.

I brev til nævnet af den 12/7 2013 har klagernes advokat bl.a. anført:

"Sagens faktiske omstændigheder

...

Policen indeholder en generel klausul/forbehold for dækning af de skader, følger af skader og årsager til skader som er nævnt i tilstandsrapportens A, punkt 1.1, 1.8, 3.2, 6.8 og 7.2 og i B, punkt 1.1.

Bemærkningen til A, punkt 7.2 lyder således: 'Der er stor afstand i længdesamlinger og stødsamlinger samt skjolder/mindre skader flere steder på gulv i stueplan.'

Skaderne er alene kategoriseret som K1 'mindre alvorlige skader'. Den bygnings sagkyndige har endvidere noteret, at 'skaden vurderes uden betydning for gulvets bæreevne'.

Under sælgers oplysninger om ejendommen står det beskrevet, at der er fugtskader under køleskabet som følge af defekt køleskab. Sælger har endvidere bemærket, at der er mindre vandskade på gulvet i kanten af stuen fra en utæt urtepotte. Sælger har ikke i øvrigt oplyst yderligere om skader på gulv.

Det synlige gulv, som den bygnings sagkyndige har vurderet, er et laminatgulv, der var lagt ovenpå et lamelparketgulv.

Mine klienter henvendte sig den 30. april 2013 til FRIDA Forsikring vedrørende en afdækket skade under gulvet i opholdsstuen, som var væsentligt mere omfattende end den smule der var synligt på laminatgulvets overflade andre steder.

Ved e-mail af 4. juni 2013 har FRIDA Forsikring givet afslag på at dække skaden under gulvet.

På vegne af mine klienter rettede jeg på ny henvendelse til FRIDA Forsikring den 18. juni 2013, jf. Bilag ...

Ved e-mail af 1. juli 2013 har FRIDA Forsikring på ny meddelt afslag på at dække skaden under gulvet i stueplan.

Anbringender

Formålet med tilstandsrapport og ejerskifteforsikring

Vejledningen i Huseftersyn Tilstandsrapport for ejendommen beskriver på side 2, at tilstandsrapporten omfatter synlige skader, og fortsætter således: 'Der kan være skjulte skader, som den bygnings sagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.'

Under beskrivelsen af karaktersystemet på tilstandsrapportens side 8, står der noteret under K1 - Mindre alvorlige skader: 'Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'.

Beskrivelsen af karakteren UN - Bør undersøges nærmere, lyder således: 'Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Hvis køber

vælger at købe ejendommen, uden af forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.'

Beskyttelse af køber

Tilstandsrapporten må siges i dette tilfælde at være misvisende. Skade på gulvet i stueplan er beskrevet i meget overordnede vendinger. Der er alene anvendt vendingen 'flere steder på gulv i stueplan', og det er således ikke præciseret i hvilke rum, de mindre skader befinder sig. Det er endvidere ikke præciseret hvor i rummet, at der forefindes mindre skader på gulvet.

Sammenholdes tilstandsrapportens beskrivelse af skade på gulvet i stueplan med sælgers oplysninger og bemærkninger, har det med rette givet køber anledning til at tro, at de i tilstandsrapporten omtalte mindre skader og skjolder stammer fra køleskab og urtepotte.

Oplysningerne i tilstandsrapporten står i et væsentligt misforhold til de reelle skader, og det var således ikke påregneligt for min klient, at klausulen/forbeholdet ville kunne udvides til en langt mere omfattende skade, end den der var beskrevet i tilstandsrapporten.

Ved underskrivelsen af ejerskifteforsikringspolice havde mine klienter således ikke anledning til at tro, at klausulen/forbeholdet ville dække omfattende fugtskader under gulvene og generel fejlkonstruktion af terrændækket.

Mine klienter har således ikke haft til hensigt at indgå aftale om en ejerskifteforsikring med et så omfattende forbehold.

Forsikringsankenævnets praksis

I kendelse nr. 80.035 af 12. marts 2012, fastslog Forsikringsankenævnet, at der ikke i tilstandsrapporten var givet køberne oplysninger, så de havde haft mulighed for at vurdere årsag og risiko anderledes, end de havde gjort. Således var forsikringsselskabet ikke berettiget til at afvise forsikringsdækning med henvisning til det oplyste i tilstandsrapporten.

Forsikringsankenævnet fortsatte med at fastslå, at forbeholdet i forsikringspolice måtte læses med udgangspunkt i de observationer, der førte til bemærkningen i tilstandsrapporten. Forbeholdet kunne derefter ikke udvides til at omfatte den reelle skade, når det havde vist sig, at oplysningerne i tilstandsrapporten stod i et væsentligt misforhold til de reelle skader.

Sammenligning af sagerne

Den i kendelsen omhandlede sag er meget sammenlignelig med nærværende sag, idet der er tale om samme type klausul/forbehold, og tale om et forhold, der ikke var beskrevet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten, således at køber kunne have forholdt sig til den reelle betydning af forbeholdet.

I sagen var der i tilstandsrapporten vedrørende den pågældende skade (K1) anført en note, hvor køberne af den bygnings sagkyndige blev opfordret til at foretage nærmere undersøgelse med henblik på at klarlægge årsagerne til skaden.

I nærværende sag har den bygnings sagkyndige end ikke noteret, at han mener, at det er nødvendigt med nærmere undersøgelse.

FRIDA Forsikrings opfordringer til at udbedre og undersøge samtlige skader kan dog heller ikke medføre, at det var påregneligt for mine klienter, at forbeholdet ville gælde for en langt mere omfattende reel skade.

Fortolkning af forbehold

Det gøres derfor gældende, at FRIDA Forsikrings fortolkning af forbeholdet i forsikringspolicen er for bred.

Da klausulen/forbeholdet vedrører den i tilstandsrapporten beskrevne skade, så kan forbeholdet alene angå de mindre skader, der var synlige på det øverste lag laminatgulv.

Forbeholdet kan ikke efterfølgende udvides til at vedrøre den skjulte, faktiske og meget omfattende fugtskade, der er under det underliggende lamelparketgulv, og som skyldes fejlkonstrueret terrændæk.

Det skal holdes for øje, at forbehold generelt skal fortolkes indskrænkende, og særlig i forbrugerbeskyttelsessager kan det ikke tillades at forbehold fortolkes udvidende.

Vedr. opfordring til at udbedre eller undersøge samtlige skader

FRIDA Forsikring har anført, at der både i tilbuddet og i forsikringspolicen blev advaret om, at de forhold, som klausulen/forbeholdet vedrørte burde blive udbedret eller undersøgt nærmere for så vidt angår omfang, årsag og eventuelle følgeskader.

FRIDA Forsikring kan ikke fritage sig for risikoen ved alle forhold i tilstandsrapporten ved blot at opfordre køber til at kigge nærmere på samtlige forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Dertil kommer, at udbedringer af de mindre skader (KO og K1) selvfølgelig er noget, som køber vil foretage, for dermed at vedligeholde ejendommen bedst muligt. Udbedringer vil dog naturligvis først finde sted efter købet og accept/underskrivelsen af ejerskifteforsikringsaftalen.

Det kan således ikke være tilstrækkeligt for Forsikringsselskabet at opfordre køber til at udbedre/undersøge alle skader på hele ejendommen.

Der henvises i øvrigt på ny til kendelse 80.035 af 12. marts 2012, hvor det ikke fandtes at kunne ændre på kendelsens udfald, at der i en note under skadebeskrivelsen blev opfordret til, at undersøge forholdet nærmere."

Selskabet har i brev af den 3/9 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Det skjoldede laminatgulv (overgulv) var fjernet fra ejendommen inden vores taksator besigtigede.

...

Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om

...

Vores kunder anmelder den 30. april 2013 til os, at:

'Vi har skåret en del af gulvet op, der hvor der er størst fugtproblemer. Derefter har vi haft en bygningskonstruktør fra ... til at se på terrændækket nedenunder.

Langs med tilbygningen er der en kraftig revne i betonen, hvor fugten uhindret kan trække op nede fra jorden. Der er altså en skade på selve bygningen under gulvet. Bygningskonstruktøren målte forhøjet fugt i både gulvet og betonen under gulvet. De højeste værdier blev målt omkring revnen. Desuden er der meget kraftig vækst af mug/skimmelsvamp samt en del sølvfisk under gulvbelægningen. Denne breder sig også ind på den oprindelige gulvbelægning, der ligger under den nuværende parket i den oprindelige del af stuen'.

Vi kan efter anmeldelsen konstatere, at det undergulv, som ligger under overgulvet, ikke er intakt og at gulvkonstruktionen ikke er korrekt opbygget. Vi var ved indtegningen klar over, at der var noget galt i gulvene siden der var flere skjolder i stueplanets gulve, men vi kunne naturligvis ikke vide, hvad der præcist var galt ud over en mistanke om en mulig opfugtning fra den underliggende konstruktion som en mulighed af flere. Derfor blev der indsat et forbehold.

...

Vi har indsat forbehold og informative oplysninger i vores kundes tilbud og police

På grund af oplysningerne i tilstandsrapporten om flere konstaterede gulvskader, som naturligvis har en årsag valgte vi, at indsætte forbehold i tilbuddet. Det er oplysende forbehold, som har eller burde have været med til, at øge vores kunders opmærksomhed på i forhold til ejendommen, da de modtog tilbuddet. Vi mener, at vi ret klart gør opmærksom på, at der er mulighed for udfordringer med fugt i huset, og at vi ikke kan hjælpe med at bære den risiko.

Vi var advarede via tilstandsrapportens oplysninger om skader på gulvene flere steder i stueplan. Den bygnings-sagkyndige gav karakteren K1 på tidspunktet for den visuelle besigtigelse den 28. august 2012, som blev foretaget 8 måneder før forholdet blev anmeldt til os.

Karakteren K1 er for mindre, men dog fortsat alvorlige skader. Når der af den bygnings-sagkyndiges oplysninger er nævnt skjolder på gulv i stueplan flere steder, kan vores kunder ikke med rette forvente, at sælgers oplysning i sælgererklæringen om skjold efter urtepotte i et enkelt sted i kanten af stuegulv er dækkende for forholdet med flere skjolder på gulv i hele stueplan.

...

Vores kunder er ... både i tilbud og senere også i policen blevet gjort opmærksom på, at der kan være problemer i stueplanets gulv, fordi der den 28. august 2013 er konstateret skader på gulv.

Måske har vores kunder valgt ikke, at tillægge oplysningerne nogen videre vægt. Det er imidlertid ikke rimeligt, at bebrejde os den vægtning eller mangel på samme, som vores kunder valgte eller fravalgte i forbindelse med købet af huset.

Vores kunder kan ikke have været i tvivl om, at vi vurderede, at der kunne være fugtrelaterede udfordringer i huset henset til oplysningerne om flere skjolder på stueplanets gulv. Det har netop også været vores kunders hensigt, at udskifte gulvbelægningen, fordi der var flere skjolder på gulvene. At skjolderne er opstået af en årsag, burde derfor heller ikke komme som en overraskelse.

Vi har taget forbeholdet, som er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om skjolder flere steder på gulv i stueplan. Skjolderne har naturligvis en skadeårsag. Vi har valgt, at risikovurdere konkret på tilstandsrapportens oplysninger og begrænse Ejerskifteforsikringens dækning ud fra denne risikovurdering.

Derfor dækker Ejerskifteforsikringen ikke skaden (skjolderne) og årsagen til, at skjolderne kunne opstå eller følger heraf. Årsagen skyldes indtrængende fugt, som har ødelagt gulvkonstruktionen og som kan trænge ind, fordi gulvkonstruktionen ikke er opbygget korrekt.

Vores kunder har haft mulighed for, at forhandle ejendommens pris eller aftale en udbedring af gulvene med sælger. Vores kunder havde også kalkuleret med, at få udskiftet gulvene. De må derfor været klar over, at gulvene burde udskiftes og har gjort det.

At der af den grund opstår følgearbejder, som vores kunder måske ikke har taget højde for, bør ikke betyde, at Ejerskifteforsikringen skal bringes i spil, når der er taget forbehold, som er konkret begrundet i de skader, der er konstateret på gulvene i tilstandsrapporten.

Vi henviser til jeres kendelser:

- AK 82.409, hvor selskabet fik medhold i et lignende forbehold på en tagkonstruktion var gyldigt og her var der ikke konstateret skjolder efter utætheder. Til sammenligning er der i vores skadesag konstateret skjolder flere steder i stueplan, der konkret har dannet baggrund for forbeholdet
- AK 68.697, hvor selskabet fik medhold i et forbehold for gulv fra 1997 var gyldigt, uanset at der ikke var oplysning i tilstandsrapporten om skader på gulv eller gulvkonstruktion, men derimod vurderet på baggrund af selskabets egen taksatorbesigtigelse. Til sammenligning er der i vores skadesag konstateret skjolder/skader på gulv, der konkret har dannet baggrund for forbeholdet.
- AK 80.305, hvor selskabet fik medhold i, at et forbehold for manglende ventilation af krybekælder også medførte, at der ikke var dækning for efterfølgende skader konstateret i krybekælder. Tilstandsrapporten oplyste, at der ikke var konstateret skader i krybekælder ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Til sammenligning er der i vores skadesag konstateret skjolder/skader på gulv, der konkret har dannet baggrund for forbeholdet.

Forbehold på en police har ikke som sådan relation til karaktergivningen og er derfor efter vores opfattelse uafhængig af om forholdet har fået karakteren KO, K1, K2, K3 eller UN i tilstandsrapporten. Et forbehold afspejler alene et forsikringssselskabs villighed til, at forsikringsdække en given risiko. Vores risikobærer har ikke ønsket, at dække risikoen for opstigende fugt i gulv i stueplan, når der i tilstandsrapporten blandt andet er oplyst, at der er skjolder flere steder i stueplan.

Herudover kan vores taksator oplyse, at udførelsen af gulvarbejdet bærer præg af selv- og med- byg. Vores kunder og vi fik i tilstandsrapporten oplyst om, at ombygningsarbejder delvist var selvbyg. Det var derfor også en risiko, som vores risikobærer ikke var villig til, at forsikre via den *udvidede* dækning i dette tilfælde.

Vi mener, at de forbehold, som er taget på policen er gyldige og i overensstemmelse med den praksis vi oplever fra jeres side.

Vi minder i den her forbindelse om, at vi ovenikøbet har givet vores kunder oplysning om, hvorfor vi har taget forbehold

'Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til, at skaderne har kunnet opstå'.

Vores kunder har modtaget tilstrækkelig oplysning om forbehold, omfang af forbehold og årsagen til forbehold

Kommentarer til klagebrevet fra advokat ...

Vi har udførligt forklaret om vores synspunkter i den tidligere mailkorrespondance og vores svarbrev til jer. Derfor har vi alene ganske korte kommentarer til advokatens brev.

Advokaten bagatelliserer betydningen af K1. Det er fortsat en anmærkning om en skade og vi kan med rette tage forbehold, uanset om karakteren er K1 eller en anden fra skalaen. Det

er alene et spørgsmål om, hvilken risiko vores risikobærer kan tilbyde at dække ind, og at få tydeliggjort det over for vores kunder i tilbuddet.

Det er korrekt, at sælger kun oplyser om et af skjolderne på overgulvet. Det ændrer dog ikke ved den omstændighed, at den bygnings-sagkyndige beskriver skjolder (i flertal) og omtaler, at det gælder for gulv i hele stueplan.

Advokaten henviser til Vejledningen, og at der står der, at der kan være skjulte skader, som den bygnings-sagkyndige ikke har mulighed for at finde. Advokaten oplyser, at der også står, at 'Ejer- skifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, der ikke er synlige'.

Vi er enige i, at det kan Ejerskifteforsikringen, men vi er ikke enige i, at Ejerskifteforsikringen skal yde den beskyttelse i ethvert tilfælde. Det afhænger netop af situationen, herunder blandt andet tilstandsrapportens oplysninger og eventuelle forbehold på policen.

Advokaten mener, at tilstandsrapporten er misvisende. Vi kan ikke være mere uenig. Vi mener tilstandsrapporten er retvisende på tidspunktet, hvor den blev udarbejdet.

Advokaten gør gældende, at vores kunder ikke havde anledning til, at tro, at forbeholdet var så omfattende. Vi minder igen om, at vi har gjort meget ud af at forklare i tilbuddet og policen, hvorfor vi har taget forbehold. Uanset dette bestilte og betalte vores kunder for Ejerskifteforsikringen. Vores kunder har ikke benyttet sig af deres fortrydelsesret.

Vi undrer os over dette argument fra advokaten, da vi kan se af købsaftalen, at netop samme advokat har rådgivet vores kunder i forbindelse med handlen. Det havde været naturligt, at advokaten på det tidspunkt havde rettet henvendelse til os, hvis hun var i tvivl om omfanget. Advokaten henviser til kendelse AK 80.035. Det er naturligvis ikke uventet en sag, hvor klager fik medhold i klagen. Vi mener ikke denne sag er sammenlignelig med vores skadesag. Tilstandsrapportens punkt 3.1 i AK 80.035 beskriver alene: 'Revnede fuger i endestykke af gavlmur ved nabo mod vest'. Det er dette, som selskabet tager forbehold for og ikke gavle mod nord, øst og syd, som vi forstår problemstillingen i sagen. Forsikringen er tegnet med følgende klausul, der fremgår af policen: 'Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af forhold der kan henføres til tilstandsrapporten pkt. A 3.1, 8.1, 8.4, 9.3, 9.4.'

Vi kan også se, at forbeholdets følgetekst ikke i 80.035 er lige så informativ, som det forbehold, som vi har indsat i vores kunders tilbud og police.

Kendelsen baserer sig i øvrigt ikke på et enigt ankenævn. Det er ikke en meget illustrativ kendelse, som advokaten har valgt at henvise til. Kendelsen bliver ikke mere illustrativ af, at advokaten gentager henvisningen til kendelsen senere i brevet.

Vi har forklaret om vores forbehold og bevæggrunde for det. Advokaten mener ikke, at vores risikobærer kan fritages for risikoen blot ved, at opfordre vores kunder til, at se på samtlige forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Huseftersynsordningen går netop ud på, at vores kunder sammen med deres rådgivende advokat bør sætte sig ind i tilstandsrapporten. Herefter at benytte oplysningerne i rapporten i forhold til prissætning for ejendommen - alternativt til at få sælger til at udbedre eventuelle skader/forhold. Til sidst at få tilbud på Ejerskifteforsikring, hvoraf det fremgår, hvilken risiko der er dækket og hvilken risiko, der ikke er dækket.

Vores risikobærer kan friholde sig for en risiko ved, at tage et forbehold, når forbeholdet er konkret begrundet i skader nævnt i tilstandsrapporten. Skjolder vil altid have en årsag. Vores kunder har været orienteret om skjolderne via tilstandsrapporten. De har også været orienteret om, at der er selvbyg-arbejder på ejendommen. At vi supplerer forbeholdet med en uddybende tekst for, at vores kunder bedre skal forstå årsagen til, at vi tager forbehold, fritager os ikke i sig selv. Det har selve forbeholdet gjort. Følgeteksten er en forbrugervenlig oplysning.

Vi må fastholde, at vores forbeholdstekst i tilbud og police, klart beskriver forbeholdet i dækningen for vores kunder og at det direkte relaterer sig til skader beskrevet i tilstandsrapporten og hvorfor der er et forbehold i dækningen.

Hvis det ikke var muligt for en risikobærer at tage forbehold for også årsagen til, at en skade beskrevet i tilstandsrapporten er opstået, vil det fremover risikere at kunne endnu blive sværere, at få nogen forsikringssselskaber til at tilbyde Ejerskifteforsikring. Fx er der hul i en tagplade, bør selskabet kunne risikobegrænse, at skulle dække vands efterfølgende indtrængen og ødelæggelse uanset der ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse reelt kan konstateres vand er trængt ind. Det er klart, at sker der ikke en risikobegrænsning for indtrængende vand gennem revnen i tagpladen, bør selskabet erstatte følgeskaden."

Klagerne har i brev af den 5/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vi har modtaget Frida Forsikrings svar af 3. sep. 2013. Vi fastholder vores klage, og har nogle enkelte kommentarer til svaret.

1. Frida Forsikring nævner i deres svar 3 gange et forbehold i forsikringspolicens udvidede dækning. Der tages forbehold for at dække ulovlige bygningsindretninger jævnfør den udvidede dæknings punkt A. Da Frida forsikring allerede i deres afgørelse, har medgivet at *'Det er ikke nogen tvivl om, at der er tale om en skade i ejerskifte forsikringens forstand, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 4B.'*, omhandler uenigheden i denne sag hvorvidt forholdet skal dækkes under grunddækningen. Da forbeholdet for dækning af ulovlige bygningsindretninger er en annullering af et punkt under den udvidede dækning, mener vi, at dette er irrelevant i forhold til dækningsberettigelsen.
2. Taksatorens rapport, som vi ikke tidligere har set i sin helhed, giver anledning til følgende kommentar: Policens grunddækning omfatter bygnings-skader, defineret under punkt 4B som: *'...andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'*. Vi mener derfor, at det kan være relevant at nævne, at forsikringens taksator selv har konstateret kraftige forekomster af skimmelsvamp under og i selve gulvet i stuen. Da skaden, som taksatoren selv nævner - vil blive værre og brede sig, hvis den ikke udbedres, vil skimmelsvampen med tiden kunne gøre huset ubeboeligt. Dermed er der, som også nævnt i policens punkt 4B, nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger. Dette argument er desuden nævnt af forsikringens taksator under rapportens punkt 2. Disse overvejelser mener vi ikke forsikringssselskabet har taget i betragtning i deres afgørelse af sagen.
3. Frida Forsikring skriver to steder på side 3 i deres svar, at vi havde kalkuleret med at udskifte gulvene, og at vi har udskiftet gulve i huset. Dette er imidlertid ikke korrekt. Der har ikke før afdækningen af problemerne under stuegulvet været intention om eller i praksis været udskiftet gulve i huset. Dette argument er ren spekulation over vores hensigt, som Frida Forsikring reelt ikke kender til.

4. Frida Forsikring skriver gentagne gange, at vi burde have undersøgt alle skjolder nærmere for at finde årsagen. Da skaden på/under stuegulvet ikke var synlig eller tilgængelig før efter det øverste gulv i stuen var fjernet, har vi ikke haft mulighed for at kende til eller undersøge skaden da vi tegnede forsikringen.
5. Frida Forsikring skriver på side 4, at deres risikobærer *'ikke har ønsket, at dække risikoen for opstigende fugt i gulv i stueplan'*. Dette er ikke nævnt i det forbehold, Frida Forsikring henholder sig til i deres afvisning. Der er intet sted i forsikringspolice eller betingelserne specifikt nævnt, at forsikringen ikke dækker problemer med fugt eller opstigende fugt i gulve i stueplan. Tvært imod har Frida Forsikring nævnt i en telefonsamtale kort før den skriftlige anmeldelse af skaden, at hvis der var tale om en fejlkonstruktion af bygningen under gulvet, ville de dække skaden. Vi gik derfor videre med vores undersøgelser af fugtproblemernes årsag og anmeldte derefter skaden skriftligt."

Selskabet har i mail af den 15/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

Punkt 1

Vores kunder henviser til vores 'Afgørelse' fra den 4. juni 2013. Her står blandt andet på side 3 øverst, at: *'Det er ikke nogen tvivl om, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 4B.*

Men på grund af, at vi i vores tilbud om ejerskifteforsikring - som I har accepteret - har indsat et forbehold for punkt 7.2, så kan vi desværre ikke dække forholdet under ejerskifteforsikringen'.

Vores kunder citerer alene det øverste afsnit for, at opnå et resultat om erstatning. Afsnittet er dog taget ud af en sammenhæng og vi vedlægger mailen til nævnet med vores markering ud for afsnittene. Et forhold bliver ikke dækningsberettiget af, at en del af en tekst bliver taget ud af en sammenhæng og citeret.

Forsikringssselskabet kan såvel på grund- som på udvidet dækning tage de forbehold, som selskabet mener, er de rigtige. For udvidet dækning mener vi endda, at det i princippet ikke behøver være nævnt i tilstandsrapporten, da udvidet dækning er en særlig og individuel dækning, som er uden for Huseftersynsordningen og de regler, der gælder der.

Vi må fastholde vores afgørelse om, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Punkt 2

Forhold nævnt i tilstandsrapporten bør naturligvis udbedres. Forhold som er undtaget af forsikringens dækning enten på grund af forbehold eller af andre grunde bør naturligvis også udbedres.

At forhold/skader får lov at udvikle sig over tid bør ikke medføre, at forsikringen bliver forpligtet til at udbedre allerede af den grund.

For forhold som er undtaget forsikringens dækning, er det vores kunders egen forpligtelse at sørge for udbedring. Også når en fugtskade har medført skimmel, da skimmel er en helt naturlig og ofte forekommende følge af en opfugtning.

Der er ikke noget i kommentaren, som betyder, at vi ændrer vores opfattelse.

Punkt 3

...

Som det fremgår af tilstandsrapporten, er der oplyst en del om gulvbelægningens samlede tilstand i tilstandsrapporten.

Laminatgulvet var fjernet ved vores taksators besigtigelse. Deraf kan vi kun udlede, at det var planlagt at fjerne gulvbelægningen og formentlig i håb om, at gulvet nedenunder var i rimelig stand. Det var dog desværre ikke tilfældet. Laminatgulvet er i dette tilfælde - som vi ofte ser det - højst sandsynlig lagt for, at dække over et mindre pænt (under)gulv.

Var det ikke planlagt af vores kunder at udskifte gulvbelægningen, forstår vi ikke, at belægningen blev fjernet inden besigtigelsen.

Punkt 4

Formålet med en tilstandsrapport er, at købere har mulighed for, at handle på indholdet i rapporten. Det kan ske på flere måder, fx ved at bede sælger få undersøgt forholdene nærmere og rapportere resultatet til den interesserede køber, aftale udbedring af konstaterede skader og årsagen til skaderne med sælger eller at forhandle købsprisen efter de faktiske oplysninger om skader og eventuel uafklarede årsager til skader/forhold.

Om vores kunder og deres juridiske rådgiver tillagde tilstandsrapporten den reelle vægtning og rent faktisk forhandlede prisen for ejendommen efter oplysningerne fremgår ikke af den købsaftale, som vi har modtaget fra vores kunder. Hertil kommer oplysningerne i tilbuddet fra os, som udviser en reel bekymring for gulvsituationen og udløser forbehold.

Det bør ikke kunne bebrejdes os og dermed komme forsikringen til skade, hvis det forholder sig sådan, at vores kunder eller deres juridiske rådgiver ikke har brugt de informationer, som var tilgængelige for dem i forbindelse med hushandlen.

Punkt 5

At vores risikobærer ikke ønsker at bære risikoen er formuleret i den omstændighed, at der er et forbehold. Vi har i forbindelse med klagesagen hos jer oplyst, at forbeholdet skyldes, at vores risikobærer ikke vil forsikre risikoen. Det er der ikke noget nyt i. Det er netop grunden til et forbehold på en police og det kræver ikke mere formulering end det tydelige forbehold som er på policen.

Det er nyt for os, at vores kunder nu henviser til en telefonsamtale, som skulle have fundet sted før anmeldelserne, og der er ikke oplyst en navngiven person.

Hertil gør vi opmærksom på, at der foreligger en instruks til alle medarbejdere i FRIDA om, at der ikke må ske en anerkendelse af skader pr. telefon, fordi vi altid ønsker sagen fuldt oplyst, før vores vurdering af eventuel dækning fra forsikringen. Denne praksis har eksisteret hos FRIDA hele tiden i hele organisationen.

Til støtte for vores påstand henviser vi til taksatorrapporten, hvor indledningen begynder med at taksator ikke må anerkende skader:

'Taksatorrapporten er et arbejdsgrundlag til brug for skadebehandlerens vurdering af, om et anmeldt forhold kan være omfattet af forsikringens dækning. Taksatorens vurdering er derfor ikke en afgørelse af dækning, men alene oplysninger til skadebehandlerens vurdering af skadesagen'.

Om en skade er dækket af Ejerskifteforsikringen bliver alene afgjort i Skadeafdelingen efter vi har Modtaget en skriftlig anmeldelse og diverse nødvendige bilag/den fornødne dokumentation.

I ingen af vores kunders skadeanmeldelser henviser de til, at der - mod vores interne retningslinie - skulle være givet et dækningstilsagn pr. telefon. Herudover er det ret sent i klagesagen, at komme ind med det synspunkt, som er ganske nyt.

Vi må derfor afvise, at vi har afvejet fra vores sædvanlige praksis for skader og i dette konkrete skadetilfælde skulle have afgivet et dækningstilsagn pr. telefon. Var det tilfældet, at vi allerede havde anerkendt forholdet dækket af forsikringen, ville det ikke give mening, at afvise det anmeldte forhold og begive sig ud i en ankenævns sag. En sådan sag ville i så fald være tabt på forhånd hos jer.

Som det fremgår tidligere, må vi fastholde vores svar tidligere på klagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

...

5. Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kroner.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder taksatorrapporten af den 3/6 2013, lægger nævnet til grund, at terrændækket under stuen er fejlkonstrueret, idet den etablerede fugtspærre er uegnet til betongulv og desuden forkert placeret, hvilket har bevirket, at

14.

84.782

fugt er trængt op gennem terrændækket og har beskadiget parketgulvet. Der er desuden konstateret vækst af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, der vil tiltage, såfremt terrændækket ikke ophugges og genetableres i henhold til gældende anvisninger.

Af tilstandsrapporten fremgår det under generelle kommentarer til bygningens tilstand, at en del af ombygningerne i bygningen er delvist udført som selvbyg, og at det derfor ikke kan forventes, at alle konstruktioner er udført håndværksmæssigt korrekt. Det fremgår endvidere under punkt "7. Gulvkonstruktioner og gulve", at der er stor afstand i længdesamlinger og stødsamlinger samt skjolder/mindre skader flere steder på gulv i stueplan. Forholdet har fået karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Af tilstandsrapporten fremgår det desuden, at sælgeren har anført, at der er en mindre vandskade på gulvet i stuen, der hidrørte fra en utæt urtepotte.

Selskabet har i en klausul i forsikringspolice taget forbehold for skade, følger af skade og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra en række forhold i tilstandsrapporten, herunder punkt 7.2. Nævnet bemærker, at der er et ikke uvæsentligt misforhold mellem oplysningerne i tilstandsrapporten og de reelle fugtskader, og spørgsmålet er herefter, om skaderne som følge af det fejlkonstruerede terrændæk er omfattet af forbeholdet i policeklausulen.

Selskabet har i klausulen taget forbehold for hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorfor den ikke kan opretholdes som gyldig, og forbeholdet kan allerede derfor ikke udvides til at omfatte det fejlkonstruerede terrændæk.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at udbedringen af fugtskaderne i gulvet er omfattet af forsikringsdækningen. Der er ikke herved taget stilling til omfanget af udbedringsomkostningerne.

Ankenævnet for Forsikring

15.

84.782

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at fugtskaderne i terrændækket er omfattet af forsikringsdækningen og skal udbetale erstatning i overensstemmelse hermed.

Marianne Højgaard Pedersen
formand