

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. september 2024 blev i sag nr. 101893:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 27/6 2024 har klageren bl.a. anført:

"Vi henviser til anført anmodning om retshjælpsforsikring overfor ETU Forsikring, vedhæftet i bilag til Ankeklagen.

Vi har ansøgt retshjælpsforsikring via vores husforsikring (ETU Forsikring A/S) for en sag vedr. vores ejerskifteforsikring - ligeledes ETU Forsikring A/S.

Forsikringsselskabet afviser anmodningen og henholder sig til, at sagen har været tabt i Ankenævnet (sagsnr. 99420).

Det er naturligvis problematisk, at både husforsikring og ejerskifteforsikring er i samme selskab i denne sag.

Vi gør opmærksom på at Retshjælpsforsikringen er en del af Husforsikringens police, og at tabt Ankenævns sag, jf. Afslagets henvisning til retspraksis, ikke er at sidestille med en sag anført for retten, samt det uligevægtige erfaringsmæssige og professionelle forhold mellem forsikringstager og forsikringsselskab i anførelsen overfor Ankenævnet.

Der er meget stærke argumenter for, hvorfor anmeldt skade overfor ejerskifteforsikring er dækningsberettiget. Der kan ikke være tvivl om, at vi ikke har haft kendskab til den reelle skade på husets tag i forbindelse med køb af hus og forsikringsaftalens indgåelse, og er blevet misledt af et mangelfuldt tillæg til oprindelig tilstandsrapport.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101893

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af sagsomkostninger via Husforsikringens retshjælpsforsikring overfor sag mod ejerskifteforsikringen i selvsamme selskab, ETU Forsikring A/S."

Selskabet har den 18/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om forsikringen

Klager har pr. 10. februar 2022 købt husforsikring under police ... inkl. retshjælpsforsikring.

Gældende betingelser pr. skadesdato er for husforsikringen HUS-01, som er fremlagt af klager, og for retshjælpsforsikringen RETSHJÆLP-01, som fremlægges som bilag A.

Anmeldt forhold

Klagers advokat anmoder den 21. maj 2024 om husforsikringen om retshjælpsdækning til en agtede retssag mod den af klager tegnede ejerskifteforsikring i ETU Forsikring.

Sagsfremstilling

Klager har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos ETU Forsikring. Klager anmelder en skade på ejerskifteforsikringen, som afvises.

Ejerskifteforsikringens afvisning indbringes af klager for Ankenævnet for Forsikring, som behandles under sag nr. 99420.

I sag nr. 99420 træffer Ankenævnet den 13. december 2023 afgørelse om, at klager ikke får medhold. Som begrundelse anfører Ankenævnet følgende:

...

Der henvises i øvrigt til klagers bilag 11.

Husforsikringen modtager den 21. maj 2024 en anmodning om retshjælpsdækning fra klagers advokat til en påtænkt retssag mod Ejerskifteforsikringen i ETU Forsikring med følgende påstand:

...

Der henvises i øvrigt til klagers bilag.

Retshjælpsforsikringen meddeler den 19. juni 2024 klagers advokat, at der ikke kan meddeles forhåndstilsagn på retshjælpsdækning. I afvisningen skriver retshjælpsforsikringen bl.a. I afvisningen henvises der til Ankenævnets kendelse 98266.

Afvisningen fremlægges som bilag B, hvortil der i øvrigt henvises.

Retshjælpsforsikringens afgørelse påklages af klager den 20. juni 2024 til selskabets klageansvarlig:

...

Selskabets klageansvarlig meddeler den 25. juni 2024, at retshjælpsforsikringens afgørelse fastholdes:

...

Herefter indbringer klager afgørelsen for Ankenævnet. Klager har i den forbindelse ikke fremkommet med nye oplysninger, der giver anledning til at antage, at klager vil kunne opnå et andet og mere gunstigt resultat ved domstolene.

Selskabet henviser til kendelse 91215

...

Vurdering

Ejerskifteforsikringen har afvist forsikringsdækning efter punkt 4.3 i betingelser, idet klager allerede inden forsikringsaftalens indgåelse havde kendskab til skimmelangreb i ejendommens loftrum.

Selskabet vurderer fortsat, at der ikke er rimelig grund til at føre en retssag mod ejerskifteforsikringen jfr. punkt 3.2 i retshjælpsforsikringsbetingelserne.

I vurdering har selskabet bl.a. lagt vægt på, at ankenævnet i kendelse 99420 fandt, at klager inden købet var bekendt, at ejendommens loftrum manglede ventilation og at der derfor var konstateret skimmelangreb deroppe, hvilket medførte en aftalt reduktion af købesummen med kr. 100.000 som afslag til udbedring af skimmel i loftrum.

Desuden har selskabet lagt vægt på, at klagers advokat (eller klager selv) ikke er fremkommet med nye væsentlige oplysninger, som sandsynliggør, at en domstolsprøvelse vil medføre et mere gunstigt resultat for klager.

Klagers bemærkning om, at klager i forbindelse med købet ikke har haft kendskab til det reelle skadeomfang, og at klager er blevet misledt af et mangelfuldt tillæg til oprindelig tilstandsrapport, kan ikke føre til et andet resultat, fordi klager var bekendt med skimmelangreb inden købet af ejendommen og kunne derfor have iværksat yderligere undersøgelse til afdækning af skaden.

Klagers advokats henvisning til UfR 2002.2300 V i anmeldelsen kan heller ikke føre til et andet resultat, idet køberen ikke inden købet af ejendommen var bekendt med forholdet, hvorfor det af sammen grund ikke er aftalt en reduktion af købesummen til udbedring af forholdet. Hvilket er tilfældet i denne sag.

Klagers advokats bemærkning i anmeldelsen om, at klagers kendskab til skimmelangrebet ikke har været af så kvalificeret en karakter, at forsikringsdækning er udelukket efter retspraksis med henvisning til UfR 2002.971 H.

Ifølge præmisserne i Højesteretsdommen UfR 2002.971 H har køber en udvidet undersøgelsespligt ved mistanke om, at oplysningerne i en tilstandsrapport ikke er fyldestgørende – i forhold til denne sag var klager bekendt med skimmelangrebet inden købet og aftalte reduktion af købesummen til udbedring heraf. Klagers kendskab til skimmelangrebet er af en sådan karakter, at forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen er udelukket i henhold til betingelser, ligesom klager jfr. præmisserne i Højesteretsdommen har en udvidet undersøgelsespligt, og ved en nærmere undersøgelse ville klager kunne have haft mulighed for at aftale en korrekt reduktion af købesummen til udbedring af skimmelangrebet. Derfor kan klagers advokats bemærkning ikke føre til et andet resultat.

På foreliggende grundlag har klager ikke sandsynliggjort, at en domstolsprøvelse vil medføre forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen, selvom klager uomtvisteligt har haft kendskab til skimmelangrebet forud for tegning af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af Ankenævnet for Forsikrings kendelse 99420 af 13/12 2023 fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

Klageren overtog i henhold til købsaftalen den forsikrede ejendom – der er fra 1936 – den 1/3 2022. Tagkonstruktionen er udført som en gitterspærkonstruktion med ca. 15 taghældning. Taget er tækket med tagpap på underlag af rupløjede tagbrædder. Tagkonstruktionen er efter det oplyste udført efter 2002. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 10/2 2022. Klageren anmeldte, at det den 18/2 2022 blev konstateret, at der var 'skimmelsvamp i udhæng af undertag, som ikke kan udbedres, da tag er etableret med for lidt plads mellem gangbro og kip, som vi ikke var klar over ved købsaftalens indgåelse, og som ikke er nævnt af tilstandsrapport. Taget er således ikke korrekt ventileret, og kan kun udbedres ved udskiftning af tag'. Klageren ønsker, at selskabet dækker en udskiftning af taget.

Klageren har anført, at han ikke kendte til skaden, da huset blev købt. Klageren har anført, at 'vi havde en forventning til noget skimmelsvamp i undertaget, som vi så via loftrummet, og hvilken vi forhandlede afslag på baggrund af', men at 'det var dog ikke den viden vi var i besiddelse af da vi indgår endelig handel'. Ovenstående var en indledningsvis observation og afslag, som der efterfølgende skulle opnås kendskab til via allongen til tilstandsrapporten (tagbesigtigelse af den dertil ansvarlige byggesagkyndige), da taget ikke var besigtiget i den første tilstandsrapport. Klageren har anført, at der hverken i tilstandsrapporten eller i den efterfølgende allonge blev anmærket skimmelsvamp eller anden væsentlig skade på taget. Klageren har anført, at 'vi kunne derfor ikke få anledning til at tro noget væsentligt var galt, men forventede i stedet, som en naturlig konsekvens heraf, at vores egen observation var en fejl – eller noget andet uvæsentligt end skimmel'. Klageren har påpeget, at 'således udnytter vi heller ikke forbehold til at udtræde af aftalen, hvilket vi naturligvis ville have gjort, hvis vi var bekendt med denne væsentlige skade – eller bedt om kompensation svarende til fuld dækning (nyt tag)'. Klageren har anført, at han – med forbeholdet i købsaftalen på maksimalt samlede skader for 35.000,00 kr. – var udtrådt af aftalen, hvis allongen havde beskrevet tagets faktiske tilstand, hvor udbedringsomkostningerne løseligt anslås i omegnen af 500.000,00 kr. Klageren har anført, at 'nedslag i købesummen blev forhandlet på baggrund af en forventning og med forudsætning for den efterfølgende allonge, for netop at få kendskab til tagets faktiske tilstand – og derfor det kendskab Klager indgik aftalen på. Forbeholdende bevidner troværdigheden til misledningen, jf. tålegrænsen på 35.000 kr., der var relateret til nedslaget, langt fra blev vurderet nået, hvorfor handel blev indgået'. Klageren afviser, at have haft kendskab til tagets tilstand forud for forsikringsaftalens indgåelse, og at 'forholdet ikke har været handlet, da allongen ikke gav anledning til at tro, at omkostninger relateret til tagets tilstand var i nærheden af tålegrænsen'. Derfor er undtagelsen for dækning i forsikringsbestemmelsernes punkt 4.3 ikke opfyldt. Klageren har henvist til, at det netop fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at der er dækning, hvis et forhold har været klart forkert beskrevet, beskrivelsen har været misvisende eller klart ufyldestgørende, således køber ikke på baggrund af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringen i henhold til punkt 4.3 ikke dækker forhold, som klageren har haft kendskab til forud for tegning af forsikringen.

Det fremgår af advokatforbehold fremlagt af klageren, at '2. Ved byggeteknisk gennemgang blev det konstateret, at ejendommens loftrum mangler ventilation, og at der derfor at konstateret skimmelangreb deroppe, se vedhæftede foto. Kan sælger venligst udbedre dette inden overtagelsesdagen. Købers byggesagkyndige siger, at det man skal er: • Alt træværk (tagbrædder og spær) skal afrenses og behandles for skimmel af anerkendt skimmelfirma • Taget skal ventileres efter gældende regler til ventilation af taget således der er fri ventilationsmellemrum mellem isolering og tagbrædder • Isolering skal eftergås • Skimmelrapport af tagrummet og dokumentation for arbejdets udførelse Eller hvis sælger foretrækker det kunne det løses med et prisafslag på kr. 100.000 og så må køber selv udbedre det'.

Det fremgår af ejendomsmæglerens svar til forbeholdet fremlagt af klageren, at 'sælger foretrækkes løsning om prisreduktion og accepterer afslag på kr. 100.000,-, såfremt at øvrige bemærkninger i nærværende skriv accepteres af køber'.

Det fremgår af klagerens advokats svar herpå til ejendomsmægleren fremlagt af klageren, at 'fint/aftale, laver du et pristillæg ved lejlighed'.

Det fremgår af mail af 23/12 2021 fra klagerens advokat til klageren, at 'så lykkedes det. Dejligt. Lidt punkter fik taget, men umiddelbart gætter jeg på at det er mindre end kr. 35.000, så sælger ikke skal betale noget. Synes I at jeg bekræfter at I godkender rapporten (som ting I selv udbedrer) og erklærer handlen endelig? Eller synes I for en sikkerheds skyld at jeg skriver handlen er endelig nu, og så kan køber og sælger i løbet af januar få tjekket om de nye punkter koster mere eller mindre end kr. 35.000 jfr vores særaftale'.

Det fremgår af klagerens mail til klagerens advokat af 23/12 2021, at 'vi har svært ved at vurdere omstændighederne af de respektive punkter. I øvrigt er der tilføjet punkt 14 og 15 som vedrører garagen også. Vi tænker dog at det nok kun drejer sig om +/- 20 tDKK inden ene eller anden retning - og det var jo ikke det der var hovedet på sømmet i vores forbehold - det var mere om der kom en overraskelse til over 100 tDKK. Vi har dog, jf. vores forbehold i købsaftalen, ekstraordinært mulighed for at udbedre tilstandsrapportens forbehold pkt. 1-5 - hvilket vi gerne vil udnytte, henset til den skimmel der er fundet og den dertil bekymring for om det kan være andre steder i fundamentet også, hvormed vi gerne vil jage muligheden for fuld ejerskifteforsikring uden forbehold. Vi vil tage fat i forsikringsselskaberne og få tilbud på ejerskifteforsikring. Såfremt forbehold vil vi høre dem, om de vil kunne fjerne forbehold såfremt vi udbedrer tilstandsrapportens anmærkninger før indflytning og får lavet ny tilstandsrapport'.

Det fremgår af mail af 18/2 2022 fra skimmelfirma til klageren, at 'efter besigtigelsen af dit loft- rum i går må jeg desværre meddele dig, at vi ikke kan tilbyde dig en skimmelsanering. Der er simpelthen ikke tilstrækkelig frihøjde i loftrummet til, at vi hverken kan, eller må udføre arbejdet. Jeg mener ikke, at en skimmelsanering er praktisk muligt. Såfremt I ønsker at fjerne skimmel vurdere jeg det desværre nødvendigt at udskifte tagbrædder, efter fjernelsen af brædderne vil det være muligt at afrense spær oppefra. Ved udskiftning af tagbrædder vil det samtidig være nærliggende at rette op på tagkonstruktionens ventilationsforhold, ved at rette isolering og sikre tilstrækkelig ventilation i både tagfod og kip'.

Af skadeanmeldelsen fremgår: 'Beskriv skaden (udførlig beskrivelse): Skimmelsvamp i udhæng af undertag, som ikke kan udbedres, da tag er etableret med for lidt plads mellem gangbro og kip, som vi ikke var klar over ved købsaftalens indgåelse, og som ikke er nævnt af tilstandsrapport. Taget er således ikke korrekt ventileret, og kan kun udbedres ved udskiftning af tag'.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.3, at forsikringen ikke dækker 'forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport'.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.3. har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren havde kendskab til det anmeldte forhold, før forsikringen blev tegnet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tillæg til købsaftale af 22/12 2021, at 'det er mellem parterne aftalt at købesummen reduceres med kr. 100.000,00, som afslag til udbedring af skimmel i loftrum'.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af det af klageren fremlagte advokatforbehold, at 'ved byggeteknisk gennemgang blev det konstateret, at ejendommens loftrum mangler ventilation, og at der derfor er konstateret skimmelangreb deroppe', at 'købers byggesagkyndige siger, at det man skal er: • Alt træværk (tagbrædder og spær) skal afrenses og behandles for skimmel af anerkendt skimmelfirma • Taget skal ventileres efter gældende regler til ventilation af taget således der er fri ventilationsmellemrum mellem isolering og tagbrædder • Isolering skal eftergås • Skimmelrapport af tagrummet og dokumentation for arbejdets udførelse', og at 'hvis sælger fortrækker det kunne det løses med et prisafslag på kr. 100.000 og så må køber selv udbedre det'.

Nævnet finder, at det som klageren i øvrigt har anført, herunder at tagets konstruktion efter det oplyste ikke muliggør skimmelsanering, eller at forholdets omfang ikke efterfølgende blev understøttet af allongen, ikke kan føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold."

Af klagerens advokats retshjælpsanmodning af 21/5 2024 fremgår bl.a.:

"Påtænkt påstand

Under det påtænkte søgsmål mod ETU Forsikring A/S, ønskes (for nuværende) følgende påstand nedlagt:

'ETU Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at den på ..., konstaterede skade, i form af skimmel-svamp i beboelsesdelens undertag, er omfattet af forsikringsdækningen af den under policenum-mer ... tegnede ejerskifteforsikring.'

Summarisk sagsfremstilling

... ('køberne') undersøgte ultimo 2021 ejendomsmarkedet, med henblik på erhvervelse af en ny fælles bolig, og blev i den forbindelse opmærksomme på ejendommen ...

Den 12. december 2021 modtog køberne en tilstandsrapport, fremlagt som **Bilag 1**. Tilstandsrapporten indeholdt ingen anmærkninger om skimmelforekomster i ejendommen. I tilstandsrapportens sælgeroplysningsdel var oplyst, at sælger ikke havde kendskab til utætheder eller reparationer i tagkonstruktionen for skader (side 14).

Den 16. december 2021 blev købsaftalen betinget underskrevet, jf. **Bilag 2**. Salgsopstillingen fremlægges som **Bilag 3**.

Den 19. december 2021 inspicerede køberne ejendommen, sammen med en bekendt pensioneret bygnings-sagkyndig, som påtænkes indkaldt som vidne under en retssag. Ved besigtigelsen konstaterede den pensionerede bygnings-sagkyndige, at der var en mindre forekomst af skimmelsvamp i undertaget til ejendommens beboelsesdel. Det var hans vurdering, at der var tale om skimmel af afgrænset omfang, som ville kunne udbedres ved en simpel skimmelsanering og til en mindre udgift.

Som følge af den konstaterede skimmelforekomst, foregik der herefter en dialog mellem køber og sælger, samt disses advokater, om forholdet. Som **Bilag 4** fremlægges et uddrag af korrespondancen.

Køberne ønskede som følge af det konstaterede et afslag i salgsprisen på 35.000,00 kr., dog med forbehold for at saneringsudgifterne ikke skulle overstige dette beløb. Sælgerne ønskede ikke at tiltræde denne aftale, men tilbød et skønsmæssigt afslag på 100.000,00 kr., jf. tillæg til købsaftale af 22. december 2021, jf. **Bilag 5**.

På baggrund af den konstaterede skimmelforekomst, blev der udarbejdet en revideret tilstandsrapporten, som fremlægges som **Bilag 6**. I den reviderede tilstandsrapport blev der fortsat ikke konstateret skimmel, men dog risiko for fugtindtrængning fra tagkonstruktionen (side 13).

Køberne overtog ejendommen den 10. februar 2022, hvorfra ejerskifteforsikringen, tegnet hos ETU Forsikring A/S ('ejerskifteforsikringen'), trådte i kraft. Som **Bilag 7** fremlægges police af 9. februar 2022 og som Bilag 8 fremlægges de tilhørende forsikringsvilkår.

Samme dag som købernes overtagelse af ejendommen fandt sted, bestilte køberne et saneringsfirma til at undersøge saneringsmulighederne for den tidligere konstaterede skimmel. Disse indfandt sig på adressen den 18. februar 2022 og konstaterede her, at skimmelangrebet var væsentligt mere omfattende end først antaget. En simpel skimmelsanering var ikke mulig, grundet for lav taghældning. Som **Bilag 9** fremlægges e-mail af 18. februar 2022 fra saneringsfirmaet.

Den konstaterede skade blev herefter anmeldt til ejerskifteforsikringen, som anmodede OBH Rådgivende Ingeniører om at undersøge skaden og udarbejde en rapport herom. Rapporten forelå den 24. maj 2022 og fremlægges som **Bilag 10**. Herfra skal særligt fremhæves (side 2-3):

'Undersøgelsesresultater

I det følgende henvises til foto 1-8. Bagerst i rapporten findes en generel beskrivelse om skimmelvækst samt en notits om fugt.

Ved besigtigelsen blev tagkonstruktionen omkring loftlemmen undersøgt visuelt. Der er ikke mulighed for at komme rundt i tagrummet på grund af den svage taghældning.

Ved gennemlysning af tilgængelige områder af tagkonstruktionen kunne der visuelt registreres områder med massiv synlig vækst. Vækstområderne er helt primært situeret i tagfoden og på de nederste ca. 2-3 m. På de øvre områder mod kippen kunne der alene registreres lokale områder hvor vækstudbredelsen var meget markant, se foto 6, 7 og 8.

I området omkring loftlemmen blev der udført fugtmålinger med en Timbertest FM 510 indstiksmåler. Som det fremgår af foto 5 blev fugtprocenten i tagbrædderne målt til 8-10 % FK, hvilket svarer til normalt tørt træ, og må anses for at være normalt for årstiden.

Konklusion

Med baggrund i den her udførte besigtigelse kan vi konstatere, at der i tagkonstruktionen og helt primært på de nedre 2-3 m af undersiden af tagbrædderne mod tagfoden kan konstateres synlig vækst af skimmelsvampe.

Da tagkonstruktionen alene er ventileret gennem ventilationsåbninger i kippen på de 3 gavle, vil der med baggrund i tagkonstruktionen svage hældning formentligt opstå 'døde' uventilerede zoner. I vinterhalvåret kan der afhængig af tæthedspanet mod opholdsrummene tilføres varm og fugtig indeluft op i tagkonstruktionen, som ikke bliver bortventileret i et tilstrækkeligt omfang.

De nuværende fugtprocenter i undersiden af tagbrædderne som blev målt på besigtigelsestidspunktet, er tørre og uproblematisk i forhold til nyudvikling af angreb af skimmelsvampe. I vinterhalvåret må der dog forventes et højere fugtophobning i de svagt ventilerede zoner.

Ved den her udførte besigtigelse er der ikke udtaget prøver for at undersøge hvorvidt de synlige angreb af skimmelsvampe i tagkonstruktionen medfører at skimmelmateriale påvirker indeklimaet i boligen. Ved besigtigelsen blev der ligeledes observeret konstruktionsbetinget skimmelvækst i kælderen samt en forsatsvæg i kælderen. Det kan derfor ved udtagning af eventuelle indeklima-prøver i boligen, være vanskeligt at adskille om en eventuel skimmelpåvirkning kan henføres til konstruktionsbetinget skimmelvækst i kælderen, eller om der ligeledes er et bidrag fra tagkonstruktionen.

Såfremt den konstaterede skimmelvækst på undersiden af tag brædderne skal fjernes, vil det med baggrund i tagkonstruktionen svage hældning, ikke være muligt at udføre indefra.

Ved en eventuel blotlægning udefra, anbefaler vi at der i forbindelse med retablering udføres en luftspalte på ca. 15-20 mm langs tagfoden hele vejen rundt om bygningen.'

Ejerskifteforsikringen afviste forsikringsdækning første gang den 16. maj 2022 og fastholdt efterfølgende afslaget ved e-mails af 31. maj, 28. juni, 12. september og 7. oktober 2022. Sagen indbragtes herefter for Ankenævnet for Forsikring, som ved afgørelse af 13. december 2023 gav ejerskifteforsikringen medhold, jf. **Bilag 11**.

Både ejerskifteforsikringens afslag og Ankenævnet for Forsikrings afgørelse er begrundet i forsvingsvilkårenes pkt. 4.3, som har følgende ordlyd (bilag 8, side 5):

'4. Hvad dækker forsikringen ikke?

(...)

4.3 Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.'

Retsgrundlaget

Sagens tvist vedrører den konstaterede skimmelsvamp i undertaget af ejendommens beboelsedel. Det ses ikke bestridt af ejerskifteforsikringen, at der er tale om en 'skade', som er omfattet af forsikringsdækningen, jf. pkt. 3 i forsvingsvilkårene (Bilag 8, side 4).

Sagens tvist vedrører alene hvorvidt køberne kan siges at have haft et sådant kendskab til den konstaterede skimmelsvamp, at skaden er undtaget fra forsikringsdækning, jf. pkt. 4.3 i forsvingsvilkårene (Bilag 8, side 5).

Køberne bestrider ikke at have haft kendskab til den ved besigtigelsen den 19. december 2021 konstaterede skimmel, som blev observeret i et afgrænset område af undertaget. Køberne hverken havde- eller burde have haft kendskab til det faktiske omfang af skimmelsvampeangrebet. Det med sælger forhandlede afslag vedrørte således alene konstateret skimmelsvamp i et afgrænset område, som efter alle involverede parter opfattelse let ville kunne saneres. Havde køberne havde haft mistanke om et mere omfattende skimmelsvampeangreb, ville det utvivlsomt have medført et højere afslag end alene 100.000,00 kr., svarende til maksimalt 1/5 af de reelle omkostninger.

Købernes gode tro underbygges dels af det forhold, at hverken den under besigtigelsen den 19. december 2021 eller den senere konstaterede skimmelsvamp er nævnt i tilstandsrapporten, jf. Bilag 1, ligesom købernes egen rådgiver under besigtigelsen den 19. december 2021 ikke konstaterede større forekomster af skimmelsvamp, samt idet skimmelsvamp heller ikke er omtalt i den reviderede tilstandsrapport, jf. Bilag 6. Skimmelsvampen blev først konstateret, da taget blev nærmere inspiceret af et specialiseret skimmelsaneringsfirma, jf. Bilag 9.

Det mellem køberne og sælgerne aftalte afslag på 100.000,00 kr., udelukker ikke forsikringsdækning for den konstaterede skade. Afslaget blev aftalt ud fra en forudsætning om et lokalt begrænset skimmelsvampeangreb, svarende til det som blev konstateret under besigtigelsen den 19. december 2021. Det faktisk konstaterede skimmelsvampeangreb, lå uden for købernes rimelige forventninger.

Køberne kan dog tiltræde, at ejerskifteforsikringen kun skal hæfte for de dele af skaden, som ikke kan indeholdes i det aftalte afslag på 100.000,00 kr.

I henhold til retspraksis, udelukker et vist kendskab til mulige skader ikke forsikringsdækning via ejerskifteforsikringen.

Der henvises i den forbindelse til UfR 2002.2300 V, hvor en køber (tømrermester) var berettiget til forsikringsdækning: Tilstandsrapporten havde omtalt enkelte sætningsrevner, som køberen derved havde kendskab til, men efterfølgende blev det konstateret, at huset var skævt, hvilket dog ikke var tydeligt ved simpel inspektion af de konstaterede revner.

Købernes kendskab til den konstaterede skimmelsvamp har endvidere ikke været af så kvalificeret en karakter, at forsikringsdækning er udelukket efter retspraksis. Der henvises i den forbindelse til UfR 2005.971 H: I forbindelse med et køb var der i tilstandsrapporten konstateret funderingsmangler, hvorfor der blev aftalt et vilkår om, at køber skulle lade forholdet undersøge ved en bygningskonstruktør.

Bygningskonstruktøren konstaterede at tilstandsrapporten var mangelfuld og fandt mulige funderingsskader.

Køber hævdede indledningsvist købsaftalen, men tilbagekaldte ophævelsen af handlen og accepterede et tilbud fra en ejerskifteforsikring. Efterfølgende konstateredes alvorlige funderingsfejl, som dog ikke var omfattet af forsikringsdækningen, idet køber havde mistanke om skaden.

---o0o---

På baggrund af ovennævnte er det min opfattelse, at der er rimelig grund til at føre proces, hvorfor retshjælpsdækningstilsagn imødeses."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker retshjælpsforsikringen

Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet.

...

3.2 Rimelig grund

Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter selskabets opfattelse ikke er rimelig grund, skal selskabet begrunde det."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der var fra 1936, den 1/3 2022. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 10/2 2022. Klager anmeldte, at det den 18/2 2022 var blevet konstateret, at der var "skimmelsvamp i udhæng af undertag, som ikke kan udbedres, da tag er etableret med for lidt plads mellem gangbro og kip, som vi ikke var klar over ved købsaftalens indgåelse, og som ikke er nævnt af tilstandsrapport. Taget er således ikke korrekt ventileret, og kan kun ud-

Ankenævnet for Forsikring

11.

101893

bedres ved udskiftning af tag". Klager ønskede, at selskabet dækkede en udskiftning af taget. Selskabet afviste dækning under henvisning til, at ejerskifteforsikringen i pkt. 4.3 undtager, "Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse", og at klageren havde fået et nedslag i salgsprisen på ejendommen på 100.000 kr. under henvisning til skimmelforekomster og utilstrækkelig ventilation på loftet.

Selskabets afgørelse i ejerskiftesagen blev indbragt for nævnet, der ved kendelse 99420 af 13/12 2023 bl.a. udtalte, at selskabet havde godtgjort, at klager havde kendskab til det anmeldte forhold, før forsikringen blev tegnet, hvorfor nævnet ikke kunne kritisere, at selskabet havde afvist dækning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Tvisten i nærværende sag vedrører, at selskabet har afvist forhåndstilsagn til retshjælpsdækning til førelse af sagen ved domstolene under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen.

Klagerens advokat har over selskabet heroverfor bl.a. anført, "at køberne hverken havde- eller burde have haft kendskab til det faktiske omfang af skimmelsvampeangrebet. Det med sælger forhandlede afslag vedrørte således alene konstateret skimmelsvamp i et afgrænset område, som efter alle involverede parter opfattelse let ville kunne saneres. Havde køberne haft mistanke om et mere omfattende skimmelsvampeangreb, ville det utvivlsomt have medført et højere afslag end alene 100.000,00 kr., svarende til maksimalt 1/5 af de reelle omkostninger. Købernes gode tro underbygges dels af det forhold, at hverken den under besigtigelsen den 19. december 2021 eller den senere konstaterede skimmelsvamp er nævnt i tilstandsrapporten, jf. Bilag 1, ligesom købernes egen rådgiver under besigtigelsen den 19. december 2021 ikke konstaterede større forekomster af skimmelsvamp, samt idet skimmelsvamp heller ikke er omtalt i den reviderede tilstandsrapport, jf. Bilag 6. Skimmelsvampen blev først konstateret, da taget blev nærmere inspiceret af et specialiseret skimmelsaneringsfirma, jf. Bilag 9. Det mellem køberne og sælgerne aftalte afslag på 100.000,00 kr., udelukker ikke forsikringsdækning for den konstaterede skade. Afslaget blev aftalt ud fra en forudsætning om et lokalt begrænset skim-

Ankenævnet for Forsikring

12.

101893

melsvampeangreb, svarende til det som blev konstateret under besigtigelsen den 19. december 2021. Det faktisk konstaterede skimmelsvampeangreb, lå uden for købernes rimelige forventninger. Køberne kan dog tiltræde, at ejerskifteforsikringen kun skal hæfte for de dele af skaden, som ikke kan indeholdes i det aftalte afslag på 100.000,00 kr."

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke på tilstrækkelig vis har sandsynliggjort, at en retssag mod ejerskifteforsikringsselskabet kan føres med rimelig grund, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afslag på retshjælpsdækning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på udfaldet af den tidligere ankenævns sag mod ejerskifteforsikringsselskabet, og at der ikke herefter er fremkommet nye væsentlige oplysninger i sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck