594/00

Den 15. maj 2000 blev i sag nr. 51.555:

xxxxxxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Fionia Assurance ApS
Postbox 12
5100 Odense C

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har tegnet købersikring hos Lloyd's gennem Fionia Assurance ApS, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Selskabet finder, at betingelserne for at opnå forsikringsdækning ikke er opfyldt.

Klagerne underskrev købsaftale den 28/5 1998. Af den til brug for handlen den 5/5 1998 udarbejdede tilstandsrapport fremgår bl.a.: "**Generelle bemærkninger:** *Bygningen er ændret ved omfattende om-tilbygninger gennem årene. Der mangler partielt 'finish' og renoveringer som omtalt.* … **Karakter: IB:** Ingen bemærkninger. **K0: Kosmetiske skader** Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen. **K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. **K2: Alvorlige skader** Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. **K3: Kritiske skader** Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele. **UN: Behov for yderligere undersøgelse** Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere. …

| *Bygningsdel* | Karakter | Bemærkninger |
|---|---|---|
| *8.1 Tagbelægning* | K2 UN | *Spredt over tagflader ses frostskader i teglsten, udfald ved skotrende på nyeste tilbygning .(K2). Papdækning nedslidt med revner, folder og spor af pletreparation. Skønnes tjenligt til udskiftning. Ukendt tilstand af undertag. (UN) B: teglsten ligger 'tørt' uden bindetråde.* |
| *8.3 Rygninger* | K3 | *Forskellingsmørtel frostskade/løsnet på dele af gratrygning incl. murkrone. Enkelte rygningssten mangler.* |
| *8.4 Skotrender* | K1 | *Tætning mellem tagsten og zinkskotrende partielt utæt eller fjernet af fugle.* |
| *8.5 Inddækninger* | K3 | *Inddækning omkring skorstene revnet/løsnet/udfaldet. Inddækning af paptag mod omgivende murværk løsnet og provisorisk afdækket.* |
| *8.11 Tagrender/tagnedl* | K2 | *Dele af tagrender-nedløb tæret/utætte. Delvis lunker/bagfald og forstoppede.* |
| *8.15 Undertag/understr* | K1 K3 | *Undertagfolie ikke ført korrekt ud i tagrender. (K1).*<br>*Fra tilgængelig del af loftsrum ses understrygningsmørtel løsnet og udfaldet. Rustne bindetråde. (K3).* |
| *8.17 Isolering* | K1 | *Isoleringsmåtter i skunkrum partielt beskadiget i alubelægning.* |
| *8.21 Skorsten, overflad* | K2 | *Begge skorstene med skader i sten, fuger, af- inddækning pga frost.* |
| *8.24 Skorsten, inddækn* | K1 | *Inddækning omkring stålskorsten/afdækning/tagrende i 'niche' utæt.* |

…

**Sælgers oplysninger om ejendommen …**

**8. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten** **JA**

**8.A** Er eller har taget været utæt? ☒

*Ved slagregn har der været indtrængning før reparation.*

…

**Ejendommens hoveddata**

**Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring**

… **JA** **NEJ** **BYGNING**

1. Er der utilgængelige bygninger eller bygningsdele? ☒ ☐ *A*

Angiv årsag/begrundelse/er den normalt tilgængelig.

…

Bemærkninger: *… 1: dele af skunkrum og krybekælder er ikke fuldt tilgængeligt ud fra konstruktionsmåde.*

…

3. 51.555

**Forsikringsoplysninger**

**Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser**

…

| Bygning | Bygningsdel | Bemærkninger |
|---|---|---|
| *A* | *3.0 Yder- og indervægge* | *Udv. beklædning på nyeste tilbygning er trykimpr. træ. Skunkrum delvis opfyldt med indbogenstande.* |
| *A* | *8.0Tagkonstruktion/-belægning/Skorst* | *Understrygning af teglsten på oprindeligt hus er kun synligt fra dele af hanebåndsloft. Der ses ingen tegn på fugtskader. Nyere tilbygning er med special 'Monarfol' undertag. Oplyses lagt med afstandslister.* |

"

Efter overtagelsen gennemgik en af klagerne antaget arkitekt J.S. ejendommen, og i skrivelse af 26/8 1998 til klagerne opfordrede han til at få foretaget en minutiøs gennemgang af ejendommen, da han havde konstateret, at der var flere forhold, som den bygningssagkyndige havde overset i tilstandsrapporten.

En sådan gennemgang blev foretaget af NB-Bygningsteknik, og nævnet har fået forelagt rapporten herfra på 7 sider. Af rapporten af 4/6 1999 fremgår bl.a.: "**Vindpap** På fremviste tegninger er anført vindtæt pap bag den lodrette udvendige bræddebeklædning af typen 1 på 2, med brædder uden samlinger i fuld højde. I BR 77 er nævnt vindtæt pap bag beklædning såfremt det skønnes at isoleringsværdien nedsættes mærkbart. …**Manglende ventilation i nyt tag** Taget er opbygget med ensidigt fald til hhv. nord og øst. Op mod nordgavlen samt de lodrette facader mod syd og vest afsluttes undertaget af sort Monarfol ved at være opbukket. Der er ikke ventilationsforhold som i Monarfol's monteringsvejledning fra 1976, der kræver 50 mm teoretisk. Mod nordgavlen er undertaget afsluttet direkte ved fastgørelse med tape på murværkets pudslag helt under f.eks. en løskant. Manglende ventilation i en tagkonstruktion er efter undertegnedes tolkning af vejledningen 'en K3', idet der er nærliggende risiko for råd- og svampeskader. … Tagflader med 'en-vejs-fald' mod hhv. nord og øst. 'Løskant' mod nordgavl udført vha. alutape som er klæbet til facadepudsen. Er faldet fra, er åben, lader vand ned bag og ned i tagkonstruktionen, K3. Monarfol trukket op, og anvendt som opkant

ind under tapen. K3, idet plastfolien ikke tåler sollys i længere tid. Taghældning lavere end hvad der normalt anbefales af tagstensproducenterne. IB. Øverste rækker tagsten ligger løse, 2 knækkede sten set fra vinduet, K2 pga. undertaget. Afstandsliste OK, men ej trykimprægnerede. IB. Monarfolundertaget ej udluftet mod husgavlen, K3. Senere er konstateret, at alle tagsten – vingesten med fals – er ikke bundede til lægterne. Karakter???? … Tagrende ej afsluttet, rager for langt ud i siden. K0. Tagrenden sidder meget for langt nede til at opfange vand fra kraftige regnskyl, samt regn og vind samtidig. Opfugter facaden m.v. K2-K3, lidt efter temperament. Undersøg om der er krav til vindpap, se bilag og foranstående."

I advokatens skrivelse af 8/9 1999 til selskabet hedder det herefter: "På vegne min klient skal jeg herved anmelde følgende skader:

1. Taget er fejlkonstrueret, idet

a) Undertag er lagt forkert, idet der ikke er forskriftsmæssig afstand imellem Monarfol og finerplader (for en ordens skyld bemærkes, at dette ikke er identisk med det i tilstandsrapporten under punkt 8.15 anførte).
b) Ventilation i tagkonstruktion er mangelfuld.
c) Taghældning er for ringe for et tegltag, der som det pågældende ikke har et tæt undertag.
d) Løskant mellem oprindelig ejendom og tilbygning mangler.
e) Tagrende er fejlmonteret.
f) Der er konstateret utæthed i taget, som medfører vandindtrængen i ejendommen. Årsagen hertil er ukendt.

2. Vindpap mangler imellem træbeklædning og isolering på tilbygning."

Efter sagens indbringelse for nævnet har advokaten tillige anmeldt, at underbindingen af tagsten er mangelfuld.

Til støtte for forsikringsdækning har advokaten i sin skrivelse af 18/10 1999 til nævnet bl.a. anført: "Til støtte herfor gøres det gældende,
at ovennævnte mangler er skjulte, faktiske mangler ved ejendommen, jf. pkt. 1a i forsikringsbetingelserne, bilag 1.

at det ved vurderingen af, om der foreligger en 'skjult' mangel, må være afgørende, hvorledes en forbruger har mulighed for at kende den pågældende mangel, og ikke om en sådan burde være påpeget af en byggesagkyndig i en tilstandsrapport.
at de anmeldte mangler på tidspunktet for tegningen af forsikringen var skjulte for klagerne.
at den nævnte forståelse af forsikringsbetingelserne tillige støttes af disses pkt. 1b og 1d, som angiver, at forsikringen dækker alle forhold, for hvilke sælger opnår ansvarsfrihed i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse, jf. pkt. 1b, og udtrykkelig definerer, at forhold, der i tilstandsrapporten er klassificeret som K0, K1, K2, K3 samt UN ikke defineres som skjulte."

I selskabets skrivelse af 5/11 1999 til nævnet hedder det bl.a.: "For at opnå dækning fra Købersikring med disse betingelser skal 3 vilkår være opfyldte:

1. Der skal forekomme en egentlig *skade*.
2. Skaden skal skyldes en *skjult, faktisk mangel*.
3. Skaden skal være opstået *før* ejerskiftet.

Disse vilkår er beskrevet under pkt. 1.a., det absolut første punkt i betingelserne. Når disse vilkår er opfyldt, dækker forsikringen for alle forhold, for hvilke sælger opnår ansvarsfrihed i medfør af Lov nr. 391 af 14.06.1995 (1.b). Dette indebærer også, at forhold som sælger har fortiet eller forhold, som sælger direkte har løjet om, ikke er forsikringsdækkede. I den store mængde af punkter, som 2 forskellige ingeniørfirmaer har fundet frem til, forekommer ingen at opfylde alle 3 vilkår i pkt. 1.a. Derimod mere end antydes, at den ansvarlige bygningssagkyndige har udført et mangelfuldt huseftersyn ved udarbejdelse af den oprindelige og grundlæggende tilstandsrapport. Vi mener, at købers advokat fører sagen ud fra de generelle betingelser på området, hvor eksempelvis selve manglerne under givne betingelser kan være forsikringsdækkede. Hvis man havde ønsket forsikringsdækning for disse forhold, skulle køber have købt en 5 års ejerskifteforsikring, der i øvrigt har en langt højere præmie end herværende, netop tilpasset den større dækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "*Denne forsikring er et alternativ til de ejerskifteforsikringer der er udarbejdet i henhold til Lov nr. 391 af 14.06.1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. KØBERSIKRING omfatter 1- og 2 fami-*

*liehuse, henvender sig til køber og har til formål at varetage købers tarv i forbindelse med ejerskiftet.*

a. KØBERSIKRING dækker den i forsikringscertifikatet navngivne køber for udbedring af skader, der skyldes skjulte faktiske mangler ved ejendommen, såfremt disse skader er opstået før ejerskiftet.

b. Forsikringen dækker alle forhold under pkt. 1.a., for hvilke sælger opnår ansvarsfrihed i medfør af ovennævnte lov om forbrugerbeskyttelse.

c. Endvidere dækkes skader på ejendommen hidrørende fra skjulte ulovlige installationer, såfremt disse skader er opstået før ejerskiftet.

d. Forsikringen er baseret på den udarbejdede tilstandsrapport, som skal opbevares som et tillæg til forsikringen, og forsikringen omfatter alle i rapporten beskrevne bygninger. Forhold, der i tilstandsrapporten er klassificeret som K0, K1, K2, K3 samt UN, defineres ikke som skjulte."

Nævnet udtaler:

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har besluttet af afgive følgende udtalelse i medfør af § 2, stk. 1, 2. punktum, i nævnets vedtægter.

Den tegnede forsikring angiver at dække skader, der skyldes skjulte faktiske mangler ved ejendommen, såfremt disse skader er opstået før ejerskiftet. Af forsikringsbetingelserne fremgår endvidere, at forhold, der i tilstandsrapporten er givet en karakter, ikke er skjulte. Det er således alene skader, der skyldes forhold, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, som kan være dækket af den tegnede forsikring.

Den bygningssagkyndige har i sin tilstandsrapport gjort adskillige bemærkninger om taget, ligesom sælger har svaret "ja" til spørgsmålet om, hvorvidt taget er eller har været utæt. Advokaten har heroverfor henvist til NB-Bygningstekniks rapport, hvoraf bl.a. fremgår, at taget er uhensigtsmæssigt opbygget, samt at tagsten ikke er bundet til lægterne m.v.. Nævnet finder, at det ikke på det foreliggende grundlag er sandsynliggjort, at ejendommen lider af skader, som skyldes forhold, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker i øvrigt, at sælgeren ikke opnår ansvarsfrihed, jf. litra b, med mindre køber har fået forelagt forsikringstilbud, der opfylder kravene til dækning i en ejerskifte-forsikring, jf. § 5 i lov om forbrugerbestyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Poul Sørensen