643/02

Den 17. april 2002 blev i sag nr. 56.345:

xxxxxxxx xxxx x
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx xx

mod

Udflytternes Forsikring G/S
Erantisvej 53
Postbox 468
4700 Næstved

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Udflytternes Forsikring G/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med en udvidet dækning. Ejendommen er i tilstandsrapporten angivet til at være opført i 1977

Advokaten har over for nævnet henvist til de i hans brev af 6/9 2000 til selskabet nævnte forhold. Disse er følgende:

1. Fugt og svamp i kælderen
2. Ulovlige elinstallationer
3. Udvendig kælderdør er en almindelig dør
4. For ringe vandtryk i vandhanerne
5. Vægge beklædt med ulovlige cellotexplader
6. For ringe ventilation på loft – kondens
7. Konstruktionsfejl i vinduer, vandnæselister ej udført forskriftsmæssigt
8. Remender delvis rådne
9. Utæt armatur
10. Revner i husets fundament
11. Brønddæksel til kloak ved indgang til carport dækket af sveller

Punkt 1 (kælder), punkt 7 (vinduer) og punkt 8 (remender)

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsdel/Installation:** **Vurdering:**

	IB	KO	K1	K2	K3	UN
1. Fundamenter/Sokler	X					
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			2			
3. Yder- og indervægge			1			
4. Vinduer og døre			1	4		
5. Lofter/Etageadskillelser	X					
6. Gulvkonstruktion og gulve			2			
7. Indvendige trapper	X					
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten				1	1	
9. Vådrum			1			
10. Vvs-installationer				2		
11. El-installationer	X					

...

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.

...

A	2.1 Vægge	K1	På kældervægge er der fugt-/kalksaltpeterudslag samt lidt løst/defekt puds på vægge. Påregn kælderen anvendt til typiske kælderformål. Se også sælgers oplysninger herom.
...	...	...	...
A	4.3 Karm/ramme/dørblad	K2	Der er partielt råd i vinduer, rådangrebent træ bør udskiftes.
...	...	...	...
A	4.5 Glaslister	K2	Glaslister bør fastsømmes, og de dårligste udskiftes. Vandnæser bør repareres/udskiftes.
A	4.6 Topforsejling	K2	Vinduer bør topforsegles.
...	...	...	...
A	8.13 Remender	K2	Der var tegn på råd i remender, bør som min. grundig imprægneres. Påregn behov for udskiftning af rådangrebent træ.

...
Sælgers oplysninger om ejendommen ...

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk ... **JA** ...
...
2.C Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb) ☒"

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for disse forhold, med henvisning til, at de er nævnt i tilstandsrapporten.

Advokaten bestrider ikke dette men finder at karaktergivningen er forkert. Advokaten har herved henvist til en rapport fra arkitekt H.T.H., som klagerne har foranlediget udarbejdet. Nævnet har gennemgået rapporten, som arkitekten har udfærdiget på baggrund af en gennemgang af ejendommen den 23/8 2000.

Punkt 2 (ulovlige elinstallationer), punkt 4 (vandtryk) og punkt 9 armatur

Arkitekt H.T.H. har i et overslag af 29/8 2000 over ”skønnede afhjælpningsomkostninger” anslået udbedringsudgiften for så vidt angår ulovlige el-installationer til at være 10.000 kr. I sin rapport har H.T.H. videre anført, at en VVS-installatør bør kontaktes for undersøgelse af årsagen til det ringe vandtryk m.v. Advokaten har i sin skrivelse af 6/9 2000 til selskabet anført, at armaturet i badeværelsets badekar på 1. sal er utæt, hvorved der dannes kondens, hvilket medfører fugt.

Selskabet har i skrivelse af 20/3 2001 til advokaten anført: "Ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning for ulovlige forhold med en selvrisiko på max. 30.000. Reparationen til lovliggørelse af el-installationer er under selvrisikobeløbet. ... Renovering af VVS installationer er ikke omfattet jvf. pkt. 4,1."

I klageskrivelsen af 24/7 2000 til nævnet har advokaten bl.a. anført, at manglerne på ejendommen skal vurderes under ét, således at der alene skal fratrækkes selvrisiko en gang.

Punkt 3 (udvendig kælderdør)

Advokaten har i skrivelsen af 6/9 2000 til selskabet anført: "3. Udvendig kælderdør er

en almindelig indvendig dør, hvilken efter den bygningssagkyndiges vurdering er ulovlig og bør udskiftes."

Selskabet har ikke kommenteret dette.

Punkt 5 (cellotexplader)

Arkitekt H.T.H. har i sin rapport anført, at vægge og skråvægge i tagetagen er beklædte med Cellotex-plader, hvilket er ulovligt. Han har anslået udbedringsomkostningerne til 55.000 kr.

Selskabet har anmodet advokaten om at fremsende dokumentation for, at forholdet er ulovligt, idet selskabet er af den opfattelse, at det først blev ulovligt at opsætte Cellotex-plader efter 1966.

I klageskrivelsen af 24/7 2001 til nævnet har advokaten anført: "Der er opsat ulovlige og stærkt brandfarlige cellotexplader på 1. salen i ejendommen, hvilket den bygningssagkyndige intet steds har nævnt i tilstandsrapporten. Det er min opfattelse, at der enten er tale om en skjult mangel dækket af ejerskifteforsikringen, uanset cellotex-plader var lovlige eller ulovlige, da de blev opsat formentlig i 1967/1968. I relation til Udflytternes Forsikring G/S' brev af 18.6.2001 skal jeg dog fastholde, at det aldrig har været lovligt at opsætte cellotex-plader i boligbyggeri i henhold til den tidligere gældende Byggelov for Staden København nr. 148 af 29. marts 1939 med senere ændringer eller de senere byggelove. Dette har jeg dags dato telefonisk fået bekræftet af Bygge- og Boligministeriet. Gentofte Kommune har endvidere dags dato telefonisk oplyst, at der ikke på ejendommen A...vej 1, 2900 Hellerup på noget tidspunkt ses at være ansøgt om byggetilladelse vedrørende opsætning af cellotex-plader. Såfremt Udflytternes Forsikring G/S på trods heraf fastholder, at det på et tidspunkt i 1966 skulle være blevet lovligt at opsætte cellotex-plader bør forsikringsselskabet derfor dokumentere dette. Endvidere skal jeg gøre gældende, at det ringe vandtryk i hanerne er en klar og væsentlig mangel ved ejendommen, idet det ikke er muligt at åbne mere end én varmtvandshane ad gangen. Denne mangel er ikke anført i tilstandsrapporten."

Punkt 6 (isolering på loft)

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "1 A: Der var ikke adgang til skunke, tag og konstruktion er derfor ikke besigtiget her."

I rapporten fra H.T.H. fremgår om loftet: "Loft: Ene af husets skorstene er delvis nedrevet, det kan konstateres at der har været løbesod hvilket må formodes fortsat at være i underliggende etager. Der er utilstrækkelig ventilation i tagrummet hvilket medfører kraftig kondens på undersiden. Loftet er efterisoleret meget sjusket hvilket kan være årsag til at isolationen lukker for ventilationen ved tagkanter. Loftisolationen bør eftergåes."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til den bygningssagkyndiges bemærkning, hvorefter loftet ikke har været undersøgt. Selskabet har henvist til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.d. [skal vel rettelig være 4.i.]

Advokaten har i skrivelse af 31/1 2001 til selskabet anført: "Vedrørende punkt 37 skal jeg bemærke, at det i tilstandsrapportens side 10 alene er anført: "Der var ikke adgang til skunke, tag og konstruktion er derfor ikke besigtiget her." Såfremt den bygningssagkyndige ikke har kunnet foretage besigtigelse på grund af adgangsforholdene, skyldes dette en generel utilgængelighed, der ikke er undtaget dækning af ejerskifteforsikringen. Det fremgår da heller intet sted af tilstandsrapporten, at der normalt er let tilgængeligt til de pågældende bygningsdele. De i punkt 37 nævnte skader er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har ikke kommenteret dette.

Punkt 10 (revner i fundament)

Klagerne har i skrivelse af 31/8 2000 til selskabet anført, at de har konstateret revner i fundamentet. Taksator har gennemgået forholdet og konstateret, at der er diverse mindre revner, som skønnes uden betydning.

Punkt 11 (brønddæksel)

Selskabet har ikke kommenteret dette punkt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**2 FORSIKRINGENS DÆKNINGSOMFANG** 2.1 Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, *medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. 2.2 Forsikringen omfatter ikke a) hårde hvidevarer, b) udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, c) markiser, d) baldakiner, e) antenner, f) andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.* **3 HVILKE FORHOLD ER DÆKKET** 3.1 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås - brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. ... **4 UNDTAGELSER FRA DÆKNINGEN** *Forsikringen dækker ikke a) forhold, der anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold, b) forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v., c) forhold vedrørende installationers lovlighed, ... e) forhold vedrørende installationers funktion, ... h) bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde samt dårlig vedligeholdelse. i) skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere tiltrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige* ... **5 UDVIDET DÆKNING** (Denne risiko er **kun** medforsikret, hvis policen er påtegnet herom). 5.1 Uanset forsikringsbetingelsernes pkt. 4.b og 4.c dækkes skader, som angivet i pkt. 3, hvis årsagen hertil er ulovlige forhold ved bygningen. 5.2 *Den udvidede dækning for sådanne forhold omfatter dog ikke skade eller tab som følge af mangler ved installationers funktion, jfr. pkt. 4. e, eller at bygningen er opført i strid med servitutter eller naboretlige regler.* ... **7 SELVRISIKO** 7.1 Forsikringens selvrisiko fremgår af policen. 7.2 Den anførte selvrisiko gælder pr. skadebegivenhed. 7.2 For skader omfattet af pkt. 5 gælder en særskilt selvrisiko på kr. 30.000 for hele forsikringsperioden. 7.3 Som skadebegivenhed anses forhold, der skyldes samme fysiske skadeårsag, uanset om skaden rammer én eller flere forsikrede genstande, og uanset om skaden anmeldes på et eller flere tidspunkter."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at størrelsen af en selvrisiko alene er relevant ved en dækningsberettigende skadebegivenhed, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7., og at selvrisiko beregnes af hver enkelt forsikringsbegivenhed.

Vedr. punkt 2, 4 og 9
Selskabet har anerkendt forholdet vedrørende ulovlige elinstallationer som en dækningsberettigende skade.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at udbedringsomkostninger er anslået til at ligge under selvrisikobeløbet på 30.000 kr. Selskabet har til støtte for ikke at yde forsikringsdækning for det anmeldte "manglende vandtryk" og det utætte armatur anført, at forholdene ikke er dækket, jf. "pkt. 4, 1." Nævnet må opfatte selskabets afvisningspåstand som værende pkt. 4.e. og kan ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for forholdet.

Vedr. punkt 1, 7 og 8
Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er bl.a., at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

Efter det oplyste finder nævnet intet grundlag for at antage, at skaderne går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Vedr. punkt 3 og 10
Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Vedr. punkt 6

Til støtte for ikke at yde forsikringsdækning har selskabet alene påberåbt sig, at der er tale om en utilgængelig bygningsdel, som i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 2.1. ikke er omfattet af forsikringsdækning. Nævnet finder, at den påberåbte undtagelsesbestemmelse ikke kan bringes i anvendelse, idet det ikke fremgår af tilstandsrapporten, om den pågældende bygningsdel normalt er let tilgængelig, jf. nævnets kendelse nr. 46.579.

Selskabet må således yde forsikringsdækning vedrørende dette forhold.

Vedr. punkt 5

Nævnet har bemærket sig, at det af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen er opført i 1977. Selskabet har påberåbt sig, at det blev ulovligt at opsætte cellotexplader efter 1966. Advokaten har påberåbt sig, at pladerne blev opsat i 1967/68. Nævnet finder, at det med de divergerende oplysninger om, hvornår pladerne kan være opsat, og henset til, at det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed, ikke på det foreliggende sparsomme grundlag kan pålægges selskabet at yde forsikringsdækning.

Vedr. punkt 11

Da forsikringen ikke yder forsikringsdækning til forhold uden for ejendommen, som ikke har været gjort til genstand for huseftersyn, kan denne del af klagen ikke tages til følge.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Udflytternes Forsikring G/S, skal betale erstatning til forholdet vedrørende den mangelfulde ventilation.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge, men nævnet henviser til bemærkningerne vedrørende punkt 5.

Jørgen Nørgaard