653/02

Den 2. september 2002 blev i sag nr. 56.592:

xxxxxxxx xxxx xx
xxxxxx xxxxx
xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring og tillige i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets sagsbehandling.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen for en anmeldt skade med henvisning til, at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, er undtaget dækning. Selskabet har endvidere afvist at yde forsikringsdækning til et påtænkt søgsmål mod sælgeren med henvisning til, at omkostninger til sagens førelse ikke vil være afholdt med rimelig grund.

Ejerskifteforsikringen

Ejendommen blev handlet i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og af den fremlagte tilstandsrapport, der er dateret den 26/11 1998, fremgår bl.a.:

> "**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. ...

Registrering af skader eller tegn på skader …

Byg-ning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	6.1 Gulvkonstruktion	K2	Det ser ud som om gulvkonstruktionen i stuen har sat sig op mod 8 mm, efter fodpanelerne at dømme. (Det bør kontrolleres, om dækket sætter sig yderligere).

… Sælgers oplysninger om ejendommen

…

JA NEJ ?

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.A. Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning)? ☐ ☐ ☒

Der er lagt betondæk under mur mellem spise- og dagligstue.

…

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

Bolig type: *Villa*

☐ Typehus

hvis ja – hvilket?

☐ Selvbygger

☐ Medbygger

hvis ja – hvilke fag?

...

Forsikringsoplysninger

Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser

Byg-ning	Bygningsdel	Bemærkninger
A	(*) 1.0 Fundamenter/Sokler	Ejendommen er piloteret. Betondækket i stuen havde sat sig kraftigt for 8-10 år siden. Dækket var uarmeret. Dækket blev fjernet, bunden opfyldt med grus, stampet og nyt uarmeret dæk udstøbt.

"

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klagerne til ejerskifteforsikringen, at der var konstateret sætningsskader i en opmuret bue. Klagerne har fremlagt tilbud fra en murermester hvoraf fremgår, at udbedringsarbejderne vil beløbe sig til ca. 76.000 kr. ekskl. moms.

Selskabet foretog besigtigelse af forholdet, og i skrivelse af 21/7 2001 fra ejerskifteforsikringsselskabet til klagerne hedder det:

> **"1) Revne i skillevæg.** Skillevæg i opholdsstue revnet vandret omkring 4. skifte over gulv. Revnen opstod pludselig i forbindelse med fjernelse af tapet. Yderst på den frie ende af væggen er der en ca. 1,5 cm revne, mens revnen i område i hjørne mod gang er på ca. 1 cm. Parketgulv i stuen har hældning mod gulvmidte på ca. 3 cm fra yder- og skillevægge. Revnen vurderes opstået som følge af bevægelse i betongulvet, hvorpå muren er opmuret. Af tilstandsrapporten side 5, pkt. 6.1 fremgår: 'Det ser ud som om gulvkonstruktionen i stue har sat sig op mod 8 mm, efter fodpanelerne at dømme. (Det bør kontrolleres, om dækket sætter sig yderligere). Forholdet er givet karakter K2. Det følger af forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 11, 1. pind, 'at forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse', ikke er dækket af forsikringen. Idet sætning i gulvet er nævnt i tilstandsrapporten, og årsagen til den revnede væg vurderes som en følge af sætningen i gulvet, er skaden ikke dækket af forsikringen."

Klagerne begærede i skrivelse af 17/10 2001 til selskabet sagen genoptaget med henvisning til, at skaden bestod i manglende fundament under vægge. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Dette forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten, ej heller i den af EDC-mæglerne udfærdiget sundhedsattest, jeg mener at det må bero på en misforståelse, at sagen dengang blev behandlet udfra de i tilstandsrapporten nævnte oplysninger om sætningsskader/betondække under mur, og ikke som beskrevet ovenfor, manglende fundament. Dette må betragtes som en betydelig fejl/mangel som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Da tidligere ejer har givet udtryk for, at sætningsskaden er udbedret af faghåndværkere for ca. 10 år siden, kan skaden, efter vores mening, ikke være udbedret uden den tidligere ejer, er blevet gjort bekendt med det manglende fundament under væggen. (Tidligere ejer har selv fået/været med til at bygge huset i 1959).
>
> Disse oplysninger samt det faktum at der fra Ankenævnet for forsikring, er kommet en formaning om tilstandsrapporter i almindelighed, jeg citerer fra Berlingske Tidende

søndag den 12, august 2001, Ankenævnet har tidligere kommet med formaninger om at tilstandsrapporter i almindelighed, idet man noterer sig, at 'formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er, at en køber gennem tilstandsrapporten, får en udtalelse af en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.' Nævnets belæring fortsætter, 'det fremgår af bemærkningen til lovforslaget jf Folketingstidende 1994-95, tillæg a side 2995 ff, at køberen bør kunne stole på at alle fejl, som den bygningssagkyndige har kunnet opdage og som ikke er ubetydelige, er omtalt i tilstandsrapporten. **Der er således ikke tale om at køber selv skal foretage en selvstændig undersøgelse af ejendommen."**

Selskabet foretog genbesigtigelse af ejendommen, og i selskabets skrivelse af 7/11 2001 til klagerne anførte selskabet bl.a.:

"Det fremgår af besigtigelse og oplysninger på stedet, at murværket fra ca. 40 cm. før hjørnet og selve den tværgående væg, er opført på det underliggende betongulv.
Efterfølgende har det underliggende betongulv sat sig, med revnedannelse i væggen til følge.

De anfører i Deres brev, at det faktiske problem er manglende fundament under væggen.
Det forhold, at væggen er opført uden fundament, er ikke i sig selv en skade, idet vægge i vid udstrækning opføres direkte på betongulv."

Klagernes advokat har i skrivelse af 8/2 2002 til selskabet anført:

"Køber har tænkt som sådan:

Luften mellem listen og gulvet eller de ca. 8 mm er opstået for 8-10 år siden.

Forsikringsoplysningsmæssigt oplyses det, at forholdet er udbedret, og samtidig at sælger bekræfter udbedringen.

Det er muligt, at der er en advarselslampe i tilstandsrapporten, men denne er ikke relevant at følge al den stund, at den bygningssagkyndige oplyser, at forholdet er udbedret, hvilket bekræftes af sælger.

Køber har således ikke kunne påregne en skade, og slet ikke at skaden er så omfattende, som tilfældet er med en udbedringsomkostning på kr. 70.000,-, men har alene kunne påregne, at der var et forhold, som ikke udviklede sig mere, såfremt det udviklede sig, ville det være i en langt mindre størrelsesorden, end tilfældet er for nuværende."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke er dækket over ejerskifteforsikringen. I selskabets skrivelse af 24/5 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er forsikringstagernes anbringende, at revnens opståen skal tilskrives manglende fundament under væggen. Vores skadekonsulent har tilbagevist dette i brev af den 7. november 2001, hvori det fremgår, at vægge i stor udstrækning opføres direkte på betongulve. Derfor konkluderer vores skadekonsulent også, at den omstændighed, at væggen er opført uden fundament, men direkte på betongulvet, ikke i sig selv opfylder skadedefinitionen, *forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket.*

Som nævnt oven for har vores skadekonsulent konstateret, at væggen er opført direkte oven på betongulvet, og det er ikke specielt usædvanligt. Problemet er imidlertid, at betongulvet har sat sig med deraf revnen i væggen og ikke mindst et skævt gulv til følge.

l tilstandsrapporten for ejendommen fremgår det på side 5 *Registrering af skader eller tegn på skader, pos. nr. 6. 1 Gulvkonstruktion:*

'Det ser ud som om gulvkonstruktionen i stuen har sat sig op mod 8 mm, efter flodpanelerne at dømme. (Det bør kontrolleres, om dækket sætter sig yderligere).'

Forholdet har fået karakteren K2, som er udtryk for en alvorlig skade.

Det fremgår videre på side 14 af 14 i tilstandsrapporten for ejendommen *Forsikringsoplysninger / Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser, pos. nr. 1.0 FundamenterlSokler:*

'Ejendommen er piloteret.
Betondækket i stuen havde sat sig kraftigt for 8-10 år siden. Dækket var uarmeret. Dækket blev fjernet, bunden opfyldt med grus, stampet og nyt uarmeret dæk udstøbt.'

Det er også, hvad sælger oplyser på side 8 af 14 under *Sælgers oplysninger om ejendommen,* hvoraf det fremgår som supplerende bemærkning til spørgsmålet under *punkt 6.A - Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning,* at der er lagt betondæk under mur mellem spise- og dagligstue. Sælger har i øvrigt svaret ? (ved ikke) til selve spørgsmålet.

Sammenfattende kan der efter vores bedste overbevisning ikke være tvivl om, at en interesseret køber er behørigt advaret om den mulige mangel ved betongulvet, samt ikke mindst opfordret til at få undersøgt forholdet nærmere.

Køberne har ikke fulgt opfordringen i tilstandsrapporten, og har dermed afskåret sig fra at påvirke handelsvilkårene gennem de oplysninger en sådan undersøgelse ville have tilvejebragt om årsagen til sætningen. Ved ikke at følge opfordringen har køberne samtidig påtaget sig risikoen for, at forholdet har udviklet sig som tilfældet er.

Forsikringstagerne henviser også til en avisartikel, som har været bragt i Berlingske Tidende, hvoraf det bl.a. kan udledes, at en køber ikke skal foretage en selvstændig undersøgelse af en ejendom. Indholdet af artiklen er vi bekendt med, men må samtidig slå fast, at den interesserede køber ikke kan undslå sig at iværksætte yderligere undersøgelser, hvis der direkte opfordres til det. Den bygningssagkyndige har ved sin opfordring netop givet udtryk for, at der visuelt er tale om en alvorlig skade, men at der må yderligere undersøgelser til for at få fuld klarhed over årsagen og dermed dets reelle omfang.

Som nævnt indledningsvis skal vi fastholde, at forholdet ved betongulvet samt følgerne heraf ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet forholdet er anført på en sådan måde i tilstandsrapporten, at en interesseret køber er gjort bekendt med det synlige omfang, samt at det er nødvendigt med yderligere undersøgelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"10. Hvilke forhold er dækket.

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ...

11. Undtagelser fra dækningen.

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Retshjælpsforsikringen

Advokaten har i skrivelse af 9/5 2001 reklameret til sælger, og af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Efter indflytning i ovennævnte ejendom har mine klienter kunnet konstatere bygningsmæssige sætningsskader i den opmurede bue i husets opholdsstue, idet det ved blotlæggelse af det underliggende fundament har kunnet konstateres, at bygningen ikke overholder de lovgivningsmæssige krav til fundering. Det kan endvidere konstateres, at der formentlig i Deres ejerperiode er foretaget nødtørftige udbedringer heraf, ligesom den foreliggende tilstandsrapport ikke i tilstrækkeligt omfang beskriver og tager højde for den pågældende opståede skade."

Sælgerens ejendomsmægler afviste ved skrivelse af 29/5 2001 advokatens krav med følgende begrundelse:

"Vi har modtaget Deres skrivelse af 9. ds., hvilket vi på vegne sælger må afvise. De i Deres skrivelse nævnte mangler må anses for at være skjulte fejl og mangler, idet disse ikke er anført i tilstandsrapporten, og vi skal derfor henvise til ejerskifteforsikringen."

Af stævningen, som er dateret 12/6 2001, fremgår bl.a.:

"I forbindelse med sagsøgers istandsættelse af ejendommen kunne der konstateres bygningsmæssige sætningsskader på halvmur mellem spise- og dagligstuen, i hvilken forbindelse der henvises til billedmateriale, der fremlægges som bilag 3. Sagsøger anmeldte skaden til Alm. Brand som ejerskifteskade, der afviste erstatning som følge af, at årsagen til skaden var nævnt i tilstandsrapporten, hvilket fremgår af selskabets skrivelse 21. marts 2001, der fremlægges som bilag 4. Sagsøger rettede herefter henvendelse til sagsøgte med skrivelse af 9. maj 2001, der fremlægges som bilag 5, hvorefter sagsøgtes ejendomsmægler ved skrivelse af 29. maj 2001, der fremlægges som bilag 6, afviste sagen, idet manglerne blev anset for værende skjulte fejl. At tilstandsrapporten pagina 8, pkt. 6.A fremgår at sagsøgte oplyste, at 'Der er lagt betondæk under mur mellem spise- og dagligstue'. Af tilstandsrapporten pagina 14 fremgår endvidere, at 'Ejendommen er piloteret. Betondækket i stuen havde sat sig kraftigt for 8-10 år siden. Dækket var uarmeret. Dækket blev fjernet, bunden opfyldt med grus, stampet og nyt uarmeret dæk udstøbt', hvilke oplysninger må formodes at stamme fra sagsøgte selv. Sagsøger bestrider, at nyt fundament skulle have været lagt, samt at den pågældende reparation blev udført af professionelle håndværkere. Sagsøger gør således gældende, at sagsøgte var eller burde være bekendt med den bygningsmæssige mangel, hvorfor sagsøgte er erstatningsansvarlig herfor."

I selskabets skrivelse af 14/9 2001 til nævnet hedder det bl.a.:

"Advokaten finder, at sælger af ejendommen var eller burde være bekendt med manglen, og derfor er erstatningsansvarlig. I henhold til retshjælpsforsikringsbetingelsernes § 2 stk. 3 har vi både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om en sags rimelighed. Det fremgår endvidere af § 5 stk. 1, at omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand, ikke er omfattet af forsikringen. På grundlag af de foreliggende oplysninger i sagen finder vi det meget

tvivlsomt, om vores kunde vil kunne gennemføre et erstatningskrav mod sælger. Vi har derfor afvist at yde forhåndstilsagn til sagen. Vi har ved vores vurdering af sagen lagt vægt på følgende: Køber af ejendommen er advaret om forholdet, samt opfordret til at undersøge det nærmere. Ved ikke at følge denne opfordring, og dermed ikke at have udnyttet sine muligheder for at påvirke handelsvilkårene, overtager køber selv risikoen for, at forholdet har udviklet sig som sket. Handlen er omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Sælgers adfærd i denne sag kan efter vores opfattelse ikke karakteriseres som groft uagtsom endsige svigagtig. Fra retspraksis kan f.eks. henvises til: Retten i Kolding (BS nr. …/2000) ... sælger blev frifundet, idet der hverken forelå garanti, svig eller grov uagtsomhed. Retten fandt, at sælger ved at påtage sig at udbedre nogle utætte vinduer ikke havde tilsikret, at vinduerne var tætte. Retten lagde endvidere vægt på, at flere skader eller tegn på skader var omtalt i tilstandsrapporten, og køber burde selv have foranlediget en nærmere undersøgelse. På baggrund af Ankenævnets henvendelse har vi gennemgået sagen på ny, men ikke fundet anledning til at ændre på vores stillingtagen."

Advokaten har i klageskrivelsen af 31/8 2001 til nævnet bl.a. anført, at sælgeren ikke har fremlagt bevis på, at reparationen blev udført af professionelle håndværkere, hvorfor det sandsynligvis er sælgeren selv, som har udført reparationsarbejdet. Advokaten finder endvidere, at sælgerens oplysning er at anse for en garanti for, at der var lagt betondæk under mur mellem spise- og dagligstue.

Klagerne har forklaret, at sælgeren på forespørgsel har oplyst, at murerfirmaet KAH skulle have udført udbedringsarbejdet. Klagerne har den 18/4 2002 forespurgt KAH om følgende:

"Undertegnede tillader sig hermed, at skrive til deres firma, for at spørge til en entreprise, som deres firma angiveligt skulle have foretaget for ca. 10-12 år siden.

Mit spørgsmål går på, om deres firma kan/vil bekræfte eller afkræfte, at have foretaget en reparation / udskiftning af betonunderlag / klaplag i stuerne på R. Allé ..., imellem ca. 1988-1990."

KAH's besvarelse af 21/11 2001 er sålydende:

"Foranlediget af din forespørgsel har vi undersøgt her i huset hvorvidt nogen af de nuværende ansatte har nogen erindring om et stykke arbejde udført på denne adresse.
Det har de ikke.

Vi har ligeledes gennemgået vores arkiv og kan heller ikke her finde noget.

Ud fra dette må vi sige at vi ikke umiddelbart har noget kendskab hertil."

Klageren har i skrivelse af 18/4 2002 til nævnet anført, at reparationen er udført ved hjælp af gamle havefliser, masonitpladestykker m.m.

Nævnet er forelagt diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"§ 5 Hvilke omkostninger er ikke dækket?

5.1 Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimelig forhold til sagens genstand."

Nævnet udtaler:

Ejerskifteforsikringen:

Det er nævnets opfattelse, at klagerne ud fra tilstandsrapporten har kunnet se, at husets uarmerede betondæk for 8-10 år siden var udsat for en kraftig sætning, at dette medførte udstøbning af et nyt uarmeret betondæk, at den revnede mur er opført på dette betondæk, at gulvkonstruktionen har sat sig 8-10 mm og at sætningen bør observeres for yderligere sætninger. Selv om nævnet finder, at karakteren UN havde været en mere rigtig angivelse af forholdet, er der efter nævnets opfattelse samlet i tilstandsrapporten givet klagerne sådanne oplysninger, at de på tilstrækkelig vis var advaret mod, at det nye uarmerede betondæk var i færd med at sætte sig.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Retshjælpsforsikringen:

Nævnet har gennemgået sagen og må erklære sig enig med selskabet i, at omkostninger til sagens førelse ikke på det foreliggende grundlag vil være afholdt med rimelig grund.

Ejendommen er handlet efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og nævnet bemærker i den forbindelse, at det ikke er sandsynliggjort af advokaten, at sælgeren af ejendommen har udvist grov uagtsomhed eller svig i forbindelse med etableringen af det uarmerede betondæk for 8-10 år siden, eller i forbindelse med afgivelsen af oplysningerne i tilstandsrapporten herom.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard