654/02

Den 16. september 2002 blev i sag nr. 57.547:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxx

mod

Lloyd's
v/Leif Hansen
Rådgivende Ingeniører A/S
Herlev Hovedgade 119
2730 Herlev

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lloyd's v/Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Sagen er oversendt til Ankenævnet for Forsikring fra Ankenævnet for Huseftersyn.

Lloyd's v/Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har gennemgået sagen med henblik på at afgive en udtalelse i medfør af § 2, stk. 1, 2. punktum, i nævnets vedtægter.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Selskabet har samtidig påberåbt sig, at klageren burde have foretaget yderligere undersøgelser af ejendommen, forinden købet af denne.

Af den fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation: **Vurdering:**

	IB	**K0**	**K1** ...	...
...	...	...		
3. Yder- og indervægge			I	

...

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	**Bygningsdel**	**Karakter**	**Bemærkninger**
A	03. Altangange	K1	Altangang, belægning: Visse steder revner i naturstensbelægning. Visse steder revner i fuger i naturstensbelægning. Ikke alle natur-stensfliser har fuld vedhæftning til underlaget.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

12. Andet

...

12.B Har der været tvister, retsager eller syns- og skønsager vedrørende evt. fejl og mangler ved ejendommen? **JA** ☒ **NEJ** ☐
Vedr. løse sten på altangang"

I et tillæg til tilstandsrapporten hedder det bl.a.:

"**Anslåede reparationsudgifter vedrørende skader på den primære bygning (beboelsesdelen) som i tilstandsrapporten er vurderet med karakterer K2 og K3.**

Øvrige bygningsreparationer må betragtes som almindelig vedligeholdelse."

Der er ikke angivet reparationsudgift for så vidt angår belægningen på altangangen.

Den 21/5 2001 anmeldte klageren, at en murer ved ophugning af en enkelt natursten på altangangen havde konstateret, at der under denne og det øverste lag beton fandtes en membran. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"J.H. [murermesteren] mener, at konstruktionen med en betonaltangang, hvorpå der er udlagt en membran og efterfølgende nedlagt natursten i et nyt lag beton oven på membranen bevirker, at der dannes kondens på oversiden af membranen, hvilket skyldes – især i solskin – at undersiden af altangangen er kold og oversiden varm.

Det vil derfor ikke være muligt at skabe en holdbar løsning af problemet uden en gennemgribende ændring af konstruktionen."

Taksator foretog besigtigelse den 2/7 2001, og den 3/12 2001 rykkede klageren for et svar på sin skadeanmeldelse. I skaderapport af 12/12 2001 hedder det:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:**

Beboelse fra 1968, indbygget i en skråning således at bygningen ved en gavl er på 2 etager. Ved terræn, stueetage mod vejen, starter en altangang som går delvist rundt om bygningen.

SKADER:

Belægningen på altangangen mangler vedhæftning i stort omfang. Ved gennemgang af forholdet (forsikringstager og murermester) kunne der konstateres at der mellem belægningen og betonkonstruktionen findes en membran. Denne membran er med til at skabe kondens/fugt under belægningen, over membranen. Dette vil medføre frost-sprængninger med løse belægningssten til følge.

SKADENS OMFANG OG ERSTATNING

I tilstandsrapporten er med karakteren K1 nævnt at der er revner i naturstensbelægningen, samt revner i fuger. Derudover står der nævnt at ikke alle fliser har fuld vedhæftning til underlaget.

Derudover har sælger oplyst at der har været en tvist, retssag, syns- og skønssag e.l. vedr. fejl og mangler vedr. løse sten på altan gangen.

Det vurderes ud fra ovenstående at køber er blevet oplyst om evt. problemer ved belægningen, hvorfor der ikke kan udbetales erstatning for det anmeldte forhold."

Klageren er utilfreds med selskabets afvisning og har i klageskrivelsen af 2/1 2002 til Ankenævnet for Huseftersyn bl.a. anført:

"Jeg havde ingen grund til at tro, at problemet med de løse fliser på altangangen havde et større omfang end beskrevet i tilstandsrapporten. ...

I skrivelse af 16/1 2002 til nævnet har selskabet beklaget den lange sagsbehandlingstid. I skrivelsen hedder det endvidere:

"Efter at have sammenholdt forholdene på stedet med tilstandsrapporten, vurderer vi at den anmeldte skade ikke er forsikringsdækket.

Dette skete på baggrund af:

- I tilstandsrapporten er nævnt at der er revner i fugerne og ikke alle fliser har fuld vedhæftning til underlaget. Dette medfører et større arbejde som sandsynligvis kræver en omlægning af størstedelen af fliserne.

- Derudover har sælger oplyst at der har været tvister, retsager eller syns- og skønssager vedr. fliserne. Der er ikke i rapporten nævnt hvorledes resultaterne af disse tvister e.l. er udfaldet, eller om de overhovedet er afsluttet.

  Dette burde en køber have undersøgt, og kunne derved have været informeret om problemerne.

  Vi spurgte R.I. ved besigtigelsen om han kendte til disse tvister, men svaret var at det 'ikke var undersøgt' Vi har således vurderet at der ikke kan opnås erstatning for det anmeldt forhold. Selvom revnerne i fugerne og den manglende vedhæftning kun er benævnt med karakteren K1, så er køber blevet gjort opmærksom på et alvorligere problem, i.f.a. sælgers oplysning om tvister m.m.

Vi er for så vidt ikke uenige vedr. skadeårsagen, som af R.I. beskrives som en fejlkonstruktion.

MEN det kan være at de omtalte tvister m.m. netop beskriver denne fejlkonstruktion."

Klageren har hertil i skrivelse af 5/2 2002 til nævnet anført:

"Jeg må fastholde, at jeg med udgangspunkt i oplysningerne i tilstandsrapporten ikke havde grund til at tro, at problemet med de løse fliser på altangangen havde et større omfang en beskrevet, idet forholdet kun var karakteriseret som K1. For så vidt angår sælgers oplysninger om, at der har været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende løse natursten på altangangen, har jeg ikke foretaget en selvstændig undersøgelse heraf. Da lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved er-

hvervelse af fast ejendom m.v. i sin tid blev vedtaget fremgik det af bemærkningerne til lovforslaget -jf Folketingstidende 1994/95, side 2996 - at 'Køber 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.

Det fremgår desuden af ovennævnte bemærkninger side 2996, at 'Ved udformningen af rapportskemaerne vil det endvidere blive sikret, at den bygningssagkyndige som led i undersøgelsen spørger sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke (altid) kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset - f eks. fordi fejlen kun giver sig udslag i en bestemt slags vejr.' Sælgers oplysninger indgår derfor som en integreret del af den samlede tilstandsrapport. Det må derfor antages, at den bygningssagkyndige hr. J.W. havde karakteriseret det omtalte forhold som meget mere alvorligt, hvis den omtalte syns- og skønssag havde givet grundlag herfor.

Jeg må derfor fastholde, at det anmeldte forhold må være omfattet af min ejerskifteforsikring, som dækker de skjulte fejl og mangler, den bygningssagkyndige ikke opdager i forbindelse med udfærdigelsen af tilstandsrapporten. Jeg står i øvrigt gerne til rådighed med yderligere oplysninger, hvis dette måtte ønskes."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

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 forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig forebyggende indsats.

...

5. Forsikringen dækker ikke

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

Nævnet udtaler:
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, kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Ud over den byggesagkyndiges udtalelse inderholder tilstandsrapporten også sælgers oplysninger om ejendommen, og disse oplysninger må nødvendigvis indgå i en købers vurdering af ejendommen.

Nævnet finder, at afgørelsen af, om tilstandsrapporten på denne baggrund indeholder de fornødne oplysninger om ejendommens tilstand, vil forudsætte bl.a. en sagkyndig erklæring i form af syn og skøn om karakteren og omfanget af de omhandlede skader på altanbelægningen. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må foretages under en retssag. I medfør af § 4 i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at afgive en udtalelse om klagerens krav på forsikringsdækning hos selskabet.

Poul Sørensen
formand