665/03

Den 17. februar 2003 blev i sag nr. 57.748:

xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er retvisende omtalt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten, som er udfærdiget den 15/3 2001, fremgår bl.a.:

"**Vigtige oplysninger om huseftersynet**
...
Karakterskala
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke køberes indtryk af bygningen.

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

K2: Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
...

Bygningsbeskrivelse

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	Beboelse m. garage	1958

...

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering	IB	KO	K1	K2	K3	UN	Note
...								
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		X						
...								
6. Gulvkonstruktioner				1	1	1		

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	*6.1 Gulvkonstruktioner*	...		...
			K1	Gulv i køkken er ikke plant/ret.
			K2	Der er for boligrum gulvbjælker/træ i krybekælder med en del nedbrydning 'tør ældningsnedbyrdning', konstateret mod sydlig sokkelkant.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...	Ja	Nej	?
2.2 Er der krybekælder?	☒	☐	☐
...			
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	☐	☒	☐
...			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	☐	☐	☒
...			

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Kommentar
1.0 Fundamenter/sokler		
Beton	***A***	
2.0 Kældre/Krybekældre/terrændæk		
Kommentar	***A***	Forbehold: Krybekælder har begrænset/er uden friplads for ophold/fuldstændig inspektion.
...		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
...		
Kommentar	***A***	Forbehold: Der er væg til væg tæppe/belægning.

...

Skønnet udbedringspriser

Bygning	Bygningsdel	Udbedringsforslag	Pris excl. moms
...	...	...	...
A	6.1 Gulvkonstruktioner	Der gøres alene opmærksom på forholdet. I forbindelse med efterisolering af gulve (som er godt rentable) vil udskiftning af træ/bjælker være en mindre udgift.	0.01"

3. 57.748

Den 20/7 2001 foretog klageren anmeldelse til selskabet, og af skrivelsen fremgår:

"Skaden /det fysiske forhold er første gang konstateret af undertegnede i f.m. tømrer K.D.'s gennemgang/inspektion af krybekælder d. 11. juli 2001.

Årsagen til ovennævnte gennemgang/inspektion var en vurdering af omkostninger ved udbedring af kosmetiske skader - herunder udskiftning af 'stave' i parketgulvet (som følge af væsentligt slid på gulvet), idet undertegnede af sælger efter købsaftalens indgåelse og dagen før overtagelsen d. 1. juli 2001 modtog tilsagn om sælgers villighed til at betale disse kosmetiske udbedringer. Gulve var dækket fuldstændigt med væg-til-væg-tæpper overalt ligesom huset var møbleret i f.m. indgåelse af købsaftale. Ejendomsmægleren ... erklærede i f.m. købsaftalen, at gulvene overalt var intakte og i orden. Undertegnede havde først mulighed for at se gulve efter overtagelsesdagen d. 1. juli 2001.

I forbindelse med tømrer K.D.'s inspektion af kosmetiske skader, blev konstateret 'råd', 'svamp' eller 'andet' i bærende langsgående gulvbjælker mod ydermure (nord og syd), hvilket gav anledning til, at forsikringsselskabet GF, som har forsikret bygningen med en såkaldt bygningskaskoforsikring incl. dækning for bl.a. svamp og insekter (Nr. ...02), herefter blev kontaktet d. 13 juli 2001. Skaden blev samme dag anmeldt til GF af undertegnede.

Ved en efterfølgende inspektion i krybekælderen af GF's sagkyndige J.R., ... d. 16. juli 2001 blev udtaget prøver som senere - efter laboratorieundersøgelser og modtagelse af rapport - har vist sig at være 'råd'. GF dækker desværre ikke 'råd'-skader."

Selskabet foretog besigtigelse og af skaderapporten af 30/7 2001 fremgår bl.a.:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende, risiko for skade?

Ja

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?

I store træk er hele den bærende del af gulvkonstruktionen angrebet af RÅD i en sådan grad, at det vil være formålsløst at flytte ind, før trægulvene er udskiftet.

Jeg har været kravlende rundt i store områder af krybekælderen, og det er det samme billede overalt. Rådne bjælker, rådne og nedfaldne forskallingsbrædder, der sidder som underlag for isoleringen. Vindpapiret under isoleringen er opløst af fugt og hænger flere steder som laser. Der hænger kondensdråber under isolering og brædder mange steder op mod ydervæggene.

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?

Skaden er antydet i rapporten, endda med en K2'er, men senere bagatelliseret.

Ifølge køber har den byggesagkyndige ikke været nede i krybekælderen, men blot kommenteret sænkninger i trægulvene ved fodlisterne, hvor der kan være op til 20mm luft imellem. Han kalder det 'tør ældningsnedbrydning' (6. 1).

På side 12 under kommentarer til 2.0 kælder/krybekælder/terrændæk tages forbehold for krybekælder, fordi der er for lidt plads til inspektion. Jeg har været dernede!

Under de skønnede udbedringspriser bagatelliseres forholdet således, at rep. kan udføres, hvis ejeren på et tidspunkt skulle ønske at efterisolere gulvet.

...

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Begrund svaret

Ja. Krybekælderen er tilgængelig.

...

18. Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurdér de samlede omkostninger.

Alle trægulvene skal op og udskiftes, - incl. isolering. Ca. 90m2. Samtidig skal der hugges/bores et antal ekstra ventilationshuller i fundamenterne, og de eksisterende skal gøres større. Der skal samtidig sikres passage rundt inde i krybekælderen, også ved hugning af huller.

Overslag 90.000, - . Køkkenet skal nedtages og genopsættes.

...

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt:

Det er en alvorlig sag for den nye ejer. Han er førstegangskøber og står nu i den situation, at han ikke kan flytte ind.

Den juridiske bedømmelse af de fremlagte forhold vil jeg overlade til dig.

Jeg ville som køber have opdaget 'den skjulte dagsorden', men hvordan ville 'almindelige mennesker' se på den sag?
Jeg eftersender nogle fotos fra krybekælderen.

I skrivelse af 3/8 2001 til selskabet fremsendte klageren prisoverslag, ligesom han bl.a. anførte:

"Endvidere skal jeg i fortsættelse af ovennævnte skadeanmeldelse endnu en gang præcisere, at skaden/forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten af 15. marts 2001. Beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende, således at undertegnede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Det fremgår af rapporten som konklusion side 4/13, citat:
'Boligen er generelt set sund og i normal stand,.... citat slut.

- hvilket ikke er i overensstemmelse med de observationer som taksator T.B./Tryg Baltica d. 27. juli 2001, tømrer K.D. d. 11. juli 2001 og taksator J.R. (GF-forsikring) d. 16. juli 2001 har registreret vedrørende krybekælderen under hele huset.

Alle ovennævnte tre fagfolk konkluderer, at boligen ikke er sund og i normal stand, idet de har registreret:

- at strøer/bærende bjælker i krybekælder har væsentlige rådskader som følge af fugt,
- at murværk i krybekælder er meget fugtigt,
- at klaplaget er usædvanlig fugtigt,
- at dampspærre og isolering har væsentlig skade som følge af fugt og 'hænger i laser',
- at langsgående vandrør under hele boligen i retning øst-vest som forsyner de tilstødende boliger med koldt vand ikke er isolerede og derfor afgiver kondensvand til krybekælderrummet og
- at fugten ikke kan trænge bort som følge af manglende ventilation via udluftningskanaler i fundamentet.

De manglende/for småt dimensionerede udluftningskanaler i fundamentet til ventilation af krybekælderen er ikke nævnt i tilstandsrapporten, ligesom omkostningerne ved etablering af den nødvendige ventilation ligeledes ikke er nævnt, hvilket er en fejl i rapporten.

Skaden med væsentlig fugt medfører som tidligere nævnt, at gulve i køkken, stue, værelse, soveværelse og gang - i alt ca. 80 m2 - degenerere og synker overalt.

Som følge af skaden kan jeg ikke flytte ind i boligen med møbler m.v. og jeg har derfor været nødt til at fortsætte mit boliglejemål i R. til opmagasinering. Prisen herfor er DKK 4.000,- pr. måned plus diverse følgeudgifter som endnu ikke er opgjort."

Selskabet afviste fortsat at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens advokater har herefter ført en del korrespondance med selskabet, hvilken korrespondance er forelagt nævnet, ligesom nævnet har fået forelagt fotos.

I skrivelse af 21/2 2002 til nævnet har selskabet bl.a. anført, at det af skødet fremgår, at sælger refunderer 10.000 kr. til køberen over refusionsopgørelsen til udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte punkter. Endvidere hedder det bl.a.:

"Vi har afvist at dække udgifterne til udbedring af rådskadede gulvbjælker, idet forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikringen dækker ifl. afsnit 5.1 ikke forhold, 'som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'.

Vi må her bemærke, at med 'rapporten' menes tilstandsrapporten. Oplysningerne på notatet omkring skønnede udbedringspriser er derfor ejerskifteforsikringen uvedkommende. Hvis Nævnet alligevel lægger notatet til grund, kan vi tilføje, at notatet ikke

kan medføre, at de oplysninger, der er givet i selve tilstandsrapporten, skal tilsidesættes.

For så vidt angår forholdets reelle karakter, omfang og betydning er der i tilstandsrapporten oplyst, at der er en del nedbrydning i gulvbjælker/træ i krybekælder. Denne bemærkning skal sammenholdes med karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. I dette tilfælde er bygningsdelen den samlede gulvkonstruktion, bestående af blandt andet træbjælker og gulvbelægninger af træ. Bemærkningen i tilstandsrapporten omhandler endvidere boligrum, og omhandler således alle boligrum i bygningen. Selvom forholdet derfor er konstateret mod sydlig sokkelkant, omhandler det hele gulvkonstruktionen.

Ydermere står der 'gulvbjælker/træ i krybekælder' på side 6 i tilstandsrapporten. Denne beskrivelse må derfor vedrøre de gulvbjælker i krybekælderen, som er angrebet af råd, og som klagen vedrører.

Vi fastholder derfor vores afvisning af dækning på ejerskifteforsikringen.

For god ordens skyld kan vi dog bemærke, at selve årsagen til rådangrebet er for lidt ventilation, hvilket ifl. O.D.'s rapport af 5. september 2001, pkt. 6 skulle koste 5.000 kr. inkl. moms at udbedre. Det er p.t. uklart, hvorvidt ventilationen reelt er mangelfuld i forhold til tidspunktet for ejendommen opførelse, men vi kan e.o. acceptere dækning af dette forhold. Vi vil derfor nedskrive maksimumsselvrisikoen med 5.000 kr.

Skulle ankenævnet ikke give os medhold, vil vi gøre opmærksom på vores taksator T.B.'s rapport, hvoraf fremgår, at værdiforringelsen for egeparketgulvet fra 1958 er værdiforringet med 50%. I henhold til forsikringsbetingelserne kan erstatningen fastsættes under hensyn til værdiforringelse på grund af slid og ælde, såfremt det skaderamte er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien. Det fremgår ligeledes af vores taksators billeder, at gulvene er slidte. I rapporten fra O.D. er endvidere oplyst, at 'der er områder hvor selve overfladen er så nedslidt at den ikke kan reetableres.'

I tilfælde af, at Ankenævnet finder, at skaden er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen, er det derfor vores opfattelse, at erstatningen for gulvene skal nedsættes med 50%. Vi vil endvidere gøre opmærksom på bygningsgennemgangen fra arkitekt O.D., hvor det anføres, at udskiftning af alle bjælker ikke er nødvendig, såfremt den fornødne ventilation af krybekælderen etableres."

Klagerens advokat har hertil skrivelse af 12/3 2002 til nævnet bemærket:

"Oplysningen i tilstandsrapporten side 12 vedrørende væg til væg tæppe/belægning er afgivet af den bygningssagkyndige til forsikringsselskabet. Oplysningen har således ikke adresse til forsikringstageren/køberen af den faste ejendom.

Klager anerkender, at det notat med skønnede udbedringspriser, som er udarbejdet af den bygningssagkyndige, ikke er en del af den officielle tilstandsrapport. Det anerkendes, at oplysningerne på notatet i princippet er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Tilstandsrapportens bemærkninger på side 6 punkt 6.1 vedrørende køkkengulv har ikke nogen betydning for den verserende klage, idet forsikringstagerens klage vedrører K2 karakteren. Måtte man ønske at omtale alle de karakterer, som den bygningssagkyndige har angivet under bygningsdel: Gulvkonstruktioner, bør man medtage karakteren KO, for så vidt angår gulv i bryggers.

TRYG-BALTICA Forsikring synes i sit indlæg til Ankenævnet helt at overse, at den bygningssagkyndige i sin bemærkning under punkt 6.1 anfører 'tør ældningsnedbrydning'. En bonus pater køber, der læser denne beskrivelse, kan kun bibringes den opfattelse, at der er tale om et forhold, som ikke er i udvikling, som er ophørt (tørt). Når den bygningssagkyndige samtidig samme sted anfører, at denne nedbrydning er konstateret mod sydlig sokkelkant, kan en bonus pater køber kun bibringes en opfattelse, at denne nedbrydning, som Ikke er i udvikling, kun forefindes mod sydlig sokkelkant. En bonus pater køber har således været advaret mod en nedbrydning, som ikke er i udvikling og som er begrænset til et areal mod sydlig sokkelkant. Køberen er samtidig bekendt med, at dette angreb er karakteriseret som en K2 fejl med deraf kommende betydning (alvorlig skade), men man er ikke advaret om et rådangreb i

hele gulvkonstruktionen grundet manglende ventilation af krybekælder. Man er ej heller advaret om en høj luftfugtighed og slet ikke advaret om en meget høj træfugt i bjælkerne, jfr. notat udarbejdet af arkitekt O.D.

Jeg vil i det hele henvise til de bemærkninger, som jeg er fremkommet med i min skrivelse af 20. december 2001 til TRYG-BALTICA Forsikring side 1-2 øverst.

Det fastholdes, at der er tale om en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til TRYG-BALTICA Forsikring's bemærkninger om reducering af en eventuel erstatning med 50% kan jeg bemærke, at jeg ikke er i besiddelse af en kopi af taksators rapport, ligesom jeg ej heller er i besiddelse af de fotos, der omtales. Jeg har derfor vanskeligt ved at forholde mig til TRYG-BALTICA Forsikring's standpunkt. Såfremt TRYG-BALTICA Forsikring ønsker at påberåbe sig taksators synspunkter, bør TRYG-BALTICA Forsikring udlevere en kopi af rapporten og de omtalte fotos, således at materialet kan indgå som en del af sagens bilag.

Jeg kan bemærke, at jeg ikke har nogle kommentarer til TRYG-BALTICA Forsikring's synspunkter om nedsættelse af erstatningen under hensyn til værdiforringelse på grund af slid og ælde, idet en sådan erstatningsfastsættelse jo fremgår af forsikringsbetingelserne. Mit forbehold vedrører alene taksators synspunkter, jfr. ovenfor."

Klageren har endvidere indklaget den bygningssagkyndige for Ankenævnet for Husejertsyn, der i afgørelse af 26/9 2002 har udtalt:

"Indklagede har beskrevet skaden i tilstandsrapporten med: K2 for: der er for boligrum gulvbjælker/træ i krybekælder med en del nedbrydning 'tør ældningsnedbrydning', konstateret mod sydlig sokkelkant og med forbeholdet:

'Krybekælder har begrænset/er uden friplads for ophold/fuldstændig inspektion'. Selv om disse bemærkninger savner den klarhed og nøjagtige angivelse, en bygningssagkyndig bør være i stand til at benytte sig af ved udfærdigelsen af en tilstandsrapport, er der givet en læser en sådan advarsel, at det ud fra en samlet vurdering er overvejende betænkeligt at pålægge erstatningsansvar."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Forsikringen dækker ikke**

5.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdet reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Ankenævnet for Huseftersyn har i sin kendelse af 26/9 2002 afgjort, at oplysningerne i tilstandsrapporten giver køber en sådan advarsel om ejendommens tilstand, at der ikke kan pålægges den bygningssagkyndige noget erstatningsansvar herfor.

Ankenævnet for Forsikring må for sit vedkommende henholde sig til denne afgørelse, der er truffet efter besigtigelse med deltagelse af skønsmand og parterne m.v. Nævnet finder med henvisning hertil ikke grundlag for at pålægge selskabet erstatningsansvar over for klageren, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Henning Jønsson