665/03

Den 17. februar 2003 blev i sag nr. 58.179:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Advokat Finn Mejnertsen
c/o PLUS Forsikring A/S
under konkurs
Østre Stationsvej 3 - 5
5000 Odense C

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 Plus Forsikring A/S under konkurs, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 29/7 2001, fremgår, at ejendommen er opført i 1940. Af rapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers 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.
...
Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation Vurdering:	**IB**	**K0**	**K1**	**K2**
...	**...**	**...**	**...**	**...**
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk	X			

...	...	...	...	...
8. Tagkonstruktion/-belægninger/Skorstene			2	2

...

Bemærkninger:

Anfør *hvilke* og *hvordan* under uddybende kommentarer Ja Nej Bygning

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ A

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? ☒ ☐

...

Ad 2: Krybekælder er besigtiget fra nordre trediedel grundet ophængte rør.
Tagrum over østfløj er besigtiget fra loftslem p.g.a. manglende gangbro.
Ad 3: Der tages forbehold for evt. skader på termoruder, da utætheder i disse ikke altid umiddelbart kan ses ved besigtigelsen.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...	*...*	...	...
A	*8.0 Tagkonstruktion/-belægning/ Skorsten*		
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K2*	*Der er mosbelægning på tagbelægningen*
	8.6 Tagrender/tagnedløb	*K1*	*I hjørne mod nordøst er tagnedløb løst.*
	8.11 Ventilation	*K2*	*I begge tagrum er efterisolering lagt tæt mod taglægte ved tagfod. Dette nedsætter udluftning af tagrum.*
	8.14 Gangbro	*K1*	*Der mangler gangbro i østfløj.*

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

Bygn.:

...
3.0 Yder- og indervægge
...
Hulmur *A"*

I sundhedsattesten, som er et EDC-tillæg til tilstandsrapporten, fremgår:

"1. Generelt vedrørende tilstandsrapporten / EDC-tillægget og grundlaget for dette materiales udarbejdelse:

Nærværende tillæg er udfærdiget i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og skal derfor læses i sammenhæng med denne rapport. Udtalelserne og vurderingerne i tillægget skal alene anvendes til at give en indikation af ejendommens stand m.v.

...

3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand – beboelsesdelen

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en normalt vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder:

	Meget god	Over middel	Middel	Under middel	Dårlig
...					
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			X		
...					

4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-tillæg til tilstandsrapport

De nedenfor angivne anslåede priser er alene skønnede beløb og de angivne reparationer er alene forslag baseret på den bygningssagkyndiges overordnede visuelle gennemgang uden brug af destruktive indgreb. Den bygningssagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for eventuelle afvigelser.

...

Det forhold, at den bygningssagkyndiges gennemgang alene er visuel indebærer eksempelvis, at der i forbindelse med reparationer muligvis kan vise sig yderligere fejl og mandler i en bygningsdel eller ligende, som ikke umiddelbart kunne konstateres ved en visuel gennemgang uden brug af destruktive indgreb.

Reparationsforslagene og de skønnede udbedringsomkostninger vedrørende alene de forhold, der er omfattet af den udarbejdede tilstandsrapport. Disse forhold er beskrevet i tilstandsrapporten under overskriften "Vigtige oplysninger om huseftersynet".

Bygning	**Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport**	**Reparationsforslag**
...	...	...
A 8.0	.1 Tagbelægning/rygning	Alm. vedligeholdelse af tagbelægningen foretages. Ingen prisberegning.

"

Den 3/1 2002 anmeldte klageren, at man efter overtagelsen af ejendommen den 1/12 2001 havde konstateret, at huset ikke var hulmursisoleret, at en termorude havde et skår, at nogle udstikkende dragere fra tagkonstruktionen var mørnede, og at der tilsyneladende løb vand ind på loftet fra en knækket eternitskiferflise.

I skrivelse af 17/1 2002 efteranmeldte klageren, at det endvidere var konstateret, at en bærende søjle i krybekælderen var væltet, at ejendommens fundament smuldrede, at der var huller i tagrenden og muligvis i skotrenden, at to dørhåndtag var defekte, samt at et af vinduerne i underetagen så "meget underligt ud".

Den 28/1 2002 rykkede klageren selskabet for en reaktion og anførte samtidig, at der var trængt regnvand ind i bygningen via en utæthed i ejendommens tag (utætheder mellem eternitskiferne).

Den 6/2 2002 foretog selskabet besigtigelse, og af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"1) Taget:

Ældre skifertag formentlig fra husets opførelse i 1940 – således 60 år gammelt og så godt som og meget tyndt – kan bl.a. ses på billede hvor fugt/vand kan ses trænge gennem skiferen.

Mosbelægning udvendig er med til at holde på fugten, som trænger ind ved skifer-samlingerne.

Der er flere skifere der er forsøgt repareret, men hvor reparationen byrder op igen.

Det er anført i t-rapp., at der er mosbelægning på tag samt at der må påregnes en løbende vedligeholdelse.

Fst. mening med taget var, at afrense det, så det kunne holde nogle år endnu, men han mener ikke bl.a. p.g.a. en udtalelse fra en arkitekt han har haft til at se på huset efterfølgende – at det kan holde.

Det mener jeg godt det kan, men det kan formentlig ikke betale sig, at påbegynde re-paration p.g.a. tagets tilstand – utæthederne må afvises som værende omfattende af ES-dækningen, og der skal henvises til 2 punkter i t-rapporten samt at reparation af utæthederne evt. kan ske indefra og være et led i den vedligeholdelse som anført i t-rapp.

2) Manglende isolering er ikke en skade, iflg. skadedefinitionen, og er derfor ikke omfattet af ES.
3) Utætte tagrender p.g.a. tæringer må afvises jfr. undtagelserne om sædvanligt slid, og udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid.

4) Oppudsning af en lille del af sokkel ud for kælderindgang formentlig p.g.a. forkert anvendt cementblanding må accepteres med max. kr. 800,-

5) Remende – udsat for al vejr og vind – sædvanligt slid og ælde og må afvises – anbefaling at remende indkaples samt at der sker udskæring i vindskederne omkring remenden, så vand ledes udenom.

6) Skår i rude – det vides ikke om det er fremkommet efter overtagelsen, men har alene kosmetisk betydning og må afvises som sådan.

Det var såmænd det hele – fst. tilskrives om afvisningerne, som er meddelt ham ved besigtigelsen, men han er nødt til at have det skriftligt, hvis han vil forsøge at gå videre overfor sagkyndig.

Se billeder vedhæftet.

Ftg. anmelder følgende forhold:
Huset burde være hulmursisoleret, men en stor del er aldrig blevet det.
En stor termorude i stue har et større skår.
Remender mørnet.
Utæthed i tag fra knækket skifer."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, og i selskabets skrivelse af 22/5 2002 til nævnet hedder det:

"**Forhold 1 - taget.**
Der er i tilstandsrapporten afgivet karakteren K2 som beskrives som en alvorlig skade, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Det er

med den begrundelse tagets alder og tilstand taget i betragtning, at vi har afvist at betale erstatning.

Forsikringstager henholder sig den udfærdigede sundhedsattest, som er et tillæg til tilstandsrapporten som udbydes af den pågældende ejendomsmæglerkæde.

Imidlertid kan en kommentar i sundhedsattesten ikke medføre, at ejerskifteforsikringen er pligtig til at betale erstatning på grund af andre forventninger hos forsikringstageren, da sundhedsattesten ikke er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse.

Kravet må således rejses overfor den byggesagkyndige eller dennes ansvarsforsikring.

Forhold 2 - manglende isolering.
Selskabet har afvist at betale erstatning, da manglende isolering ikke opfylder betingelserne for hvilke forhold der er dækket af forsikringen.

Begrundelsen herfor er, at den manglende isolering ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Der henvises i den forbindelse til Deres kendelse i sag nr. 54.106 af 17.04.2001.

Forhold 3 - utætte tagrender.
Forholdet er afvist på grund af forsikringen ikke dækker udløb af bygningsdeles sædvanlige levetid og beror på en konkret vurdering af de konstaterede tagrenders tilstand.

Forhold 4 - sokkelpuds.
Det af konsulenten konstaterede i forbindelse med besigtigelsen er dækket af ejerskifteforsikringen.

Såfremt der konstateres yderligere skade på pudsede sokler må forsikringstageren efteranmelde disse forhold og konsulenten tage konkret stilling hertil.

Forhold 5 - remende mørnet.
Forholdet er afvist på grund af sædvanligt slid og ælde, da remenden har været uafdækket og derfor udsat for alt vejr og vind.

Hvad der er givet udtryk for fra konsulentens side er, at han har anbefalet at remenden reindkaples samt at der sker udskæring i vindskederne omkring remenden, så vandet ledes udenom.

Forhold 6 - skår i rude.
Forholdet er afvist, da det alene har kosmetisk betydning. Det fremgår ikke af konsulentens rapport, at denne skulle have udtalt sig omkring risiko for krakelering af ruden.

Med hensyn til de efteranmeldte forhold omkring dørhåndtag og bærende søjle i krybekælderen vil vi naturligvis bede konsulenten om, at besigtige disse forhold."

Selskabet har imidlertid ikke foretaget besigtigelse af de efteranmeldte forhold, og selskabet har ikke anført yderligere til nævnet omkring disse forhold.

For så vidt angår taget finder klageren, at karakteren K2 rettelig skulle have været K3, og at selskabet således bør yde forsikringsdækning til en udskiftning heraf. For så vidt angår den manglende hulmursisolering har klageren anført:

"Plus Forsikring anfører om den manglende hulmursisolering, at der ikke er tale om en skade, idet manglen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Jeg er ikke enig i Plus Forsikrings vurdering. Det bemærkes således, at hulmursisolering af et hus i dag anses for både sædvanlig og nødvendig. Vi vil derfor under alle omstændigheder foranledige manglen udbedret. Såfremt vi i forbindelse med købet havde været bekendt med, at huset ikke var hulmursisoleret, havde vi taget omkostningerne ved selv at foretage hulmursisolering med i betragtning i vurderingen af husets værdi. De absolutte omkostninger ved at få udført hulmursisolering kan ikke be-

tegnes som blot marginale eller undseelige. Manglende hulmursisolering indebærer således en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi. Det er følgelig min opfattelse, at manglende hulmursisolering udgør en skade.

Supplerende bemærkes, at Plus Forsikring har henvist til Ankenævnets kendelse i sag 54.106. For så vidt angår denne kendelse, finder jeg anledning til at bemærke, at der efter min mening er to væsentlige forskelle mellem den sag, der derved blev påkendt, og nærværende sag. For det første fordi manglende hulmursisolering som ovenfor anført efter min opfattelse nedsætter en bygnings værdi i nævneværdigt omfang. For det andet fordi den bygningssagkyndige udtrykkeligt har angivet, at huset er hulmursisoleret. Det er således min opfattelse, at det ikke umiddelbart er muligt at overføre resultatet fra kendelsen i sag 54.106 til nærværende sag."

Klageren har endvidere anført, at der er tale om en fejlagtig konstruktion af remendekonstruktionen, og klageren ønsker forsikringsdækning til tagrender og rude. For så vidt angår ruden har klageren i skrivelse af 6/8 2002 til nævnet anført:

"Det fremgår af Plus Forsikrings brev af 22. maj 2002 (adresseret til Ankenævnet for Forsikring), at man ønsker at lade Plus Forsikrings konsulent besigtige visse skader på ny. Det undrer mig derfor, at Plus Forsikring fortsat ikke har rettet henvendelse til mig med henblik på at aftale nærmere om denne fornyede besigtigelse. Jeg skal derfor for god ordens skyld oplyse, at jeg naturligvis står fuldt ud til rådighed med henblik på foretagelse af en sådan fornyet besigtigelse."

Klageren har endvidere i skrivelse af 24/8 2002 til nævnet anført:

"**Forsikringsmaterialet**

Jeg tillader mig at henlede opmærksomheden på, at Plus Forsikring i sit reklamemateriale for ejerskifteforsikringen synes at benytte begreberne 'fejl og mangler' henholdsvis 'skade', uden at man som forsikringstager kan konstatere, at der sondres imellem disse. Forsikringstageren får således på ingen måde indtryk af, at kun skader i snæver forstand er dækket af forsikringen.

...

Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse

Som oplyst, har jeg fulgt Plus Forsikrings opfordring til at klage over den bygningssagkyndige til Ankenævnet for Huseftersyn. På baggrund af den af dette ankenævn udmeldte syn- og skønsmands erklæring, er der rimelig grund til at antage, at jeg vil få medhold i i hvert tilfælde dele af min klage. Uanset dette vil jeg anmode Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til alle de indbragte punkter. Dels fordi kun tre forhold har kunnet forelægges Ankenævnet for Huseftersyn, dels fordi det pga. reglerne om selvrisiko under alle omstændigheder har økonomisk betydning at få afklaret, om et forhold er dækket af ejerskifteforsikringen."

Af skønserklæringen dateret 3/8 2002 fra Ankenævnet for Huseftersyn fremgår bl.a.:

"**Oversigt over klagepunkter:**

1. Væltet gulvpille i krybekælder.
2. Nedslidt og utætte tagbelægning og skotrende samt tagrender.

...

Forhold ved besigtigelsen (6.8.2002):

Følgende forhold kunne konstateres ved besigtigelsen.

- En gulvpille i krybekælderen umiddelbart indenfor adgangslemmen er væltet.
- Tagbelægningen er ældre og med partielt mos. Det formodes at tagbelægningen er den originale fra husets opførsel i 1940.
- Set udefra kan det konstateres at der forekommer afskallinger / delvist manglende tagsten, samt revnet tagsten. Dette kan konstateres på den lave del af ejendommen, ligende forhold kan ikke konstateres på den høje del af taget.
- Indefra kan det konstateres at der ses enkelte huller i tagbelægningen. Dette også kun for den lave del af ejendomens vedkommende.
- I entreen ses der fugtskjolder omkring loftlemmen, som ejer oplyser er opstået i forbindelse med regnvejr, hvorved det må formodes at fugtskjoldet er kommet som følge af lækager i tagbelægningen.
- Der kan ikke udefra konstateres lækager på skotrender. Indefra kan der ej heller konstateres tegn på lækage i form af 'aktivt' fugtskjold eller forøget fugt i eller ved skotrenden underbrædder. Der kan konstateres mindre fugtskjolder ved skotren-

dens underbrædder, men ikke noget hvor der kan konstateres fugt ud over det normale.

- Ved tagrenden mod nord og i enden af tagrenden mod øst forekommer der huller i denne. I særdeleshed hullerne/revnerne mod nord er tydelige.
- Ved gennemgangen den 6.8.2002 oplyste både BPM og MB at ingen af dem havde været oppe på en stige og besigtige taget på nærmere hold (den lave del). Dette blev gjort af undertegnede, fuld forsvarligt.
- Tagbelægningen på den høje del af bygningen er mod vest er en smule mosbelagt, ellers er denne del af bygningens tag intakt og uden tegn på synlige skader. Tagbelægningen har samme alder som tagbelægningen på den lave del.

Konklusion:

1. Gulvpillen er væltet
2. Tagbelægningen er med lækager, skotrende er ikke konstaterbar utæt og tagrenden er synlig utæt mod nord.

Fejl og forsømmelser:

BPM har gjort følgende forsømmelser:

- Det er ikke registreret at gulvpillen var væltet.
- Tagbelægningen er kun besigtiget indefra i det omfang det var muligt herfra, til trods for at det uden problemer kunne lade sig gøre fra en stige at besigtige den lave del af tagbelægningen, forfra der var et rimeligt overblik til den høje vestvendte flade. Som følge af foranstående er lækager ved tagbelægningen ikke konstateret.
- Lækager ved tagrenden er ikke konstateret.

Prisfastsættelse af skaden

- Ved rejsning af gulvpillen er der 0% forbedring
- Ved udskiftning af tagfladen er der 80% forbedring ifølge SKAFORS levetidstabeller der siger at et sådan tag kan holde ca. 50 år, hvorved taget har overskredet sin teoretiske levetid.

- Der foreligger ingen oplysninger vedrørende tagrendens alder, men den formodes at være mindst 20 år hvorved der ligeledes her er tale om en 80% forbedring."

Selskabet har ikke kommenteret den fremsendte syn- og skønserklæring.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygningen af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes in med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

10. Undtagelser fra dækning

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

...

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnets flertal finder, at tilstandsrapporten med angivelsen af en K2-skade og af mosbelægningen har indeholdt den for køber tilstrækkelige advarsel om tagets ringe tilstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet helt eller delvist at yde erstatning herfor.

Herefter - og idet der i nævnet er enighed om, at de øvrige forhold, som sagen angår, ikke kan bevirke erstatningspligt for selskabet i videre omfang, end selskabet allerede har anerkendt -

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Henning Jønsson