675/03

Den 26. juni 2003 blev i sag nr. 59.238:

xxxxxx x xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager ved Forbrugergruppen For Næstved og Omegn over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommen.

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet anført, at de har tegnet forsikringen i forventning om, at skjulte fejl var omfattet af dækningen.

Selskabet har i skrivelse af 16/9 2002 til nævnet redegjort for sagen på følgende vis:

"Vores kunder klager til nævnet, da de finder, at vi under ejerskifteforsikringen skal betale erstatning for skader i bruseniche, for reparation af væg i entre, for fugtskade på loftet i fyrrum, og for ulovlige elinstallationer i fyrrum og bryggers.

Vores kunder har tegnet både ejerskifteforsikring og ekstrasikring pr. 25. november 2001.

Sagens forløb:

I forlængelse af vores kunders telefoniske anmeldelse fik vi tilsendt tilbud fra henholdsvis elinstallatør P.E. og murermester F.S.C.

Vores taksator besigtigede den 10. april 2002 ejendommen og udarbejdede de vedlagte skaderapporter.

Vores taksator konstaterede under besigtigelsen, at fyrrum og bryggers var beliggende i et udhus, der i tilstandsrapporten er benævnt som bygning B, og som ikke er omfattet af den udarbejdede tilstandsrapport. I brev af 25. juni 2002 afviste vi fugtskaden på loftet i fyrrum og de ulovlige elinstallationer i fyrrum og bryggers, fordi bygningen ikke var omfattet af huseftersynet, og derfor heller ikke af ejerskifteforsikringen.

Skaden i brusenichen og fugtskaden på brusenichens væg mod entréen blev afvist, fordi vi vurderede, at disse forhold var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Vores bemærkninger til sagen:
Indledningsvis kan vi bemærke, at vi har givet dækningstilsagn til udbedring af ulovlige elinstallationer i beboelsesbygningen.

a) Fugtskade på loft i fyrrum samt ulovlige/defekte elinstallationer i fyrrum og bryggers
Ifølge betingelserne for ejerskifteforsikring pkt. 2, omfatter forsikringen alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Det fremgår af tilstandsrapporten på side 4 under generelle bemærkninger:
'Udestue, udhus, carport og skur i baghaven er enkle bygninger med mangelfuld vedligeholdelse. Bygningerne er uegnede til udførelse af Tilstandsrapport og er således ikke er omfattet af nærværende Tilstandsrapport'.

Under rubrikken 'Bemærkninger', litra 4, er stillet følgende spørgsmål: 'Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger'. Den bygningssagkyndige har her afkrydset i Ja-rubrikken, og anført, at det drejer sig om bygning B, C, D og E.

Den nærmere specifikation af hvilke bygninger det drejer sig om, fremgår af tilstandsrapportens side 3. Her nævnes under 'Bygningsbeskrivelsen', at bygning B er et udhus/skur opført i 1965.

Ved taksators besigtigelse kunne konstateres, at fyrrummet og bryggers ligger i udhuset dvs. bygning B.

Da denne bygning ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, og da den bygningssagkyndige behørigt har gjort opmærksom herpå, er denne bygning i henhold til forsikringsbetingelserne ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Når hele bygning B ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, er den konstaterede fugtskade på loftet i bygning B heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det samme gør sig gældende for de ulovlige/defekte elinstallationer der anmeldes i bryggers og fyrrum, da både fyrrum og bryggers er i bygning B, som ikke er omfattet af forsikringen.

Ifølge pkt. 5, 2. afsnit er Ekstrasikringen en udvidelse af ejerskifteforsikringen. Dvs. at de bygninger, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen som sådan, heller ikke er omfattet af Ekstrasikringen.

Hertil kommer, at det fremgår af pkt. 5.2, at Ekstrasikringens dækning af ulovlige elinstallationer kun omfatter installationer i 'de forsikrede beboelsesbygninger'. For så vidt angår bygning B, er der hverken tale om en beboelsesbygning, eller en forsikret bygning.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning af forholdene i bygning B.

b) Skade i bruseniche samt væg ved entré

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

Ifl. betingelsernes pkt. 4.1 dækker forsikringen dog 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 i betragtning.

l tilstandsrapporten anføres på side 5 og 6:

Vedr. yder/indervægge

3.6 Indv. vægge	K1	Væg omkring hoveddør fremstår med pudsafskalninger, 'sår' ...

Vedr. bad og toilet

9.2 Vægkonstruktion/- beklædning	K2	Flisebeklædninger fremstår med varierende vedhæftning til vægge, K1. Opkant ved brusebund, fremstår partielt med svag fliseopsætning, partielt med manglende fugeudfyldning, K2.
9.3. Fuger	K2	Hjørnefuger langs vægge og gulv i bruseniche fremstår som svage masticfuger udført som selvbyg. Fugerne er partielt bedømt utætte og med begrænset restlevetid. Fugefinish er på selvbyggerniveau

Tilbudet fra murermester F.S.C. beskriver, hvad der skal udføres af reparationer i brusenichen. Tilbudet omfatter flisearbejder på brusenichens vægge og gulv samt en reparation af væggen ved hoveddøren, som ikke er nærmere specificeret.

Den bygningssagkyndige har givet vægkonstruktionen og beklædningen i badet karakteren K2. Fuger langs vægge og gulv har ligeledes fået karakteren K2. K2 beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Det betyder, at den bygningssagkyndige har gjort vores kunder opmærksom på, at de inden for overskuelig tid skal påregne reparationsarbejder på badeværelsets fliser ved væg og gulv. At reparationen snart skulle gennemføres fremgår desuden af den bygningssagkyndiges bemærkning om, at den eksisterende fugning har en begrænset restlevetid. Ydermere gør den bygningssagkyndige direkte vores kunder opmærksom på, at fugerne partielt er utætte, og at brusenichen bærer præg af at være udført som selvbyggerarbejde.

Vi mener derfor, at vores kunder gennem tilstandsrapporten har fået en retvisende udtalelse fra den bygningssagkyndige om, at brusenichen er i en sådan stand, at der må påregnes sådanne reparationer, som er beskrevet i det indhentede tilbud.

For så vidt angår væggen i entréen vedlægger vi til ankenævnets orientering en ikke målfast skitse fra vores taksator og to fotos taget ved besigtigelsen.

Det ses på de pågældende fotos, at væggen er opfugtet, hvilket har medført mindre mug - og skimmeldannelser samt partielt afskalning af maling.

Vores taksator har oplyst, at det konstaterede forhold kan afhjælpes ved at årsagen, nemlig utætte og defekte fuger samt løse fliser i den tilstødende bruseniche, repareres. Herefter skal den pågældende væg afrenses og malerbehandles på ny. Den skønnede udgift hertil udgør ca. 2.000 kr.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at beskrivelsen af væggen i tilstandsrapporten dækker det konstaterede forhold, og at karakteren K1, som er betegnelsen for mindre alvorlige skader er passende.

Vi må således fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning af den anmeldte skade i brusenichen og væggen i entréen.

c) Krav om tilbagebetaling af præmie

Vi kan desværre ikke imødekomme vores kunders krav om tilbagebetaling af forsikringspræmien, da forsikringen hverken kan opsiges af os eller vore kunder. Vi henviser til pkt. 12 i forsikringsbetingelserne."

Nævnet har fået forevist fotos.

Af tilstandsrapport dateret 8/11 2001 fremgår bl.a.:

"**HUSEFTERSYNSORDNINGEN**

...

Vigtige oplysninger om huseftersynet

Huseftersynet

Huseftersynet foretages af en bygningssagkyndig, der er beskikket af By- og Boligministeriet. Eftersynet har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder. Sælger kan fritages for det normale 20 årige ansvar for skjulte skader ved at præsentere køber for en tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, før køber underskriver købsaftalen.
Sælger kan dog stadig hæfte for

- forhold udenfor bygningerne (fx forurenet jord)
- ulovligheder
- bevidst eller groft uagtsomt at have afgivet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet

Bygningsgennemgangen

Huseftersynet sker ved, at den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af bygningerne på ejendommen. Bygningsgennemgangen har til formål at afdække synlige skader, som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt, fx brud, lækage, revnedannelser eller ødelæggelser. Endvidere afdækkes tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade. Den bygningssagkyndige kan bruge enkle tekniske hjælpemidler ved gennemgangen, men må ikke foretage destruktive indgreb i bygningerne uden aftale med sælger. Derfor vil nogle skader være skjulte for den bygningssagkyndige og derfor ikke fremgå af tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten udarbejdes af den bygningssagkyndige på baggrund af bygningsgennemgangen. Rapporten indeholder for hver del af en bygning registrering af de konstaterede skader eller tegn på skader. Skaderne angives ud fra en karakterskala (se spalte 2). Tilstandsrapporten gør opmærksom på de forhold, som køber bør tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand.

Ejerskifteforsikring

Tilbuddet til køber om ejerskifteforsikring udarbejdes af et forsikringsselskab med baggrund i tilstandsrapporten. Forsikringen dækker normalt skjulte skader og andre

skader, som ikke blev fundet ved bygningsgennemgangen. Ejerskifteforsikringen giver således mulighed for at opnå dækning for skader, der er ukendte for køber på købstidspunktet. Dækningens omfang vil fremgå af tilbuddet og forsikringsbetingelserne.

Huseftersynet omfatter IKKE

- el- og vvs-installationernes funktion
- æstetiske eller arkitektoniske forhold
- sædvanligt slid og bygningernes normale
- vedligeholdstilstand
- bagatelagtige forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt
- planløsningen og bygningernes indretning samt bygningernes placering på grunden
- bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- løsøre, såsom hårde hvidevarer
- udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg
- markiser og baldakiner
- indretninger/installationer uden for selve bygningen

Den beskikkede bygningssagkyndige

Den bygningssagkyndige har en byggeteknisk grunduddannelse og mindst 5 års erfaring i bygningsvurdering og har gennemgået en efteruddannelse i reglerne for bygningsgennemgang. Han kan gøres ansvarlig for mangelfuld bygningsgennemgang, herunder manglende registrering af synlige skader eller åbenlys forkert beskrivelse af skaden. Den bygningssagkyndige kan ikke gøres ansvarlig for skjulte skader, der ikke var mulige at konstatere efter besigtigelsesreglerne.

Karakterskala

IB: Ingen bemærkninger

KO: 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.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion, svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Bygningsbeskrivelse

Boligtype: ***Enfamilieshus***

Ejendommen:

Bygn.	***Anvendelse***	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		Udnyttet tagetage m²
A				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
	Beboelse	***1965***	***1***	***102***	***0***	***102***	***0***	***0***
B	***Udhus/ skur***	***1965***	***1***	***23***		***102***	***0***	
C	***Carport***	***1982***	***1***	***14***				
D	***Havestue/udestue***		***1***	***20***				
E	***Udhus/skur***		***1***	***15***				

…

Udestue, udhus, carport og skur i baghaven er enkle bygninger med mangelfuld vedligeholdelse. Bygningerne er uegnede til udførelse af Tilstandsrapport og er således ikke omfattet af nærværende Tilstandsrapport.

Bemærkninger:	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☒	☐	***BCDE .***

Registrering af bygningens tilstand

...

3.6 Indv. vægge	*K1*	*Væg omkring hoveddør fremstår med pudsafskalninger,'sår'.* *Skillevæg mellem gavlværelser fremstår med uafsluttet vægreparation, efter skillerumsændring.*
...		
9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	*K2*	*Hjørnefuger langs vægge og gulv i bruseniche fremstår som svage masticfuger udført som selvbyg. Fugerne er partielt bedømt utætte og med begrænset restlevetid. Fugefinish er på selvbyggerniveau*.
...		
11.0 El-installationer		
11.1 Andet: Installation	*K3*	*Afbryderinstallation for bad/wc er ulovligt udført som selvbyg, K3.* *Ved udhusgavl forefindes løse el-installationer, iflg. ejeroplysning er disse afbrudt, K0.*"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen?**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

...

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1

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 forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5. Hvad dækker Ekstrasikringen? (tilvalg)

...

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

...

12. Forsikringens varighed og ophør

Forsikringen gælder fra den ikrafttrædelsesdato, der er anført i policen.

Forsikringen ophører uden opsigelse, når den har været i kraft i den aftalte periode eller ved ejerskifte forinden.

Forsikringen kan ikke opsiges af sikrede eller Tryg i den aftalte forsikringsperiode.

Er forsikringen tegnet for en 5-årig forsikringsperiode, kan aftalen, efter fornyet besigtigelse af ejendommen, forlænges med yderligere 5 år, medmindre ejendommen ikke er tilstrækkeligt vedligeholdt."

Nævnet udtaler:

Ad: Fugtskade på loft i fyrrum samt ulovlige/defekte elinstallationer i fyrrum og bryggers:

Da denne bygning - hvori rummene befinder sig - er undtaget den bygningssagkyndiges undersøgelse, og idet der på behørig vis er gjort opmærksom herpå i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Ad: skade i bruseniche samt væg ved entré:

Der er i tilstandsrapporten gjort bemærkninger (K2) vedrørende vægkonstruktionen og vægbeklædningen i badet. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at væggen i entréen fremstår med pudsafskalninger, og forholdet er benævnt med karakteren Kl. Da det ikke er sandsynliggjort, at forholdene går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Ad: Krav om tilbagebetaling af præmie:

Selskabet har helt i overensstemmelse forsikringsbetingelsernes bestemmelse om uopsigelighed afvist at tilbagebetale klagerne den betalte præmie, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand