673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.517:

xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt revne i facademuren på ejendommen gavl.

Til støtte for at opnå forsikringsdækning har advokaten anført, at karakteren K2 var forkert, samt at skorstensmaterialet var ulovligt på opførelsestidspunktet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning unde henvisning til, at forholdet er dækkende beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning.

Klagernes advokat redegør i skrivelse af 19/9 2002 til nævnet for sagen således:

"*Baggrund:*

Ved købsaftale af 30. august 2000 og med overtagelsesdag den 1. december 2000 købte A.M. og M.Z.H. [klagerne] ejendommen ...

2. 59.517

I forbindelse med købet modtog de tilstandsrapport af 22. august 2000, ..., og Nyboliq Kvalitetsmærke af 21. august 2000, ..., begge udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndig U.A.H. ...

Af tilstandsrapporten, side 3, pos. 3.1 - Facader/gavle fremgår vedrørende yder- og indervægge følgende:
'K2 - I husets sydvestlige hjørne ses revne i facademurværk i 1. salsplan. Se også pkt. 3.6.'
Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, side 3, pos. 3.6 - Indv. vægge:
'K2 - I værelse mod vest gennemgående revne i ydermur '.

Endeligt fremgår det af Nyboligs Kvalitetsmærke, side 6, at den bygningssagkyndige har vurderet udbedringsomkostninger for pos. 3.1 og 3.6 til kr. 3.000,00 excl. moms.

Ved overtagelsen blev revnen i værelset udbedret af maleren.

Revnen er dog igen sprunget op, og i fuldt omfang. I forbindelse med renovering af altan gjorde håndværkere opmærksom på, at der ikke bare er tale om en revne, men en sætningsskade, der skyldes manglende fundament under læmurens bygningshjørne, hvor revnen er. Revnen er både på yder- og indermuren og kræver gennemgribende murerarbejde for at udbedre, formentlig med fundering af læmur.

Da køberne opdagede dette forhold blev skadesanmeldelse indgivet til Nykredit Østifterne Forsikring den 3. maj 2002, bilag 3, idet skaden langt fra kunne udbedres for kr. 3.000,00, som den bygningssagkyndige havde anslået i sin rapport og som køberne på den baggrund antog, alene var af kosmetisk karakter.

Ved brev af den 6. maj 2002, ..., bekræftede Nykredit Østifterne Forsikring den anmeldte skade overfor køberne med samtidig meddelelse om, at forsikringsselskabets bygningskonsulent ville besigtige skaden. Skaden blev herefter besigtiget den 15. maj 2002.

Ved breve af den 2. juni 2002, ..., og den 23. juni 2002, ..., rykkede køberne for svar fra forsikringsselskabet.

Endvidere fremsendte køberne tilbud på udbedringsarbejder, ..., og anmodede Nykredit om at godkende dem.

I brev af den 3. juli 2002, ..., fra Nykredit Østifterne Forsikring til køberne, bekræftede forsikringsselskabet, at bygningskonsulenten havde konstateret en større sætningsrevne på udvendig facade ved hushjørne på 1. sal mod vest, gående ud fra hushjørne og ned til højde, hvor havemur går ud fra hushjørne. Revnen er gennemgående i facadevæg.

Ved besigtigelsen kunne det ikke konstateres, om der mangler fundament under læmuren. Dette forhold krævede ifølge konsulenten en nærmere undersøgelse.

På trods af at forsikringsselskabets anerkendelse af skaden som dækningsberettiget, jf. minimumsbetingelserne for ejerskifteforsikringsdækning afviste Nykredit Østifterne Forsikring alligevel dækning under henvisning til forsikringsbetingelserne samt, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Ved brev af den 9. juli 2002, ..., fra købernes advokat til Nykredit Østifterne Forsikring bestrides det, at skaden ikke skulle være dækningsberettiget og forsikringsselskabet opfordres i sammenhæng til at medvirke ved et udenretligt syn og skøn.

Endeligt anmodede købernes advokat forsikringsselskabet om, at fremsende en kopi af konsulent S.H.s rapport, idet konsulenten klart overfor køberne bekræftede, at sætningsskaden var omfattet af dækningen, og at den i tilstandsrapporten givne karakter K2 var klart forkert, idet en sætningsskade altid skal have karakteren K3

...

Det må lægges til grund at forsikringsselskabet manglende ønske om at føre byggeteknisk bevis for undtagelsesbestemmelsens anvendelse kommer selskabet til skade.

For så vidt angår karaktergivningen henvises til vejledningen for gennemførelse af huseftersyn hvori ved beskrivelsen af de enkelte karakterer specifikt anføres at sætningsrevner skal gives karakteren K3, jf. side 8 af 23, ...

I brev af den 23. juli 2002, ..., til købernes advokat ændrede Nykredit Østifterne Forsikring herefter mening, og anførte med henvisning til forsikringsbetingelserne, at læmuren ikke er en bygning omfattet af ejerskifteforsikringen, og derfor ville man ikke udbetale erstatning for sætningsskaden på huset.

Forsikringsselskabet anførte bl.a., at læmuren må betragtes som en indretning uden for bygningerne.

Sådan en udtalelse understreger tydeligt, at den pågældende jurist i Nykredit Østifterne Forsikring har misforstået ordningen om huseftersyn, idet den anmeldte skade ikke drejer sig om læmuren, men om selve huset. Læmuren er årsagen til sætningsskaden på selve huset.

Der henvises til kommentarerne til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. af Lars Hjortshøj, 1997, side 44-45, hvor det fremgår, at fejl ved bygningen, f.eks. en sætningsskade er omfattet, uanset om årsagen til, at fejlen er opstået, evt. er særlige jordbundsforhold.

Det er således interessant for spørgsmålet om forsikringsdækning, hvad årsagen til sætningsskaden på selve huset er, og derfor ikke et relevant og sagligt argument fra forsikringsselskabets side.

Ved brev af den 12. august 2002, ..., redegjorde købernes advokat for ovennævnte og gjorde endnu en gang gældende at sætningsskaden er dækningsberettiget.

Endvidere blev der redegjort for, at skadens omfang samt anslåede udbedringsomkostninger på kr. 3.000,00 er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. vejledningen for beskikkede bygningssagkyndige og UFR 2000.1248 V, ...

...

Ved brev af den 28. august 2002, ..., meddelte forsikringsselskabet bl.a., at det ikke kunne vurdere, hvad der er årsag til skaden, men at det er af den klare opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Herudover afviste forsikringsselskabet, at den bygningssagkyndiges forkerte angivelse af skønnede omkostninger ved udbedring, har betydning for forsikringsdækningen.

Denne udtalelse bærer igen præg af en manglende forståelse for huseftersynsordningen og med henvisning til bl.a. Husankenævnets afgørelse i sagen J.nr.: 030-00 skal denne påstand derfor afvises.

Det fremgår bl.a. af nævnets udtalelse i sagen:
'*Et flertal af Ankenævnets medlemmer (Brydensholt, Allan Malskær, Kåre Emtoft) fremhæver, at formålet med den bygningssagkyndiges medvirken ved en ejendomsoverdragelse er at denne gennem sin faglige viden, herunder om typiske svage punkter, og anvendelse af sædvanlige undersøgelsesredskaber skal give en almindelig køber indsigt i på hvilke punkter den beskrevne ejendom måtte afvige negativt fra tilstanden i tilsvarende intakte huse af tilsvarende alder. En tilstandsrapport skal indeholde oplysning om forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning, uanset om forholdet retligt ville kunne karakteriseres som en mangel. '*

Denne udtalelse er kernen i huseftersynsordningen, og det kan oplyses, at det i forbindelse med de beskikkede bygningssagkyndiges uddannelse og efteruddannelse, hvor undertegnede selv underviser, bliver understreget, at de bygningssagkyndiges arbejde skal bestå i at give køberne et helhedsindtryk af ejendommens fysiske tilstand, således at køberne kan danne sig et klart overblik over antallet og omfanget af de fejl og skader, der måtte være på ejendommen, således at køberne på den baggrund kan kræve et nedslag i købesummen eller beslutte sig for ikke at købe ejendommen. Om denne helhedsbeskrivelse sker med karaktergivning alene eller i kombination med ord og bemærkninger er ligegyldigt, så længe køberen har fået en klar og præcis beskrivelse af skaderne og omfanget af skaderne.

Klagepunkter og anbringender:

Til støtte for klagen gøres det sammenfattende gældende

at sætningsskaden er omfattet af ejerskifteforsikringen, som en dækningsberettiget skade,

at Nykredit Østifterne Forsikring ikke har løftet bevisbyrden for at undtagelsesbestemmelserne finder anvendelse,

at selvom forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten er forholdet 'klart forkert beskrevet', jf. vejledningen om gennemførelse af huseftersynet, og jf. minimumsbetingelserne for ejerskifteforsikringsdækning,

at tilstandsrapporten derfor ikke har givet køberne et retvisende billede af sætningsrevnens omfang og de reelle udbedringsomkostninger forud for handlens indgåelse og købers beslutning om at købe ejendommen uden at kræve nedslag i prisen, jf. herunder UFR 2000.1248 V,

at Nykredit Østifterne Forsikring på den baggrund er forpligtet til at anerkende skaden som dækningsberettiget og udbetale erstatning til køberne til udbedring af den konstaterede sætningsskade."

Selskabet har hertil i skrivelse af 25/10 2002 til nævnet anført:

"**Sagens fakta**

...

Vores konsulent besigtigede ejendommen den 16. maj 2002, og af hans rapport fremgår bl.a.: 'Anmeldte forhold er konstateret og består i større sætningsrevne på udvendig facade ved hushjørne på 1. sal mod vest, gående fra hushjørne og ned til højde, hvor havemur går ud fra hushjørne. Revnen er også synlig i værelse på 1. sal mod vest, dvs at revne er gennemgående i facadevæg."

Ved brev af 3. juli 2002 afviste vi dækning over Køberforsikringen, da revne i facademurværk i 1. sals plan og revne i ydermur i værelse mod vest var nævnt i tilstandsrapporten.

Ved brev af 9. juli 2002 skrev vores forsikringstagers advokat, at der for så vidt ikke blev anket over den pågældende revne, men over årsagen hertil, hvilket skulle være,

at der ikke var tilstrækkelig fundament under læmuren. Advokaten anmodede om, at årsagen til skaden blev afklaret på foranledning af forsikringen.

Ved brev af 23. juli 2002 oplyste vi, at læmuren ikke var omfattet af Køberforsikringen, da der var tale om en indretning uden for bygningen, som ikke var omfattet af huseftersynet.

Herefter modtog vi brev af 12. august 2002 fra forsikringstagers advokat, hvori det nu anførtes, at det ikke var læmuren, men revnen på selve huset, som det drejede sig om. Advokaten erklærede sig enig i, at læmuren ikke var en bygning og derfor ikke omfattet af Køberforsikringen. Advokaten gjorde gældende, at revnerne på huset var omfattet af Køberforsikringen, da forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten sammenholdt med Nybolig Kvalitetsmærke tillægget.

Ved brev af 28. august 2002 fastholdt vi afvisningen.

Vores vurdering

Vores forsikringstager har tegnet Køberforsikring med Kvalitetsmærke.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes side 3: 'Forsikringen er udstedt på baggrund af den udarbejdede KvalitetsMærkerapport. KvalitetsMærke-rapporten betragtes som et tillæg til policen.'

Af kvalitetsmærket side 2 fremgår: 'Nybolig kvalitetsmærke består grundlæggende af den offentlige Tilstandsrapport og et særligt tillæg, som Nybolig har fundet naturligt at tilføje for at give en mere fuldstændig information om ejendommen.'

Af forsikringsbetingelsernes side 5 fremgår, at forsikringen omfatter alle *bygninger* på ejendommen, og ikke omfatter andre genstande og forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Læmuren er ikke en bygning og er pga. sin placering heller ikke en del af bygningen som sådan, men må betragtes som en indretning uden for bygningen. Ifølge bekendtgørelse for huseftersyn § 11, stk. 1, litra g falder indretninger uden for

selve bygningen, såsom vandstik, uden for bygningsgennemgangen. Læmuren er derfor ikke dækket af Køberforsikringen.

Af forsikringsbetingelsernes side 6, pkt. I fremgår: 'Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.'. Skadesbegrebet i Køberforsikringens forstand er nærmere defineret i pkt. 1.

...

Vores konsulent har besigtiget forholdet, men som det fremgår af vores brev af 6. maj 2002, har konsulenten ingen kompetence til at tage stilling til dækningsspørgsmålet.

Revnerne er ikke dækket på Køberforsikringen, idet forholdet efter vores vurdering falder ind under undtagelsen på forsikringsbetingelsernes side 7, ...

...

Om den bygningssagkyndige har udvist tilstrækkelig omhu ved sin udfyldelse af tilstandsrapport og KvalitetsMærke tillægget, er således forsikringsbedømmelsen uvedkommende

Det fremgår af tilstandsrapportens side 5 om Yder- og indervægge :

3.1 Facader/gavle	K2	I husets sydvestlige hjørne ses revne i facadernur i 1. salsplan. Se også pkt. 3.6.
3.6 Indv. vægge	K2	I værelse mod vest ses gennemgående revne i ydermur.

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

Vores forsikringstager er således via tilstandsrapporten gjort bekendt med, at der er en revne af alvorlig karakter, og vi finder ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet.

En skade er først klart forkert beskrevet, når den er misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet. Rapporten skal altså have været den direkte årsag til, at køber slet ikke har haft mulighed for at tage stilling til forholdets reelle karakter, omfang eller betydning.

På grundlag af tilstandsrapporten har vores forsikringstager fået at vide, at

- revnen ses både i formur og bagmur (tilstandsrapportens pkt. 31. og 3.6)
- revnen er gennemgående (pkt. 3.6)
- revnen er en alvorlig skade (K2)
- revnen vil medføre svigt i ydermuren inden for overskuelig tid (K2)
- dette svigt vil ikke medføre skade på andre bygningsdele (K2).

Der er intet belæg for, at karakteren K2 skulle være forkert. Advokatens argument herfor synes alene at være, at der i kapitel 3, side 8 i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige som eksempel på K3 Kritiske skader er nævnt sætningsrevner. Dette betyder imidlertid ikke, at alle sætningsrevner pr. automatik er K3 skader, idet det må bero på en konkret vurdering fra tilfælde til tilfælde. Revnerne synes at være følgevirkninger af, at læmuren sætter sig og 'trækker' hushjørnet med, og der intet belæg for, at der vil være andre følgeskader.

Advokaten henviser tillige til, at udbedringsomkostninger på 3.000 kr. nævnt i KvalitetsMærket tillægget på side 6 har givet forsikringstager det misvisende indtryk, at skaden alene var af kosmetisk karakter, jf. klagebrevet til Ankenævnet side 2.

Vi er enig med advokaten i, at købers overblik over ejendommen består i en helhedsbetragtning, men denne helhedsbetragtning vedrører alene tilstandsrapporten. Oplysninger i Kvalitetsmærke tillægget om udbedringspriser er forsikringsdækningen uvedkommende, jf. at undtagelsen i betingelserne er formuleret således, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Ordlyden af undtagelsen er ikke til at misforstå, og selv om forsikringsbetingelsernes pkt. 2, 1. pind er ændret, lever undtagelsen op til minimumsbetingelserne for ejerskifteforsikringer fastsat af Justitsministeriet.

Endvidere fremgår det klart af Nybolig Kvalitetsmærket på side 2, pkt. 2, at den består af to dele : den offentlige tilstandsrapport og et særligt tillæg.

Måtte Ankenævnet mene, at oplysningerne i KvalitetsMærke tillægget også skal medinddrages i bedømmelsen af, om forholdet er klart forkert beskrevet, har køber i hvert fald ikke haft grundlag for at opfatte skaden som værende alene af kosmetisk karakter, som advokaten påstår, idet forholdet er bedømt til K2 i tilstandsrapporten.

En eventuel fejlagtig angivelse af udbedringspris kan efter vores opfattelse ikke gøres gældende, da det fremgår af KvalitetsMærke tillægget side 6, at priserne er et vejledende skøn uden ansvar for den bygningssagkyndige.

Et skøn fra den bygningssagkyndige, der alene vedrører en anslået pris på reparation bør endvidere ikke i sig selv og alene kunne medføre, at et forhold anses som klart forkert beskrevet, idet de øvrige oplysninger i tilstandsrapporten også er afgørende herfor.

Der er indhentet et samlet tilbud for 97.700 kr. excl. moms, men tilbuddene vedrører også i høj grad læmuren, som ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Da vi har afvist forsikringsdækning, er vi ikke gået ind i en nærmere vurdering af tilbuddene.

Med henvisning til ovenstående fastholder vi, at der ikke er dækning for det konstaterede forhold på Køberforsikringen, da revnerne er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er forsikringstagerens bevisbyrde, at et forhold er klart forkert beskrevet, jf. ankenævnskendelse 57.230, og den finder vi ikke er løftet."

Af tilstandsrapport dateret den 22/8 2000 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle			...
		K2		I husets sydvestlige hjørne ses revne i facademurværk i 1. salsplan. Se også pkt. 3.6
...				
	3.6 Indv. vægge			...
K2	I værelse mod vest ses gennemgående revne i ydermur.			
...				
Karakterskala	**...**			

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

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**2 Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i KvalitietsMærke-rapporten, og årsager til samt følger af disse ..."

Nævnet udtaler:
Nævnet har vurderet de fremsendte fotos og finder, at læmuren indgår i bygningskonstruktionen på en sådan måde, at den må anses for en del af bygningen.

Afgørende for dækning er herefter, om der er givet klageren et retvisende billede af det beskrevne forhold, og om der ved bedømmelsen heraf kan bortses fra oplysningerne i kvalitetsmærkerapporten, herunder prisoplysningerne i denne. Kvalitetsmærkerapporten er i det foreliggende tilfælde gjort til en del af forsikringsbetingelserne og må derfor efter nævnets opfattelse tages i betragtning ved sagens behandling, således at oplysningerne i rapporten må inddrages i vurderingen på lige fod med oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har ikke herved taget stilling til, hvad der ville gælde, hvis kvalitetsmærkerapporten ikke var gjort til en del af forsikringsbetingelserne.

Det er endvidere nævnets opfattelse, at den rigtige karakter ville have været UN, hvis det ikke umiddelbart kunne konstateres, hvilken type revne der var tale om - og K3, hvis det umiddelbart kunne konstateres, at der var tale om en sætningsrevne.

Selv om udbedringsomkostninger angives at være uden ansvar for den bygningssagkyndige, finder nævnet, at der ikke ganske kan bortses fra disse oplysninger, idet oplysningerne utvivlsomt indgår som et vigtigt element i køberens overvejelser om køb af ejendommen. Da nævnet må antage, at udbedringsomkostningerne væsentlig oversti-

ger det angivne beløb i kvalitetsmærkerapporten, finder nævnet, at oplysningerne i tilstandsrapporten og kvalitetsmærkerapporten under eet må anses for at give en utilstrækkelig beskrivelse af forholdet, hvorfor nævnet finder, at skaden er erstatningsberettigende.

Derfor

b e s t e m m e s:

Selskabet, Nykredit Østifterne forsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til udbedring af sætningsrevnen er erstatningsberettigende og skal herefter genoptage sagsbehandlingen.

J. Hermann