679/03

Den 1. september 2003 blev i sag nr. 59.767:

xxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har ved Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 8/3 2002 fremgår det bl.a.:

"**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.

…

Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: Vurdering:	IB	KO	K1	K2	K3
…	…	…	…	…	…
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			1	1	1

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
A	*Beboelse*		
…	…	…	…
A	*2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk* *…* *2.5 Etageadskillelse* *2.6 Ventilation*	 *K2* *K3*	 *Råd i dæk over krybekælder ved entré (bjælker og brædder)* *Utilstrækkelig ventilation i krybekælder*

...

Sælgers oplysninger

...

Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen? Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
Hvis ja, hvilke?
Under entré – skade."

Klagerens advokat har ved klageskrivelse af 31/10 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Det er klagers opfattelse, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes, at der ikke kan stilles lighedstegn mellem rådskader og svampeskader, idet en svampeskade er væsentligt mere omfattende og langt mere alvorlig end en rådskade.

Den omstændighed, at der ikke er tilstrækkelig ventilation i krybekælder kan indikere rådskader, men ikke nødvendigvis svampeskader. Det bemærkes, at svampeskaden foreløbig er undersøgt af Rådgivende Ingeniørfirma Bøgh & Vogensen, der har udtaget prøver af skaden og sendt disse til analyse, der herefter har vist, at ejendommen er angrebet af ægte hussvamp.

Det kan ikke overfor en lægmand gøres gældende, at den omstændighed, at det er oplyst, at kælderen er utilstrækkeligt ventileret, derved også medfører, at kælderen skulle være angrebet af svamp, uanset at skaden er karakteriseret som K3.

Det forhold, at en skade er karakteriseret som K3 bevirker, at kælderen hurtigst muligt skal ventileres, for at der ikke skal opstå en alvorlig skade på ejendommen.

Det beskriver således ikke, at skaden allerede er aktualiseret, hvilket den byggesagkyndige naturligvis burde have gjort bemærkning om i tilstandsrapporten, således at klager/forsikringstager kunne have haft disse oplysninger med i købsovervejelserne, hvilket ville have virket bestemmende for forsikringstagers erhvervelse af ejendommen."

I selskabets repræsentants skrivelse af 13/11 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har afvist dækning over ejerskifteforsikringen vedrørende svampeskaden i krybekælderen, fordi vilkår for ejerskifteforsikring pkt. 5 angiver, at det i tilstandsrapporten nævnte ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Her henviser vi til at tilstandsrapporten oplyser, at krybekælderen er utilstrækkeligt ventileret og at oplysningen har fået karakteren K3 som betyder:
Kritisk skade - beskriver skade, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Ud fra ovennævnte mener vi at forsikringstager var klart informeret om den problematiske krybekælder og at forsikringstager burde have talt med sit husforsikringsselskab og evt. den bygningssagkyndige om konsekvenserne af så alvorlig en karakter som K3 før handlens indgåelse."

Klageren har endvidere indklaget den bygningssagkyndige for Ankenævnet for Huseftersyn, der i afgørelse af 24/4 2003 har udtalt:

"Ankenævnet lægger for sit vedkommende i overensstemmelse med skønsmandens vurdering til grund, at svampeangrebet har været til stede på besigtigelsestidspunktet i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten af 8/3 2002. Indklagede har med karakteren K2 bemærket råd i dæk over krybekælderen ved entré (bjælker og brædder) og med K3 utilstrækkelig ventilation i krybekælder, men har undladt specifikt at skrive, at der var tale om svampeangreb.

Ankenævnet finder under henvisning til skønsmandens udtalelser, at svampeangrebet burde have været beskrevet med evt. karakteren 'UN' i tilstandsrapporten. Indklagede findes derfor at være erstatningsansvarlig."

Klagerens advokat gør gældende, at kriterierne for den bygningssagkyndiges ansvar og for, hvornår ejerskifteforsikringen skal dække, er identiske, dog med den enkelte forskel, at den bygningssagkyndige skal have udvist en culpøs adfærd, førend han vil blive kendt erstatningsansvarlig.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for 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."

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Huseftersyn har i sin kendelse af 24/4 2003 afgjort, at svampeangrebet burde have været beskrevet med evt. karakteren ”UN” i tilstandsrapporten, hvorfor den bygningssagkyndige findes at være erstatningsansvarlig.

Ankenævnet for Forsikring må for sit vedkommende henholde sig til denne afgørelse, der er truffet efter besigtigelse med deltagelse af skønsmand og parterne mv. Nævnet finder på denne baggrund at kunne pålægge selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrappporten.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at svampeskaden er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

J. Hermann