714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.838:

xxxxxxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Trenwick v/ F.A. Meyendorff A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en skade på ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. pkt., i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Klagerne har efter overtagelsen af ejendommen konstateret, at taget er begyndt at bue/har sat sig.

Selskabets repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S har i skaderapport af 12/11 2003[11] bl.a. anført:

"**Vurdering:**

Tagkonstruktionen har sat sig.

16,6 x 8,2 m længehus med 25º tag har fået indrettet hems på hele loftet. Gitterspærenes afstivninger er tilsyneladende fjernet. Hemsen er opdelt i fire rum som der er adgang til via fire lejdere fra henholdsvis spisestue, to kamre og soveværelse.
Stueloftet har sat sig ca. 3 cm. Der er synlige skævheder i hems over stue og hems over soveværelse og på de udvendige tagflader.

Ifølge det oplyste er U.B.P. sælger. Hendes mand L.P. som er gået konkurs med sit firma har indrettet tagetagen.

I forbindelse med handlens indgåelse har købers advokat skrevet til ejendomsmægleren den 19. september 2002 og oplyst: 'Køberne betinger sig, at hemsene er lovlige og at de konstruktive ændringer, der er foretaget vedrørende spær m.v. eftervises at være ok iflg. beregninger, evt. fra ingeniør. Er der savet af spær eller andet ved hemsenes etablering?"

I brev fra sælgers advokat dateret 23. september 2002, stilet til køber oplyses: 'Der er ikke savet i spærene, men I er velkomne til at lade C.M.H., sammen med jer, gennemgå ejendommen, når L.P. er tilstede, så han kan forklare hvad der er lavet.'

Ovennævnte har køber ifølge det oplyste ikke reageret på.

Ud over ovennævnte breve som jeg fik udleveret, fik jeg også en tegning over huset, men denne tegning som tilsyneladende er den oprindelige (den er udateret) viser ikke et snit i huset. Der er således ikke tegning over den oprindelige tagkonstruktion.

Tilstandsrapporten oplyser intet relevant vedrørende tagkonstruktionens bæreevne.

Køber har fjernet gipspladevæg mellem spisestue og opholdsstue og oplagt trædrager som erstatning.

Ud fra den kendsgerning at tagkonstruktionen er ændret og der er sætninger i tagkonstruktionen er det sandsynligt at tagkonstruktionen i sin nuværende form ikke op-

fylder gældende regler. Ændringen af tagkonstruktionens bærende elementer er tilsyneladende heller ikke anmeldt til myndighederne.

Da ejerskifteforsikringen jævnfør vilkår for ejerskifteforsikring pkt. 5 stregpunkt nr. 3 ikke dækker 'Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.' Erstattes der ikke udgifter til afhjælpning af konstruktionsfejl i tagkonstruktionens bærende elementer over ejerskifteforsikringen."

I skrivelse af 1/3 2004[12] til selskabets repræsentant har klagernes advokat bl.a. anført:

"Da mine klienter købte ejendommen, var jeg ikke ude at besigtige ejendommen, men det havde tilstandsrapportingeniøren været.

Jeg kunne af beskrivelsen se, at der var lavet hems fra flere af værelserne op på loftet og stillede derfor spørgsmål herom til sælgerne, der oplyste, at der ikke var savet i spærene. Da mine klienter kontaktede tømrermester C.M.H., foretog han ingen besigtigelse, men bemærkede overfor mine klienter, at hvis der var problemer, ville taget være faldet sammen.

Således som retspraksis er, er det jo ikke en ikke-bygningsmæssigt uddannet advokats spørgsmål til sælger, der bevirker, at en ejerskifteforsikring pludselig ikke skal dække. Når jeg påpegede, at der ikke måtte være savet i spærene, og når sælger hertil overfor mig oplyser, at der ikke er savet i spærene, og når en tømrermester herefter uden besigtigelse nævner, at et tag ikke ville kunne holde, hvis der var foretaget ændringer i tagkonstruktionens bæreevne, må man som køber kunne forlade sig på, at tilstandsrapportingeniøren, der har set ejendommen, og som har en faglig relevant uddannelse, ikke har kunnet konstatere problemer med ejendommens tagkonstruktion og de ændringer, som hemsene havde afstedkommet i tagkonstruktionen.

Undertegnede og mine klienter har på ingen måde været i ond tro omkring tagets bæreevne, og der er derfor ingen tvivl om, at ejerskifteforsikringen skal dække de konstaterede skader.

> Hvorfor skulle der ellers en ingeniør ud at se på ejendommen? Hvorfor skulle der ellers være indført regler om ejerskifteforsikring? De nævner i Deres skaderapport af 12.11.2003: 'Tilstandsrapporten oplyser intet relevant vedrørende tagkonstruktionens bæreevne'. For mig at se må forsikringen dække overfor køberne og herefter må forsikringsselskabet føre ansvaret videre til tilstandsrapportingeniøren."

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 16/3 2004[13] til klagernes advokat fastholdt, at klagerne med det i sagen oplyste, herunder det i skrivelse fra advokaten til sælger betingede forbehold, havde et forudgående kendskab til forhold omkring tagkonstruktionen, som man havde undladt at få afklaret, inden de overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen. Endvidere har repræsentanten henvist til, at klagerne og ikke mindst deres advokat har undladt at følge op på spørgsmålet om tagkonstruktionens lovlighed, idet den indhentede udtalelse fra en tømrermester var af en så overfladisk karakter, at denne ikke kunne ligestilles med en tilbundsgående undersøgelse eller bekræftelse på, at taget var i forsvarlig stand.

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at selskabet skal dække skaden over ejerskifteforsikringen.[1]

I skrivelse af 8/6 2004[5] til nævnet fra selskabets repræsentant hedder det bl.a.:

> "Køber og købers advokat har inden handlens indgåelse været opmærksom på at den meget specielle og helt usædvanlige konstruktion bestående af fire stk. hemse kunne udgøre en risiko, hvis de ikke var etableret på lovlig vis.
>
> Forsikringstagers advokat har da også betinget sig, at konstruktionernes lovlighed mv. eftervises at være i orden ifølge beregninger, evt. fra ingeniør.
>
> På trods af dette naturlige krav har køberne og ikke mindst købers advokat alene fulgt nogle meget overfladiske oplysninger fra sælgers advokat og sælgers tømrermester.

5. 63.838

For os at se burde advokaten have kontaktet bygningsmyndigheden vedrørende den usædvanlige ombygning eller i det mindste have fastholdt krav om en ingeniørudtalelse. Hvis der var blevet inddraget en ingeniør, ville han helt naturligt have kontaktet bygningsmyndigheden, inden han foretog kontrolberegninger. Jeg har ikke indhentet oplysninger om bygningsmyndighedens kendskab til ombygningen, da dette kan udløse krav over for køberen.

Vi må fastholde, at vilkår for ejerskifteforsikring pkt. 5 streg punkt nr. 3 er gældende: 'Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen erstattes ikke.'

Vi mener ikke, at køber og i særdeleshed købers advokat har udvist den konsekvens og agtpågivenhed, der med rimelighed kan forlanges i den aktuelle hushandel. Vi må fortsat afvise kravet."

Klagernes advokat har i skrivelse af 2/8 2004[6] til nævnet bl.a. anført:

"Mine klienter er ikke fagkyndige, og undertegnedes bemærkninger til tagkonstruktionen var givet, uden at jeg havde set hemsene.

Det mine klienter gør - er at de kontakter en tømrermester, som oplyser, at der ville være sket sætninger, hvis der var problemer, og da mine klienter herefter slår sig til tåls med, at der jo har været en tilstandsrapportingeniør på ejendommen, som har gennemgået ejendommen og set konstruktionerne, har de fuld tillid til, at denne person, som man må antage har den fornødne kvalifikation til at gennemskue eventuelle problemer ved konstruktionen, har taget højde for disse ting, da der jo intet var nævnt i tilstandsrapporten herom.

Mine klienter har ikke været i ond tro på nogen måde. Jeg har blot ud fra det skrevne ord i tilstandsrapporten villet sikre mig, at sælger ikke har savet i spærene, og da jeg jo heller ikke er fagkyndig, mente jeg, at det var det relevante krav at stille. Da vi så får at vide af sælger, at han ikke har savet i spærene, bliver mine klienter beroligede, især da der jo netop har været en fagkyndig mand ude at se på ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

> Vi kunne jo gøre tankeeksperimentet: Havde jeg intet nævnt om hemsene, ville forsikringen utvivlsomt have dækket, da det jo nu synes klart, at tilstandsrapportingeniøren ikke har gjort sit arbejde ordentligt, og der er sætninger i tagkonstruktionen nu. Det at jeg som ikke faglært tømrer blot vil sikre mine klienter, gør jo ikke, at mine klienter bliver i ond tro. De må med rette kunne have tillid til tilstandsrapportingeniørens besigtigelse, og det er efter min opfattelse evident, at ejerskifteforsikringen må dække skaden, da det er tilstandsrapportingeniøren, der har overset en fatal ændring af konstruktionen."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne[14a] indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "5. Hvilke forhold dækkes ikke
> Forsikringen dækker ikke:
> …
> - forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klagerne ved deres advokat i en skrivelse af 19/9 2002 til sælgers ejendomsmægler har stillet relevante spørgsmål om de konstruktive ændringer, der er foretaget vedrørende ejendommens spær, herunder om der var savet i disse. Det fremgår videre, at klagerne fik beroligende svar herpå fra sælgers advokat i skrivelse af 23/9 2002, samt at også sælgers tømrermester gav beroligende svar om tagkonstruktionens bæreevne. Nævnet finder, at det på denne baggrund ikke kan kræves, at klagerne eller deres advokat herefter foretog videre undersøgelser om tagkonstruktionens bæreevne.

Der er herefter efter nævnets opfattelse ikke grundlag for at fastslå, at klagerne (sikrede) eller deres advokat havde kendskab til tagkonstruktionens manglende bæreevne,

før klagerne overtog ejendommen, jf. undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 5, stregpunkt 3.

Da selskabet således ikke har godtgjort, at betingelserne for at bringe den ovenfor nævnte undtagelsesbestemmelse i anvendelse er opfyldt, har selskabet derfor været uberettiget til at afvise forsikringsdækning under henvisning til denne bestemmelse, hvorfor sagens behandling bør genoptages.

J. Hermann