767/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 69.201:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husejerforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en rådskade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skaderne er konstateret, før forsikringstiden var indtrådt, hvorfor der ikke er dækning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet har til brug for sagen fået fremlagt fotos.

Det fremgår af sagen, at klagerne i december 2004 overtog den omhandlende ejendom. Handelen er ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. I oktober 2004 besigtigede selskabet ejendommen med henblik på forsikringens oprettelse. Forsikringen blev herefter, med enkelte forbehold, tegnet med virkning fra den 8. november 2004. Den 31/10 2005 anmeldte klagerne, at der var rådskade i gulvene. I den anledning anførte selskabet i skrivelse af 8/11 2005:

"Skaden besigtiget den 7. november 2005.

Under samtalen kunne vi konstatere at gulve i gang, køkken, spisestue og kontor/soveværelse er ujævne og har en del fald, hvilket ved en nærmere besigtigelse af kælderrum under spisestue kunne lokaliseres til at skyldes stor rådnedbrydning i bæ-

rende bjælker, som er opfugtet gennem årene, fordi der ikke er udført nogen tværventilation af hverken tilstødende krybekælder eller kælderrum, ligesom ventilationen via lyskassen efter det oplyste har været tillukket af en rockwoolplade. Den manglende ventilation og efterisolering af bjælkelaget i kælderrummet har medført opfugtning og som følge heraf en rådnedbrydning i bjælkelaget samt skimmeldannelse på etageadskillelsen.

Ejendommen er overtaget i december 2004, og købsprisen blev handlet ned da ejendommen generelt ikke var i god stand, ligesom slutsedlen, udført af EDC mægler P.O.D. … henviser til en tilstandsrapport dateret 15.03.2004. Der blev ikke udført ny tilstandsrapport eller tegnet ejerskifteforsikring, da dette blev fravalgt af køber på grundlag af den tidligere udførte rapport og en nøje gennemgang af bygningen med egne håndværkere.
…
Inden købet og fastsættelse af handelsprisen har skadelidte derfor haft alle muligheder til at gennemgå bygningen, og har tillige haft egne håndværkere til at gennemgå bygningen, og kan derfor ikke være uvidende om tingenes tilstand. Derfor er prisen også handlet så langt ned, da der skulle være plads til at udbedre de konstaterede skader.

Den allerede dengang konstaterede skade på gulvkonstruktionen ses derfor ikke at være en dækningsberettiget skade."

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet til brug for et tidligere forsøg på at sælge ejendommen, dateret 15/3 2004 fremgår bl.a.:

"**Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:**
…
Besigtigelse af krybekælder/kælder ikke mulig pga manglende adgang, sælger var ikke til stede og oplysninger om evt adgang er ikke oplyst.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/sokkel**			
…				
	1.4 Udvendige lyskasser	K1		Der er lyskasse mod nord, åbning til kælder ikke registreret lukket med stålplade.
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			
…				
	2.7 Andet:	K1		Tegn på fugt under trægulv pga. lyskasse, anbefales undersøgt nærmere.
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.1 Gulvkonstruktioner	UN		Gulvkonstruktion i stueetage ujævn og en del fald, anbefales undersøgt nærmere. "

Klagerne har ved deres advokat i skrivelse af 27/4 2006 nedlagt påstand om, at selskabet skal dække den anmeldte rådskade. Klagerne har ved deres advokat til støtte for denne påstand anført:

> "Mine klienter underskrev købsaftalen om ejendommen den 25. oktober 2004, og fik samtidig udleveret en tilstandsrapport, der var udarbejdet i forbindelse med et tidligere forsøg på at sælge ejendommen.
>
> Tilstandsrapporten var dog ikke en integreret del af handlen, idet sælger havde fravalgt lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Derfor - og idet der ikke var tydelige fejl og mangler ved ejendommen - foretog mine klienter ikke en nøje gennemgang af tilstandsrapporten.
>
> Desuden havde mine klienter besigtiget ejendommen inden købet, og havde ikke fundet fejl og mangler ved ejendommen udover hvad der må forventes af en ejendom af denne type og alder, herunder at nogle af gulvene var lidt ujævne og gav sig lidt.
>
> Sammenfattende må det herefter konkluderes, at mine klienter ikke havde anledning til at tro, at der var fejl og mangler ved ejendommen, og dermed heller ikke havde nogen rimelig grund til at foranledige destruktive indgreb foretaget på ejendommen for at undersøge den nærmere.
>
> Såfremt det på trods heraf lægges til grund, at mine klienter efter at have modtaget tilstandsrapporten burde have kendt til skaden, skal jeg gøre gældende, at deres forhold på ingen måde kan tilregnes dem som grov uagtsomhed, og at dette derfor ikke har nogen indflydelse på Deres ansvar, jfr. FAL § 7."

Selskabet har ved skrivelse af 30/5 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Inden forsikringen trådte i kraft havde vores kunder blandt andet modtaget kopi af tilstandsrapporten af 15. marts 2004. Ifølge anmeldelsen er der tale om en rådskade.
>
> Med oplysningerne i tilstandsrapporten af 15. marts 2004 er det vores opfattelse, at der var så kraftige opfordringer til at få undersøgt forholdene, at skaderne var eller burde være kendt/konstateret inden forsikringen trådte i kraft. I denne forbindelse henviser vi også til, at kunderne selv har gennemgået ejendommen med sine håndværkere, og også her fx har kunnet konstatere forhold vedrørende lyskassen, efterisolering mv.
> …
> Endvidere skal vi anføre, at forsikringen ikke dækker skader som følge af tillukning af nødvendige ventilationsåbninger, og at skaden derfor også af denne grund skal afvises. Vi henviser til vores taksator brev af 8. november 2005, hvoraf blandt andet fremgår, at skaden skyldes tillukning af og manglende ventilation.
>
> I brevene fra kundernes advokat af 13. december 2005, 7. marts 2006 og 21. marts 2006 (er vedlagt klagen), anføres, at vi har besigtiget ejendommen inden indtegning,

og igen ved ophævelse af de særlige vilkår, hvorfor vi skulle have haft lejlighed til at konstatere problemerne med gulvet. Advokaten mener derfor, at vi bærer risikoen for de konstaterede skader.

Som alt overvejende udgangspunkt påtager vi os ikke en i forhold til forsikringsbetingelserne videregående erstatningspligt, blot fordi ejendommen har været besigtiget i forbindelse med indtegningen. Vi henviser til fx ankenævnskendelse nr. 53.459 samt Højesterets dom omtalt i Ugeskrift for Retsvæsen 2006, side 544 (UfR 2006.544 2H). Begge vedlagt som bilag ..

Vi har i denne sag alene foretaget en udvendig besigtigelse af huset, og vi har derfor også kun kunnet anføre klausuler vedrørende den udvendige del af bygningen. Det fremgår således også af vores brev af 13. oktober 2004 til kunderne, at der alene er tale om en udvendig besigtigelse. Da der alene foretages en udvendig besigtigelse, er der på ingen måde tale om en egentlig gennemgang af ejendommens konstruktionsmæssige og vedligeholdelsesmæssige tilstand, og vi har derfor ikke påtaget os en i forhold til forsikringsbetingelserne videregående erstatningspligt

Vi vil i denne forbindelse også gøre gældende, at kunderne efter de oplysninger, de har kunnet se i tilstandsrapporten sammenholdt med sagens omstændigheder, herunder de gældende forsikringsbetingelser, ikke har været i god tro vedrørende dækning af skaden under villaforsikringen.

Vi skal i øvrigt mere generelt anføre, at det ikke er rimeligt, at en forsikringstager, der har modtaget en tilstandsrapport, hvor der er flere opfordringer til at undersøge nogle angivne forhold ved ejendommen nærmere (angivet ved karakteren 'UN'), kan vælge at undlade at foretage sådanne undersøgelser, for derefter, når husejerforsikringen er trådt i kraft, undersøge, anmelde og få dække råd/svampeskade på husejerforsikringen. Skader der vil blive afvist under en ejerskifteforsikring med henvisning til, at han ikke havde undersøgt forholdet. Den forsikringstager, der vælger ikke at følge en opfordring i tilstandsrapporten til at undersøge et givent forhold nærmere eller sikre sig fx en garanti fra sin sælger vedrørende forholdet, er efter vores vurdering nærmest til at bære risikoen for - også i relation til dækningen under en husejerforsikring - at det efterfølgende viser sig, at det pågældende forhold var en skade."

Klagerne har ved deres advokat ved skrivelse af 16/6 2006 til nævnet anført:

"I forbindelse med købet havde klagerne en murer til at gennemgå ejendommen, der ikke konstaterede forhold ved ejendommen, der behøvede yderligere undersøgelse eller forbehold.

Jeg står uforstående overfor TRYG Forsikrings henvisning til, at skaden skulle være konstateret før forsikringstiden, idet klageren først konstaterede skaden på anmeldelsestidspunktet den 31.10.2005 og at klageren hverken vidste eller burde have vidst, at der kunne være indtrådt en skade på ejendommen.

Klager har som tidligere anført også bedt en tømrer om efterfølgende at besigtige ejendommen. Tømreren oplyser at der ikke umiddelbart ved en sædvanlig besigtigelse kunne konstateres forhold, der ville give anledning til bemærkninger.
…
Når ejendommen er besigtiget af en murer samt forsikringsselskabet i forbindelse med købet, har min klient ikke haft mistanke om, at der skulle foretages yderligere undersøgelse, når selv professionelle folk ikke gav anledning til yderligere bemærkninger, og det ikke fremgik af BBRejermeddelelsen, at der var grundlag for at foretage yderligere undersøgelse af bygningsdele, som ikke umiddelbart kunne konstateres."

Klagerne har yderligere gjort gældende, at ejendommen før overdragelsestidspunktet tillige var forsikret i selskabet af den tidligere ejer, samt at tidligere ejer havde betalt alle restancer vedrørende den tidligere forsikring, hvorfor selskabet skal dække uanset om skaden er konstateret i forsikringstiden eller ej. Hertil anfører selskabet ved skrivelse af 30/8 2006:

"Det er korrekt, at restancen for brandforsikringen er indbetalt og bogført i vores systemer den 10. januar 2005. I 2003 blev vores tidligere ejers forsikring ændret til kun at omfatte bygningsbrandforsikring til dagsværdi. De betalte restancer vedrører derfor kun denne brandforsikring. Insekt og svampeforsikringen ophørte i 2003 og har ikke siden været i kraft."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Dækket**
…
C INSEKT- OG SVAMPEFORSIKRING
…
Angreb skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.
Forsikringen dækker ikke:
…
• Skader som bliver karakteriseret som **råd**, medmindre forsikringen er tegnet med udvidet forsikring.
• Skader som følge af tillukning af nødvendige ventilationsåbninger.
…
Dækket
…
G UDVIDET FORSIKRING
…
Hvis insekt- og svampeforsikring er tegnet, udvidet denne dækning med skade som følge af
• Råd, hvor det har betydning for træets bære-/konstruktionsevne.
Betingelserne for denne dækning er de samme som for C, Insekt - og svampeforsikring."

Nævnet udtaler:
Det er godtgjort, at der er konstateret en rådskade i ejendommen i slutningen af oktober 2005. Efter nævnets opfattelse er der ikke grundlag for at antage, at rådskaden skulle være konstateret inden forsikringens tegning.

Skaden skyldes muligt tillukning af ventilationsåbninger, men undtagelsesbestemmelsen herom må efter nævnets opfattelse anses for en sikkerhedsforskrift. Da det ikke er klagerne, der har lukket disse til, og da rådskaden ikke kan have udviklet sig til en sådan i klagernes ejertid, finder nævnet, at undtagelsesbestemmelsen ikke kan gøres gældende mod klagerne. At klagerne har købt ejendommen med afslag i prisen, kan ikke frigøre selskabet for dets dækningstilsagn vedrørende rådskader. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte rådskade er forsikringsdækket, og skal foretage en erstatningsopgørelse.

Poul Sørensen
formand