784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 69.887:

xxxxx xxxx xx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Efter sagens indbringelse for nævnet har parterne opnået enighed om flere forhold, hvorfor klagesagen herefter alene ses at vedrøre en række anmeldte skader på anneks og læmur. Sidstnævnte skader har selskabet afvist at dække med henvisning til, at hverken annekset eller læmuren er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Den omhandlede ejendom blev købt af klagerne med den 1/11 2003 som overtagelsesdag. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen.

Ejendommen består af en beboelsesbygning med integreret carport (99 m^2 ekskl. carporten) samt et anneks (42 m^2). Anneksbygningen har oprindeligt fungeret som garage (20 m^2), men er udvidet og ombygget af tidligere ejer. Mellem hovedhuset og annekset er der opført en 16 meter lang læmur.

2. 69.887

Forud for købet af ejendommen og forsikringens tegning fik klagerne forelagt tilstandsrapport af 12/9 2003, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Bygningsbeskrivelse:**
Boligtype: *Sommerhus*

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m^2		Areal m^2	
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv
A	*Beboelse*	*1964*	*1*	*99*	*0*	*99*	*0*

...

Bemærkninger

		Ja	Nej
Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer			
...			
4.	Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at der ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?"	☐	☒

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne tillige SundhedsAttest samt BBR-ejermeddelelse. Oplysningerne heri svarede til det i tilstandsrapporten anførte om bygningernes antal og areal.

Købsaftalen blev underskrevet den 5/10 2003. I forbindelse hermed blev klagerne orienteret om, at annekset ikke var godkendt, ikke var færdiggjort, og at sælger ikke ville færdiggøre dette inden overtagelsen. Samtidig hermed blev det oplyst, at en færdiggørelse kunne ske efter klagernes ønske og udføres af sælgeren mod betaling efter aftale.

Klagerne fik efterfølgende fra kommunen dispensation f.s.v. angår de ulovligt opførte bygninger (anneks og ny carport).

Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede klagerne konstruktionsfejl i soklerne på henholdsvis anneksbygningen og læmuren mellem hovedhuset og annekset. Forholdet blev - sammen med en række andre forhold, herunder følgeskader i form af bl.a. opfugtning af anneksets gulv - anmeldt til selskabet.

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning for skaderne på annekset og læmuren.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de anmodede selskabet om at revurdere sagen. Uanset klagernes indvendinger fastholdt selskabet sin afgørelse.

Klagerne indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Huseftersyn. I forbindelse med dette ankenævns behandling af sagen blev der afholdt syns- og skønsforretning. Nævnet traf afgørelse i sagen den 15/8 2006. Af afgørelsen fremgår bl.a., at den bygningssagkyndige burde have gennemgået annekset.

Umiddelbart inden Ankenævnet for Huseftersyn traf afgørelse, blev sagen tillige indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at samtlige bygninger på grunden er omfattet af forsikringen, og at det som følge heraf ikke har været berettiget til at afvise forsikringsdækning for skaderne på annekset og læmuren. Det er således klagernes opfattelse, at selskabet fuldt ud skal dække skaderne på anneksbygningen, dvs. fejlkonstruktioner, fugtskader og revner/afskalninger samt vvs- og elinstallationers manglende funktionsdygtighed (den manglende funktionsdygtighed har klagerne først anmeldt i forbindelse med sagens indbringelse for nævnet). Endvidere kræver klagerne "erstatning for manglende brugbarhed af bygningen", ligesom de mener, at selskabet skal dække de omkostninger, der måtte være forbundet med at genopføre læmuren. Til støtte for de nedlagte påstande har de i den til nævnet fremsendte klageskrivelse bl.a. henvist til forsikringsbetingelsernes pkt. 2 og Dansk Forsikringsret, 8. udgave, side 610.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 5/9 2006 bl.a. anført:

> "Idet vores kunder i forbindelse med køb af ejendommen er blevet orienteret om forholdet ved annekset, skal vi beklage, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Der er til annekset en læmur. Læmuren er forbandt med annekset og ikke med beboelsesbygningen. Læmuren er derfor en del af annekset hvorfor den heller ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
> ...

Idet anneksbygningen ikke er omfattet af forsikringen, har vi ikke vurderet de meldte forhold.
...
Hvis nævnet mod forventning kommer frem til, at annekset er omfattet af forsikringen vil vi tage stilling til, i hvilket omfang der er en skade i henhold til vilkårene for forsikringen.
...
Vores kunder oplyser, at de finder, at annekset er omfattet af ejerskifteforsikringen og henviser i den forbindelse til Dansk Forsikringsret 8. udgave side 610.

Vores kunder er i denne sag i forbindelse med ejendomshandlen blevet orienteret om problemet med annekset. Vi skal i den forbindelse i det hele henvise til de ovenfor anførte punkter.

Vi finder derfor ikke, at oplysningerne i Dansk Forsikringsret 8. udgave medføre, at annekset skulle være omfattet af ejerskifteforsikringen."

Hertil har klagerne i skrivelse af 3/10 2006 til nævnet bl.a. anført:

"følge allonge til købsaftalen blev vi oplyst om, at annekset ikke fremgik af BBR-ejermeddelelsen. Vi betragtede det som en ren formsag - hvilket det også viste sig at være, da denne bygning i dag er på BBR-ejermeddelelsen.
...
Læmuren, der forbinder hovedhus og anneks, er i forbandt med både anneks og hovedhus. Læmuren er i forbandt med hovedhus med tre skifter ovenpå selve soklen (udgangshul i læmur). Der er ingen steder beskrevet, at konstruktionens højde afgør om læmure er sammenbygget med beboelse. Da annekset hverken er omtalt eller undtaget i tilstandsrapporten, skal denne bygning være omfattet af ejerskifteforsikringen. Der er dog her tillige ingen diskussion, da læmuren er i forbandt med annekset i en højde af 23 skifter.
...
Topdanmark beskriver, at vi i forbindelse med ejendomshandlen blev orienteret om problemet med annekset. Vi accepterede allonge, da vi erhvervede ejendommen - men ikke, at der var problemer med anneks! Ifølge Dansk forsikringsret 32.9.4.3 (Forhold køberen kendte til) er der beskrevet, 'Hvis den bygningssagkyndige ikke har bemærket forholdet, skal ejerskifteforsikringen næppe gøre sig tanker om at påstå, at det burde køberen have set'. I vores tilfælde er der ikke bemærket noget overhovedet, da bygningen ligefrem er glemt.
...
Vi har tidligere påpeget, at forsikringsselskabet kan gøre regres krav mod den bygningssagkyndige, og i syn- og skønsrapporten og nævnsafgørelsen konkluderes det, at den bygningssagkyndige bærer ansvaret for de skader, der måtte forefindes ved annekset, og som indklagede skulle have konstateret ved sin gennemgang. Skaderne på annekset er meget omfattende og kan af den grund sammenlignes med FED 2001. 986 VLD."

Herefter har selskabet i skrivelse af 26/10 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Ud fra alle de bilag/dokumenter som vores kunder har fået udleveret i forbindelse med deres køb af ejendommen, er vores kunder blevet orienteret om problemet med anneksbygningen. I VLD af 10. maj 2001. Nr. B-0644-00 har køber ikke haft denne viden.
...
Læmuren er bygget sammen med annekset og går frem til en døråbning. På den anden side af døråbningen er en blomsterkasse. Blomsterkassen er ved hovedhuset. Læmuren stopper

ved døråbningen og det er kun det gamle fundament af skifter, der går over til blomsterkassen. Hvorvidt det går fra blomsterkassen og over til hovedhuset, har vi ikke kendskab til. Fotos vedlægges til orientering.

Der er derfor ikke tvivl om, at læmuren udgår fra annekset og ikke fra hovedhuset.

Vi må derfor fastholde, at læmuren er en del af annekset."

I klagernes skrivelse af 12/11 2006 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er tilstandsrapporten, der danner grundlag for tegningen af vores ejerskifteforsikring og ikke allongen! Det kan aldrig blive vores hovedpine, at den bygningssagkyndige har glemt at beskrive/undtage annekset og derved være årsag til 'underforsikring' af ejendommen. Først og fremmest er det bemærkelsesværdigt, at Topdanmark ikke har anerkendt annekset som dækningsberettiget fra starten af. Set i lyset af nævnsafgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn bliver vores forundring ikke mindre, da vi her har fået tilkendt erstatning, hvad angår selvrisiko for manglende UN bemærkning og desuden en omlægning af tag på anneks og hovedhus (synlige fejl og mangler). Det fremgår desuden af nævnsafgørelsen/syns- og skønserklæringen, at det er en klar fejl, at annekset ikke er omtalt. Det skal bemærkes - at de skader vi har anmeldt på anneksbygningen på ingen måde har været oplyst af sælger i allonge. Skaderne var (hvis bygningen var gennemgået) desuden skjulte på besigtigelsestidspunktet og er derfor ikke erstattet af den bygningssagkyndige.
...
Der forefindes betonsokkel/fundament under hele læmuren imellem hovedhus og anneks. Det er ikke blot betonsokkel/fundamentet, der forbinder læmur med hovedhus(udgangshul i læmur), men desuden tre skifter af mursten. Konstruktionen er derfor både identisk (dog ikke i højden) og gennemgående. Vi må derfor igen pointere, at der ingen steder er beskrevet, hvor høj en læmur skal være før den karakteriseres som 'sammenbygget med beboelse'. Billedmaterialet af læmuren, som er vedlagt Topdanmarks seneste brev giver ikke det rette billede af virkeligheden. Terrænet omkring læmuren er udlagt ca. 30 cm for højt, således at soklens overkant befinder sig under terræn. Dette har først og fremmest været årsag til skaden på læmuren, men også uvidenhed om læmurens beskaffenhed.
Da der uden diskussion kan konstateres at læmuren er sammenbygget med annekset, afventer vi derfor nu en seriøs afgørelse, hvad angår manglende dækningstilsagn på anneks og af den grund dækningstilsagn på læmuren."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af klagernes forsikringspolice fremgår bl.a.:

"**Forsikringen omfatter**
Anvendelse Fritidshus

Murtype Mursten/beton
Bebygget areal 99 m^2
Opførelsesår 1964
...
Særlige vilkår
Forsikringen vedrører alene de af ejendommens bygninger, som er omtalt i Tilstandsrapporten og home SundhedsAttest$^{TM.}$ og som ikke er undtaget i denne.
...
Ejendommen består desuden af:
Carport 20 m^2."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen.
...
4 Hvilke skader dækker forsikringen
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke
...
D 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 bekendtgørelse nr. 705 af 18/7 2000, at ejerskifteforsikringer, der tilbydes i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., skal have mindst samme dækningsomfang som anført i et bilag til bekendtgørelsen (for at

medføre de i lovens § 2 nævnte retsvirkninger). Ifølge det nævnte bilag skal forsikringen omfatte alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Herudover kan der i policen alene tages forbehold vedrørende bestemte bygningsdele.

I den foreliggende sag fremgår det ikke af tilstandsrapporten, at der er bygninger, som ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Ingen bygninger er således undtaget fra forsikringens dækningsområde, hvorfor selskabet ikke har været berettiget til at afvise forsikringsdækning. At klagerne i købsaftalen er gjort bekendt med, at annekset ikke er færdiggjort, indebærer ikke, at klagerne hermed er afskåret fra at påberåbe sig fejl ved det allerede etablerede.

Selskabet skal derfor genoptage behandlingen af de skader, som klagerne har anmeldt på annekset og på den mellem hovedhuset og annekset opførte læmur. Nævnet bemærker i den forbindelse, jf. ovenfor, at selskabet ikke er forpligtet til at dække konkrete skader, såfremt det godtgøres, at klagerne havde kendskab til disse før overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, litra D.

Herefter, og idet det af selskabet i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at alle ejendommens bygninger er omfattet af forsikringen, og skal på den baggrund genoptage behandlingen af de anmeldte skader på annekset og den mellem hovedbygningen og annekset opførte læmur.

Marianne Højgaard Pedersen