784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.046:

xxxxxxxx xxxxxxxx
xx xxxxxx xxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at tagkonstruktionen i tilstandsrapporten har fået karakteren UN, og at indholdet af allongen er selskabet uvedkommende.

Ejendommen, der er opført i 1980, er overtaget i henhold til købsaftale underskrevet 10/4 2002 af klagerne. Klagerne overtog ejendommen den 1/6 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/2 2001 med allonge af 28/5 2001.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Bemærkninger		**Ja**	**Nej**	**Bygning**
...				
2	Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	***A***

...

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad. 2: Hele tagkonstruktionen kommenteres ikke p.g.a. verserende sag. Konstruktionen er som paralleltag/loft, uden tagrum/skunkrum

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
...				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	***UN***		***Dette er en samlet karakter/bemærkning for hele tagkonstruktionen generelt. Karakteren UN skal forstås således: Sælger har oplyst at der er verserende sag vedr. taget. Se sælgeroplysninger pos. 0.2 herom. Der skulle foreligge syns- og skønsrapp., håndværkertilbud m.v. Jeg skal understrege at der i denne tilstandsrapport IKKE vil blive kommenteret den verserende sag. Således henvises til sagens rapporter, som sælger er i besiddelse af.***

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	**Nej**	**?**
0.	**Generelle oplysninger**			
...				
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? ***Vedr. taget, 2001 via ejerskifteforsikring fra 1998, afgøres i ankenævnet i marts 2001. - Istandsættes april 2001.***	☒	☐	☐
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? ***1998***	☒	☐	☐
...				
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? ***P.g.a. fejlkonstruktion konends. Istandsættes april 2001 (se spørgsmål 0.2).***	☒	☐	☐

...
Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:
Andet 1)
Uanset ankenævnets afgørelse sættes taget i stand i april 2001. Der er aftalt med tømrer J. ... - se kopi - under tilsyn af rådgivningsfirmaet A. F. M.
Derefter skulle taget være på plads i god standard.
...
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
...

	Bygn.:	**Kommentar:**
…		
8.0 Tagkonstruktion		
Bjælkespær	***B***	
Ensidigt fald	***B***	
Kommentar	***A***	***VIGTIG BEMÆRKNING: Der er anført et UN i denne rapport til HELE tagkonstruktionen generelt, p.g.a. verserende sag, vedr. fejl/mangler/fejlkonstruktion. Sælger har forevist håndværkertilbud på en omfattende/forestående tagrenovering til ca. kr. 200.000***

...
Allonge
...
Bemærkninger til tilstandsrapport
Efter aftale med ejer/sælger J. Z. har jeg d.d. besigtiget ejendommen igen, P.g.a. nu afsluttet tagrenovering.
Denne allonge vedr. således tilstandsrapportens pos. 8 med karakteren UN samt de bemærkninger/oplysninger der er tilskrevet tagkonstruktionen.

D.d. kan flg. bemærkes vedr. tag/tagkonstruktion:
Taget er færdigrenoveret og fremtræder med intakt tegldækket overflade, inddækninger m.v..
Besigtigelse er udført udv., fra terrænniveau og fra altanen, samt indv. fra som besigtigelse af loftoverfladerne.
Konstruktionen er som parattelloft/tag, uden tagrum. Visuelt bedømt er tagrenoveringen udført i god håndværkmæssig stand.
Det ligger uden for denne rapport at gennemgå selve byggesagen/tagrenoveringen. Køber må selv gere sig bekendt med renoveringsomfang, håndværker- og rådgiveransvar og garantier for det udførte."

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

"VEDR. TAGET:
Sælger har til køber udleveret tilstandsrapport samt ejerskifteforsikringstilbud. Tilstandsrapporten og dermed forsikringstilbuddet indeholder et forbehold (UN) vedrørende taget. Forbeholdet er knyttet til den omstændighed, at sælger er i færd med en gennemgribende renovering af taget.

Renoveringen udføres af Tømrermester J. O. ApS, F. i henhold til en entrepriseaftale af 8. februar 2001. Køber kan få udleveret kopi af entrepriseaftalen. Sælger bistås under renoveringssagen af ingeniørfirmaet A. F. M., Rådgivende Ingeniører A/S, F. Renoveringssagen er planlagt til at være afsluttet før køber overtager ejendommen.

> Baggrunden for renoveringssagen er, at sælger i 1999 konstaterede striber på væggen i ejendommen. Skaden blev besigtiget af sælgers forsikringsselskab, der foranledigede at der blev foretaget undersøgelser af prøver fra tagkonstruktionen. Undersøgelserne viste, at der var slimsvamp og skimmel i konstruktionen. Herefter blev der iværksat en fuldstændig omlægning af taget. Arbejdet blev imidlertid ikke afsluttet af den oprindelige entreprenør, og sælger hævede aftalen med entreprenøren. Sælger fik i den forbindelse gennemført en stadeforretning, hvor arkitektfirmaet H. & J., K. i en rapport af 10. maj 2000 gennemgik det udførte arbejde og beskrev hvorledes en korrekt gennemførelse af tagomlægningen skulle udføres. Køber kan få udleveret kopi af arkitektfirmaets rapport.
>
> Tømrerfirmaet J. O. ApS gennemfører tagrenoveringen i henhold til en beskrivelse udarbejdet af A. F. M., Rådgivende Ingeniører A/S. Ingeniørfirmaets beskrivelse er udarbejdet på grundlag af arkitektfirmaets rapport.
>
> Når tagrenovering er færdig sørger sælger for og betaler en genbesigtigelse af ejendommen med den byggesagkyndige der har udfærdiget tilstandsrapporten, således at der bliver udfærdiget en allonge til tilstandsrapporten. Codans forbehold for tagkonstruktionen vil herefter bortfalde."

Det fremgår af sagen, at der i første omgang var indhentet forsikringstilbud fra andet selskab, og at dette havde taget forbehold med hensyn til tagkonstruktionen.

Den 19/4 2001 fremsendte selskabet standardtilbud på ejerskifteforsikring på baggrund af tilstandsrapporten.

Berigtigende advokat har i skrivelse af 1/5 2001 til ejendomsmægleren bl.a. anført:

> "Med hensyn til svampeproblematikken vælger køberne i øvrigt at fæstne lid til, at svampeproblemerne er imødegået med tagreparationen, og at der i øvrigt foreligger anmærkningsfrit tilbud på tegning af såvel ejendoms- som ejerskifteforsikring."

Den ved købet medvirkende ejendomsmægler har i skrivelse af 3/5 2001 til berigtigende advokat om forholdet i relation til ejerskifteforsikringen bl.a. anført:

> "Ejendoms- og ejerskifteforsikring tilbydes både gennem Lærerstandens Brandforsikring og Codan med almindelige forsikringsbetingelser. Når der findes håndværkergaranti, skal denne træde i kraft, da udgifter ikke vil blive dækket fra to sider. Vedrørende taget er der sikkerhed gennem den 5-årige håndværkergaranti, den byggesagkyndiges garanti og Goritas erklæring. Den nævnte håndværkergaranti dækker selvfølgelig kun de dele af taget, der er restaureret."

Den 18/5 2001 meddelte klagerne selskabet, at de ønskede at tegne hus- og ejerskifteforsikring. Selskabets medarbejder har på sagen noteret følgende:

> "Der er nu lagt helt nyt tag på (kr. 300.000) - de ønsker dette besigtiget således at der ikke er forbehold i forbindelse med taget.
>
> Ejersk. 1/6-01."

Selskabet foranledigede ikke ejendommen besigtiget på ny, idet forsikringerne var udstedt uden forbehold.

Ved anmeldelse af 9/8 2006 har klagerne anmeldt, at der var skimmelsvamp på undersiden af gipsunderlaget i tagkonstruktionen samt på spær, og har i den forbindelse fremsendt "Fagudtalelse" af samme dato. Det fremgik, at skaden skyldtes manglende ventilation i tagkonstruktionen.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning ved skrivelse af 11/8 2006 med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 2.20, pkt. 1, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Da fremgik således af tilstandsrapporten, at hele tagkonstruktionen var undtaget huseftersynet.

Klagernes advokat henvendte sig herefter til selskabet ved skrivelse af 6/10 2006, hvori han påberåbte allongen udarbejdet den 28/5 2001 og opfordrede selskabet til at begrunde afvisningen yderligere.

Selskabet har i skrivelse af 30/10 2006 hertil bl.a. anført:

> "I den oprindelige tilstandsrapport udfærdiget d. 26.02.01 tager den byggesagkyndige afstand fra overhovedet at bedømme tagkonstruktionen, da hele taget er ved at blive renoveret på sælgers regning. Den byggesagkyndige karaktergiver taget med et UN, på side 6 i tilstandsrapporten. Forholdet er ligeledes nævnt i købsaftalen af 23.04.01 på side 1 A
> På et senere tidspunkt d. 28.05.01 udfærdiger den byggesagkyndige en allonge til tilstandsrapporten.
> ...
> Vi må på baggrund af de foreliggende oplysninger afvise, at det anmeldte forhold som værende dækket under ejerskifteforsikringen, da den byggesagkyndige i tilstandsrapporten tager afstand fra at bedømme tagkonstruktionen, samt at allongen er udfærdiget efter at købsaftalen er underskrevet, hvilket betyder at der fra selskabets side kan ses bort fra allongens indhold og at det er den oprindelige tilstandsrapport som er gældende.
> ...
> Til Deres orientering vedlægges kopi af ankenævnskendelse 63.689, som omhandler en tilsvarende situation."

Over for nævnet har klagernes advokat i klage af 12/1 2007 nedlagt følgende påstand:

> "Selskabet skal anerkende, at den i taget på ejendommen beliggende B. 23, H. konstaterede manglende ventilation og svampedannelse er skader, der omfattet af police nr. ... og som selskabet skal bekoste udbedring af med fradrag af den for forsikringen gældende selvrisiko."

Til støtte herfor har han bl.a. anført:

> "Det fremgår af sagen, jf. bilag ..., at klagerne henvendte sig til selskabet med anmodning om et forsikringstilbud under den helt klare forudsætning, at de kun var interesseret i at tegne en forsikring, hvis selskabet kunne tilbyde en sådan uden forbehold for skader ved taget; og dette under nøje angivelse af, hvilke skader, der havde været. Det fremgår, at der rent faktisk ikke blev taget et sådant forbehold fra selskabets side.
>
> Selskabet indså eller burde have indset, at der hos klagerne ikke forelå den fornødne partsvilje til at indgå en forsikringsaftale, der ikke var uden forbehold for skader ved taget. Såfremt selskabet ikke ville påtage sig risikoen for sådanne skader, burde selskabet derfor have taget et klart forbehold for skader ved taget, hvilket imidlertid ikke skete - trods det sædvanlige klare forbehold fra klagerne. Tilsvarende gælder, at selskabet - inden indgåelsen af forsikringsaftalen - med sit kendskab til klagernes klare forudsætning, burde have orienteret klagerne om, at man, af andre grunde - nemlig fordi allongen ikke forelå, da købsaftalen blev indgået, eller at UN'et ikke var ophævet ved allongens formulering, hvorved bemærkes, at dette dog klart må anses for tilfældet ikke ville anse sig for forpligtet til at dække skader ved taget. Selskabet har reelt accepteret at modtage klagernes ydelse, uden at gøre opmærksom på, at man ikke ville levere den ydelse, som klagerne helt tydeligt tilkendegav, at de forventede, hvis det blev aktuelt.
> ...
> Det fremtræder konstrueret, når det af selskabet anføres, at UN'et ikke skulle være ophævet ved allongen, og det må være ganske tankevækkende, at Codan - foranlediget af allongen og således på baggrund af formuleringerne i denne - fremsatte et forsikringstilbud uden forbehold. Det fremgår da også af allongen, at tagrenoveringen visuelt bedømt er i god håndværksmæssig stand, og en mere omfattende undersøgelse af taget end den i allongen beskrevne og udførte er ikke påkrævet efter huseftersynsordningen. De foretagne undersøgelser har derfor været egnet til at tage stilling til, om UN'et er ophævet, hvilket det må anses for at være. Som anført ovenfor har selskabet desuden erklæret, at man ville stille sig tilfreds på samme grundlag som Codan, og også allerede fordi Codan rent faktisk valgte at tegne forsikringen uden forbehold, må ejerskifteforsikringen i selskabet omfatte den af sagen omhandlede skade.
>
> Under de ovennævnte omstændigheder er det uden enhver betydning, at allongen er udarbejdet efter aftalens indgåelse."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 7/2 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I denne sag havde vore medlemmer mulighed for ved underskrivelsen af købsaftalen at tage forholdene omkring tagrenovering i betragtning. De var bl.a. bekendt med, at den bygningssagkyndige den 26.2.2001 havde afholdt sig fra at gennemgå denne, jfr. UN'eren i tilstandsrapporten. Vore medlemmer havde mulighed for at agere ud fra denne oplysning i relation til, hvorvidt de ville købe ejendommen, til hvilken pris, om der skulle gælde særlige vilkår for handlen etc. hvilket da også skete, ...

Vi finder og har vedvarende fundet, at risikoen for, om den skete renovering er håndværksmæssigt korrekt udført, ikke påhviler os, jfr. forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse.
...
Den omstændighed, at vi ikke specifikt i forbindelse med tegningen gjorde vore medlemmer opmærksom på indholdet af forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelser, kan efter vor opfattelse ikke føre til, at vi er forpligtet til ganske at bortse fra disse. Vi bemærker, at vore medlemmer var repræsenteret af advokat i forbindelse med handlen, og at ejerskifteforsikringen netop er karakteriseret ved ikke at dække forhold, som er omtalt i tilstandsrapporten, og som køber kendte til ved handlens indgåelse.

For så vidt angår allongen har denne ikke været en del af indtegningsgrundlaget, den er først blevet forelagt os i forbindelse med skaden, og den er udarbejdet efter købsaftalens indgåelse. Den har således været uden betydning for handlens indgåelse, og den er uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jfr. ankenævnskendelserne 52.955 samt 63.689."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2.20** Forsikringen omfatter ikke

- Udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner vindmøller eller andre forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

...

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

1. forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.

...

- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at købsaftalen dateret 10/4 2001 mellem klagerne og sælgerne af ejendommen blev indgået på baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport af 26/2 2001. Nævnet bemærker videre, at det af købsaftalen fremgår, at sælgerne påtog sig en fuldstændig omlægning af taget, og at sælgerne, når tagrenoveringen var færdig skulle foranledige og bekoste en genbesigtigelse af ejendommen med den byggesagkyndige, således at der kunne udfærdiges allonge til tilstandsrapporten, således at det oprindelige tilbudsgivende forsikringsselskabs forbehold til tagkonstruktionen bortfaldt. Nævnet finder imidlertid, at denne allonge - der er udarbejdet efter købsaftalens indgåelse og herudover ikke er indgået i forbindelse med indtegning af ejerskifteforsikringen med selskabet, er uden betydning for dækningen på ejerskifteforsikringen. Nævnet finder således, at spørgsmålet om dækning skal afgøres i forhold til tilstandsrapporten.

Da tagkonstruktionen dels har fået karakteren UN i tilstandsrapporten, dels er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 2.20, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække skaden.

Nævnet bemærker, at køberne har haft mulighed for at anmelde forholdet i henhold til byggegarantien inden for fem år, men tilsyneladende har undladt dette, jf. pkt. 4, in fine, citeret oven for.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen