859/11

Den 17. januar 2011 blev i sag nr. 77.933:

xxx xxxxxx xx xx xxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

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 med basisdækning i GF-Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i anledning af diverse skader ved den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt at ville dække omkostningerne til opklodsning af gulv samt manglende vindbræt og har herudover opfordret klagerne til at fremkomme med undersøgelsesresultater af, hvorvidt der er konstateret en skade forårsaget af membranen i saunaen, men har ved sagens indbringelse for nævnet ikke modtaget nogen oplysninger herom. Med hensyn til eventuel manglende isolering har selskabet afvist kravet med henvisning til, at dette ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet heller ikke vurderes at udgøre en nærliggende risiko for skade.

Ejendommen, der er opført i 1934 med udnyttet tagetage på 40 m2, blev overtaget af klagerne den 1/8 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/4 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:**

…

- Hvis du bevidst eller groft uagtsomt har givet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet (f.eks. ved at fortie skjulte skader, du har kendskab til)

…

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? A: På grund af stor bygningshøjde er bygningsdele, herunder eventuelle kvisttage, der befinder sig højere end 3,5 meter over terræn, kun besigtiget nedefra, og kun skader der kan observeres herfra er medtaget i rapporten. Der er ikke adgang til skunke mod syd. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.	☒	☐	AB___

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsen er middel. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan udføres, især på vinduer og døre.

Bygningens indretning og dele af hovedkonstruktioner er ændret væsentligt siden huset blev opført.

Ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, der skønnes delvis udført som selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

Som det fremgår af rapporten, er der punkter, der bør udbedres.

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.2 Belægninger	K1	Der er revner mellem gulvplanker, der er større end forventeligt.

…

8. Tagkonstruktion

8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækninger ved kvist er defekte. Note: Se sælgers oplysninger.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Nedbrydning ved vindskeder.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Fuger i skorsten er løse. Note: Der anbefales at reparere skorsten for at undgå følgeskader.

…

B Beboelse - tilbygning

…

8. Tagkonstruktion

8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Nedbrydning ved vindskeder.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Fuger i skorsten er løse. Note: Der anbefales at reparere skorsten for at undgå følgeskader.
	K1	Skorstensflade i tagrum er mørnet og med løs puds.
	K1	Forskalling ved skorsten er udført med mørtel, der generelt ikke kan udføres tætsluttende, og har tendens til revnedannelse.

…

3. 77.933

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.
…

		Ja	Nej	Ved ikke
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?"	☐	☒	

Klagerne har i anmeldelse af 9/6 2008 til selskabet anmeldt følgende:

"Ved ombygning i 1992 har det vist sig at byggefirmaet har lavet en del fejl. Derfor blev der i 1999 kørt retssag mod tidligere ejer samt byggefirma af … (ejeren i 1999) Som vandt sagen og indgik forlig. I stedet for at udbedre skaderne valgte … [ejeren i 1999], at sælge huset videre til … (NCH) med nedslag i prisen. Vi købte d. 1.5.07 huset af NCH, som undlod at fortælle os om skaden (som ikke er blevet udbedret). Vi står nu med en første sal, som er stort set ubrugelig i hele vinter halvåret, pga. træk og kulde. Vi har et barn på 1 ½ år, og bliver derfor nødt til at få udbedret skaden inden vinter."

På spørgsmålet om, hvilke skader der var sket, henviste klagerne til en syns- og skønserklæring af 8/4 1999, der blev udarbejdet i forbindelse med retssagen i 1999 mod den tidligere ejer og byggefirmaet.

Af den omfattende erklæring med tillæg af 14/10 1999 og 7/4 2000 fremgår bl.a. vedrørende spørgsmål 4, at der for så vidt angik terrassen på 1. sal havde været vandindtrængning grundet manglende inddækning, og at udbedringen blev anslået til 15.000 kr. Af spørgsmål 5 angående ventilationsforholdene under trægulvene i bygning 2 fremgik, at der ikke var ventiler i ydervægge/fundament, og at udgiften hertil ville andrage 2.500 kr. Spørgsmål 7 i rapporten angik spørgsmålet, om bygningsforskrifterne var overholdt med hensyn til de udluftningsmæssige forhold i tageetagen. Det fremgik af besvarelsen, at der ikke var tilstrækkelig åbning mellem underlagsbrædderne i bygning 2. Nødvendige udbedringsarbejder ville andrage 4.750 kr. Spørgsmål 9 vedrørende inddækningen

mellem bygning 2 og udhuset skulle der udføres en egentlig inddækning med bly og zink, som ville andrage 2.125 kr. Af skønsrapporten vedrørende spørgsmål 11, hvorvidt tagisoleringen opfyldte de bygningsmæssige forskrifter, fremgik, at efterisolering og udbedringsomkostninger ville andrage 77.180 kr. Med hensyn til spørgsmål 13, om der til dampspærren bag ved beklædningen eller under gulvbrædderne var brugt forskriftsmæssig materiale, var det anført, at der var brugt plastemballage, hvilket ikke skønnedes forsvarligt. Udgiften til udbedringen ville andrage 13.740 kr. Spørgsmål 14 drejede sig om vindbrædder, hvor vindbræt manglede, og udbedringen af dette forhold ville andrage 3.750 kr. Alt i alt vurderedes udbedringerne at beløbe sig til 123.795 kr. Heraf vurderedes forholdet vedrørende vandindtrængning ved terrasse (4), ventilationsforholdene under trægulvene og inddækningen mellem bygning 2 og udhuset at udgøre forhold, som ikke umiddelbart var synbart uden fysiske indgreb i konstruktionerne. I tillæggene til rapporten blev der rejst yderligere spørgsmål til manglende ventilation ved udhængsbrædder, krav til overlæg for plastmembraner og tiltag til gennemførelse af en thermofotografering med henblik på at fastslå isolerings-evnen i ydervæggene m.v.

Selskabet har i skaderapport af 19/6 2008 til klagerne bl.a. anført:

> "Det skal før gennemgangen bemærkes, at vores forsikring ikke omfatter ulovlighedsdækning. Fejl i henhold til bygningsreglement er altså ikke omfattet - medmindre de udgør en skade.
> Endvidere bemærkes det, at manglende isolering ikke udgør en skade.
>
> Tagkonstruktion:
>
> Der er ikke konstateret skader i tagkonstruktionen. For undersøgelse af dette har der i forbindelse med syn og skøn været nedtaget brædder i loftsbeklædninger samt aftaget tagplader.
>
> Der er ikke konstateret skader i forbindelse med indbygget altan i taget. Der kunne ses skjolder fra tidligere fugt/vandansamling. Dette problem er afhjulpet ved montering af Alu-kapsler over samlinger mellem lodrette eternitplader og tagplader.
> Skønsmanden sætter spørgsmål ved den håndværksmæssige udførelse, men der er ingen skader.
>
> Vedr. udluftningsforhold, anvendte profilbrædder og isolering af tagkonstruktionen henviser skønsmanden til bygningsreglement og anvisninger.
> Skønsmanden har ikke konstateret skader forårsaget af disse forhold.
>
> Manglende vindbræt på bygningens nordside. Dette udgør ikke en skade (manglende bygningsdel??) - skønsmand har vurderet omkostningen i 1999 til kr. 3.750. Dette er vel minimum 6.000 i dag.

Gulve:
Der er konstateret en sammenfaldet opklodsning i gulvkonstruktion. Herudover er der ikke konstateret skader i gulve. Skønsmanden henviser til SBI anvisning omkring udluftning.

Sauna:
Såfremt der er skader i sauna forårsaget af membran vil dette være dækket på forsikringen. Dette kræver en nærmere undersøgelse."

Klagernes advokat har i brev af 21/8 2008 til sælgerens advokat anført:

"Ud over de forhold, som jeg allerede har nævnt i skrivelsen til Deres klient, skal jeg påpege, at Deres klient i tilstandsrapporten under pkt. 0.2: 'Er der eller har der været tvister, retssager eller syns-skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?' har svaret 'Nej'.

Det er min helt klare opfattelse, at Deres klient er erstatningsansvarlig over for mine klienter, og der er for mig heller ingen tvivl om, at det er nemmere for Deres klient at oplyse om forhold, som han er bekendt med, end det er, at mine klienter skal forsøge at gætte sig frem til, om der er problemer med ejendommen.

Da Deres klient åbenbart ikke længere er i besiddelse af dokumenterne, vedlægger jeg til Deres orientering kopi af rapport I og rapport II fra …'s tegnestue.

Jeg vedlægger også til Deres orientering kopi af et af mine klienter indhentet tilbud, dateret den 25. juni d.å. fra … Tømrer og Snedker.

Ifølge tilbuddet omfatter det alene den nødvendige udbedring og beløber sig således til incl. moms kr. 257.850,00, hvilket beløb jeg principielt skal gøre gældende, at Deres klient skal erstatte mine klienter.

Jeg vil selvfølgelig forsøge at få ejerskifteforsikringsselskabet til at dække forholdene, men de beløb, som man ikke vil dække, vil blive gjort gældende over for Deres klient, og jeg skal også forbeholde mig mine klienters udgifter til salær over for mig."

Sælgerens advokat har i brev af 6/8 2008 som svar herpå bl.a. anført:

"Min klient erkender, at det er en fejl, at han ikke har oplyst om den i hans skøde omtalte sag mellem de tidligere ejere af ejendommen og den omtalte termografirapport, men dette skyldes, at min klient havde glemt både den omtalte tvist og den omtalte rapport.

Min klient erindrer ikke at han modtog de omtalte dokumenter ved købet, og under alle omstændigheder er han ikke længere i besiddelse af dokumenterne og lagde hverken ved købet af ejendommen eller efterfølgende vægt på det omtalte forhold.

Som bekendt er der udarbejdet sædvanlig tilstandsrapport i forbindelse med overdragelse af ejendommen fra min klient til Deres klienter, og rapporten må antages at indeholde oplysninger om alle relevante fejl og mangler, som kan konstateres på ejendommen. Jeg skal særligt henlede opmærksomheden på den byggesagkyndiges kommentarer til bygningernes tilstand, side 8 i tilstandsrapporten, hvoraf blandt andet fremgår: 'Bygningens indretning og dele af hovedkonstruktioner er ændret væsentligt siden huset blev opført. Ejendommen har

gennemgået en del om- og tilbygninger, der skønnes delvis udført som selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.'

De omtaler et erstatningskrav i Deres brev uden at konkretisere dette.

På det foreliggende grundlag må jeg afvise, at min klient har udvist erstatningspådragende adfærd. Der er ikke blevet udført væsentlige om- eller tilbygninger i min klients ejertid, og den manglende oplysning om en tvist mellem de tidligere ejere og en termografisk rapport, er ikke i sig selv udtryk for en erstatningspådragende adfærd. Da det endvidere er oplyst i tilstandsrapporten, at dele af ejendommen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, er det vanskeligt at få øje på grundlaget for et erstatningskrav mod min klient. Hvis ejendommens konstruktion m.v. havde betydning for Deres klienters køb af ejendommen, burde oplysningerne i tilstandsrapporten have givet anledning til nærmere undersøgelser fra købers side. Ved at undlade dette har Deres klienter påtaget sig risikoen for eventuelle fejl og mangler, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat har i brev af 21/8 2008 til selskabet fremsendt tilbud fra tømrer B tilligemed kopi af breve til sælgerens advokat, idet han anmodede om at få oplyst beløbet, der ville blive dækket af selskabet.

Selskabets taksator har i mail af 25/8 2008 som svar herpå anerkendt dækning af manglende vindbræt på nordsiden og opklodsning på gulv som dækningsberettigende skader.

Tømrerens faktura for udbedring af de anerkendte forhold udgjorde 9.248,75, som selskabet angiveligt udlagde i første omgang.

Efterfølgende var der nogen korrespondance om betalingen af tømrerens faktura, da klagerne umiddelbart efter udbedringen betalte 1.000 kr., hvorfor der resterede 8.248, 75 kr., som klageren skulle betale, da der gjaldt en selvrisiko på 11.333 pr. skade.

Klagernes advokat har i brev af 8/10 2009 anført, at klagerne ikke kan være forpligtet til at betale selvrisikobeløbet med henvisning til, at de ikke selv havde bestilt håndværkerne, og at det kom bag på dem, da håndværkeren kom for at udbedre forholdet, da de ikke havde noget ønske om af få det udbedret på det tidspunkt grundet manglende likviditet.

Selskabets taksator har i mail til selskabets sagsbehandler hertil anført, at klagerne i sin tid selv havde indhentet tilbud fra tømrer B, og at taksatoren havde igangsat udbedringen med tætning langs facader, da klagerne klagede over kulde. Det var derfor taksatorens opfattelse, at klagerne havde ønsket arbejdet udført.

I brev af 23/10 2009 til klagernes advokat har selskabet henvist til, at alle ejerskifteforsikringer har en forholdsvis høj selvrisiko, og at det næppe kunne komme bag på nogen, at der skulle betales selvrisiko.

I brev af 14/12 2009 til selskabet har klagernes advokat bl.a. anført, at sælgerens advokat under retssagen har anført, at ejerskifteforsikringsselskabet bør dække en væsentlig del af forholdene under ejerskifteforsikringen, men at klagernes advokat var uenig i dette synspunkt.

I brev af 4/2 2010 til klagernes advokat har selskabet henvist til taksatorens rapport af 19/6 2008, hvoraf det fremgik, hvad der var dækket over ejerskifteforsikringen, og at klagerne selv skulle få undersøgt, hvorvidt der forelå en skade eller ej med hensyn til saunaen. Klagerne er aldrig vendt tilbage vedrørende dette spørgsmål, og da der nu er gået 2½ år, uden at klagerne har konstateret en skade, ansås der derfor heller ikke at være nærliggende risiko for skade.

Over for nævnet har klagernes advokat indbragt klage den 4/3 2009 og nedlagt påstand om, at selskabet betaler en del af de konstaterede forhold, som der føres sag mod sælgeren om. Til støtte for sin påstand har han bl.a. henvist til sagen mod sælgeren, idet han herom bl.a. har anført:

> "Jeg har nedlagt en påstand på betaling af kr. 257.000,00 og til støtte for påstanden gør jeg gældende, at uanset at der er forbindelse med mine klienters køb er udfærdiget en tilstandsrapport, da har [sælger] handlet erstatningsansvarligt ved at undlade at fortælle mine klienter, at han var bekendt med, at der tidligere havde verseret en sag omkring mangler på ejendommen og ved at have undladt at fortælle, at man ikke have foretaget nogen som helst udbedringer.
>
> Advokat … der repræsenterer [sælger] har meddelt, at han vil påberåbe sig, at mine klienter ikke har opfyldt deres tabsbegrænsningspligt, da man ikke har indbragt ejerskifteforsikringsselskabet - GF - afslag på dækning i henhold til ejerskifteforsikringen.

Principielt er jeg uenig i dette synspunkt, men af hensyn til mine klienter bliver jeg nødt til at indbringe ejerskifteforsikringsselskabets afslag på dækning i henhold til ejerskifteforsikringen for Ankenævnet."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 6/4 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I henhold til betingelsernes afsnit 3.1 dækker forsikringen udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade 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 også udgøre en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Af syns- og skønsrapporten fremgår det, at der ikke er konstateret skader i tagkonstruktionen. For undersøgelse af dette har der i forbindelse med syn og skøn været nedtaget bræddер i loftsbeklædninger samt aftaget tagplader.

Der er ikke konstateret skader i forbindelse med indbygget altan i taget. Der kunne ses skjolder fra tidligere fugt/vandansamling. Dette problem er afhjulpet ved montering af Alu-kapsler over samlinger mellem lodrette eternitplader og tagplader.
Skønsmanden sætter spørgsmål ved den håndværksmæssige udførelse, men der er ingen skader.

Vedr. udluftningsforhold, anvendte profilbrædder og isolering af tagkonstruktionen henviser skønsmanden til bygningsreglement og anvisninger.
Skønsmanden har ikke konstateret skader forårsaget af disse forhold.

Vor taksator har ikke besigtiget huset men været i kontakt med den lokale tømrer og derved oplyst, at der manglende et vindbræt på bygningens nordside. Dette udgør en skade. Skønsmand har vurderet omkostningen i 1999 til kr. 3.750, men skønnes til minimum kr. 6.000,- i dag.

Der er konstateret en sammenfaldet opklodsning i gulvkonstruktion. Herudover er der ikke konstateret skader i gulve. Skønsmanden henviser til SBI anvisning omkring udluftning.

Såfremt der er skader i sauna forårsaget af membran vil dette være dækket på forsikringen. Dette kræver en nærmere undersøgelse. Som vi har bedt vor forsikringstager få foretaget og vende tilbage, hvilket selskabet ikke har fået en tilbagemelding på.

Taksator havde bedt forsikringstager kontakte deres tømrer for undersøgelse af, hvorvidt der kan konstateres skader ved:
Opklodsning i gulv
Manglende vindbræt
Sauna
Hvor han ligeledes bad dem om at deres tømrer samtidigt afgav et tilbud på udbedring af ovennævnte. Forhold vedr. gulv og vindbræt er udbedret.

Endvidere er det overfor forsikringstager og dennes advokat gjort gældende, at det eventuelle manglende isolering ikke udgør nogen egentlig skade på ejendommen, ligesom dette forhold ikke giver nærliggende risiko for skader.

Overfor nævnet må vi af nævnte grunde ligeledes fastholde, at der ikke er tale om et forhold, omfattet af den her i selskabet tegnede ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade 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 også udgøre en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
Forsikringen dækker ikke
- 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 den sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

…
Sikrede har en selvrisiko på kr. 11.333 (år 2007) pr. dækningsberettiget skade. Den maksimale selvrisiko kan ikke overstige kr. 34.000 (år 2007) i hele forsikringsperioden.

Selvrisikobeløbet reguleres hvert tredje år pr. 1. januar efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. lov om beregning af et nettoprisindeks. Reguleringen sker første gang pr. 1. januar 2004. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at nævnet har noteret sig, at selskabet har givet tilsagn om dækning af skader, der er forårsaget af membranen i saunaen, hvis en undersøgelse viser, at der er en skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet efter det foretagne syn og skøn at måtte lægge til grund, at der er forskellige mangler ved ejendommen, herunder at isoleringen af tagetagen ikke opfylder de bygningsmæssige forskrifter. Nævnet finder imidlertid, at disse forhold ikke udgør skader eller nærliggende risiko herfor. Det bemærkes i denne forbindelse, at der ikke er dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet finder på denne baggrund ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand