862/11

Den 28. februar 2011 blev i sag nr. 77.967:

xxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende den forsikrede ejendoms badeværelsesgulv.

Selskabet har henvist til, at klagerne er blevet advaret om forholdet i tilstandsrapporten, der dannede grundlag for købet af ejendommen. Klagernes skuffede forventninger på baggrund af sælgernes oplysning om udbedring kan ikke gøres gældende over for selskabet, men må rettes mod sælgerne.

Ejendommen, der er opført i 1952, blev ifølge købsaftalen af 30/5 2009 overtaget af klagerne den 15/8 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/11 2008.

Af tilstandsrapporten af 25/11 2008 fremgår bl.a.:

"9. Bad/toilet og bryggers

9.1	Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning er uden vedhæftning i badeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er her risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner.

9.3 Fuger	K1	Der mangler fuge under toilet.
9.4 Gulvafløb	K3	Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb. Note: Gulvet må forventes at være under daglig vandbelastning. Der kan derfor opstå indtrængning af vand i gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg.

…

Karakterer:

IB:	Ingen bemærkninger	K3:	Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
K0:	Kosmetiske skader	UN:	Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).
K1:	Mindre alvorlige skader		
K2:	Alvorlige skader		

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

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?"	☐	☒

I brev af 9/6 2009 har købernes advokat godkendt købsaftalen på betingelse af nogle forhold i kælderen. Der blev ikke i den forbindelse taget forbehold om tilstandsrapportens K3-angivelser i badeværelset.

Efterfølgende blev der på foranledning af sælgerne udfærdiget en ny tilstandsrapport dateret 21/6 2009. Der var tale om en anden bygningssagkyndig, og punkt 9 vedrørende bad/toilet og bryggers var udeladt.

Den 29/9 2009 har klagerne i mail til selskabet anmeldt skaden. Det fremgår bl.a. heraf:

"Hvordan blev skaden opdaget:	Min kæreste var nede i kælderen efter jeg havde været i bad, og opdagede to våde pletter på gulvet under badeværelset.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt):	Der er vand i kælderloftet under badeværelset, der drypper ned på gulvet i kælderen når vi tager bad.

3. 77.967

Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	Nej
Burde tidligere ejer have kendt til skaden:	Ja
Hvis ja - hvorfor/hvordan:	Hvis de har været i kælderen efter de har været i bad. I øvrigt kunne vi pille et stykke papir ud fra et hul i loftet, hvor noget af vandet drypper ned fra."

På baggrund af anmeldelsen har selskabets bygningskonsulent besigtiget ejendommen den 22/10 2009. Klagerne har angiveligt i den forbindelse oplyst konsulenten om, at der var skifermosaik i badeværelset, da klagerne første gang så ejendommen, men da de overtog ejendommen, var der sort granit på gulvet.

Konsulenten konstaterede ved besigtigelsen, at der var sokkelkant hele vejen rundt i badeværelset, hvor der mangler afslutninger, og der er direkte hul ned bag toilettet.

I brev af 10/11 2009 har selskabet henvist til anmærkningerne i tilstandsrapporten af 25/11 2008, som klagerne udleverede til selskabets konsulent ved besigtigelsen. Det var derfor selskabets opfattelse, at klagerne kendte til forholdet på købstidspunktet. Selskabet afviste som følge heraf forholdet med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.4.

Klagernes advokat har i brev af 17/11 2009 til selskabet kritiseret selskabets afgørelse og har bl.a. anført:

> "Det er ikke korrekt, at gulvet i badeværelset ved den første besigtigelse af ejendommen var med skifermosaik. Badeværelset var renoveret, hvorfor det blev oplyst, at oplysningerne i den oprindelige tilstandsrapport af 25. november 2008 ikke var korrekte.
>
> Da endvidere kælderen ikke var undersøgt på grund af ombygning betingede jeg min godkendelse af købsaftalen af, at der blev foretaget ny besigtigelse. Den nye besigtigelse resulterede i tilstandsrapporten af 21. juni 2009. Jeres tilbud om ejerskifteforsikring er dateret 30. juni 2009 og baseret på tilstandsrapporten af 21. juni 2009.
>
> Den nye tilstandsrapport indeholder ingen bemærkninger til badeværelset.
>
> Det er derfor min opfattelse, at den anmeldte skade vedrørende vand i kælderloftet under badeværelset er dækningsberettiget, i det omfang den ikke er dækket af anden forsikring."

Selskabet fastholdt afgørelsen i brev af 10/12 2009 til klagernes advokat, idet det bl.a. hedder:

> "De anfører i Deres brev at Deres klienter ved første besigtigelse af badeværelset fik oplyst, at tilstandsrapportens oplysninger vedrørende badeværelset ikke var korrekte, da badeværelset var blevet renoveret efterfølgende.
>
> Om Deres klienter har fået en sådan oplysning kan jeg naturligvis ikke vide, men jeg må konstatere, at oplysningerne er direkte modstrid med tilstandsrapportens oplysninger. Af tilstandsrapporten (af 25. november 2008) fremgår, at køkken og bad er renoveret (side 7), og sælger oplyser, at hele huset er renoveret i 2007/2008. Med andre ord er der ikke nogen tvivl om, at den bygningssagkyndige har set det nyrenoverede bad, som også er det badeværelse som skadeanmeldelsen vedrører."

Advokaten har efterfølgende i brev af 21/12 2009 bl.a. anført:

> "Da huset, herunder badeværelset, blev besigtiget første gang, bemærkede køberne, at gulvfliserne ikke var de samme, som de gulvfliser, mine klienter havde set på billeder af huset på internettet.
>
> Sælger oplyste i den anledning, at gulvet var nyt, og at de mangler, som var nævnt i tilstandsrapporten, var udbedret.
>
> Gulvet er således udført efter den i tilstandsrapporten oplyste renovering i 2007/2008.
>
> Mine klienter har ikke haft indflydelse på valg af bygningssagkyndig og kender ikke baggrunden for at vælge en anden, end den først anvendte.
>
> Såvel jeg som mine klienter er først nu blevet opmærksomme på dette forhold."

Selskabet har i brev af 29/1 2010 til advokaten på ny fastholdt sin afgørelse og har herudover bl.a. anført:

> "Det fremgår af købsaftalens advokatforbehold, at indsigelser skal være fremkommet senest d. 9. juni 2009, og at aftalen herefter er bindende. Da der ikke ses at være gjort indsigelser fra købers side vedrørende badeværelset, må det lægges til grund at køberne ikke efterfølgende har haft mulighed for at gøre krav gældende mod sælger vedrørende badeværelset, og at den nye tilstandsrapport - for så vidt angår badeværelset - derfor har været helt uden betydning for handlen.
>
> Uanset at ejerskifteforsikringen ubestridt er tegnet på baggrund af den nye tilstandsrapport (H-09-00477-0026), kan det, at der ikke i denne rapport ikke findes anmærkninger vedrørende badeværelset, ikke tillægges betydning, da køberne allerede bindende havde accepteret at købe ejendommen på baggrund af en tidligere tilstandsrapport samt sælgers oplysninger om, at de i denne tilstandsrapport anmærkede forhold var udbedrede.
>
> Af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår af § 2 stk. 2, at tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring skal være modtaget inden aftalens indgåelse. Heri ligger forudsætningsvist, at det er afgørende for ordningen, at en køber skal have haft en reel mulighed for, at forhandle købsaftalens vilkår på baggrund af tilstandsrappor-

tens oplysninger. Og omvendt, at de forhold som køber har haft anledning til at forhandle med sælger, ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Over for nævnet har advokaten indbragt klage den 10/3 2010 med krav om, at selskabet dækker skaden i gulvet og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Policen er tegnet i henhold til tilstandsrapport af 21. juni 2009, som blev udfærdiget efter handelens indgåelse, idet den oprindelige tilstandsrapport af 25.11.2008 ikke var korrekt/ikke fyldestgørende. Bl.a. oplyste sælger, at badeværelset var renoveret efter tilstandsrapporten af 25. november 2008. I den nye tilstandsrapport var der ikke anført mangler vedrørende badeværelset, hvilket var i overensstemmelse med sælgers oplysninger om, at badeværelset var renoveret efter den 25.11.2008. Forsikringstageren gør gældende, at ejerskifteforsikringen er tegnet i henhold til tilstandsrapporten af 21. juni 2009, som var i overensstemmelse med såvel købers som sælgers oplysninger om ejendommen. Tilstandsrapporten af 25.11.2008 var misvisende og ufyldestgørende."

Selskabet har over for nævnet i brev af 15/4 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der findes en del retspraksis, der fastslår, at en købers skuffede forventninger stammende fra f.eks. fejlagtige sælgeroplysninger ikke er forhold, der kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Der kan henvises til f.eks. AK 70.287 og AK 70.401, hvor klagers skuffede forventninger ikke kunne føre til dækning af ellers ikke-dækningsberettigende skader. I kendelserne AK 57.644 og AK 59.644, der begge vedrørte kældre, slog Nævnet fast, at en klager ikke overfor ejerskifteforsikringen kunne støtte ret på oplysninger stammende fra sælger eller andre om at kælderen skulle være tør. Vurderingen af, om et forhold er dækket af ejerskifteforsikringen er derfor objektiv og kan ikke støttes på en købers subjektive forventninger bibragt f.eks. af sælger.

Det fremgår af købsaftalen, at handlen er indgået på grundlag af TR 1. Det fremgår endvidere at korrespondancen mellem køber og sælger i forbindelse med handlen, at klagers eneste forbehold gik på kloakforholdene (pkt. 1 i bilag …) samt kælderen (pkt. 2 i bilag …), som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige, og derfor havde anmærket med en UN (bilag … pkt. 2.7).

Klager havde ingen reservationer eller betingelser omkring badeværelset, som i den tilstandsrapport blev udleveret før handlen indgåedes, var anmærket med 2 K3'er og en K1'er.
…
Det er selskabets opfattelse, at TR 1 er den tilstandsrapport, der har ligget til grund for ejendomshandlen og dermed bestemmende for købers beslutning om at købe ejendommen. Klager besluttede at købe ejendommen - trods de alvorlige anmærkninger om badeværelset - men betrygget af sælgers oplysninger om udbedring. Hvor sælgers oplysninger viser sig ikke at holde må køber rette krav mod sælger - det kan ikke rettes mod ejerskifteforsikringen.
…
Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at handlen er indgået på baggrund af TR 1 - og det er den, som er bestemmende for, hvilke risici klager overtog, ved underskrift af købsaftalen. Dette også uanset, at selskabet indtegnede forsikringen på baggrund af TR 2.

Huseftersynsordningen kan ikke fungere, hvis køber og sælger *efter* købsaftalens indgåelse shopper rundt efter en ny (og bedre) tilstandsrapport, som så indsendes til et nyt forsikrings-

selskab og den vej rundt får dækning for skader, som parterne er bekendt med og burde aftalemæssigt have afklaret *inden* handlens indgåelse.

Der kan kun være én tilstandsrapport i en ejendomshandel hvor huseftersynsordningens regler anvendes ! Det er den, der lå til grund for parternes beslutning om at indgå aftale om ejendommens overdragelse.

Konklusion

De anmeldte forhold omkring utætheder i badeværelset er anmærket i den tilstandsrapport, der lå til grund for ejendomshandlens indgåelse.

Klager har ikke lidt noget tab ved, at der efter handlen var indgået, blev lavet en ny tilstandsrapport, hvori badeværelset af uforståelige årsager ikke er anmærket.

Klager kan ikke opnå en bedre retsstilling blot fordi Dansk Boligforsikring A/S indtegnede ejerskifteforsikringen på baggrund af en tilstandsrapport hvor skaderne ikke var anmærket.
Det afgørende for sagens afgørelse er ikke hvilken tilstandsrapport Dansk Boligforsikring A/S indtegnede forsikringen efter, men hvilket beslutningsgrundlag klagerne valgte at købe huset på. Det gjorde de på baggrund af en tilstandsrapport, hvor de anmeldte forhold var anmærket.

Klagers skuffede forventninger i forhold til, at de alvorlige skader i badeværelset var udbedret, må rettes mod sælger."

Der har efterfølgende været korrespondance mellem parterne, men der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt.

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Undtagelser fra dækning**

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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.

…
4.4
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:
Klagerne underskrev købsaftalen på baggrund af tilstandsrapport af 21/11 2008 og dermed med viden om K3 angivelserne vedrørende badeværelset.

At der er foranlediget udarbejdet en senere tilstandsrapport, hvor forholdet ikke er nævnt, kan ikke føre til andet resultat, idet det bemærkes, at der i stedet burde være udarbejdet allonge til tilstandsrapporten af 25/11 2008 vedrørende badeværelsesgulvet, inden klagerne havde bundet sig til købet. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslaget (Folketingstidende 1994-95 tillæg A side 2992) hvoraf fremgår, at en aftale er indgået, selv om den er betinget af et eller flere forhold, uanset hvad betingelsen går ud på.

At tilbuddet på ejerskifteforsikring er afgivet efter at der efter købsaftalens indgåelse er udarbejdet en ny tilstandsrapport, kan ikke føre til andet resultat i forhold til ejerskifteforsikringen.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.4. Det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgeren er fritaget for sit mangelsansvar.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand