Ankenævnet for Forsikring

901/12

Den 15. oktober 2012 blev i sag nr. 82.016:

xxxxx xxxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i forbindelse med anmeldelse af en skade ved udestuen i den forsikrede ejendom, og at den bygningssagkyndige har betragtet udestuen som en del af beboelsen, hvorfor der mangler et areal i forhold til det, klagerne er blevet oplyst om.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det omtvistede areal må betragtes som en udestue og ikke som en del af beboelsen, og at udestuen derfor ikke skal leve op til de bestemmelser, der er gældende for en beboelsesdel. Herudover er det selskabets opfattelse, at udestuen ikke afviger væsentlig fra andre udestuer af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstandard. Forholdet opfylder dermed ikke skadebegrebet i forsikringsbetingelserne.

Ejendommen, der er opført i 1954, blev overtaget af klagerne af et dødsbo den 1/10 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/8 2010.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygnr.	Bygn	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Udnyttet tagetage m²	Brutto etageareal m²
					Total	Kælder		Bolig
1	A	Beboelse	1954	1	120	0	0	120
2	B	Havestue/udestue	-	1	16			

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af husetsynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

...

	Ja	Nej	Bygning
...			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Væg til væg tæpper umuliggør besigtigelse af undergulve, forbehold for skader i gulve tildækket med tæpper. Fundamenter ved udestue samt sydgavl og del af østfacade på boligen dækket med plantevækst/-flisebelægning.*	☒	☐	AB

...

BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).
Udestuen, overdækningen, drivhuset og lysthuset er ikke registreret på BBR-ejermeddelelse. Arealerne er skønnede, der er ikke foretaget opmåling.

...

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

...

B Havestue/udestue

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K0	Det var ikke muligt at besigtige selve soklen på grund af beklædning, fliser og plantevækst. Der ses dog ikke tegn på sætninger i de overliggende konstruktioner.

...

3. Yder- og indervægge

3.2 Beklædninger	K1	Løstsiddende panelplader på gavlvæggen.
	K2	Slidte/udtørrede krydsfinerplader under vinduer i udestuen, mod syd ses enkelte mørnede områder.

4. Vinduer og døre

4.2 Vinduer	K2	Udestuens vinduer med pletvise rådangreb, en rude er punkteret.

...

6. Gulvkonstruktion og gulve

6. Ingen bemærkninger

8. Tagkonstruktion

8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Pletvis råd i vindskeden mod syd + delaminering/udtørring i gavlbeklædningen.

...

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."

Det fremgår af sagen, at klagerne den 25/10 2010 telefonisk anmeldte, at der var diverse problemer med en tilbygning til ejendommen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 19/11 2010 og har i besigtigelsesrapport af 2/12 2010 bl.a. anført:

"Forsikringstager anmelder, at der er lagt trægulv oven på almindelige havefliser. Der er i sin tid udlagt dampspærre og en smule isolering. Forsikringstager ønsker at inddrage udestuen til resten af beboelsen, hvorved de tager gulvet op og konstaterer, at gulvet ikke er tilstrækkeligt isoleret og at det ligger direkte oven på havefliser.

Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at der er tale om for et trægulv i en udestue, som er lagt direkte oven på havefliser - dog med dampspærre og en smule isolering imellem.

Der er ikke nogen direkte skade at konstatere, men derimod tale om, at forsikringstager opdager, at de ikke kan inddrage udestuen alligevel i beboelsen uden at de skal i gang med at støbe nyt fast gulv
...
Det vurderes, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen,** idet der ikke er tale om en skade.
Der er tale om, at forsikringstager konstaterer, at man ikke kan bruge udestuen, som man havde forventet uden en større ombygning af gulv konstruktionen.
Da der ikke er nogen skade, så dækker forsikringen ikke.

Det er korrekt, at det er uhensigtsmæssigt, at gulvet er lagt oven på havefliser, hvis man vil inddrage udestuen i den øvrige beboelse, men der er ikke tale om en skade i forsikringsmæssig henseende ud fra forsikringsbetingelserne.
Det anmeldte forhold anses som hørende under bygningens funktionsforhold."

Klagernes advokat er herefter indtrådt i sagen og har i brev af 3/5 2011 til taksatoren bl.a. anført:

"Indledningsvis er det min opfattelse, at Deres afslag bl.a. beror på en misforståelse, idet mine klienter har meddelt mig, at beboelsen på de 120 m^2 er incl. have-/udestuen, som er godkendt til beboelse ifølge BBR-ejermeddelelsen.

Det er derfor forkert, når De under forhold 1 anfører, at der ikke er nogen direkte skade at konstatere, men tale om at forsikringstager opdager, at de ikke kan inddrage udestuen i beboelsen, uden at de skal i gang med at støbe nyt, fast gulv. Udestuen er således efter forsikringstagers opfattelse en del af beboelsen.

Mine klienter har haft arkitekt ... til at kigge på forholdene; og han har udarbejdet en rapport, som vedlægges til Deres orientering.

Som det fremgår af rapporten, er der væsentlige fejl og mangler i den nedsænkede del af stuen. Som det endvidere fremgår af rapporten, er gulvkonstruktionen ikke udført, så den opfylder bygningsreglementets krav.

Ydervæggenes opbygning og konstruktion opfylder ikke bygningsreglementets regler, bl.a. med konstant opfugtning til følge.

Tagkonstruktionen er mangelbehæftet, idet spærkonstruktionen ikke er korrekt dimensioneret (der ses nedbøjninger), ligesom der er mangelfuld ventilation over isoleringen, som medfører opfugtning. Herudover er der fejl- og mangelfuld montering af dampspærrer.

Fundamenter:
Fundamenter er ikke udført til frostfri dybde, d.v.s. mindre end 90 cm og opfylder derfor ikke gældende krav. Herudover er der ikke etableret kapitalbrydende lag."

Selskabet har i brev til klagerne af 10/8 2011 fastholdt sin afvisning af sagen, idet det bl.a. er anført:

"I har fået foretaget undersøgelse af udestuen af Arkitekt ..., han skriver i sin rapport af 12.03.2011, at konstruktionen er lavet i strid med gældende anvisninger og at det er hans skøn, at konstruktionen vil medføre stor risiko skade. Der er ingen oplysninger om, at han har kunnet konstatere skader som følge af konstruktionen.

Taksator ..., besigtiger udestuen d. 20.06.2011. På dette tidspunkt er hovedparten af spånpladegulv på strøer samt isoleringen fjernet, der er stadig noget af konstruktionen tilbage som var mulig at besigtige.
Taksator kunne ikke konstatere skader i de tilbageværende dele som følge af konstruktionen, og de billeder i har fremsendt ved anmeldelsen d. 11.11.2010 viser også en tør konstruktion som ikke har taget skade.

Ejerskifteforsikringen dækker skader eller fysiske forhold som giver en nærliggende risiko for skade, på bygningen eller bygningsdele. Disse skader skal nedsætte ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
I kan læse mere om ejerskifteforsikringens skadebegreb i jeres betingelser under pkt. 3.

Udestuen er oprindeligt fra 1954 og ombygget/renoveret i 1994. Gulvkonstruktionen har dermed ligget med den utilstrækkelige isolering i ca. 16 år uden, at der er sket skade. Ud fra fotos samt besigtigelser, kan vi konkludere, at konstruktionen af isolering og spånplade er tør og uden præg af, at den ud fra den nuværende funktion som udestue forvolder skade på bygningen. Det er derfor vores vurdering, er der ikke er en nærliggende risiko for skade.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold omkring ejendommens uoverensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter jf. betingelsernes pkt. 4.2, med mindre disse er årsag til en skade på bygningen som opfylder skadebegrebet i pkt. 3.

Da der ikke er konstateret skade eller en nærliggende risiko for skade, er der ikke tale om et dækningsberettiget forhold, at udestuen ikke er opført så den opfylder bygningsreglementets krav.

En forsikring dækker ikke bristede forventninger, det betyder, at selvom man køber en ejendom med en forventning om, at man kan ligge udestuen til beboelsen, så er dette ikke et dækningsberettiget forhold.
Dette fordi ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i huset som det var ved overtagelsen, med de daværende konstruktioner/bygningsindretninger.

Vi fastholder derfor vores afvisning af, at gulvkonstruktionen i udestuen ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Sokkel på udestue er ikke udført korrekt.

Fundament og sokkel under udestuen er ikke ført til frostfri dybde og tegningerne i byggesagen af 08.12.1994 er dermed ikke fulgt.

Forsikringen dækker ikke ulovlige bygningsindretninger jf. betingelsernes pkt. 4.2 medmindre der kan konstateres en skade eller nærliggende risiko for skade som nedsætter, brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til en tilsvarende udestue fra 1954/1994.
...
Tagkonstruktion på udestue er ikke udført korrekt.
...
Der er tale om en tagkonstruktion fra 1954 som er ombygget i 1994, der ses ikke andre skader end nedbøjningen.

Efter vores besigtigelse d. 20.06.2011 er det vores vurdering, at denne nedbøjning ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende udestuer af samme alder.
...
Ydervæg er ikke udført korrekt.

I ...'s rapport, er ydervæggen på udestuen også oplyst fejlkonstrueret, fordi der er tale om krydsfiner med diffusionstæt lim. Derudover går ydervæggens beklædning for langt ned til terræn. Disse forhold skønner han, at udgøre en stor risiko for kondensdannelser i ydervæggens konstruktioner.

Det er vores vurdering, at der er tale om en konstruktion fra 1954 og ydervæggene udgør ikke en skade på bygningen, som adskiller sig fra tilsvarende udestuer i samme alder.

Derudover har den byggesagkyndige i tilstandsrapporten af 11.08.2010 noteret følgende forhold omkring udestuens beklædninger:

3.2 K2 Slidte/udtørrede krydsfinerplader under vinduer i udestuen, mod syd ses enkelte mørnede områder.

Forsikringen dækker ikke forhold som er omtalt i tilstandsrapporten, med mindre beskrivelsen ikke er korrekt beskrevet. Det er vores vurdering at de skader der ses på yderbeklædningen mod haven, er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

6. 82.016

Advokaten har efterfølgende i brev af 14/11 2011 til selskabet bl.a. anført:

> "Som det fremgår af salgsopstillingen er der tale om en etplans rødstensvilla på 120 m^2, der blandt andet indeholder to store værelser, badeværelse med kar, stor stue samt *nedsænket stue.*
>
> Jeg vedlægger endvidere kopi af BBR-ejermeddelelse, hvor man kan se, at det bebyggede areal er på 120 m^2.
>
> Der har på et tidspunkt været en udestue og jeg vedlægger kopi af den skrivelse jeg har modtaget fra ... Kommune af 20. oktober 2011, idet jeg havde begæret aktindsigt i en gammel byggesag fra 1994.
>
> I det materiale jeg har modtaget fra ... Kommune kan man se, at man i 1994 har lavet en lovliggørelse af tilbygning til beboelse, det vil sige at der på daværende tidspunkt var en udestue, men denne er nu blevet en integreret del af beboelsen. Ved en umiddelbar gennemgang af de tegninger der var medsendt fra kommunen, er der tilsyneladende ikke overensstemmelse mellem tegningerne og de faktiske forhold.
>
> Hvis man ser på de mål der er på de tegninger som ... Kommune har fået forelagt og som er dateret 8. december 1994, ser det ud som om at det nøjagtige areal for hele ejendommen er på 116,4942 m^2. Det der oprindeligt var udestue, har et areal på 19,8418 m^2.
> ...
> Hvis man gennemgår tilstandsrapporten, som også er vedlagt, for så vidt angår siderne 6 og 7 så omtaler denne under bygning A en beboelse på 120 m^2 og som bygning B en havestue/udestue på 16 m^2. Det fremgår nederst på side 6 og øverst på side 7 under punkt 5, hvor den byggesagkyndige skal komme med en markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-ejermeddelelsen, at udestuen, overdækningen, drivhuset og lysthuset ikke er registreret på BBR-ejermeddelelsen.
>
> Der er således tale om en klar forkert beskrivelse af ejendommen, idet den byggesagkyndige fejlagtigt tror, at der er tale om en ejendom på 120 m^2 med en udestue, men der er rettelig tale om en ejendom på 120 m^2 indeholdende en nedsænket stue (tidligere udestue)."

Selskabet har som svar herpå i brev af 15/11 2011 til klagerne fastholdt sin afgørelse og gjort opmærksom på, at udgifter til undersøgelser og advokat er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen, såfremt dette ikke er medvirkende til at dokumentere en dækningsberettigende skade.

Advokaten har som reaktion herpå i brev af 22/11 2011 til selskabet bl.a. anført:

> "Det er notorisk, at syn- og skønsmanden har overset at ejendommen ikke indeholder en udestue, men alene 120 m^2 beboelse. Af tilstandsrapporten nederst på side 6 og øverst på side 7 under punkt 5 kan man se, at den byggesagkyndige beskriver et hus med 120 m^2 og han gør endvidere opmærksom på, at udestuen som har et areal på cirka 20 m^2 ikke er registreret på BBR-ejermeddelelsen.
> ...
> Jeg mener, at den byggesagkyndige klart har beskrevet ejendommen forkert og mine klienter mangler nu i princippet et beboelsesareal på 20 m^2.

Jeg skal i øvrigt henvise til de skrivelser der er i sagen, idet jeg fortsat mener at ejerskifteforsikringen skulle have betalt for de manglende 20 m^2 beboelse."

Selskabet har som svar herpå i brev af 29/11 2011 til advokaten bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker eventuelle ansvarspådragende fejl begået af den bygningssagkyndige.
...
Ud fra det foreliggende er det vores opfattelse, at det forhold, at jeres klient ikke har opnået et antal beboelses kvadratmetre, som jeres klient forventede, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at jeres klients eventuelle skuffede forventninger i den relation er en retlig mangel i forbindelse med handlen. Vi henviser i den forbindelse til kendelse nr. 75.615 fra Ankenævnet for forsikring.

Herudover henledes jeres opmærksomhed på, at i tegningen af ejendommen i salgsopstillingen, er udestuen benævnt som en udestue, og ikke som en stue.

Endvidere fremgår følgende af købsaftalen:

BBR-EJERMEDDELELSE
Køber er bekendt med, at bygningsarealer er angivet i henhold til BBR-ejermeddelelse og at disse muligvis kan afvige fra de faktiske arealer på ejendommen efter en eventuel opmåling. Eventuel afvigelse er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Henset til oplysningerne i købsaftalen, samt tegningen i salgsopstillingen er det endvidere vores opfattelse, at jeres klient forud for handlens indgåelse har haft mulighed for at tage højde for, at der var usikkerhed omkring beboelseskvadratmetrene, samt at udestuen ikke var godkendt som beboelse.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således meddele, at forholdet omkring de manglende beboelseskvadratmetre ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde."

Advokaten har herefter i brev af 7/2 2012 indsendt klage til nævnet med krav om, at selskabet bliver pålagt at udbetale 220.644,45 kr. til etablering af arealet som en integreret del af ejendommen og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Den byggesagkyndige overser, at der er tale om en ejendom på 120 m^2, idet han på side 7 i tilstandsrapporten som er fremlagt som bilag ... skriver, at der er tale om en ejendom på i alt 120 m^2 med en tilhørende udestue. Dette er ikke tilfældet, idet der ikke er nogen udestue, der er alene tale om en ejendom på i alt 120 m^2. Det den byggesagkyndige beskriver som udestue er altså en del af de 120 m^2 og han nævner intet om at gulv, vægge og loftkonstruktion i det pågældende område ikke opfylder kravene til en helårsbeboelse, hvorfor der er væsentlige mangler ved den købte ejendom."

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

8. 82.016

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.

Selskabet har over for nævnet i brev af 5/3 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I sin indbringelse for Ankenævnet argumenterer kundens advokat for, at det område, der er benævnt som udestue i såvel tilstandsrapporten, som tegningen på salgsopstillingen skal betragtes som en del af beboelsen på de 120 kvadratmeter. Det er således advokatens opfattelse, at den bygningssagkyndige i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen skulle have vurderet udestuen, som en del af beboelsen.

Det er derfor vores opfattelse, at det indledningsvis må vurderes, hvilke informationer kunden havde i forbindelse med handlens indgåelse, inden forholdet vurderes over ejerskifteforsikringen.

I salgsopstillingens korte beskrivelse af ejendommen fremgår det blandt andet, at der er tale om en ejendom på 120 kvadratmeter med blandt andet en stor stue samt nedsænket stue. Samtidig er der på salgsopstillingen en tegning, der klart beskriver det omhandlende område som en udestue.

Den bygningssagkyndige har i sin rapport beskrevet området som en udestue, hvilket må formodes at bero på tegningen, samt den fysiske fremtræden af området. Den bygningssagkyndige har således i tilstandsrapporten givet området et særskilt litra, benævnt udestue, ligesom området gennem hele rapporten beskrives som en udestue.

Endelig fremgår det af købsaftalen, at der kan være forskel det faktiske areal i forhold til det areal, der er beskrevet i BBR meddelelsen.

Det er således vores opfattelse, at vores kunde i forbindelse med sine overvejelser om hvorvidt de ville købe ejendommen, samt i givet fald til hvilken pris har været adviseret om, at det pågældende areal er en udestue, og vil blive betragtet som en udestue."

...

Hvis vores kunde på baggrund af den korte beskrivelse har haft en anden opfattelse, er der såvel ved tegningen i salgsopstillingen, som i tilstandsrapporten så præcise beskrivelser af området som en udestue, at kunden eller dennes rådgiver har haft mulighed og anledning til at foretage yderligere undersøgelser omkring forholdet.

Vi må derfor fastholde, at arealet skal betragtes som en udestue og ikke som en del af beboelsen, og at udestuen derfor ikke skal leve op til de bestemmelser, der er gældende for en beboelsesdel.

Efter at have besigtiget forholdene flere gange er det endvidere fortsat vores opfattelse, at det, som vores kunde har konstateret ved udestuen ikke afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende udestuer af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdene ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, når området betragtes som en udestue. Vi tillader os i den forbindelse at henvise til vores tidligere breve i sagen.

9. 82.016

I relation til kundens advokats tidligere argument, om at manglende kvadratmeter skulle være omfattet af skadebegrebet på en ejerskifteforsikring tillader vi os at henvise til vores breve af henholdsvis 29. november 2011 og 3. januar 2012, der fastholdes i deres helhed."

Nævnet har fået forelagt de indsendte fotos.

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at en forkert opmåling/beregning/angivelse af et boligareal efter nævnets praksis ikke kan karakteriseres som en fysisk skade ved bygningen, men derimod som en retlig mangel, som ikke er dækket af huseftersynet.

Herudover bemærkes, at nævnet finder at måtte give selskabet medhold i, at klagerne er blevet tilstrækkeligt orienteret om arealets unøjagtighed i tilstandsrapporten, ligesom arealet i salgsopstillingen og tilstandsrapporten er benævnt som udestue, og også fremtræder som sådan. Nævnet finder derfor at måtte give selskabet medhold i, at der er tale om en udestue. Udestuen skal ikke leve op til de bestemmelser, der er gældende for en beboelsesdel. Endelig er det nævnets opfattelse, at udestuen i sin gulvkonstruktion ikke afviger væsentlig fra andre udestuer af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstandard. Forholdet opfylder dermed ikke skadebegrebet i forsikringsbetingelserne.

Nævnet kan på baggrund heraf ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand