937/14-5

Den 7. april 2014 blev i sag nr. 85.077:

xxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en ulovlig udestue.

Klageren anmeldte den 18/8 2013 bl.a., at udestuen på den forsikrede ejendom var ulovligt opført. Selskabet afviser dækning med henvisning til, at klageren havde kendskab til forholdet, før forsikringen blev tegnet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1995. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 5/8 2013 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/5 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
D	**Havestue/udestue**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der er defekte tagplader.
	1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Der er defekte brædder i udhæng.

"

2. 85.077

I købsaftale underskrevet den 5/6 2013 fremgår bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår.**

…

Byggetilladelse/opførelse af udestue:

Køber er gjort opmærksom på, at der er udstedt en byggetilladelse til opførelse af udestue på 21 m^2. Udestuen er opført, men dog ikke færdigmeldt hos … Kommune, hvorfor byggesagen stadig er registreret på BBR-Meddelelsen. Sælger sørger for færdigmelding af udestuen seneste 14 dage fra boets advokats underskrift af nærværende handel. Såfremt dette ikke er bragt i orden bortfalder handlen uden økonomiske krav. Opdateret/tilrettet BBR-Meddelelse fremsendes til købers orientering."

I tillæg til købsaftale underskrevet den 13/6 2013 fremgår bl.a.:

"**3. Ændring/tillæg til købsaftale**

…

Øvrige vilkår:

Det er en betingelse for handlens gennemførsel, at følgende frase udgår, idet boet ikke kan indestå herfor:

Byggetilladelse/opførelse af udestue:

Køber er gjort opmærksom på, at der er udstedt en byggetilladelse til opførelse af udestue på 21 m^2. Udestuen er opført, men dog ikke færdigmeldt hos … Kommune, hvorfor byggesagen stadig er registreret på BBR-Meddelelsen. Sælger sørger for færdigmelding af udestuen seneste 14 dage fra boets advokats underskrift af nærværende handel. Såfremt dette ikke er bragt i orden bortfalder handlen uden økonomiske krav. Opdateret/tilrettet BBR-Meddelelse fremsendes til købers orientering.

Køber er opfordret til at få en byggesagkyndig til at tjekke udestuens lovlighed, hvorefter køber som ny ejer kan færdigmelde byggesagen."

I mail af den 19/6 2013 til ejendomsmægleren anførte klagerens advokat bl.a.:

"Som advokat for de potentielle købere af ovennævnte ejendom … og … har jeg haft møde med mine klienter og gennemgået købsaftalen med tillæg og handlens øvrige dokumenter.

Jeg kan på den baggrund meddele, at mine klienter godkender den i tillægget indsatte ansvarsfraskrivelsesklausul, men fastholder. at boet/sælger lovliggør og gennemfører færdigmeldingen af den på ejendommen opførte udestue.

Mine klienter har ladet den opførte udestue gennemgå af en tømrer, der har anslået, at det vil koste et sted mellem kr. 40.000,00 - 50.000,00 at færdiggøre og færdigmelde byggeriet og på den baggrund er mine klienter villige til selv at påtage sig lovliggørelsen og færdigmeldingen mod et nedslag i købesummen på kr. 50.000,00.

Da der endnu ikke er en endelig handel, skal jeg på mine klienters vegne foreslå, at tidsfristerne, herunder overtagelsesdag og berigtigelse rykkes til en overtagelse pr. 1. september

2013 og berigtigelse i forhold hertil således, at mine klienter får mulighed for at bringe deres økonomiske transaktioner på plads inden eller umiddelbart efter deres sommerferie.

Mine klienter har fået afslag på at kunne tegne ejerskifteforsikring hos deres nuværende forsikringsselskab Tryg, dels på grund af ejendommens stand og dels på grund af, at der er tale om selvbyg i væsentligt omfang, så jeg vil - når vi ved, om der bliver en handel - komme tilbage til, hvor mine klienter ønsker at tegne ejerskifteforsikring."

I mail af den 2/7 2013 til ejendomsmægleren anførte klagerens advokat endvidere:

"I fortsættelse af behagelig telefonsamtale d.d. skal jeg - efter at have drøftet boets tilbagemelding med mine klienter - godkende det af boet udfærdigede tillæg til købsaftalen i sin helhed, under forudsætning af, at boet kompenserer køberne med et beløb på kr. 25.000,00 kontant over refusionsopgørelsen til delvis dækning af de anslåede udgifter til udestuens lovliggørelse, og at overtagelsesdagen fastsættes til den 1. september 2013.

I forbindelse med, at overtagelsesdagen rykkes til den 1. september 2013 skal datoen for deponering eller garantistillelse rykkes til den 1. august 2013.
…
Da mine klienter som bekendt skal have udestuen lovliggjort og i øvrigt foretage andre håndværksmæssige tiltag på ejendommen inden indflytningen skal jeg på mine klienters vegne tillade mig at forespørge, om der er mulighed for at få dispositionsret over bygningen på et tidligere tidspunkt, gerne 2 - 3 uger før, mod at mine klienter betaler forbrugsafgifter og i øvrigt har opfyldt handelens vilkår inden nøglerne udleveres."

I mail af den 28/8 2013 til klageren vurderede en tømrermester bl.a.:

"Vedr. udestuetag.

Efter vi har kikket og afmonteret div. brædder konstatere jeg udestuetaget er konstrueret meget forkert.

Som billederne viser, er spærrerne ikke fastgjort forsvarligt mod rem på væg, de når ikke ind til remmen på væggen.
Ved remmen i modsat ende er der sat stikspær op med små møbelvinkler, som jo selvfølgelig er ved at gå fra, hænger ned grundet vægten fra udhængslister, tagrende m.m. Spær er underdimensioneret, er ikke brede nok til termotag, samleskinner. Tagrenden er ikke monteret med konsoljern og termopladerne er ikke monteret med vandnæser, derfor bliver de grønne i enderne (ses på billederne).

Udbedring af taget med nye limtræsbjælker 65 x166 mm. pr. 100 cm., nye 16 mm. termoplader, opal med div. tilbehør. Nye sternbrædder, underbrædder og synlig tagrende.

Flytning af tagnedløb fra ekst. Hus, som i øjeblikket løber ned på udestuetaget.

<u>Overslagspris excl. moms Kr. 40.000,00</u>

Der er en masse el-ledninger og samledåser som skal efterses."

I mail af den 29/8 2013 til klageren afviste selskabet at yde dækning med henvisning til, at det af mails fra klagerens advokat, der er citeret ovenfor, og af købsaftalen fremgår, at klageren var bekendt med, at forholdet var ulovligt på tegningstidspunktet.

Klagerens advokat anførte i mail af den 30/8 2013 til selskabet heroverfor bl.a.:

> "Jeg må meddele, at jeg er uenig i, at der i dette tilfælde ikke er tale om en dækningsberettiget skade.
>
> Det synes som om, at to forhold blandes sammen, dels lovliggørelsen, det vil sige registrering af udestuen i det offentlige register og dels håndværksmæssige fejl og mangler ved denne udestue.
>
> Den forpligtelse køberne overtog, var alene en lovliggørelse af udestuen, det vil sige registrering i BBR. Udestuen var vurderet og indgik i den tilstandsrapport, der danner baggrund for dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen.
>
> Der var i tilstandsrapporten ingen bemærkninger vedrørende håndværksmæssige fejl og mangler ved udestuen, bortset fra 2 små bemærkninger og eneste forskel er i denne sag således, at udestuen ikke fremgik af BBR-ejermeddelelsen.
>
> Der er derfor efter min opfattelse tale om skjulte fejl og mangler ved denne udestue, som skal og bør dækkes af denne udvidet ejerskifteforsikring, som mine klienter har tegnet."

Selskabet fastholdt sit afslag og i udateret mail til selskabet anførte klageren heroverfor bl.a.:

> "Vi fik oplyst af … Kommune at der er givet byggetilladelse til opførslen af udestuen den 23. august 2010. Trods adskillige forespørgsler hos ejendomsmægleren under købs processen, kunne vi ikke få oplyst nærmere omkring udførselsprocessen og byggeherre. Som forklaring for manglende færdig melding af udestuen fik vi forklaret at den tidligere ejer var igennem længere tid syge og til sidst afgået ved døden.
>
> Vi accepterede til sidst at selv færdigmelde udestuen til BBR, så købs processen kunne afsluttes.
>
> Et af jeres argumenter for at forsikringen ikke dækker, var at 'det således er helt tydeligt, at i har haft viden om udestuens tilstand inden forsikringsaftalen blev indgået'. Vi vil gerne klarificere at vi, inden købsaftalen blev accepteret, ganske rigtigt havde en tømrer ude og give et bud på, hvad de bemærkninger som tilstandsrapporten nævner(defekte tagplader og defekte brædder i udhæng) ville koste at udbedre. Men hverken tømreren eller os havde på **dette tidspunkt** mulighed for at opdage de ulovlige forhold, da en teknisk revision ikke var mulig, fordi huset ikke var ejet af os. Hans bud på ca. 40-50.000 kroner var derfor baseret på den udvendige undersøgelse af defekterne og inkluderede kun de forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Tømreren opdagede således først de ulovlige forhold, efter at han begyndte at afmontere diverse brædder i forbindelse med hans arbejde sidst i august 2013 (efter overtagelsen af huset). Vi mener derfor ikke, at vi har haft viden om de forhold, som vi nu søger erstatning på baggrund af, før overtagelsen af huset og dermed også før tegningen af ejerskifteforsikringen.

Disse forhold er beskrevet i en mail fra den 28. august fra tømrermester … ."

Klageren indbragte herefter sagen for nævnet, og i klageskemaet dateret den 18/9 2013 fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Forsikringen mener, at der vi havde en tømrer inden købet af huset ude og kigge på udestuen, var vi klar over, at den er opført ulovligt.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af ulovligheder og skjulte bygningsskader ved udestuen(konstruktions ulovligheder, udestuen bygget over tagbrønd og der ligger et kloakrør lige under gulv til afløb fra udestuetag)."

Selskabet har i brev af den 8/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vi mener, at det er evident, at klager inden overtagelsen var bekendt med udestuens manglende lovliggørelse.

Vi henviser herved til bilag …, mail af 19. juni 2013 fra klagers berigtigende advokat til sælgers (dødsboet) advokat. Det fremgår heraf, at klager fastholder, at boet/sælger skal lovliggøre og gennemføre færdigmeldingen af den på ejendommen opførte udestue.

Det fremgår desuden, at klager selv har ladet udestuen gennemgå af en tømrer, der har anslået at det vil koste mellem 40.000-50.000 kr. at færdiggøre og færdigmelde byggeriet, hvorfor klager er villig til selv at påtage sig lovliggørelsen og færdigmeldingen mod et nedslag i prisen på 50.000 kr.

Vi mener, at det ved ovenstående er evident, at klager allerede før købet var bekendt med at udestuen var ulovlig. Vi mener således ikke, at klager henset til at de har haft en fagmand til at gennemgå udestuen har været uvidende om, at der var en del arbejder, som skulle laves førend udestuen var lovlig, vi henviser herved til den af tømreren anslået pris (50.000 kr.), der ikke kan anses at være ubetydelig. Det bemærkes, at vores byggetekniske afdeling oplyser, at det maksimalt vil koste 15-20.000 kr. at udbedre de to forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten omkring udestuen.

Videre henvises til klagers advokats mail af 2. juli 2013, hvori der på ny anføres at udestuen skal lovliggøres. Herudover forhandles der desuden om, at klager skulle have dispositionsret over ejendommen før den formelle overtagelsesdag, netop med henblik på at udbedre forholdet.

Det bemærkes desuden, at der er sammenfald mellem det beløb som klager forsøgte at forhandle som nedslag i prisen, nemlig 50.000 kr. og det tilbud som klager har fremlagt i sagen fra tømrermester …, hvilket er på 40.000 kr. plus moms dvs. 50.000 kr.

På ovennævnte baggrund er det vores klare opfattelse, at klager forud for handlen var bekendt med at udestuen skulle lovliggøres, også henset til at klager ved handlen var repræsenteret af en advokat, tillader vi os at antage, at de derved er blevet tilstrækkelig rådgivet herom.

Det er således vores påstand, at klager forud for købet var tilstrækkelig oplyst og bekendt med de anmeldte forhold på ejendommen, dette bestyrkes af de facto, at klager forhandlede prisen og fik en nedslag i købesummen netop med henvisning til at udestuen skulle lovliggøres. Vi mener således, at vi i forhold til vilkårenes pkt. 16 D er berettiget til at afvise dækning på det anmeldte forhold."

Klageren har i brev af den 22/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

- Det beløb der indgik i forhandlings øjemed var sat til den dyreste løsning for skiftning af de ødelagte tagplader, nævnt i tilstandsrapporten.

- Efter den tekniske revision fortaget af tømreren i uge 3 dvs. lang tid efter vi tegnede forsikringen, som skulle gælde fra overtagelses/disponerings tidspunktet den 5. august 2013, fik vi besked på de ulovligt udførte håndværksmæssig ting/skjulte fejl og mangler.

- De 50 000 kroner som tømreren vurderede omkostningerne til efter den teknisk revision af taget, inkluderer slet omkostningerne på rettelse af den ulovligt udførte kloak føring til regnvand fra taget og manglende rottesikring. Alle disse forhold blev vi også først klar over efter den tekniske revision, den dag hvor vi anmeldte forholdene til Selskabet. Det skal dog for god ordens skyld nævnes, at der er et delvist pris sammenfald, da udbedringen af problem med spær skulle medføre udskiftning, hvilket var den dyre løsning i forbindelse med udskiftning af tagpladerne. Dette for at mindske spær, afstanden af hensyn til at øge tagets evne til at bære sne.

Vi mener derfor fortsat, at vi først blev klar over de skjulte fejl og mangel omkring udestuen efter den tekniske revision fortaget i uge 33, udført af tømreren den dag sagen blev anmeldt. Dvs. det er det undtagelses forhold som nævnes under forsikringsvilkår 16.D."

Selskabet har i brev af den 4/11 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vi finder indledningsvist anledning til, at kommentere på klagers brug af terminologi (en teknisk revision.

Den tekniske revision, der henvises til i vilkårenes pkt. 16 D, er ikke en tilfældig af klager foranstaltet teknisk revision. Der er tale om en teknisk revision omfattet af huseftersynsordningen, der har til formål at kvalitetssikre udarbejdelsen af tilstandsrapporterne. Det er således alene syns og skønsmænd, såkaldte tekniske revisorer, der kan udføre den i vilkårene nævnte tekniske revision.

16 D. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forhold, som det godtgøres, at du havde kendskab til, før forsikringsaftalen blev indgået. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som bliver afdækket ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalen bliver indgået kommer til din kundskab, når du modtager den tekniske revisors rapport.

Uanset at ovenstående ikke har nogen reel betydning i nærværende sag, mener vi at det er væsentligt at anvende terminologien, som den er tiltænkt, så der ikke opstår utilsigtede misforståelser.

Herudover medgiver vi klager, at vi beklageligvis har henvist til at ejendommen ligger på …, den korrekte beliggenhed er naturligvis … .

Vi mener, at klager selv har påtaget sig risikoen
Det er fortsat vores opfattelse, at klager forud for købet var bekendt med at udestuen manglede lovliggørelse, og at de selv har påtaget sig risikoen herfor.

Vi skal i den anledning henvise til, at det fremgår af tillægget købsaftalen underskrevet 13. juni 2013, at køber er opfordret til at få en byggesagkyndig til at tjekke udestuens lovlighed, hvorefter køber som ny ejer kan færdigmelde byggesagen.

Det er således vores opfattelse, at klager forud for købet var tilstrækkelig oplyst og advaret om mulige ulovligheder.

Hvis det forholder sig sådan, at klager på trods af opfordring fra boet, ikke har efterkommet dets opfordring til at lade udestuens gennemgå, bør det naturligvis ikke ligges ejerskifteforsikringen til last."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:
…
Herudover er forsikringen udvidet - ud over lovens krav - til også at dække følgende:
D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:

- At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
- At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

…
16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:
…
D Forhold, som det godtgøres, at du havde kendskab til, før forsikringsaftalen blev indgået. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som bliver afdækket ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalen bliver indgået kommer til din kundskab, når du modtager den tekniske revisors rapport."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

8. 85.077

Nævnet udtaler:
I henhold til forsikringsbetingelserne dækker forsikringen ikke forhold, som forsikringstageren havde kendskab til, før forsikringsaftalen blev indgået. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som bliver afdækket ved teknisk revision. Nævnet bemærker indledningsvist, at der ikke i sagen foreligger oplysninger om, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige skulle have foretaget kvalitetskontrol i forbindelse med huseftersynet og udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og afgørende for sagen er derfor udelukkende, om klageren før forsikringsaftalens indgåelse havde kendskab til det anmeldte forhold vedrørende den ulovlige tagkonstruktion på ejendommens udestue.

I købsaftalen af 5/6 2013 er indføjet et individuelt vilkår, hvoraf det fremgår, at klager er gjort opmærksom på, at der er udstedt byggetilladelse til opførelse af udestue, og at udestuen er opført, men ikke færdigmeldt hos den lokale kommune. I tillæg til købsaftalen underskrevet 13/6 2013 fremgår, at det nævnte vilkår udgår, og at klager er opfordret til at få en byggesagkyndig til at tjekke udestuens lovlighed, hvorefter klageren som ny ejer kan færdigmelde byggesagen. Klagerens advokat anførte i mail af 19/6 2013 til ejendomsmægleren, at klageren havde ladet udestuen gennemgå af en tømrer, der havde anslået, at det ville koste mellem 40.000 og 50.000 kr. at færdiggøre og færdigmelde byggeriet. I mail af 2/7 2013 til ejendomsmægleren accepterede klagerens advokat købsaftalen i sin helhed under forudsætning af, at boet kompenserede klageren med 25.000 kr. til delvis dækning af de anslåede udgifter til udestuens lovliggørelse.

Klageren overtog ejendommen den 5/8 2013, hvor forsikringen trådte i kraft, og klageren anmeldte forholdet den 18/8 2013. Klageren har overfor nævnet oplyst, at tømreren foretog besigtigelse i uge 33, (mellem den 12/8 og den 18/8 2013), og i mail af 28/8 2013 til klageren konstaterer tømreren, at udestuetaget er konstrueret forkert, idet spærrerne er underdimensionerede og ikke fastgjort forsvarligt mod rem på væg, at tagrende og termoplader er forkert monterede, og at udbedring vil koste 40.000 kr.

9. 85.077

Klageren henviser over for nævnet til, at hendes advokat har anført, at den lovliggørelsesforpligtelse, som klageren overtog ved købet udelukkende vedrørte registrering af udestuen i Bygnings- og Boligregisteret (BBR), og at der ved udestuen var fejl og mangler, som ikke var omtalt i tilstandsrapporten. Klageren oplyser endvidere, at det beløb, som hendes advokat forsøgte at afkorte kontantprisen med, alene udgjorde prisen på udskiftning af ødelagte tagplader på udestuen, som var omtalt i tilstandsrapporten, at dette beløb var fastsat på baggrund af en udvendig besigtigelse, som klagerens tømrer foretog forud for overtagelsen, og tømreren først i uge 33 efter overtagelsen havde mulighed for at foretage en tilstrækkelig besigtigelse af taget, der bl.a. involverede afmontering af diverse byggematerialer, og at klageren først i den forbindelse blev gjort bekendt med, at forholdet var ulovligt.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det sandsynliggjort, at klageren var bekendt med, at udestuen var fejlkonstrueret før forsikringens ikrafttræden. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde kendskab til, at tagplader på udestuen var defekte, at hun i henhold til købsaftalen var bekendt med, at der var udstedt byggetilladelse til opførelse af udestue, og at udestuen var opført, men ikke færdigmeldt hos den lokale kommune, at klageren i tillægget til købsaftalen blev opfordret til at få en byggesagkyndig til at tjekke udestuens lovlighed, og at hun ikke i den forbindelse har godtgjort, at det på grund af forhold hos sælger ikke var muligt at foretage en sådan tilstrækkelig besigtigelse forud for overtagelsestidspunktet, at klageren ikke har fremlagt oplysninger om, hvad tømreren ved den udvendige besigtigelse konkluderede og baserede det tilbud på, som hendes advokat efterfølgende anvendte i prisforhandlingerne, og at der et ikke uvæsentligt prismæssigt sammenfald mellem dette tilbud og det tilbud, som klagerens tømrer udarbejdede efter overtagelsen.

10. 85.077

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund