Ankenævnet for Forsikring

Den 26. oktober 2016 blev i sag nr. 89533:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedringen af rådskader i en havestue.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger.

Forsikringen trådte i kraft den 1/10 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/8 2015. Der er ikke oplysninger om havestuens alder i tilstandsrapporten. Det er skønnet, at havestuens areal udgør 8 m2. Et foto viser, at havestuen er fritstående, og at den er 8-kantet med rotundetag. Facaderne ser lige store ud. 7 af facaderne består af en brystning og et vindue. Den sidste facade består af et dørparti. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere:

"Bygn.: Karakter: Registrering og note:
…
B. Havestue/udestue

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstuktion/-belægning/skorsten

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ, konsta-

		teret i stern, eksempelvis mod nord.
…		
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der mangler tagrender og nedløb. Note: Forholdet har medført opfugtning af facader og vinduer og der er konstateret følgeskader ved bl.a. vinduer
2. Ydervægge 2.2 Beklædninger	K2	Træbeklædningen er nederst med begyndende nedbrydning, eksempelvis mod sydvest. Note: Årsagen er opfugtning pga. utilstrækkelig afstand mellem træbeklædningen og terræn samt manglende tagrender og nedløb.
3. Vinduer og døre 3.1 Døre	K2	Dør er nedbrudt nederst i karm og ramme.
3.2 Vinduer	K2	Vinduer fremstår generelt med nedslidt og afskallende overfladebehandling. Enkelte vinduer er med nedbrudt træ, eksempelvis 2 partier mod sydvest.
	K3	Vinduet, der kan åbnes, åbner indad. Note: Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning og følgeskade på beklædning og gulve.
…		

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

….

Litra B:

Udestuen er i rimelig stand.

Der må, ud over de skader og mangler tilstandsrapporten beskriver, forventes reparationer og nogen vedligehold."

I taksatorens mail af 7/1 2016 til klageren hedder det bl.a.:

"**Forhold 1, Råd i vinduespartier udestue.**

Ved min besigtigelse kunne der konstateres råd i de fleste vinduespartier, stern og bundrem i udestue litra B. Det er min vurdering at der skal en gennemgribende renovering til for at udbedre denne skade.

En evt. renovering vil indbefatte udskiftning af vindueselementer samt udskiftning af råddent udvendig træværk.

Jeg har gennemgået de informationer, vi har omkring det anmeldte forhold, og på den baggrund vurderer jeg, at din forsikring dækker/ikke dækker.

Vi erstatter ikke fordi:

Din ejerskifteforsikring ikke dækker forhold som er anført i tilstandsrapporten, med mindre det er klart forkert beskrevet, hvilket du kan læse mere om i dine forsikringsbetingelser.
…
Udestuen har altså fået en del k2 og k3 bemærkninger.
K2 og k3 skader er Alvorlige skader, hvor bygningsdelen funktion svigter inden for overskuelig tid. Det er min vurdering at de nævnte karakteren om havestuen er korrekt benævnt, det kan så diskuteret om ordet 'enkelte vinduer er med nedbrudt træ' beskriver det faktiske billede, med det er ikke tilstandsrapportens opgave at angive omfanget af de nævnte skader samt prisen på udbedringen af de enkelte skader. Dette er op til køber om han vil have undersøgt de nævnte skader i tilstandsrapporten nærmere inden han køber ejendommen. Der er jo ingen skjulte skader på denne havestue, de er også synlige for en køber."

I sin mail af 31/1 2016 til selskabet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"De værste og mest omfattende rådskader på havehuset fremkom faktisk på de sider, der vender bort fra beskueren, mod hækken, når man ser den fra terrassen eller haven.
Altså siderne syd, sydøst, øst og nordøst. Modsat altså de partier, der er angivet i tilstandsrapporten. Så mon den sagkyndige har ulejliget sig hele vejen rundt om bygningen?"

I klageskemaet af 14/6 2016 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Anken begrænses til pkt. 1 - Råd i havestue. Under besigtigelsen før køb af hus kiggede vi bla. på en havestue, der i tilstandsrapportens sammenfatning/generelle bemærkninger benævntes som værende i rimelig stand med de i rapporten nævnte reparationsbehov. Vi gennemgik de forskellige punkter og fandt, de virkede meget overkommelige. Da vi efter køb begyndte at skrabe løs maling af for at male og sikre træværket viste vinduespartierne sig især på bygningens bagsider at være meget rådne, sine steder ligefrem omdannet til jord, så man kunne stikke et værktøj lige igennem. Så vi måtte erkende, at en istandsættelse ville være så omfattende og omkostningskrævende at bygningen nærmest måtte anses for værdiløs, og det var jo ikke lige det vi syntes, vi havde kunnet læse ud fra tilstandsrapporten.

Jeg har bedt min [familiemedlem], … om at bistå mig med sagen.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At forsikringsselskabet anerkender rådskaden i havestuen som erstatningsberettiget."

Dertil har selskabet i brev af 16/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Vores vurdering**

…

Forsikringstager anmelder, at havestuen er rådangrebet — og i et større omfang end anført i tilstandsrapporten.

På tidspunktet for vores taksators besigtigelse konstateres råd i de fleste vinduespartier, i stern og i bundrem i udestuen. Det anføres, at der skal en gennemgribende renovering til for at udbedre denne skade, f.eks. ved udskiftning af vindueselementer samt udskiftning af råddent udvendigt træværk.

Ligeledes fremgår det af korrespondancen med den bygningssagkyndige, at det også er hans vurdering, at forholdet kan udbedres ved en renovering.

Vedrørende den bygningssagkyndiges kommentarer til sagen vil vi bemærke, at vi i relation til Ejerskifte-forsikringen alene skal forholde os til den mellem forsikringstager og os indgåede forsikringsaftale, herunder vurdere om der er tale om et dækningsberettigende forhold ud fra forsikringsbetingelserne, hvilket bl.a. vil sige skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18 samt forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a, som omhandler oplysninger, som er anført i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndiges kommentarer til skaden er således ikke umiddelbart relevante i denne sag, hvorfor vi ikke vil kommentere særskilt herpå.

Det er vores helt klare vurdering, at forholdet vedrørende råd i de fleste vinduespartier, samt i stern og bundrem ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er (i hovedtræk) anført følgende:

- Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ, konstateret ved stern (K2)
- Facader og vinduer er opfugtede (som følge af manglende tagrender og tagnedløb) med allerede konstaterede følgeskader ved bl.a. vinduer (K3)
- Træbeklædningen nederst er med begyndende nedbrydning (K2)
- Dør er nedbrudt nederst i karm og ramme (K2)
- Vinduer er med generelt nedslidt og afskallende overfladebehandling (K2)
- Mere end 2 vinduespartier har nedbrudt træ, som vil medføre forceret nedbrydning i vinduerne (K2)
- Et vindue åbner indad med risiko for fugtindtrængning og følgeskade på beklædning og gulve (K3)

Det er ved taksators besigtigelse konstateret, at stern er angrebet af råd. I tilstandsrapportens pkt. 1.5 er anført, at "udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ, konstateret i stern, eksempelvis mod nord" (K2). Vi bemærker, at tilstandsrapportens oplysning om "eksempelvis mod nord" blot er en oplysning om, at nedbrudt træ er konstateret mod nord, men at der således også andre steder kan være nedbrudt træ. Forholdet er anført med karakteren K2, som betyder, at der er tale om en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid. På baggrund heraf fastholder vi, at forholdet vedrørende stern nedbrudt af råd - og i øvrigt også andet rådangrebet træværk ved og omkring taget - ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

Det er også ved taksators besigtigelse konstateret, at bundrem er angrebet af råd. I tilstandsrapportens pkt. 1.6 er anført, at facader er opfugtede med allerede skete følgeskader. Forholdet er anført med karakteren K3, som betyder en kritisk skade, som vil medføre skader på andre bygningsdele inden for overskuelig tid. Det anføres dog direkte i rapporten, at der allerede er sket følgeskader. At der konstateres råd i bundrem (bundremmen bærer facadebeklædningen) er således ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Allerede på baggrund heraf er der ikke forsikringsdækning for råd i bundrem. Vi vil dog for god ordens skyld også bemærke, at det i tilstandsrapportens pkt. 2.2 er anført, at træbeklædningen nederst er med begyndende nedbrydning (K2).

Endelig er det ved taksators besigtigelse konstateret, at de fleste vinduespartier er angrebet af råd. I tilstandsrapportens pkt. 3.2 er anført, at vinduerne generelt fremstår med nedslidt og afskallende overfladebehandling, samt at vinduer er med nedbrudt træ (K2). Vi bemærker, at når der i tilstandsrapporten er anført 'enkelte vinduer er med nedbrudt træ, eksempelvis 2 partier mod sydvest', er dette en oplysning om, at den bygningssagkyndige har konstateret minimum 2 partier mod sydvest med nedbrudt træ, men at der således kan være andre vinduespartier med nedbrudt træ også. Endelig er i tilstandsrapportens pkt. 2.2 er anført, at vinduer er opfugtede med allerede konstaterede følgeskader ved bl.a. vinduer (K3).

Oplysningerne i tilstandsrapporten er anført med karakteren K3 og K2, således både kritiske skader og alvorlige skader. At der nu konstateres råd i de fleste vinduespartier er således på ingen måde klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at de konstaterede forhold vedrørende råd i de fleste vinduespartier, i stern, samt i bundrem i udestuen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er forsikringsdækning herfor, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

Vi vil herudover også bemærke, at der er tale om en havestue på kun 8 m2, som i tilstandsrapporten har seks bemærkninger med fire noter, fire K2 karakterer og to K3 karakterer.

Således er 4 af forholdene anført med karakteren K2, som betyder en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid, og at dette svigt ikke vil medføre svigt på andre bygningsdele, og 2 af forholdene er anført med karakteren K3, som betyder, at der er tale om en kritisk skade, som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid, og at dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

Således er det også vores holdning på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, hvori der - både i indhold og omfang - er anført så mange bemærkninger om havehusets tilstand, at forsikringstager på grund af disse oplysninger i tilstandsrapporten må have haft en forventning om, at der skulle ske en større renovering af havestuen for at imødekomme de skader, som er anført i tilstandsrapporten med både K2 og K3 karakterer. I øvrigt bemærker vi, at tilstandsrapporten ikke skal give oplysninger om omkostningerne for udbedringen af de i tilstandsrapportens anførte forhold, men alene beskrive skaderne.

Også på baggrund heraf er det vores klare holdning, at det konstaterede forhold vedrørende råd i de flestes vinduespartier samt i stern og bundrem i udestuen, ikke er klart for-

kert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a ikke kan anerkende forsikringsdækning herfor."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens repræsentant i brev af 26/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

" Iflg. estimat fra … Tømrer/snedkerfirma med speciale i vinduer, døre, havestuer m.m. vil udskiftningen af vinduespartierne koste omkring 5000kr pr. stk. Udtagning og bortskaffelse af eksisterende, opmåling og fremstilling af nye samt isætning af disse.

Da bygningen ikke kan renoveres ved alene at udskifte de fleste af vinduespartierne, der i parentes bemærket er sammenhængende elementer bestående af en ramme med fylding forneden og glasvindue med udskæringer foroven, men der også skal udskiftes råddent træværk både i bund og top (Se s. 3 Gjensidige, taksatorens besigtigelse), skal man ikke være noget regnegeni for at se at udgifterne til en renovering hurtigt vil overstige bygningens værdi i en helt uacceptabel grad. Så det ville ikke alene ikke kunne svare sig at renovere denne bygning, det ville være direkte tåbeligt.
Hvorledes man får 'rimelig stand' (tilstandsrapporten s. 13) til at passe på denne bygning er mere end uforståeligt. Prædikatet er klart forkert og direkte vildledende i forhold til bygningens reelle totaltilstand.

… gør derimod meget ud af at kommentere på karaktererne i tilstandsrapporten.

Det forekommer mig imidlertid, at hun forsøger at brede de dårligste karakterer ud over større dele af bygningen, end der er belæg for.

De i rapporten forekommende to K3ere er givet for henholdsvis manglende tagrender og nedløb og for vinduet, der åbner indad og ikke som man får indtryk af ved læsning af Gjensidiges gennemgang, for de følgevirkninger der måtte kunne og er forekommet. Side 4 pkt. 2 i 'hovedtræk'.

Det er altså ikke bl.a. vinduerne der har fået K3ereren.

Vinduespartierne, der udgør de bærende elementer i bygningen er så kritisk skadede af råd, at deres funktion vil svigte inden for overskuelig tid og medføre skader på øvrige bygningsdele, bygningen som helhed. Altså svarende til en K3 eller UN. Vinduerne har imidlertid kun fået karakteren K2 for at stå med afskallet og nedslidt overfladebehandling og enkelte med nedbrudt træ og er dermed helt klart forkert beskrevet.

Der findes ingen bærende stolper i bygningen udover vinduespartierne, der samlet i en ottekant udgør den søjle, der bærer tagkonstruktionen og for øvrigt også er det samlende element mellem bund og top. De er således af absolut vital betydning for hele bygningen.

Gjensidige har den klare holdning at forholdene i bygningen ikke er klart forkert beskrevet. Hvorledes det skulle kunne passe er uklart.

Den bygningssagkyndige kunne have valgt slet ikke at beskrive bygningen. Men da han nu har valgt hurtigt at gøre det, indgår den som et aktiv i salgsmaterialet, en del af det, der betales for ved køb.

Faktisk ser det imidlertid slet ikke ud til, den reelt er beskrevet på det for købet svarende tidspunkt.

Ejendommen … har været til salg i flere år. Derfor, har vi kunnet konstatere, at der foreligger en ældre tilstandsrapport fra 11.10.2013 HE nr. …. nr. ..., som i kraft af ejerskab til ejendommen nu har kunnet rekvireres.

Ved læsning her kan man se, at der er fuld overensstemmelse mellem beskrivelsen af B Havestue/udestue i rapporten fra oktober 2013 s. 10-11 og 13 og rapporten fra august 2015 He nr. …. nr. ….s. 10-11 og 13, skønt de er udført af to forskellige personer og firmaer dog på samme adresse. Om det så er stave- eller tastefejlene, så er de kommet med. Se fremhævelser i bilag.

Så jo, bygningen er efter vores vurdering klart forkert beskrevet i rapporten fra august 2015, som blev udleveret sammen med salgsmaterialet.

Rådskader har det jo med at udvikle sig, hvilket må siges at være sket her.

Til belysning kan nævnes at en rådskade på en fritstående træbygning som vores anmeldt til en forsikring senere end 6 mdr. efter købstidspunktet ikke ville blive antaget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen
…
Skade
18.3

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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren kræver dækning for udgifterne til udbedringen af rådskaderne på havestuen, som han overtog den 1/10 2015. Det er klagerens overbevisning, at forholdene ved havestuen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet denne ikke beskriver, at en istandsættelse af havestuen er så omfattende og omkostningskrævende, at bygningen må anses for at være værdiløs. Om rådskaderne har klageren blandt andet anført, at vinduespartierne på især bygningens bagside er meget rådne og stedvist formuldede. Klagerens repræsentant har i sit brev af 26/8 2016 anført, at der skal udskiftes råddent træværk både i bund og top. Han har desuden anført, at vinduerne er de bærende elementer i bygningen, og at der ikke findes bærende stolper. Vinduerne er ifølge klagerens repræsentant så rådskadede, at bygningens funktion vil svigte inden for overskuelig tid og medføre skade på bygningen som helhed. Herudover har klagerens repræsentant anført, at teksten om havestuen i tilstandsrapporten af 7/8 2015 er en kopi af teksten fra en tidligere tilstandsrapport fra oktober 2013. I forlængelse heraf har han anført, at rådskader udvikler sig over tid. I sin mail af 31/1 2016 har klagerens repræsentant anført, at de mest omfattende rådskader er på siderne mod syd, sydøst, øst og nordøst.

Selskabet har anført, at forholdene ved havestuen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er selskabet overbevisning, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten må have haft en forventning om, at der skulle ske større renovering af havestuen for at imødegå de skader, som er anført i tilstandsrapporten med både K2 og K3 karakterer. Selskabets taksator har anført, at der kunne konstateres råd i de fleste vinduespartier, stern og bundrem, og at det er hans vurdering, at der skal en gennemgribende renovering til for at udbedre skaden.

I tilstandsrapporten er det med karakteren K2 blandt andet anført, at udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ, konstateret i stern, eksempelvis mod nord. Med karakteren K3 er det beskrevet, at der mangler tagrender og nedløb. Dertil er det noteret, at forholdet har medført opfugtning af facader og vinduer, og at der er konstateret følgeskader ved blandt andet vinduer. Med karakteren K2 er det endvidere beskrevet, at døren er nedbrudt nederst i karm og ramme, og at vinduer generelt fremstår med nedslidt og afskallende overfladebehandling. "Enkelte vinduer er med nedbrudt træ, ek-

sempelvis 2 partier mod sydvest. Note: Forholdene vil medføre forceret nedbrydning i vinduerne."

De af klageren anmeldte forhold ved havestuen er således på forskellig måde omtalt i tilstandsrapporten fra august 2015.

Nævnet bemærker, at klageren har oplyst, at tilstandsrapporten fra august 2015 for så vidt angår havestuen er en kopi af tilstandsrapporten fra oktober 2013. Henset til anmærkningerne i de to tilstandsrapporter - herunder oplysningerne om begyndende nedbrydning og risikoen for andre følgeskader – finder nævnet, at de i 2013 af den byggesagkyndige observerede forhold må antages at have udviklet sig yderligere i perioden frem til august 2015, hvor den anden tilstandsrapport afgives.

Efter forsikringsbetingelsernes punkt 19, a er der imidlertid kun dækning for forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, hvis det pågældende forhold er klart forkert beskrevet, det vil sige, hvis den byggesagkyndiges beskrivelse "er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Spørgsmålet er herefter, om klageren på baggrund af K2 og K3 anmærkninger om havestuen i tilstandsrapporten fra august 2015 har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Efter en gennemgang af sagen – herunder det oplyste om havestuens tilstand - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved havestuen, der går ud over, hvad han måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten er beskrevet, at der generelt er problemer med opfugtning af havestuen, og at der er konstateret følgeskader ved blandt andet vinduer. Nævnet har også lagt vægt på, at anmærkningen med

karakteren K2 – om at vinduer fremstår generelt med nedslidt og afskallende overfladebehandling, og at enkelte vinduer er med nedbrudt træ, eksempelvis 2 partier mod sydvest - giver en tilstrækkelig indikation af, at vinduernes holdbarhed er begrænset, og at vinduernes funktion inden for en overskuelig tid vil svigte. Anmærkningerne giver efter nævnets opfattelse samlet det indtryk, at der i væsentligt omfang er problematiske forhold ved havestuen. Nævnet bemærker, at karaktererne i tilstandsrapporten ikke siger noget om størrelsen af udgiften til at udbedre forholdet, idet det er køberen af ejendommen, der skal undersøge dette.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten om havestuen har beskrevet, at den er i rimelig stand, idet de generelle kommentarer om bygningens tilstand skal læses i tilknytning til de konkrete oplysninger om bygningsdelene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels