

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. januar 2022 blev i sag nr. 96934:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1970. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2010 på baggrund af tilstandsrapport af 27/4 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

9. Bad/toilet og bryggers		
Kommentar	A	Afløb fra bruseniche i lille baderum er tilsluttet gulv afløb i det store baderum.
Vægkonstruktioner, organisk	A	
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	

I klageskema af 7/6 2021 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forsikringstager har købt et hus uden angivelse af fejl eller ulovlige forhold på VVS. Der fremgår således ikke oplysninger herom i tilstandsrapporten under punkt A - Beboelse. Forsikrede har derfor ikke været vidende om eller burde have kendskab til, at forholdet skulle være til stede. Da forsikrede skal have lavet en kontrol af kloak findes der, at et afløb fra et badeværelse ikke har afløb, men løber på tværs til andet badeværelse, hvorved det får afløb. Dette fremgår tydeligt i bygningsreglement af den tids huse, at dette ALDRIG har været lovlig bygningsindretning eller en almen praksis. Der er således tale om en dækningsberettiget skadeårsag, som skal udbedres på forsikringsselskabets regning, idet forsikringspolice fortsat er i kraft.

Selskabet påberåber sig forhold der er oplyst under pkt. 'Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring', sidst i tilstandsrapporten. Men disse kan ikke bruges mod forsikrede, da det

alene er oplysninger til selskabets brug internt, såfremt de ønsker at tage en klausul på området. Noget selskabet ej heller har gjort brug af, hvorfor der ikke er nogen klausuler i forsikredes police.

Der er således tale om et forhold der skal dækkes af forsikringen. Vi henviser til selskabet har taget sig betalt for en 10 årig dækningsperiode/dækning af risiko, hvorfor selskabet hæfter herfor - også efter 9½ år. Selskabet kan ikke afvise herpå, når de tager sig betalt for en 10-årig periode.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forsikrede har indhentet tilbud på en korrekt udbedring af forholdene, således der bliver etableret afløb særskilt.

Beløb for etablering: 167.000 kr. + tillæg af renter fra 23.07.2020."

Selskabet har i brev af 11/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan anerkende at skulle dække omkostninger ved at afløbsrør fra et badeværelse er ført over i det andet badeværelses afløb over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. august 2010 (bilag A købsaftale) og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring hos selskabet med betingelserne 0702 med Ekstrasikring (bilag B betingelser).

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport (bilag C) udarbejdet 27. april 2010.

Forsikringen var tegnet for en 10-årig periode og udløb den 1. august 2020, og var tegnet med en selvrisko på 30.000 kr. af enhver skade, dog maks. 30.000 kr. Selvriskobeløbet er anvendt på en tidligere skade.

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 23. juli 2020, eller næsten 10 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klager telefonisk, at der skulle være en ulovlighed ved afløbet i det ene badeværelse. Samme dag sendte selskabet en mail til klager, hvori der blev anmodet om yderligere oplysninger (bilag D).

Den 2. september 2020 modtog selskabet en mail fra klager (bilag E) hvor klager nærmere redegjorde for sagen.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 23. september 2020 (bilag F). Af denne mail fremgår det blandt andet, at den norm, der blev henvist til, ikke var gældende på udførelses-/opførelsestidspunktet, samt at forholdet var omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet afviste dækningen.

Den 24. september 2020 modtog selskabet en mail fra klager, hvori klager blandt andet oplyste, at de ikke kunne tegne forsikring i et andet selskab, medmindre ulovligheden blev udbedret, og klager oplyste samtidig, at det andet selskab vil bekræfte dette skriftligt. Selskabet kvitterede for modtagelsen (bilag G korrespondancen).

Selskabet modtog den 1. oktober 2020 den skriftlige besked fra det andet selskab (Bilag H). Selskabet besluttede at foretage en revurdering af sagen.

Den 28. oktober 2020, sendte selskabet revurderingen til klager, og i denne blev det fastholdt, at forholdet ikke var omfattet af forsikringen (bilag I).

Herefter modtog selskabets klageansvarlige afdeling den 3. april 2021 en mail fra klager hvori klager klagede over den trufne afgørelse (bilag J).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 4. maj 2021 (bilag K).

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4. Ejendommen

Der er tale om et traditionelt opført typehus fra 1970 (bilag L byggesagsmappe fra 1970), med en ombygning i 1977 (M byggesagsmappe). Ved ombygningen blev der oprettet to badeværelser.

5. Tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapportens side 16 pkt. 9 fremgår følgende:

9. Bad/toilet og bryggers		
Kommentar	A	Afløb fra bruseriche i lille baderum er tilsluttet gulv afløb i det store baderum.
Vægkonstruktioner, organisk	A	
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A	

6. Betingelserne

Idet forsikringen er tegnet med Ekstrasikring er forsikringens dækning delt op i to dele, dels grunddækningen og dels den udvidet dækning (Ekstrasikring).

6.1 Grunddækning

I betingelsernes pkt. 3 er en dækningsberettigende skade over grunddækningen defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

I betingelsernes pkt. 4 er en række undtagelser for dækning under grunddækningen. Følgende undtagelser er relevante i denne sag i forhold til grunddækningen:

4.1

Forhold, som er nævnt 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. 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, jf. afsnit 3.

4.4

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

6.2 Udvidet dækning (Ekstrasikring)

Af betingelsernes pkt. 5.1 fremgår det blandt andet, at forsikringen dækker ulovlige vvs-installationer i de forsikrede bygninger. Installationen anses for ulovlig, hvis de på udførelses-tidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer efter reglementet.

Der er endvidere alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

I betingelsernes pkt. 6 er der undtagelser for dækningen over den udvidede dækning. De relevante undtagelser er:

6.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

6.2 Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

7.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget og sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

8.0 Vores vurdering

Cirka 8 dage før forsikringen udløb anmeldte klager, at der var ulovlig føring af afløb fra et lille badeværelse (brusenichen) til det store badeværelse, der er ikke anmeldt skader på grund af forholdet; men det er oplyst, at bygningsforsikringen ikke vil tilbyde dækning før end forholdet er udbedret. Som nævnt ovenfor, vil sagen skulle vurderes dels efter grunddækningen og dels efter den udvidet dækning (Ekstrasikring).

8.1 grunddækning

Under grunddækningen er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der med begrebet 'Bygningens værdi' ikke er tænkt på bygningens handelsværdi; men bygningens byggetekniske værdi.

Der er ikke konstateret fysiske skader på grund af forholdet, og henset til, at klager har beboet ejendommen i næsten 10 år inden forholdet blev anmeldt finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Henset til, at opbygningen har bestået siden 1977 eller omkring 43 år, hvoraf de sidste næsten 10 år har været i klagers ejertid, uden at der er sket en skade, finder selskabet det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader på grund af forholdet.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade på grund dækningen, hvorfor selskabet allerede af den årsag ikke kan tilbyde dækning over grunddækningen.

Havde forholdet opfyldt definitionen på en dækningsberettigende skade, ville forholdet være omfattet af en række af undtagelserne for dækningen.

8.1.2 Betingelsernes pkt. 4.1

I henhold til betingelsernes pkt. 4.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

I rapporten er det på side 16 nævnt, at afløbet fra bruseniche i lille badeværelse er ført over til afløbet i det andet badeværelse.

Forholdet består i, at afløbet fra det lille badeværelse er ført over i afløbet i det store badeværelse. På den baggrund er det fortsat selskabets opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

8.1.3 Betingelsernes pkt. 4.2

I henhold til betingelsernes pkt. 4.2 dækker grunddækningen ikke bygningens lovlighed i henhold til lovgivning og servitutter; medmindre der på grund af ulovligheden er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Der er ikke dokumenteret eller konstateret en skade på grund af forholdet, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader, hvorfor denne undtagelse på grunddækningen endvidere ville finde anvendelse.

8.1.4 Betingelsernes pkt. 4.4.

Grunddækningen omfatter ikke, forhold, der opfylder skadedefinitionen, hvis det godtgøres, at sikrede havde kendskab til forholdet, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

I og med den fysiske beskrivelse af forholdet er i identisk med det anmeldte finder vi det dokumenteret, at klager havde kendskab til den fysiske del af forholdet.

At der ikke er givet en karakter på forholdet, eller at det ikke er nævnt, at der er tale om en ulovlighed, ændrer ikke på, at klager havde kendskab til det fysiske forhold.

8.1.5 Sammenfatning vedrørende grunddækning

Sammenfattende kan vi oplyse, at selskabet ikke finder det dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at hvis forholdet gjorde dette, ville undtagelser i betingelserne medføre, at der ikke skulle tilbydes dækning.

8.2 Udvidet dækning (Ekstrasikring).

Forsikringen er udvidet til blandt andet at dække ulovlige VVS-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Det skal dog bemærkes, at selvom der måtte være om en ulovlig installation på udførelsestidspunktet i 1977, vil forholdet ikke være omfattet af dækningen.

8.2.1 Undtagelser

I henhold til betingelsernes pkt. 6.1 dækker den udvidede dækning (Ekstrasikring) ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

I modsætning til undtagelsen under pkt. 4.4 skal der ikke ved denne undtagelse sondres mellem, om forholdet er klart forkert beskrevet eller ej. Det er tilstrækkeligt, at forholdet fysisk er beskrevet i tilstandsrapporten.

Som nævnt ovenfor er den fysiske del af forholdet beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor selskabet, hvis der er tale om et oprindeligt ulovligt forhold, ikke vil skulle tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

8.3 Afsluttende bemærkninger

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger i forbindelse med sagens behandling. Endvidere bemærkes det, at klagers rådgiver først er indtrådt i sagen i forbindelse med at sagen blev indbragt for nævnet.

Selskabet vil således ikke kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra klagers rådgiver."

Klagerens repræsentant har i brev af 6/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Efter gennemgang af selskabets seneste høringssvar på sagen, må det konstateres, at selskabet ikke fremkommer med nye og for sagens afgørelse væsentlige oplysninger. Selskabets afvisning af erstatningskravet findes således uberettiget, og det bemærkes, at selskabet hverken har givet en klar eller grundig begrundelse for afvisningen, der kan eller bør tages til følge.

Selskabet svarskrivelse føre alene nye antagelser fra Tryg Forsikring med sig. Det er igen tilegnede konklusioner, som ikke er korrekt med fakta på sagen og er taget ud af kontekst.

Forsikrede anmeldte skaden samme dag de blev gjort opmærksom på at gulvafløbet var ulovligt konstrueret. Indtil da var forsikrede *ikke* vidende om problemet.

At der var tale om en sag der lå så tæt på forsikringens udløb var et rent tilfælde.

Forsikrede overvejede på daværende tidspunkt at igangsætte renovering af badeværelser og havde i den forbindelse aftaler med håndværkere for tilbudsgivning og det var en af disse håndværkere som oplyste os om den ulovlige konstruktion.

BEMÆRK: Forsikrede ville alene udskifte fliser og møbler på badeværelse, men havde ikke i sinde at flytte på rørføring eller andet, som blev undersøgt i forbindelse med tilbud på nye klinker mv., idet håndværker ville sikre sig der, ikke var uforudsete ting nedenunder.

Mellem forsikredes klage af 2/9 2020 (bilag E) og Trygs svar af 23/9 2020 (bilag F) er der mails, som er væsentlige for vurdering af sagen:

- 11/9 2020 bekræfter Tryg vor klage af 2/9 2020 men efterlyser en udtalelse fra autoriseret VVSinstallatør. Denne var imidlertid fremsendt i den oprindelige klage. VVS installatør henviste til afløbsnorm DS 432.
- 14/9 2020 fremsender vi mail til Tryg med yderligere dokumentation, herunder en henvisning til en publikation – Afløbsinstallationer 6. oplag 1988, Statens Byggeforskningsinstitut, SBI anvisning 96 – der så vidt vi kunne var gældende afløbsnorm på det estimerede etableringstidspunkt. Af publikationens kapitel 13 fremgår det at afløb fra brusebad, brusekar og håndvaske skal føres til selvstændigt gulvafløb.

Forsikredes mail af 14/9 2020 kommenterer Tryg aldrig nogensinde på, i stedet bliver de ved med at fastholde at **afløbsnorm DS 432** ikke var gældende på opførelsestidspunktet, hvilket bl.a. ses i det endelige afslag fra Tryg's kvalitetsafdeling (s.2). Men forsikrede har netop i mail af 14/9 2020 henvist til den afløbsnorm som – som var gældende på tidspunktet for udførslen – altså da afløb blev etableret. Og i.h.t. den daværende afløbsnorm var gulvafløb ulovligt konstrueret på etableringstidspunktet.

I samme mail (14/9 2020) informerer forsikrede også Tryg om at huset ifølge de oprindelige tegninger ikke er opført med 2 badeværelser, men med 1 badeværelse og 1 gæstetoilet. Det ulovlige gulvafløb er etableret efter huset er bygget, sandsynligvis i slutningen af 70'erne. Denne information forholder Tryg sig heller ikke til på noget tidspunkt.

Tryg henviser i deres skrivelse til forsikredes mail nr. 2 dateret 24/9 2020 og anfører at klager ikke kunne tegne forsikring i andet selskab førend skaden var udbedret. Det er ikke korrekt! Forsikrede kontaktede blot deres husforsikrings selskab ([andet selskab]) for at få afdækket om de overhovedet var forsikret for eventuel skade forårsaget af det ulovlige gulvafløb. Hertil svarede [andet selskab], 'at det var forsikrede ikke' og 'det kunne forsikrede ikke dækkes for' og 'det havde forsikrede aldrig været dækket for'.

BEMÆRK: Det er på husforsikringen, hvor sådanne forholds aldrig dækkes. Det er det en ejerskifteforsikring kan dække, hvorfor der tages kontakt til denne.

Forsikrede sender også en mail nr. 1 dateret 24/9 2020 og den forholder Tryg sig slet ikke til i deres skrivelse på sagen. I denne mail henviser forsikrede igen til den historiske afløbsnorm jf. pkt. 2.

Konklusion

Selskabet forholder sig ikke til fakta og henviser alene til et punkt, hvor der i tilstandsrapporten tydeligt fremgår, at forholdet er til oplysninger i forsikringsselskabet. Det er ikke et område, som forsikrede skal bide mærke i, da det ikke er et område denne skal indover. Det er alene oplysninger til selskabet, såfremt de måtte ønske at sætte en klausul på området.

Selskabet påberåber sig forhold der er oplyst under pkt. 'Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring', sidst i tilstandsrapporten. Men disse kan ikke bruges mod forsikrede, da det alene er oplysninger til selskabets brug internt, såfremt de ønsker at tage en klausul på området. Noget selskabet ej heller har gjort brug af, hvorfor der ikke er nogen klausuler i forsikredes police.

Selskabet oplyser de ikke mener der er en nævneværdig nedsat bygningsværdi – men det er ikke korrekt afvisningsgrundlag. Der fremgår netop der skal være tale om en nævneværdig nedsat byggeteknisk værdi – og det er opfyldt, idet forsikrede ikke kan sælge huset med denne viden uden at foretage nedslag i prisen, så en kommende køber kan udbedre forholdet, såfremt de ikke selv får dette gjort/dækket. I vores optik, så har forsikrede som følge af en ulovlig konstruktion en bygning med en reel mindre værdi, så både i handelsværdi og byggeteknisk værdi er værdien reduceret.

At der ikke er konstateret fysiske skader på grund af forholdet eller siden 1977 kan ikke tjene som selvstændigt argument for afvisning af dækning. Ejerskifteforsikringen skal dække sådanne forhold jf. reglerne og lovgivningen bagved produktet. Dette fremgår tydeligt i lovgivningen omkring produktet:

Grundbegrebet og dækningsregler jf. lovgivning:

Skader skal kun dækkes, hvis der er tale om et forhold, der går ud over, hvad køberen må forvente. Der sigtes hermed til huse af samme type og alder. En fugtskade i et gammelt hus kan dermed være, hvad man må forvente.

Ved nærliggende risiko for skade forstås ifølge betænkningerne; *'...at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'* Begrebet nærliggende risiko for skade, vil typisk dække over en konstruktions- eller en byggefejl. Hvorvidt der er tale om en nærliggende risiko for skade, beror i så fald på hvad der er god byggeskik for en ejendom af den pågældende alder. Det er udførelsestidspunktet, der er afgørende.

Der foreligger dermed en skade, hvis ejendommen er ringere, end hvad man må forvente af en ejendom af den pågældende alder og type. Dette stemmer overens med udvalgets opfattelse i betænkning om huseftersynsordningen af 2010. Der skal således ikke være tale om, at skadebegrebet er opfyldt i ejerskifteforstand, men alene være en mangel til stede.

Ulovlige bygningsindretninger er ikke i sig selv omfattet af ejerskifteforsikringen, men er der sket en skade eller nærliggende risiko for skade, kan denne følgeskade være omfattet af forsikringsdækningen jf. BKG2012, bilag 1, nr. 6 litra b, samt BKG2000, bilag 1 nr. 4.

Dækningspligten, for så vidt angår aktuelle skader, må ses i sammenhæng med den almindelige obligationsretlige mangelskonstitution. Der foreligger ikke en mangel, hvis forholdet er, hvad man må forvente af en ejendom af den pågældende alder og type. Heraf følger, at en skade kun skal dækkes, såfremt den går udover, hvad køber bør forvente. Forsikringstager kan næppe forvente at et totalrenoveret toilet fra 1977 skulle være udført med så massiv en mangel, herunder korrekt tilslutning og kloakering fra afløb.

Hvorvidt der foreligger en konstruktions- eller byggefejl har dermed efter ankenævnets praksis afgørende betydning for, om en skadesårsag er dækket af ejerskifteforsikringen. En konstruktions- eller byggefejl er dækningsberettiget.

Der er lagt til grund, at bygningsreglementet ikke var overholdt. Ejerskifteforsikringen skulle derfor ligeledes dække omkostninger til udbedring af dette forhold. Det kan udledes af kendelser på området, at det var afgørende for dækningspligten, at bygningsreglementet ikke var overholdt. På nærværende sag er bygningsreglementet ej heller overholdt og fejlkonstruktionen udgør en skade.

- *Det kan udledes, at det er en betingelse for at opfylde skadebegrebet, at skadesårsagen er en konstruktions- eller byggefejl i forhold til reglerne på opførelsestidspunktet.*

Det må herefter undersøges, om en konstruktions- eller byggefejl kan anses som en nærliggende risiko for skade, såfremt forholdet ikke har fremkaldt en aktuel skade. Teoretisk sigter begrebet nærliggende risiko for skade til situationer, hvor der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder. Det fremgår dermed ikke af mindstedækningsbekendtgørelsen, at det er en forudsætning, at der som følge af forholdet er indtrådt en konkret skade.

På nærværende sag er der fundet og konstateret både konstruktions- og byggefejl, der hver især opfylder begrebet for en dækningsberettiget skade. Vi imødeser selskabets tilbagevendende herpå."

Selskabet har i brev af 2/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"1. Vedrørende bekendtgørelser

På indlæggets side 3 henviser klager til BKG 2000 og BKG 2012.

Selskabet tillader sig at gå ud fra, at klagers henvisninger vedrører 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom MV', og af der derfor er tale om henholdsvis BEK nr. 13 af 12. januar 2012 (bilag N) og BEK nr. 705 af 18. juli 2000 (bilag O).

Af Bek nr. 13 af 12. januar 2012 § 3 fremgår det blandt andet, at bekendtgørelsen træder i kraft den 1. maj 2012 og har virkning for oplysninger om tilbud på ejerskifteforsikring som sælger afgiver efter denne dato.

Klagers ejerskifteforsikring trådte i kraft den 1. august 2010 og sælgers tilbud på ejerskifteforsikringen er derfor afgivet før denne dato, hvilket medfører, at bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 ikke kan finde anvendelse i denne sag.

Det er således mindstebekendtgørelsen nr. 705 af 18. juli 2000, der finder anvendelse i denne sag, og klagers henvisninger til den anden bekendtgørelse kan ikke tillægges betydning i relation til vurderingen af sagen.

For god ordens skyld kan det oplyses, at selskabet efter bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012, udarbejdede nye betingelser, samt at forsikringsbetingelser 0702, der er gældende i denne sag, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag N.

En af forskellene på de to mindstebekendtgørelser er, at i bekendtgørelsen fremlagt som bilag N er blandt andet ulovlige VVS-installationer inddraget som en del af grunddækningen/mindstedækningen på en ejerskifteforsikring.

Forud herfor skulle der tegnes tillægsdækninger, for at ulovlige VVS installationer kunne udgøre en dækningsberettigende skade. I Betænkning 1520 af 2010 (som rådgiveren henviser til) er der på side 115 – 116 (bilag P) en nærmere gennemgang af retstilstanden op til ændringen gennemført ved bilag N.

I dette bilag er håndbogen for bygningssagkyndiges oplysninger om, hvilke undersøgelser den bygningssagkyndige skulle foretage i relation VVS installationer.

Det fremgår endvidere af side 115 3. afsnit, at der ikke ses at være kendelser, hvor ulovlige VVS-installationer blev anset som dækket under grunddækningen.

Klagers rådgiver argumenterer, under henvisningen til betænkningen for, at der alene skal være en mangel, for at skadebegrebet på en ejerskifteforsikring er opfyldt.

Uden en nærmere angivelse af sidetallet for, hvorfra rådgiveren har denne opfattelse, finder selskabet det vanskeligt at kommentere på hvad deri henhold til betænkningen reelt menes.

Imidlertid er det selskabets opfattelse, at denne udlægning ikke er i overensstemmelse med betænkningen, der kan blandt andet henvises til bilag P.

Endvidere er denne udlægning ikke i overensstemmelse med nævnets praksis; jfr. Bl.a. Kendelse nr. 93008 og 92251. I begge kendelser slår nævnet i præmisserne fast at

'Det ikke i sig selv kan anses for en skade, at (en bygningsdel) ikke er opført efter god byggepraksis på opførelsestidspunktet. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.'

Sammenfattende finder selskabet det fortsat ikke dokumenteret, at forholdet omkring den anførte ulovlighed opfylder grunddækningens definition på en dækningsberettigende skade.

2. Ekstrasikringen

Som nævnt er forsikringen tegnet med Ekstrasikring, og i betingelsernes 6.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er korrekt som anført af klagers rådgiver, at tilstandsrapporten reelt består af flere dele, men disse dele udgør tilsammen tilstandsrapporten.

Det er således i forhold til hvorvidt forholdet er nævnt i tilstandsrapporten uden betydning i hvilken del af rapporten, det er anført.

Samtidig er det fortsat vores opfattelse, at klager forud for overtagelsen af ejendommen havde kendskab til, at afløb fra bruseniche i lille baderum er tilsluttet gulv afløb i det store baderum, allerede fordi, det er nævnt i tilstandsrapporten.

I henhold til betingelsernes pkt. 6.2 dækker forsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver indlægget ikke anledning til en ændret opfattelse af sagen."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets afvisning af erstatningskravet findes således uberettiget og det bemærkes, at selskabet hverken har givet en klar eller grundig begrundelse for afvisningen, der kan eller bør tages til følge. Herudover ligger det helt klart jf. tilstandsrapporten på sagen, at der er tale om et forhold, som ikke er nævnt, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skadesag jf. kaskodækningen i betingelserne.

Vi skal her henlede Ankenævnets opmærksomhed på deres tidligere kendelser på selvsamme forhold, hvor forholdet var nævnt under 'oplysninger til selskabet'. Her fandt nævnet i tidligere kendelser, at man ikke kan gøre gældende, at forsikrede skulle have kendskab til – eller vide, at der var et sådan forhold. Herudover finder nævnet i tidligere kendelser, hvor forholdet er nævnt under 'oplysninger til selskabet', at selskabet i så fald burde have taget klausul på forholdet, såfremt de vil undtage dette eller undgå at dække forholdet fremadrettet. Men da dette ikke er sket på nærværende sag, da må Ankenævnet komme til samme udfald som tidligere sager, hvorfor dette må være til gunst for klager.

Ankenævnets opmærksomhed henledes på, at selskabets høringssvar alene indeholder en gentagelse af selskabets ikke-dokumenterede påstande og grundløse antagelser. Det er samtidig direkte misvisende på flere punkter og dermed egnet til at give et fejlagtigt indtryk af sagen og dens omstændigheder. Det forhold at selskabet tager fakta ud af kontekst og vender det til egen fordel, kan aldrig tillægges sagen værdi.

Vi skal samtidig henvise til § 3 bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, hvor der stilles krav til selskabets loyale og redelige adfærd over for dets kunder. Den manglende objektivitet og gennemsigtighed i selskabets sagshåndtering har været påtalt over for selskabet adskillige gange.

Det er således vores opfattelse, at det er hævet over enhver tvivl og dermed sandsynliggjort, at der er indtrådt en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed."

Selskabet har i brev af 7/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"I indlæggets tredje afsnit henviser rådgiveren til tidligere afsagte kendelser fra nævnet.

Rådgiveren opfordres til at oplyse hvilke kendelsesnumre der henvises til, således at selskabet kan tage disse med i betragtning.

Herudover indeholder indlægget ikke nye oplysninger eller anbringender, der kan medføre en anden opfattelse af sagen."

Klagerens repræsentant har i brev af 27/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"[Klagerens repræsentant] oplyser, at forsikringen er tegnet uden forbehold for årsagen til og følgerne af skade, som kunne henføres til stort alle K-betegnelser over K0 i tilstandsrapporten.

[Klagerens repræsentant] skal gøre det helt klart, at det af selskabet formulerede forhold for afløb var af en sådan generel karakter, at det ikke er i overensstemmelse med dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer iht. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1. Henset til ejendommens alder og skadens karakter og omfang, finder vi, at der forelægger en skade, hvis reelle betydning, forsikringstager ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, har haft mulighed for at tage højde for. Selskabet er derfor ikke berettiget til at afvise dækning. Efter [klagerens repræsentants] opfattelse er der derfor ikke givet forsikringstager sådanne oplysninger, at de har haft mulighed for at vurdere årsag og risiko anderledes, end de havde gjort, hvorfor udgiften til opretning af afløb, kloak og gulvkonstruktionen er dækningsberettigende.

Et forhold der alene er noteret under 'angivelser til selskabet', kan aldrig tilskrives oplysninger, som forsikrede burde have tilegnet sig. Her ligger det helt klart i både lovgivningen bag produktet og ordlyden i selve tilstandsrapporten, at dette område alene omhandler oplysninger til selskabet – ikke køber!

Vi skal på denne baggrund bede Ankenævnets jurister tage over og vurdere og afgøre sagen endeligt. Der henvises til tidligere indlæg og skrivelser på sagen og den manglende beskrivelse af forholdet i tilstandsrapporten.

Vi henviser ligeledes til lovhjemmel bag produktet, som beskriver følgende:

I bemærkningerne i lovforslaget hedder det om denne ændring bl.a. (Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, L 152, side 4161):

*'Med den foreslåede ændring præciseres det, at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldstgørende, således at køberen ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen.

Den foreslåede tilføjelse til bestemmelsen tager som nævnt sigte på klart ufyldstgørende eller misvisende beskrivelser i tilstandsrapporten. Udtrykket 'forkert beskrevet' er et objektivt kriterium i den forstand, at det er uden betydning, om der eventuelt vil kunne gøres erstatningskrav gældende mod den bygningssagkyndige. Udtrykket omfatter både tilfælde, hvor fejlens fysiske karakter og omfang er forkert beskrevet, og tilfælde, hvor fejlen er forkert kategoriseret med hensyn til dens betydning og behovet for udbedring, jf. de anvendte rapportskemaers inddeling af skaderne i kategorierne K0-K3.

Det vil bero på en konkret vurdering, om en beskrivelse i tilstandsrapporten er 'klart' forkert. Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt, at den bygningssagkyndiges faglige bedømmelse af et forhold kan anfægtes, og afvigelser, der er uden væsentlig praktisk betydning for en køber, falder også uden for. *Det afgørende er, om en køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning.*

- Forhold, som er nævnt 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.*
- ...
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.'

Konklusion

Af de samme grunde må skaden omkring gulv afløb og følgerne heraf, objektivt set anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporterne, idet der intet er nævnt herom. Der er således ikke beskrevet nogen skader med karakteren K2 og ikke med K3 eller UN, og det fremgik heller ikke på anden måde, herunder af henvisningen fra sælger eller henvisning til yderligere rapporter forud for købet, at der var risiko for, at der var skader eller ulovlige forhold i bygningen og at en udskiftning af gulve, kloak og afløb i ejendommen ville blive nødvendig.

Forsikrede har derfor ikke fået sådanne oplysninger, at de har haft mulighed for at tage skadernes reelle betydning i betragtning. De nu konstaterede skader er herefter heller ikke undtaget fra forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelserne (jf. bilaget til bekendtgørelsen om dækningsomfanget, pkt. 4, første underpunkt).

Forsikringsselskabets anbringende om, at dækning er undtaget i medfør af forsikringsbetingelserne (jf. bilaget til bekendtgørelsen om dækningsomfanget, pkt. 3), kan ikke tages til følge, da det må lægges til grund, at årsagen til skaderne er, at husets afløb er konstrueret forkert og ulovligt jf. den tids byggeskik og konstruktioner, og at årsagen til skaden således var til stede ved forsikredes overtagelse af ejendommen.

Som minimum bør korrekt karakterangivelse i tilstandsrapporten således være UN. Da ville forsikrede have mulighed for at forholde sig til skaderne, såfremt disse var angivet. Men intet er nævnt.

Dermed havde forsikrede selv sagt ikke mulighed for at vide ved overtagelse af ejendommen, med henblik på tilstandsrapporten, som skulle angive at være et troværdigheds dokumentet, der beskriver bygningens beskaffenhed, at denne skulle skifte gulv, afløb og udbygge kloakken.

Der er jf. reglerne og skadebegrebet klarhed om, at sådanne forhold skal dækkes af produktet, ejerskifteforsikringen, og herunder medgiver loven bag produktet, at når disse forhold hverken er nævnt eller kommenteret, da kunne forsikrede selv sagt ikke vide, at denne skulle stå med en betydelig risiko og markant udgift kort efter overtagelsen og dermed pille et helt gulv op og bygge dette totalt om. Igen – der er altså tale om et dækningsberettiget forhold jf. betingelsernes ordlyd, lovhjemmel bag produktet.

Sluttelig skal det oplyses, at forholdene ikke er nævnt i tilstandsrapporten og dette ikke kan danne grundlag for en afvisning, idet disse opfylder skadebegrebet jf. lovgivning herom.

Vi imødeser selskabet svar herpå og ser gerne selskabet i det store hele fatter sig i korthed og vender retur snarest."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens mail af 2/9 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Den anmeldte skade vedrører konstruktionen af afløbene i 2 badeværelser. Gulvafløbet i det ene badeværelse (brusekabine og håndvask) er koblet direkte til gulvafløbet i brusekabinen i det andet badeværelse.

...

Beskrivelse af ulovlige installationer

Det har indtil videre ikke været muligt at indhente en erklæring fra en autoriseret vvs installatør med en beskrivelse af de ulovlige installationer ligesom det heller ikke - ud fra tilgængelige bygningstegninger og tilladelser - har været muligt at konstatere den præcise alder på de ulovlige installationer. Men efter telefonisk konsultation med VVS installatør, murer og byggesagkyndig har vi konkluderet, at de sammenkoblede gulvafløb i de to badeværelser ikke kan have været lovlige på opførelsestidspunktet. Vi går ud fra at sammenkoblingen må være sket i slutningen af 70'erne, idet huset (jf. tegninger 1969/1970) ikke oprindeligt er opført med to badeværelser. Tegningerne viser at huset blev bygget med et badeværelse og et gæstetoilet uden bad.

Kloakmester har haft et kamera i kloakken og konstateret, at den tidligere rørføring/afløb i det oprindelige gæstetoilet er 'proppet af' (afblændet), og han går ud fra at det er sket ifm. at brusebad blev etableret i rummet - og at man i den forbindelse forbandt afløb fra det lille (nu) badeværelse direkte til brusenichen i det oprindelige (store) badeværelse.

Afløb fra håndvasken i det lille badeværelse er også koblet direkte til afløbet i det store badeværelse, hvilket iflg. kloakmester også er en ulovlig installation.

Vi vedhæfter et uddrag af afløbsnorm.

Specificeret tilbud på lovliggørelse

Vedhæfter sammendrag af de modtagne tilbud bilagt dokumentation for modtagne tilbud. Det samlede beløb inkl. moms udgør ca. 167 t.dkk.

Som det fremgår af sammendraget har vi reguleret til og fra i de afgivne tilbud efter bedste skøn på nuværende tidspunkt. Det er muligt at der skal ske yderligere reguleringer i begge retninger, når flere detaljer er kendt.

Billeder som viser skadens omfang:

Det er - så vidt vi vurderer - ikke muligt at tage meningsfulde billeder af gulvafløb, idet sådanne ikke kan vise den ulovlige installation. I stedet opfordrer vi til at I sender en taksator, som ved selvsyn kan konstatere hvordan afløb er konstrueret".

Af klagerens mail af 14/11 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har talt med vores WS installatør, som oplyste at afløb under terræn ikke var deres autorisation, men derimod kloakmesters. Vi har så kontaktet vores aut. kloakmester (...) og modtaget mail fra ham (vedhæftet).

Herudover har vi selv undersøgt lidt videre.

Iflg. tilgængelige hustegninger på weblager.dk er vores hus opført i starten af 70'erne med et badeværelse (det store) og et gæstetoilet u. bad (det lille).

Sidst i 70'erne fandt en ombygning/tilbygning sted, men på tegninger er arbejde i det lille badeværelse ikke angivet, ligesom det heller ikke fremgår af senere tegninger. Så vores bedste gæt er at brusebadet i det lille gæstetoilet er etableret (tidligst) i slutningen af 70'erne, ifm. den anden/øvrige ombygning. At dømme efter badeværelsesmøbler og valg af fliser kan denne ombygning dog også være sket på et senere tidspunkt.

Som tidligere oplyst er gulvafløb i bruseområde og håndvaskeafløb koblet direkte til eksisterende gulvafløb i det (oprindelige) store badeværelse og ikke til selvstændigt afløb i samme rum.

På de oprindelige hustegninger er der separate/lovlige afløb til kloak fra hvert rum, som oprindeligt var et badeværelse og et alm. gæstetoilet.

Kloakmesters inspektion med kamera i august måned 2020 viste, at der er rør under badeværelset, som er blevet 'proppet af' og ikke benyttes. Kloakmesters vurdering er, at af-propning er sket ifm. at bad blev etableret i gæstetoiletet. Her har man (i strid med reglerne for afløbsnormen) valgt at sammenkoble afløb fra både vask og brusekabine til gulvafløbet i (nabo)badeværelset

For forståelsens skyld skal det bemærkes at de to badeværelser er placeret 'ryg mod ryg' - men det fremgår af de tidligere fremsendte tegninger.

Vi har fundet en publikation - Afløbsinstallationer. 6 oplag 1988. Statens Byggeforskningsinstitut 1974. SBI-anvisning 96 - der så vidt vi kan se var gældende afløbsnorm på det estimerede etableringstidspunkt. Af denne publikations kapitel 13 fremgår det at afløb fra brusebad, brusekar og håndvaske skal føres til selvstændigt gulvafløb i samme rum, fuldstændig ligesom den nuværende afløbsnorm 0432 foreskriver."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk

Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige

- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.2 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

...

6 Hvad dækker ekstrasikringen ikke

6.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

6.2

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

6.3

Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

6.4

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid.

6.5

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2010, hvor den 10-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning (ekstrasikring) trådte i kraft. Den 23/7 2020 anmeldte klageren et ulovligt afløb i ejendommens ene badeværelse. Afløbsrøret fra badeværelset er tilsluttet gulvafløbet i det tilstødende badeværelse.

Klageren ønsker udbedring i henhold til de indhentede tilbud. Hun har blandt andet anført, at afløbskonstruktionen ikke fremgår af tilstandsrapportens bemærkninger under punkt A – beboelsen, og at de derfor ikke har haft kendskab til forholdet og mulighed for at tage forholdets reelle betydning i betragtning. Gulvafløbet er formentligt blevet etableret i slutningen af 1970'erne, og udførelsen af afløbet er ulovligt i henhold til bygningsreglementet, idet der kræves et særskilt afløb. Hun har anført, at "selskabet påberåber sig forhold, der er oplyst under pkt. 'Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring', sidst i tilstandsrapporten. Men disse kan ikke bruges mod forsikrede, da det alene er oplysninger til selskabets brug internt, såfremt de ønsker at tage en klausul på området. Noget selskabet ej heller har gjort brug af, hvorfor der ikke er nogen klausuler i forsikredes police".

Klageren har henvist til § 3 i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, hvori der stilles krav til selskabets loyale og redelige adfærd. Selskabets manglende objektivitet og genomsigtighed har været påtalt adskillige gange.

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade i henhold til basisdækningen. Derudover vil basisdækningens undtagelsesbestemmelser i punkt 4.1 og 4.4 ligeledes medfører afvisning. I forhold til den udvidede dækning – som dækker lovliggørelse af ulovlige vvs-installationer – har selskabet henvist til undtagelsesbestemmelserne i punkt 6.1 og 6.2. Selskabet har anført, at tilstandsrapporten består af flere dele, og at delene tilsammen udgør tilstandsrapporten. Det er derfor selskabets opfattelse, at det er uden betydning i hvilken del af rapporten, forholdet er anført.

Det fremgår af punkt 9 i afsnittet "bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring" i tilstandsrapporten, at "afløb fra bruseniche i lille baderum er tilsluttet gulvafløb i det store baderum".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 i basisdækningen fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, som er nævnt 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning". Det fremgår af punkt 4.4, at forsikringen ikke dækker "forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen".

I forhold til den udvidede dækning (ekstrasikringen) fremgår det under punkterne 6.1 og 6.2, at forsikringen ikke dækker "forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten" og "forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen".

Ankenævnet for Forsikring

19.

96934

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har godtgjort, at klageren havde kendskab til forholdet vedrørende afløbsforholdene fra det ene badeværelse, før forsikringen blev tegnet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i henhold til såvel basisdækningen som den udvidede dækning.

Nævnet har lagt vægt på tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at afløbet fra brusenichen i det lille badeværelse er tilsluttet gulvafløbet i det store badeværelse.

Nævnet finder i øvrigt, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets sagsbehandling.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at oplysningen om afløbet fremgår af punkt 9 i afsnittet "bygningsskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring" i tilstandsrapporten, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen