

AF 88115

Afsagt 2. december 2015

Kort resumé

Angår fugtoptrængen i gulve som følge af en forkert gulvkonstruktion i et hus fra 1969, købt i efteråret 2014.

Vilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt de følgende to forbehold:

Forbehold 1: »Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.«

Forbehold 2: »Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten Bygning A, punkt 1.5, 4.1, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 7.2, 8.1 og 8.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.«

Se det fulde resumé om de punkter i tilstandsrapporten, der nævnes i forbehold 2. Som det fremgår dér, synes de at angå de en væsentlig del af huset, således tilsyneladende bl.a. alle gulve og vægge.

Ankenævnet tilsidesatte begge forbehold med begrundelse, at de var af generel karakter, og at forbehold 1 desuden var uklart.

Tilstandsrapporten indeholdt en forkert angivelse af, at nogle gulve var dækket af faste tæpper. Angivelsen var tydeligvis ved en fejl blevet overført fra en tidligere tilstandsrapport. Forsikringsselskabet gjorde gældende, at købers indsendelse af tilstandsrapporten til forsikringsselskabet var ensbetydende med, at køber havde afgivet urigtige oplysninger ved forsikringstegningen som følge af den forkerte angivelse i tilstandsrapporten.

Ankenævnet gav ikke forsikringsselskabet medhold i dette synspunkt og henviste herved til følgende: Reglerne i forsikringsaftalelovens § 4-6 om forsikringstagerens urigtige oplysninger ved forsikringstegningen finder ikke anvendelse på fejl i tilstandsrapporten, da tilstandsrapporten ikke er udstedt af forsikringstageren. Reglen i lovens § 7 om forsikringstagerens tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved grov uagtsomhed vil efter omstændighederne kunne finde anvendelse ved sådanne fejl, men der var ikke grundlag for at gå ud fra, at køber havde udvist grov uagtsomhed.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at dække fugtoptrængningen.

Kommentar

1) Tilsidesættelsen af de to forbehold i forsikringsvilkårene:

Forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring skal opfylde følgende betingelser for at være gyldige: De skal 1. angå bestemte bygningsdele, 2. have udgangspunkt i tilstandsrapporten (elinstallationsrap-

porten og må 3. ikke være af generel karakter. Se om emnet de ret udførlige bemærkninger i kommentaren til AF 84473. Som også nævnt dér synes betingelse 3 om ikke-generel karakter navnlig at sigte til, at der ikke må tages forbehold om en større del af huset.

Realiteten med hensyn til forbehold 1 i sagen var tydeligvis, at dette forbehold ikke opfyldte betingelsen om, at forbehold skal angå bestemte, dvs. konkret angivne bygningsdele. Forbehold 2 er på sin side et typeeksempel på et forbehold, der er af generel karakter, fordi det angår en større del af huset.

Ankenævnet har tidligere tilsidesat sådanne forbehold fra forsikringsselskabet i sagen (Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S), jf. de nedennævnte kendelser fra ankenævnet, som ankenævnet også henviste til i kendelsen her, og som alle angår ejerskifteforsikringer i dette forsikrings-selskab.

Et forbehold som forbehold 1 blev tilsidesat i AF 87522 fra september 2015 med begrundelse ganske som begrundelsen for at tilsidesætte forbehold 1 i den aktuelle sag. Forbehold i stil med forbehold 2 blev tilsidesat i AF 84782 fra marts 2014, AF 85837 fra december 2014, AF 85886 fra november 2014, AF 87522 fra september 2015 og AF 87634 fra september 2015, med stort set enslydende begrundelser svarende til begrundelsen for tilsidesættelsen af forbehold 2 i den aktuelle sag.

Forsikringstilbuddet i den aktuelle sag må være udstedt efter kendelsen i AF 84782, men denne kendelse gav tilsyneladende ikke forsikringsselskabet anledning til at revidere sin praksis med hensyn til forbehold. På trods af AF 84782 og de andre kendelser fra 2014 påberåbte forsikringsselskabet sig endvidere forbehold 2 i den aktuelle sag over for ankenævnet, selvom forsikringsselskabet som følge af disse kendelser klart måtte regne med, at forbeholdet ville blive tilsidesat. (De to kendelser fra 2015 synes afsagt efter forsikringsselskabets afgivelse af indlæg i den aktuelle sag).

2) Forsikringsselskabets synspunkt om, at køber gav urigtige oplysninger ved forsikringstegningen ved at indsende tilstandsrapporten til forsikringsselskabet, selvom tilstandsrapporten indeholdt en urigtig oplysning om faste tæpper (som nævnt tog ankenævnet ikke synspunktet til følge):

Forsikringsaftaleloven indeholder i § 4-10 nogle ret komplicerede regler om betydningen af urigtige oplysninger ved en forsikringstegning. Disse regler skal ikke gennemgås her. Under alle omstændigheder virker forsikringsselskabets synspunkt ret forbavsende. Det synes at forudsætte, at køber har pligt til en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten, hvad køber imidlertid oplagt ikke har. I øvrigt er det svært at se, hvilken betydning fejlen i tilstandsrapporten skulle have for sagen.

Fuldt resumé

Hus fra 1969, købt 2014. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 med henvisning til tilstandsrapportens punkt 7.2 om gulvbelægninger angivet følgende: Strøgulve var let fjedrende og knirkende flere steder, og der var

flere steder mindre sprækker mellem brædderne. Der var nogle få gulvklinter med mangelfuld vedhæftning i baggang og køkken/alrum, hvor der også var revner/afskalning ved døren ud til baggangen, men forholdet havde begrænset omfang og var uden betydning for gulvets funktion.

I tilstandsrapportens almindelige rubrik om konkret utilgængelige bygningsdele var angivet følgende: Tagbelægning mod nordvest var besigtiget fra terræn på grund af bygningens højde. Der var væg til væg-tæpper i værelser, stue og kælder, hvorfor undergulvet i disse rum ikke var besigtiget. Den sidste angivelse var forkert og var tydeligvis ved en fejl overført fra en tidligere tilstandsrapport, idet sælger havde fjernet tæpperne før huseftersynet.

I tilstandsrapportens afsnit om oplysninger fra sælger var afkrydset med ja til følgende spørgsmål: »Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar?«. På spørgsmålet »Hvis ja, hvor?« var svaret »Soveværelse«.

Forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen indeholdt følgende forbehold:

Forbehold 1: »Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.«

Forbehold 2: »Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten Bygning A, punkt 1.5, 4.1, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 7.2, 8.1 og 8.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.«

Den blanket for tilstandsrapport, der var gældende på huseftersynets tidspunkt, synes ikke offentligt tilgængelig. De punkter i tilstandsrapporten, der nævnes i forbehold 2, er følgende i den gældende blanket og var formentlig også de samme på huseftersynets tidspunkt: 1.5: Udvendigt træværk ved tag. 4.1: Udvendigt terrænfald. 5.1: Gulvkonstruktion. 5.2: Vægge. 6.1: Gulvkonstruktion/-belægning i vådrum. 6.2: Vægkonstruktion/-belægning i vådrum. 7.2: Gulvbelægninger. 8.1: Indvendige vægge. 8.2: Vægbeklædninger på indervægge/skillevægge.

Kort efter overtagelsen anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at der var opbuling af trægulvet i stuen. Det fremgår, forholdet skyldes optrængen af fugt som følge af en forkert gulvkonstruktion.

Det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, afviste dækning med henvisning til forbeholdene i forsikringsvilkårene og til, at køber havde givet forkerte oplysninger ved at indsende tilstandsrapporten til forsikringsselskabet, selvom tilstandsrapporten indeholdt den forkerte oplysning om væg til væg-tæpper.

Ankenævnet udtalte (lidt sammentrængt gengivet):

Forbehold 1 undlod helt at oplyse konkret om, hvilke bygningsdele der herved blev taget et særligt dækningsforbehold for, og forbeholdet fremstod som så generelt og uklart, at det ikke kunne opretholdes som gyldigt. Herved henvist til, at ankenævnet tilsidesatte et tilsvarende forbehold i AF 87522 (fra september 2015).

Forbehold 2 angik hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og forbeholdet var af så generel karakter, at det ikke var overensstemmende med reglen i BKDF2 § 1 om, at der kan tages forbehold om bestemte bygningsdele eller bestemte installationer. Herved bemærket, at ankenævnet har tilsidesat tilsvarende forbehold i tidligere sager, eksempelvis i følgende sager: AF 84782 (fra marts 2014), AF 85837 (fra december 2014), AF 85886 (fra november 2014) og AF 87634 (fra september 2015).

Ankenævnet fandt videre, at forholdene ved gulvkonstruktionen var en dækningsberettigende skade, og pålagde ejerskifteforsikringen at dække på en nærmere angiven måde.

Herved bemærket følgende: Reglerne i forsikringsaftalelovens § 4-6 om forsikringstagerens afgivelse af urigtige oplysninger ved forsikringens tegning kan ikke finde anvendelse i en situation, hvor der er fejl i tilstandsrapporten, idet tilstandsrapporten ikke er udfærdiget af forsikringstageren. Forsikringsaftalelovens § 7, der vedrører forsikringstageres tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved grov uagtsomhed, vil efter omstændighederne kunne finde anvendelse, hvis forsikringstageren har kendskab til væsentlige fejl i tilstandsrapporten, som forsikringstageren bør indse har betydning for forsikringsselskabet. Der var imidlertid ikke fremkommet oplysninger, der gav grundlag for at antage, at køber havde udvist grov uagtsomhed.