596/00

Den 13. juni 2000 blev i sag nr. 51.938:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader.

Tvisten vedrører følgende to anmeldte forhold ved ejendommen: 1) mug og skimmel på tagpladers indvendige side i tagrummet samt på spær og 2) revner i ydervægge, primært på en nyopført tilbygning.

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1933 med en ombygning i 1997, i maj 1997. Skaderne er anmeldt i april 1999.

1. Mug og skimmel på tagpladers indvendige side i tagrummet samt på spær.
Af den til klageren udleverede tilstandsrapport af 9/5 1997 fremgår bl.a.:
"

Bygning	Pos.-nr.	Karakter	Bemærkninger
A	6.2	K1	Fugtskadet tagbrædder/plader

"

2. 51.938

Klageren har anmeldt "fugtskade på loftet i form af fugt på undersiden af taget". Det fremgår, at fugten har forårsaget, at træplader og tagspær var angrebet med fugtpletter og mindre revner.

Taksatoren har anført, at årsagen til fugtskade er utilstrækkelig/forkert ventilering af tagrummet.

Da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 6 A. Selskabet finder endvidere, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren henviser til, at forholdet alene har fået karakteren K1, og mener, at denne karakter er forkert. Klageren anfører, at forholdet "kan få uoverskuelige konsekvenser, såfremt problemet ikke løses snarest, da der givetvis på sigt vil dannes svamp i både loftplader og -spær".

Selskabet finder, at det ikke er godtgjort, at karaktergivningen var ukorrekt på besigtigelsestidspunktet. Ifølge taksatoren er der ikke grundlag for at antage, at karakteren burde have været K3.

2. Revner i ydervægge, primært på en nyopført tilbygning.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"B. Udendørs
…
3. Fugning af alle vinduer samt sammenføjning til det nye hus
4. Vestgavl repareres og revner i østgavl udbedres
5. Facader samt endevæg til nabobygning færdigpudses i gul mørtel"

Klageren har anmeldt revner i bygningen, primært på tilbygningen.

Af en af selskabet indhentet erklæring af 10/8 1999 fra murermester M.J. & Co. fremgår: "Ved syn den 9. august 1999 kl. 16.00 er der observeret flere revnedannelser i facadepuds. Puds er udført på 10 cm lecablok murværk med isolering og igen 10 cm leca bagmur i alt 35 cm. Revnerne følger ikke fugerne, men er lodrette eller horisontale samt

diagonale ved overlukninger. Jeg mener, at revnerne skyldes spænding i underpudslaget på udsatte steder. Forslag til afhjælpning ville være bred udhugning og genpuds, når fladerne er faldet til ro. Der er dog mulighed for nye revner op til reparationsstedet. Kontakt leverandører af materialerne samt håndværkerne for det udførte arbejde (5 års ansvarsgaranti). Aftal møde og få deres reparationsanvisning."

Da forholdet er nævnt i købsaftalen, har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 6 C. I selskabets skrivelse af 16/12 1999 til nævnet hedder det bl.a.: "Om revner i ydervægge måtte vi henhold til det af murermesteren oplyste, at problemet kan føres tilbage til entreprenøren, og vi henviste således til ejerskifteforsikringens vilkår punkt 6 E – ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som det er muligt at få dækket af en entreprenør i henhold til de entrepriseretlige regler. Vi kan ikke se, om vor kunde har rettet henvendelse til entreprenøren, og i givet fald med hvilket resultat. Det er blevet oplyst, at ejendommen er blevet renoveret og tilbygning udført – begge dele af entreprenør med 5 års ansvarsgaranti. Arbejdet er udført i 1997, kort før vor kundes overtagelse af ejendommen, og garantien er således stadig gældende. Som sagen foreligger oplyst, må vi fastholde, at vor kunde forud for ejendommens overtagelse var blevet gjort opmærksom på de forhold, som der nu ønskes dækning for. Da sagen således efter vor opfattelse er afgjort i henhold til de gældende vilkår for ejerskifteforsikring, fastholder vi vor afgørelse og indlader sagen for nævnet."

I klagerens skrivelse af 24/6 1999 til selskabet hedder det: "Vedrørende forhold 2 – revner i ydervægge – mener vi, at puds m.m. på sigt grundet vind og vejr kan få større dele af husfacaden til at falde af. Der er allerede på nuværende tidspunkt forekommet skade enkelte steder, hvor puds er faldet af. Dette forhold er ikke nævnt i Sundhedsattesten under registrering af skader eller tegn på skader. Topdanmark henviser til købsaftale side 1B pkt. 4. Her nævnes blot, at vestgavl skal repareres og revner i østgavl udbedres. Dette blev udbedret før vi flyttede ind og skaderne er mange andre steder end de i pkt. 4 nævnte. Sidst men ikke mindst tager Topdanmark ikke forbehold for de ovennævnte punkter, da de ikke nævnes under særlige vilkår i ejerskifteforsikringen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**6 Hvilke skader dækkes ikke … A** De i tilstandsrapporten, herunder sælgers oplysninger, noterede ska-

der, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse. ... **C** Bagatelagtige skader, hvis karakter og betydning er åbenbare for ikke-bygningssagkyndige, samt skader som køber havde kendskab til på det tidspunkt, købsaftalen blev indgået. … **E** Skader, som det er muligt at få dækket af en entreprenør i henhold til de entrepriseretlige regler."

Nævnet udtaler:

Ad. 1. Fugtskade mv.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker de skader, der er anført i tilstandsrapporten, samt årsager til og følger af disse.

Af tilstandsrapporten fremgår "Fugtskadet tagbrædder/plader". Efter det oplyste går de foreliggende skader ikke ud over, hvad klageren måtte forvente efter denne oplysning i tilstandsrapporten.

Ad. 2. Revner i ydervægge.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker skader, som køber havde kendskab til på det tidspunktet, købsaftalen blev indgået. Skader, som det er muligt at få dækket af en entreprenør i henhold til de entrepriseretlige regler, er heller ikke dækkede.

Købsaftalen indeholder bl.a. oplysninger om revner i østgavl, og det fremgår, at vestgavl skal repareres. Det må således lægges til grund, at de omhandlede mangler vedrører det entreprisearbejde, der blev udført i 1997. Selskabet har anført, at den 5-årige ansvarsgaranti stadig er gældende, hvilket ikke er bestridt af klageren.

Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at yde erstatning for de omhandlede forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand