659/02

Den 18. november 2002 blev i sag nr. 58.107:

xxxx xxxx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxx x

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forhold, som er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, er undtaget dækning.

Af tilstandsrapporten dateret 30/5 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Bygningsbeskrivelse

…

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	Beboelse	1923

…

Registrering af bygningens tilstand

…

Bygningsdel:	Karakter	Bemærkninger:
…		
3.4 Altaner	K2	Altan med udgang fra soveværelse samt altandel med udgang imod gavl ses at være af ældre dato og med betonstøbninger og for altandel facade hvor der er støbt værn over karnapudbygning ses der at være behov for vedligehold, hvor nødvendige udbedringer her bør foretages for at hindre skader i underliggende betondele p.g.a. risiko for fugtnedsivninger."

Den 29/10 2001 anmeldte klagerne, at betongelænderet på den ene altan sad helt løst. Taksatoren foretog besigtigelse og henviste til tilstandsrapportens bemærkning. Taksatoren advarede samtidig klagerne om faren ved at gå ud på altanen, når der ikke var gelænder.

Efter besigtigelsen anmeldte den ene klager, at hans far var kommet til at støde til det støbte værn, således at dette nu var faldet ned og gået i stykker.

Klagerne er utilfredse med selskabets afvisning og finder, at tilstandsrapportens bemærkning om altaner skal deles op, således at der for den første altans vedkommende – den skaderamte ved soveværelse – alene er bemærkning om, at altanen er ældre og med beton. Bemærkningen om udbedringer vedrører kun den anden altan mod gavl.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet sendt sagen om nedrivning videre til husforsikringen, som vil dække forværringen af skaden. Selskabet fastholder i øvrigt sit standpunkt og finder, at K2 er den korrekte karakter.

I klagernes skrivelse af 12/6 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten til den altan, som denne sag omhandler.

Derfor fastholdes det, at tilstandsrapporten enten er meget mangelfuld eller giver en klart forkert beskrivelse.

Såfremt vi havde vidst at gelænderet var i stykker i en grad som tilfældet, ville det have haft en indflydelse på købsprisen af huset.

Vores egen murer har oplyst os, at reparation ikke vil kunne lade sig gøre for under kr. 20.000."

Klagerne har fremsendt fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Forsikringen dækker ikke**

5.1 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

For så vidt angår "altan med udgang fra soveværelse" er nævnet enig med klagerne i, at denne bygningsdel isoleret set er givet karakteren K2 uden yderligere bemærkninger. Selv om nævnet havde foretrukket, at der også var tilknyttet bemærkninger til denne altans tilstand, finder nævnet, at karakteren K2 - der er gældende for begge altaner - er betegnelsen for alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Da forholdet således er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard