718/05

Den 3. marts 2005 blev i sag nr. 63.650:

xxxx xx xx xxxx xxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende isolering af gulvet i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1979, og at ejendommen blev udvendigt renoveret i 1998/1999. Klagerne købte ejendommen til overtagelse 21/8 2000.

Af det fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring dateret 19/6 2000 fremgår:

> "Med tilstandsrapporten får du som køber oplysning om ejendommens synlige fejl og mangler, og du får dermed et godt grundlag for at vurdere, om dens tilstand står i et rimeligt forhold til købsprisen.

Men selvom der er udarbejdet en tilstandsrapport, vil du som køber fortsat have en risiko for fejl og mangler ved huset.

Det drejer sig dels om skjulte fejl og mangler, som ikke var synlige under bygningsbesigtigelsen, og som kan medføre en skade og dels om skader, som blev overset under bygningsgennemgangen.

Disse skader dækker en BG Ejerskifteforsikring, og for dig som køber, er denne forsikring derfor lige så vigtig som tilstandsrapporten."

Den 18/8 2003 sendte klagerne en elektronisk anmeldelse til selskabet. Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget: Ved at jeg skulle til at lave det lille toilet.

Hvornår blev skaden opdaget, dato og klokken: 16.08-2003 kl. ca. 10^{00}

Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja

Hvis ja, hvorfor: Jeg har talt med en fra kommunen, og han sagde, at gulvet ikke opfyldte kravet fra 1970.

Hvis nej, hvorfor ikke:

Hvor i ejendommen er skaden opstået: Toilet-bryggers måske rest af huset.

Hvad er beskadiget: gulvet opfylder ikke kravene fra 1970. Det er ingen isolering i gulv. I bryggers er det 10-12 cm. beton så kommer alle vandrør og fjernvarmerør, og så kommer det rød sand."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 3/9 2003, og han har beskrevet gulvkonstruktionen således:

"Under sin besigtigelse har taksator konstateret, at der mangler isolering og kapillarbrydende lag under det ophuggede gulv i gæstetoilet (ca. 2,5 m2) samt i den tilstø-

dende gang (ca. 12 m2) og i bryggerset (ca. 7 m2). Der er indbygget dampspærre i form af plastfolie under betongulvene.

De steder hvor der er trægulve, har taksator besigtiget gennem åbninger langs fodlister og huller ved gennemførelse af radiatorrør. Taksator har konstateret, at der er et hulrum på ca. 8-10 cm under trægulvene, hvor der er udlagt strøer på betongulvet. Hulrummet er udfyldt med mineraluld, og han anslår, at der er udlagt 75 mm."

Selskabet afviste i skrivelse af 24/9 2003 forholdet som dækningsberettigende, idet selskabets taksator havde vurderet forholdet således:

"Taksator har ikke kunne konstatere skader på gulvene, herunder skader fra opstigende fugt. På baggrund af dette og på baggrund af sin besigtigelse konkluderer taksator, at der er indbygget kapillarlag/dampspærre.

Taksator konkluderer, at der ikke er skade på gulvene. Der er efter hans vurdering heller ikke nærliggende risiko for skade. Dette bygger han især på, at huset er fra 1970, og at der i de forløbne 33 år ikke har vist sig skader på gulvene. Desuden oplyser han, at konstruktionen med indbygget sand under gulvene, at huset er opført i et område med sand- og grusjord, samt at der er indbygget den nævnte damp-/fugtspærre af plastfolie, gør, at der ikke udvikles en skade."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har til støtte herfor i sin klageskrivelse af 16/3 2004 anført, at konstruktionen er i strid med bygningsreglementets regler om transmissionstal. Advokaten har henvist til, at det af tilbuddet fra det indklagede selskab om ejerskifteforsikring fremgår, at selskabet dækker skjulte fejl og mangler, og advokaten har i klageskrivelsen herom anført:

"Det gøres derfor på vegne køber gældende at køber har fået en berettiget forventning om at skjulte fejl og mangler som ikke var synlige under bygningsbesigtigelsen og som kan medføre en skade og dels om skader som blev overset under bygningsgennemgangen er dækket af forsikringen.

Heraf fremgår at forsikringen også dækker fejl, hvilket mine klienter har forstået således, at forhold der afviger fra bygningsreglementets anvisninger må betragtes som værende fejl.

Det skal endvidere præciseres, at det er klagers opfattelse, at skaderne har indflydelse på bygningernes værdi og at dette er underbygget af udtalelser fra lokale ejendomsmæglere.

…

Det kan præciseres at baggrunden for nærværende henvendelse er, at den i forsikringstilbudet anvendte formulering ikke henviser til skadesbegrebet men derimod direkte nævner at køber vil være dækket for skjulte og mangler ved ejendommen."

Advokaten har i skrivelse af 7/9 2004 endvidere anført:

"Ad policens indhold, herunder minimumsvilkår.

Det præciseres, at mine klienter aldrig er blevet orienteret om, at den af Dem tegnede ejerskifteforsikring var en minimumsforsikring og at der var mulighed for at tegne forsikring med udvidet dækning.

Herunder bemærkes det, at Topdanmark Forsikring ikke har fremlagt yderligere tilbud eller gjort opmærksom herpå i forbindelse med forsikringstegningen.

Ad ejendommens vurderingspris.

Jeg har med tilfredshed noteret, at Topdanmark er enig med klager i, at ejendommens værdi er afhængig af isoleringens omfang.

Herunder finder jeg anledning til at bemærke, at ejendommen ikke er isoleret i samme omfang som bygninger der overholder det gældende bygningsreglement på tidspunktet for opførelsen.

Det er derfor fortsat klagers opfattelse, at den anmeldte skade er dækket af ejerskifteforsikringen herunder af de formuleringer der er benyttet i ejerskifteforsikringen vedrørende dækkede skader samt navnlig den formulering der benyttes i forsikringstilbudet.

Det gøres herunder gældende, at der ikke er tale om skuffede forventninger men tale om dækning for et tab som følge af at ejendommen ikke er isoleret i overensstemmelse med bygningsreglementet."

Advokaten har henvist til en indhentet vurderingsrapport fra en ejendomsmægler. I rapporten dateret 3/3 2004 fremgår:

"**Vurdering**

Herved ansættes den kontante handelspris med oplyst manglende gulvisolering til en køber:

kr. 995.000,00

Endvidere ansættes den kontante handelspris med opfyldt isoleringskrav til gulv på opførelsestidspunktet:

kr. 1.145.000,00"

Endelig har advokaten i skrivelse af 18/11 2004 anført:

"Endvidere vil jeg meget gerne bemærke, at baggrunden for, at der er indhentet en vurdering fra statsaut. ejendomsmægler M.B., og ikke afholdt syn- og skøn, er at retshjælpsdækningen i nærværende sag er betinget af, at sagen har været behandlet ved relevante ankeinstanser, herunder forsikringsankenævnet.

Da der ikke har været retshjælpsdækning, har min klient ikke set anden bevismæssig udvej end at indhente en vurdering fra statsaut. ejendomsmægler M.B.

Det skal endvidere bemærkes, at den gulvisolering, der henvises til, ikke på nogen måde er dokumenteret under sagen.

Det er således anslået, at der skulle være udlagt 75 mm - uden at dette i øvrigt har kunnet konstateres. Det er imidlertid i alle de rum, hvor gulvet har været brudt op, konstateret, at der ikke har været isolering.

Jeg mener derfor, at man ved en vurdering af ejendommen kan lægge til grund, at ejendommen ikke har været isoleret i overensstemmelse med Bygningsreglementet for Købstæderne og Landet gældende på opførelsestidspunktet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 26/3 2004 anført:

"Vi mener fortsat, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Vores kunde har tegnet en ejerskifteforsikring, der indeholder dækning svarende til den minimumsdækning, der er fastsat af justitsministeriet. Vores kunde har ikke tegnet forsikring med udvidet dækning, f.eks. dækning for ulovlige installationer eller indretninger.

Efter forsikringsvilkårene dækker ejerskifteforsikringen bygningsskader (en fysisk forandring) eller når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, herunder isætning af manglende forskriftsmæssige bygningsdele.

Efter taksators konklusioner efter sin besigtigelse er det vores opfattelse, at der ikke er hverken en skade eller en nærliggende risiko for skade. Vi henviser i den forbindelse til de 4 vedlagte kendelser (AK 45.975, AK 54.106, AK 55.136 og AK 59.571). Vi vil særligt fremhæve AK 54.106, da faktum i den sag minder meget om faktum i denne verserende ankenævnssag. Begge sager drejer sig om manglende isolering i ejendommens gulv. I AK 54.106 konkluderer ankenævnet, at klager ikke har sandsynliggjort at den mangelfulde isolering har nedsat bygningernes værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang. Allerede som følge heraf, er der ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Advokat J.B.'s argumenter om at vi skulle være forpligtet til at dække det anmeldte forhold i sagen ud fra formuleringen i vores forsikringstilbud, må vi afvise. Vores kundes forsikring er reguleret i policen og i forsikringsbetingelserne. Vi mener ikke vores kunde er blevet stillet andet i udsigt i vores forsikringstilbud. Til nævnets vurdering vedlægger vi kopi af vores forsikringstilbud."

Vedrørende den af klageren indhentede vurderingsrapport har selskabet i skrivelse af 30/4 2004 anført:

"Vi er ikke uenige i, at ejendommen eventuel vil have forskellige handelspriser, alt efter isoleringens omfang. Dette forhold vil jo altid gøre sig gældende, hvis der sker en forbedring af en ejendom. Efter en forbedring vil handelsprisen ofte stige.

Der er dog stadig ikke tale om en bygningsskade, eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skader. Vores forsikringstager har købt huset med den isoleringsgrad det havde på købstidspunktet. Den tegnede ejerskifteforsikring dækker ikke skuffede forventninger, og et krav afledt heraf må vores forsikringstager rette mod sælger af ejendommen."

Selskabet har i skrivelse af 20/9 2004 videre anført:

"I den forbindelse er det ikke relevant, om ejendommen er isoleret i samme omfang, som bygninger, der overholder det gældende bygningsreglement på tidspunktet for opførelsen. Det afgørende er, at der ikke er en skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade. For en god ordens skyld bemærker jeg, at vi ikke er gået ind i en undersøgelse af kravet til isoleringen på tidspunktet for opførelsen, jf. også vores brev fra den 7. november 2003 til advokat J.B.

Endelig gør vi for en god ordens skyld også opmærksom på, at der i sagen ikke er dokumenteret et tab. Vurderingen fra statsaut. ejendomsmægler M.B. er en ensidig indhentet erklæring, hvor vi ikke har været inddraget, og den kan derfor ikke indgå i sagens afgørelse.

En af forudsætningerne for vurderingen er f.eks., at ejendomsmægleren værdiansætter ejendommen med oplysning om, at der mangler gulvisolering. Denne forudsætning er ikke korrekt. Som vi skriver i vores brev den 26. marts 2004 til ankenævnet, er der nogle steder af vores taksator konstateret op til 75 mm mineraluld. Det er derfor forkert at bede ejendomsmægleren indlægge den forudsætning, at der overhovedet ikke er gulvisolering."

8. 63.650

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**A** Forsikringen dækker udbedring af bygningsskade (en fysisk forandring).

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål eller nedsætter ejendommens værdi væsentligt."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der ikke ved det fremlagte tilbuds omtale af "skjulte fejl og mangler" er sket en fravigelse af de for forsikringen gældende betingelser.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der mangler isolering under gulvet i en udstrækning, der konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand. På den baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør