716/05

Den 31. januar 2005 blev i sag nr. 63.879:

xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gulve.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at det af policen fremgår, at forsikringen ikke dækker kosmetiske forhold, hvor der i tilstandsrapporten står, at disse er skjult af tæpper.

Klageren oplyser i klageskrivelsen til nævnet, at husets gulvkonstruktion langs ydermuren i stue samt værelser er sunket samt skruk, og der er ikke gjort bemærkning herom i tilstandsrapporten.

Selskabet har ved skrivelse af 12/5 2004 til nævnet anført:

"**Hvad har taksator E.J. kunnet konstatere ved besigtigelsen**

Taksator E.J. har ved besigtigelsen den 23. februar 2003 konstateret følgende forhold:

l stuen er gulvkonstruktionen ifølge tegning: Klinker, 8 cm beton, 50 mm gulvbatts og 20 cm groft sand. l værelser ligger tæpperne på beton.

I stue mod vest har gulvet sat sig hhv. 4-5 mm og 8 mm. Klinkerne har ingen vedhæftning i et område tværs over og ca. 1 m fra vestgavlen. Der er ikke konstateret en skade på gulvet. Det forhold at fliserne ikke har vedhæftning i et område, har ingen betydning, idet de sidder fast og ikke er ved at falde af.

Klinkegulv med utilstrækkelig vedhæftning ses ofte. Forholdet er uden betydning.

Endvidere er klinker i et område på 2-3 m2 ved dobbeltdør uden vedhæftning. Forholdet fremgår af tilstandsrapporten.

I 3 værelser har gulvene nogle steder sat sig ca. 3 mm.

Efter min vurdering er gulvene ikke hule under betonkonstruktionen. Næsten alle gulve sætter sig en smule i forhold til væggene. Ofte ses det ikke, når der er monteret fodpaneler. Det er der ikke her, og derfor ses revnerne.

I stuens nordvestlige hjørne, hvor gulvet har sat sig 8 mm, kan man se, at der tidligere har været udført reparation i form af udspartling.

Der er ingen risiko for skade, der nedsætter bygningens værdi. I forbindelse med malerarbejde kan revnerne udspartles.

Vi vurderer, at der ikke er en skade i henhold til vilkårene
Det fremgår af taksator E.J.s oplysninger, at han ikke har konstateret en skade på gulvene - ud over det forhold som er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 6.1 - ligesom han ikke har fundet forhold, der giver nærliggende risiko for skade på gulvene.

Gulvene i værelserne kan fortsat uden problemer benyttes som undergulv for en tæppebelægning.

På baggrund af taksators oplysninger finder vi ikke, at der er en bygningsskade, der påvirker bygningens brug eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger

af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom vi ikke finder, at forholdet går ud over, hvad der kan forventes på baggrund af bygningens konstruktion og alder samt oplysningerne i tilstandsrapporten. Ud fra dette er der ikke en skade i henhold til de gældende vilkår for forsikringen punkt 4 B og C.

Forholdet, der er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 6.1 med karakter K2, er ikke dækket af forsikringen, idet forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til vilkårenes punkt 5 A ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, ligesom forsikringen i henhold til vilkårenes punkt 5 D ikke dækker forhold, som det godtgøres, at vores kunde havde kendskab til, før han overtog ejendommen."

Heroverfor har klageren ved skrivelse af 1/6 2004 til nævnet anført, at tilstandsrapporten under pkt. 6.1 karakter K2, ikke beskriver svindrevner ved sydmuren og vestgavlen i stuen, og at gulvet i forbindelse hermed er hult. Dernæst gør klageren opmærksom på, at det ligeledes ikke fremgår af tilstandsrapporten, at gulvet er hult 2-3 m2 ved terrassedøren og uden vedhæftning. Og endelig har klageren anført, at han ikke var til stede da tilstandsrapporten blev udarbejdet, men at revnerne ved overtagelsen ikke var tildækkede.

Hertil har selskabet bemærket, at det ikke finder, at der ved klagerens seneste bemærkninger er tilgået sagen noget nyt. Videre hedder det i skrivelse af 23/6 2004:

"Vores taksator har vurderet at svindrevnerne og fliserne uden vedhæftning ingen betydning har hvilket betyder, at der ikke er en skade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen pkt. 4 B og C.

Vores kunde har i tilstandsrapporten på side 7 og 13 fået oplyst, at der er en revne i stuegulvet. Forholdet har fået karakter K2, Alvorlig skade. K2 beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes pkt. 5 A.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten på side 6 oplyst, at der er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunne besigtiges og i uddybende kommentarer nærmere redegjort for forholdene på besigtigelsestidspunktet.

Nævnets afgørelse

Det er vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de gældende vilkår, og vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen."

Klageren præciserer over for nævnet, at han anke vedrører det forhold, at gulvet er skruk flere steder, og at der er svindrevner flere steder langs ydermuren, og at dette ikke er anført i tilstandsrapporten.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 3/11 2003 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. …

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

…

Der tages forbehold for gulve under fast belægning og gulve under væg-til-væg tæpper i værelser samt gulve som ikke er visuelt tilgængelige pga. møbler og tæpper. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen og der henvises til oplysninger fra sælger.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:

...

A **6.0 Gulvkonstruktion og gulve**

6.1 Gulvkonstruktioner	K 2	Der er en svindrevne i gulvet ved spisestuens dobbeltdør, revnen vurderes ikke at være under udvikling og bør udbedres.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

… Ja Nej ?

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har De boet i huset? **8**

…

1. Fundamenter/sokkel

1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
1.2	Er huset efter funderet? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

…

6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet Der findes en revne i stuegulvet ved dobbeltdøren mod vest."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

…

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

…

5. Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

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

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at bevise, at en anmeldt skade er dækningsberettiget.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at de anmeldte skader på klinkegulvet i stuen ikke kan anses for skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet lægger til grund, at de øvrige skadede gulve var dækket af tæpper ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Af tilstandsrapporten og policen fremgår, at der tages forbehold for gulve under fast belægning og gulve under væg-til-væg tæpper i værelser samt gulve som ikke er visuelt tilgængelige på grund af møbler og tæpper. Klageren kan herefter ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten ikke regne med, at gulvene kan anvendes som færdig gulvbelægning. Da nævnet lægger til grund, at gulvene fortsat er egnet som underlag for en tæppebelægning, kan nævnet med henvisning til forsikringsbetingelserne ikke kritisere, at selskabet har afslået forsikringsdækning for den anmeldte skade på gulvene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann