717/05

Den 14. februar 2005 blev i sag nr. 64.013:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xx xx
xxxx xxxxxxxxx x

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 tegnet udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før han overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Af tilstandsrapport af 30/7 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala …**

K3: Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**10.0 VVS-installationer**			
	10.3 Afløbsinstallationer	K3		Faldstamme fra køkkenvask til lodret faldstamme i stueetagen er revnet."

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**BETINGELSER FOR KØBER:**

Sælger refunderer kr. 30.000,00 til køber over refusionsopgørelsen, til imødekommelse af udskiftning af faldstammer i ejendommen."

I SundhedsAttest af 30/7 2003 hedder det bl.a.:

"**3.1 Registrering af bygningernes tilstand (**uddrag af tilstandsrapporten) **samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader** (K2 og K3)

…

Bygning A: Beboelse, …

Bygning	**Bygningsdel**	**Materiale**	**Arbejde**	**I alt (excl. moms)**
…				
A	10.3 Afløbsinstallationer	1.000,00 kr.	2.000,00 kr.	3.000,00 kr."

Selskabets skadekonsulent har i besigtigelsesrapport af 5/3 2004 anført følgende:

"**Anmeldt skade**

Skade på lodrette faldstammer fra badeværelser.

Beskrivelse af den anmeldte skade

I forbindelse med renovering af badeværelset på 1. sal konstaterer håndværker, at den lodrette faldstamme af støbejern er udslidt og bør udskiftes. Faldstammen var før renoveringen skjult bag en rørkasse.

Faldstammerne i stueetagen og i kælderen er ligeledes slidte men ikke i samme grad som den på 1. sal. Disse faldstammer er synlige og der pågår ikke renovering.

Faldstammerne er fra ejendommens opførelse i 1937.

Faldstammerne på 1. sal 'sveder' og der er flere steder mindre huller på rørene.

Udskiftning af faldstammen på 1. sal er vurderet til at koste omkring 6-8.000 + moms.

Tilstandsrapport

Faldstammen der er nævnt i tilstandsrapportens punkt 10.3 har ikke noget med det anmeldte forhold at gøre."

Selskabet har i skrivelse af 9/3 2004 til klageren meddelt, at udskiftningen af faldstamme ikke var omfattet af forsikringen, idet selskabet lagde til grund, at han havde haft kendskab til forholdet inden overtagelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 5.D.

Hertil har klageren i skrivelse af 25/3 2004 til selskabet bl.a. anført:

"Det skal understreges, at forsikrede på ingen måde havde kendskab til de skjulte skader inden overtagelse af ejendommen. Dels var de lodrette faldstammer skjult ved overtagelsen, dels var der intet at bemærke omkring de lodrette faldstammer i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten nævner kun en ting vedr. faldstammer, hvilket er, at den vandrette faldstamme i stueetagen er revnet. De 30.000 kr., som refunderes i købsaftalen skulle dække udskiftning af denne vandrette faldstamme.

I henhold til mine forsikringsvilkår skal en evt. klage vedr. afslaget først skriftligt rettes til Topdanmark, hvorefter det kan ankes til Ankenævnet for Forsikring. Jeg synes det er kritisabelt, at man ikke i brevet afsendt den 9. marts 2004 fra Topdanmark gør opmærksom på forsikredes mulighed for en eventuel klage."

l skrivelse af 114 2004 12 til klageren har selskabet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har bl.a. henvist til forsikringsbetingelserne pkt. 16, hvoraf det fremgår, at hvis der er opstået uoverensstemmelse mellem sikrede og selskabet om forsikringsforholdet, kan sikrede klage til Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Det skal understreges, at jeg (forsikrede) på ingen måde havde kendskab til de skjulte skader inden overtagelse af ejendommen. Dels var de lodrette faldstammer skjult ved overtagelsen, og dels var der intet at bemærke omkring de lodrette faldstammer i tilstandsrapporten (vedlagt), hvilket jeg også har redegjort for over for Topdanmark. Tilstandsrapporten nævner kun en ting vedr. faldstammer, hvilket er, at den vandrette faldstamme i stueetage er revnet. De 30.000 kr., som refunderes i købsaf-

talen skulle dække udskiftning af denne vandrette faldstamme, og ikke hele (vandrette+lodrette) faldstammen, hvilket det begrænsede beløb over refusionen også tilsiger. En udskiftning af hele faldstammen vil beløbe sig et noget større beløb.

I det første brev fra Topdanmark får jeg heller ikke oplyst, hvad min klagemuligheder er, hvilket jeg også synes er kritisabelt. Jeg har nu fået udbedret skaden til en omkostning på 30.437,50, hvor kun en del af faldstammen i ejendommen er udskiftet. Jeg kan således forvente, at der vil komme yderligere omkostninger i sagen når den øvrige del af faldstammen, som p.t. er skjult, ses efter.

…

Jeg kan godt se, at købsaftalen ikke er helt klar på dette punkt, men på den anden side føler jeg ikke, at jeg har fået en retfærdig behandling fra forsikringsselskabet."

Selskabet har i skrivelse af 25/5 2004 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har i den forbindelse henvist til oplysningerne i tilstandsrapporten og købsaftalen samt den vejledende levetidstabel, hvoraf det bl.a. fremgår, at støbejern (alm. vedligehold/moderat miljø) nedskrives til 20 % efter 60 år, således at en eventuel erstatning højst kun ville udgøre 20 % af de 6.-8.000 kr. med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr.

Klageren har i skrivelse af 3/6 2004 nærmere redegjort for sine synspunkt. Han fastholder, at han på ingen måde havde kendskab til de skjulte skader inden overtagelsen af ejendommen.

I selskabets skrivelse af 14/6 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er fortsat vores opfattelse, at når køber i købsaftalen betinger sig, at sælger refunderer kr. 30.000 til imødekommelse af udskiftning af faldstammer i ejendommen har dette punkt været gennemgået på baggrund af tilstandsrapporten, hvor den ene faldstamme fra køkkenvask til lodret faldstamme i stueetagen er revnet.

Det har fået karakteren K3, og det er ikke korrekt, som vores kunde skriver, at han ikke har fået oplyst, hvad denne karakter indebærer. Dette står jo klart beskrevet i tilstandsrapporten.

Faldstammerne er alle fra år 1937 og tjenligt til udskiftning grundet alder og almindelig slid i henhold til vejledende tidstabeller.

Det er derfor fortsat vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de gældende vilkår."

Hertil har klageren i skrivelse af 23/6 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at den ene faldstamme fra køkkenvask til lodret faldstamme i stueetagen (dvs. den vandrette del i stueetage) er revnet og fået karakteren K3. Det er heller ikke det, som sagen drejer sig om. Sagen drejer sig om den resterende del, dvs. den lodrette fra kælder op til 3. sal, samt de vandrette på 1. og 2. sal, som overhovedet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Hvis den vandrette faldstamme i stueetage har fået karakteren K3 - så går jeg ikke ud fra, at det er ensbetydende med, at den øvrige del også har en karakter af K3 - for så skulle det jo være nævnt i tilstandsrapporten. Det er ligeledes første gang jeg hører dette argument fra Topdanmark.

Det kan ikke være en ikke-sagkyndigs opgave, som undertegnede, at have en viden om, hvad indirekte effekter på en del af faldstammen skulle have for den øvrige del. Jeg går ud fra, at når der står i tilstandsrapporten, at den vandrette del af faldstammen i stueetage er beskadiget, og der intet står om den øvrige del, at så er den øvrige del ikke beskadiget."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**5 Hvilke skader dækkes ikke**

…

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

…

16 Ankenævn

Er der opstået uoverensstemmelse mellem sikrede og Topdanmark om forsikringsforholdet, og fører en fornyet skriftlig henvendelse til selskabet ikke til et tilfredsstillende resultat, kan sikrede klage til: Ankenævnet for Forsikring …"

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og bemærker, at der i tilstandsrapporten alene er gjort bemærkninger om en begrænset del af ejendommens faldstammer. Nævnet finder imidlertid, at de 30.000 kr., sælgeren ifølge købsaftalen skulle refundere klageren, vedrører tilskud til udskiftning af alle ejendommens faldstammer, jf. også den bygningssagkyndiges prisfastsættelse i SundhedsAttesten. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Ifølge § 2, stk. 7, i nævnets vedtægter, kan nævnet ikke behandle en klagesag, før forsikringstageren har besværet sig til selskabet over afgørelsen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet i sit første brev ikke har oplyst om klagemuligheden til Ankenævnet for Forsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen