723/05

Den 17. maj 2005 blev i sag nr. 64.767:

xxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxx 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 tegnet ejerskifteforsikring med SundhedsAttest i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldte skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1927.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/12 2003 anmeldte, at håndværkerne - i forbindelse med renovering af ejendommen - havde konstateret, at husets 1. sal var sunket som følge af, at den tidligere ejer havde fjernet en bærende mur i stueetagen uden at sikre en anden form for understøttelse. Den nedsunkne 1. sal havde medført skade på loft og gulv i køkkenet i stueetagen samt muligvis også på vægge og ydremure.

Klagerens tømrer har i en udtalelse beskrevet det anmeldte forhold således:

"• Forskalling til loft i køkken/alrum var ikke håndværksmæssigt korrekt udført, og var med nedbøjning.

- Flere bærende I-jernbjælker var savet over eller helt fjernet.
- Loftet i køkken/alrum var ikke færdiggjort og afsluttet korrekt."

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 8/10 2003, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	**5.0 Lofter/Etageadskillelser**			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	UN	6	Etageadskillelse er med nedbøjning i alrum.
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.1 Gulvkonstruktioner			
		K2		Trægulv i køkken-alrum er i spænd og buler op.

…

Karakterskala:

…

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
6	A	5.1 Lofter/Etageadskillelser	Årsagen kan skyldes underdimensioneret bjælkelag."

Forholdet blev besigtiget af selskabets taksator. Efter modtagelse af taksatorens udtalelse i sagen meddelte selskabet ved skrivelse af 20/1 2004, at den anmeldte skade ikke var dækket af ejerskifteforsikringen, idet både den nedbøjede etageadskillelse og det beskadigede køkkengulv var omtalt i tilstandsrapport.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse. Til støtte herfor anfører klageren i skrivelse af 18/8 2004 til nævnet bl.a.:

"Under renovering af første salen i vores hus, opdagede vi at der manglede en bærende mur i køkken/alrum under badeværelset. Det skete ved at vores håndværkere brød gulvet i badeværelset op, og derved blottede tidligere spor af denne mur.

Dette har betydet at første salen har hængt en smule, dog ikke så meget at det kunne ses på nogle af de daværende konstruktioner. Første salen ville derfor ikke kunne bære det støbte gulv, vi skulle i gang med at lægge.

Vi har derfor været nødsaget til at foretage diverse udbedringer, og understøtte første salen med en I-jernbjælke (ikke synlig), og en skæmmende limtræsbjælke midt i køkkenet. Se vedlagte foto.

TopDanmark afviser sagen ved at henvise til tilstandsrapporten, hvor der ved pkt. 5.1 lofter/etageadskillelser står UN (undersøges nærmere). I denne rapport er der dog tilføjet at det muligvis skyldes underdimensionerede bjælker, hvilket intet har med den bærende mur at gøre, men i stedet med den forskalling køkkenloftet var påsat. Køkkenloft og gulv på første salen var uden forbindelse til hinanden.
Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten ved pkt. 2.5 at hultagning for installationsgennemføringer i loft og vægge mangler efterreparation, hvilket igen henviser til, det daværende dårlige opsatte køkkenloft. Det sidste punkt henviser til det hul den forholdsvis nyopsatte vindeltrappe har nødvendiggjort, og som er installeret af tidligere ejere.

Med hensyn til pkt. 6.1 hvor køkkengulvet omtales, har vi udelukkende nævnt dette, fordi vi var nødsaget til at fjerne hele gulvet for at kunne støbe sokkel til limtræsbjælken. Og ikke fordi det, som det fremgår i tilstandsrapporten, står i spænd. Dette var en skade vi kunne have udbedret, og efterfølgende have beholdt gulvet som det var.

Vi mener derfor at der er tale om misvisende og/eller klart ufyldestgørende oplysninger i tilstandsrapporten, da det ikke fremgår nogle steder, at der kan være tale om en manglende bærende mur. Pkt. 5.A i forsikringspolicen.
Alt dette har betydet en væsentlig større renovering end først antaget, og har medfulgt store økonomiske udgifter, hvilket har gjort, at vi ikke har haft råd til at færdiggøre renoveringen på resten af huset (facade og kælder)."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Således anfører selskabet i skrivelse af 9/9 2004 til nævnet bl.a.:

"Vi finder anledning til at bemærke, at i de tilfælde hvor karakteren UN fremgår af tilstandsrapporten og sikrede ikke har fulgt opfordringen - som følger af definitionen af karakteren UN -, til at få forholdet afklaret, har sikrede accepteret risikoen for skadeårsagen. Dette gælder uanset hvad årsagen måtte være, så længe der ikke er uove-

rensstemmelse mellem karakteren og den bygningssagkyndiges beskrivelse i rapporten.

Vi kan ikke dække udgiften til udbedring af køkkengulvet
Udbedringsudgiften vedrørende køkkengulvet dækker vi ikke. Det skyldes, at det er en nødvendig udgift i forbindelse med udbedring af den ustabile konstruktion, som ikke er dækket, se ovenfor. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at trægulv i køkken-alrum er i spænd og buler op. …

Vi henleder opmærksomheden på, at vores kunde har erhvervet en ejendom fra 1927. Ifølge tilstandsrapporten har ejendommen gennemgået en del ombygninger, delvist udført som selvbyg. Det fremgår videre, at ikke alle konstruktioner kan forventes udført håndværksmæssigt korrekt.

Vi bemærker, at sælger er et realkreditinstitut og det står i købsaftalen, at sælger ingen kendskab har til ejendommens forhold, hvorfor tilstandsrapporten ikke indeholder sælgeroplysninger.

Den bygningssagkyndige har ved tilstandsrapportens udarbejdelse givet karakteren K2, K3 og UN i 12 tilfælde på væsentlige bygningsdele."

Nævnet har fået forelagt klagerens fotos af den anmeldte skade.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at etageadskillelsen er nedbøjet i alrum. Forholdet har fået karakteren "UN", og tilstandsrapporten indeholder således en opfordring til klageren om at få forholdet nærmere undersøgt. Den bygningssagkyndige har desuden gjort bemærkning om, at den nedsunkne etageadskillelse kan skyldes underdimensioneret bjælkelag. Denne bemærkning er efter nævnets opfattelse alene udtryk for en - af flere - mulige årsager til den nedsunkne etageadskillelse.

Uanset, at nedbøjningen skyldtes den manglende bærende mur og ikke et underdimensioneret bjælkelag - således som foreslået af den bygningssagkyndig - finder nævnet ikke grundlag for at antage, at den nedsunkne etageadskillelse og følgerne heraf går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten.

Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen