726/05

Den 1. juni 2005 blev i sag nr. 64.950:

xxxxxx x xxxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxx

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 over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en række anmeldte forhold.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttræden den 11/5 2003.

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1977.

I forbindelse med istandsættelse af ejendommen konstaterede klagerne den 14/5 2003 utætheder ved terrassedør på altan og derved vandgennemtrængning i stue og loft, samt at gulv og loft var ødelagt, hvilket blev anmeldt til selskabet den 19/5 2003. Efterfølgende anmeldte klagerne, at der var sket vandudsivning på gulvet ved brug af opvaskemaskinen.

Selskabet anerkendte fejlen ved terrassedøren og tilbød en udbedring af vandskaden på gulvet ved terrassedøren i form af en slibning og spartling. Hvis det viser sig, at skaden ikke kan udbedres ved denne slibning og spartling, vil selskabet dække udskiftning af spånplader frem til første gulvstrø. Selskabet afviste at dække den utætte fuge, da den ikke var årsag til vandskaden, og da årsagen til utætheden kunne henføres til

manglende vedligeholdelse. Endvidere afviste selskabet at dække opvaskemaskinen og skaden på køkkengulvet, da skaden efter selskabets opfattelse burde dækkes af husforsikringen. Klagerne blev således henvist til sælgerens husforsikring. Såfremt skaden ikke dækkes over sælgers husforsikring, kan klagerne vende tilbage til selskabet, hvorefter det vil behandle sagen igen. Selskabet har i den forbindelse oplyst, at der vil blive foretaget afskrivning i henhold til vilkårene.

I forbindelse med klagernes anmeldelse den 19/5 2003 meddelte de til selskabet, at de ønskede, at selskabets taksator foretog besigtigelse den 20/5 2003, da den planlagte indflytning skulle finde sted den 25/5 2003.

I skrivelse af 21/5 2003 til klagerne bekræftede selskabet modtagelsen af klagernes anmeldelse. Af skrivelsen fremgår videre:

> "Vores taksator vil kontakte jer snarest for at aftale et tidspunkt, hvor skaden kan besigtiges. Når vi modtager rapport fra taksator, vil I høre fra os igen.
>
> I må derfor ikke få repareret skaden eller fjerne noget af det beskadigede uden først at aftale det med os.
>
> …
>
> I skal vide, at vi først kan tage stilling til, om I kan få erstatning over ejerskifteforsikringen, når vi har modtaget rapport fra taksator."

Selskabets taksator foretog imidlertid først en besigtigelse den 17/6 2003 og uden forudgående aftale med klagerne. Af taksatorens interne rapport af 18/6 2003 fremgår bl.a.:

> "Vandindtrængningen vurderes at ske ved, at vandfilmen presses over den bundskinne som skydedøren kører på. I skinnen er der en fordybning, hvor kørehjulene stopper og dørbladet sætter sig mod bundskinnen. Regnvandet trænger lettere over ved denne fordybning.
>
> Bundstykket er lavet helt vandret uden skråfalse, drænfalse eller anden tætning eller bortledning af vand.

3. 64.950

Der er ikke skade på dørbladet eller bundstykket. Årsagen til vandindtrængningen stammer fra dørens udformning.

...

Der vurderes ikke at være skader i øvrigt i etagedækket, da fugtforholdene som nævnt er tilfredsstillende.

Vandindtrængningen vil være et tilbagevendende problem indtil, at der laves en permanent ændring af bundstykket på skydedøren."

Klagerne oplyste efterfølgende til selskabet, at de ønskede, at selskabet foretog genbesigtigelse, da de ikke havde været til stede ved den første besigtigelse.

Til genbesigtigelsen den 14/7 2003, hvor klager Y.R. deltog, oplyste hun, at vandskaden - efter hendes opfattelse - skyldtes manglende tæthed af vinyl mod skydedørspartiet. Af taksatorens referat dateret 17/7 2003 fremgår bl.a.:

"Fru FT oplyste ved besigtigelsen, at tæppet var fugtskjoldet udover fugtskjolden på spånpladerne.

Ligeledes skulle træpanellofter i stueetagen være udskiftet og malet efter indflytningen p.g.a. vandskader herpå.

Dette fremgår ikke af tilstandsrapporten. Tæppet er udskiftet og lofter malet så skaderne kan ikke besigtiges.

FT oplyser at han kan få fremskaffet faktura for udført udskiftning af lofter og maling heraf, hvis vi ønsker det.

Da fugtskaden ikke findes generelt, indikerer det at vandindtrængningen ikke sker i gennem den utætte fuge. Regnvand som trænger ind via fugen vil sandsynlivis sive ned i hulmuren, og ikke nå ind til gulvet. Skaden på gulvet sker efter min vurdering sandsynligvis som nævnt i referat af 18. juni 2003.

Udover den mangelfulde tætning er der en enkelt bule på vinylbelægningen.

4. 64.950

Udbedring af skaderne vil være ny tætning og mulig fastlimning af vinyl ved injicering igennem vinylen.

Forholdet med fugtskade på tæppe, spånpladegulv, fugetætning og bule i vinyllægning er ikke registreret i tilstandsrapporten.

Der er dog på side 4 af 13 under uddybende kommentarer forbehold for gulve under fastbelægning/væg-til-væg-tæpper i over- og stueetagen. I Homes sundhedsattest er forbehold for 'kosmetiske forhold' under gulvtæpper (side 16 af 18 punkt 2035)."

I skrivelse af 27/8 2003 til klagerne redegjorde selskabet nærmere for den ovenfor nævnte erstatningsopgørelse.

Klageren K.R. kontaktede den 15/1 2004 telefonisk selskabet, idet han ikke var tilfreds med, at selskabet ikke ville dække fugen med henvisning til manglende vedligeholdelse. Af selskabets telefonnotat fremgår bl.a.:

"FT kontaktede undertegnede og klagede over at vi ikke ville dække fuge, som følge af manglende vedligeholdelse. FT oplyste at han da han overtog ejendommen havde problemer med utæthed, og han kunne jo ikke vedligeholde noget inden han overtog ejendommen. Han havde i øvrigt et fugefirma, og vidste alt om hvor ofte fuger skulle vedligeholdes.

Vi havde anerkendt at dække skade på dør, i denne forbindelse oplyste han om at han gerne ville vide hvad vi dækkede i den forbindelse, idet skaden efter hans opfattelse var en følge af at linoleum ikke sluttede til og der så kom en revne i fuge som medførte utæthed, han ville vide om vi dækkede denne reparation.

Han var utilfreds med at vi havde afvist at dække skade på loft og gulvtæppe, han havde fået oplyst at han blot kunne reparere skaden, fordi der var så lang ventetid på tax., derfor havde han smidt det reparerede ud, så det ikke var muligt at se.

Jeg lovede at vi ville se på det han havde klaget over, og vende tilbage med svar når vi havde talt med tax."

5. 64.950

Selskabet har i skrivelse af 3/2 2004 til klagerne bl.a. anført:

"**Manglende vedligeholdelse af fuge**

Det er vores opfattelse, at de omtalte fuger ikke er vedligeholdt og at de mangler nogle steder. Det er korrekt, som det blev anført under telefonsamtalen, at det er vedligeholdelse i sælgers ejertid, der har været mangelfuld. Men det ændrer ikke ved forsikringens dækning, idet den i alle tilfælde alene dækker forhold/skader, der var til stede på det tidspunkt, hvor l overtog ejendommen.

Det er desuden vigtigt at præcisere, at årsagen til vandskaden ikke er den dårligt vedligeholdt fuge, men forhold ved terrassedøren.

**Skade på terrassedør**

Som anført i vores brev af 27. august 2003 dækker forsikringen en udbedring af fejlen ved døren, der gør, at der trænger vand ind.

l den forbindelse anviser vores taksator, at der f.eks. kan monteres en metalskinne, der danner fals, og som forhindrer, at der trænger vand ind over bundkarmen.

Som ligeledes anført i brevet af 27. august, dækker forsikringen en slibning og spartling af spånpladegulvet.

**Skade på loft og gulvtæppe**

Vi har fået oplyst, at disse skader var udbedret på tidspunktet for vores taksators besigtigelse. Det bevirker, at vi ikke har mulighed for at vurdere årsag til skaden, omfanget eller virkningerne. Vi har derfor ikke mulighed at vurdere det anmeldte forhold under ejerskifteforsikringen.

Jeg har ikke mulighed for at undersøge jeres oplysning om, at l havde fået at vide, at l blot kunne reparere skaden, da jeg ikke ud fra jeres oplysninger kan se, hvem l har talt med.

l den forbindelse kan jeg oplyse, at vi altid opfordrer til at gemme de udskiftede dele, så vores taksator i det mindste kan vurdere disse. Vi gør desuden altid opmærksom på, at det står for egen risiko at udbedre en skade, før end der foretages besigtigelse. Jeg henviser til forsikringsvilkårenes punkt 6."

6. 64.950

I skrivelse af 19/4 2004 til selskabet henviste klagerne bl.a. til, at der ikke står noget i tilstandsrapporten om den manglende vedligeholdelse eller andet, der peger på uhensigtsmæssig konstruktion ved terrassedøren. Endvidere anførte de, at de skader, der var blevet anmeldt, havde været til stede ved overtagelsen. De afviste, at det indtrængende vand skyldtes forhold ved terrassedøren. De henviste til, at vandet stort set var trængt ind under hele vinduespartiet inkl. terrassedøren på 1. sal. Da terrassedøren kun dækker ca. 1/3 af konstruktionen, mente klagerne ikke, at det kunne forårsage den totale skade på gulvet m.m. De fastholdte, at skaden var sket på grund af et skred i linoleumet på terrassen/altanen på 1. sal udvendigt. Dette havde således medført, at fugen slap, hvilket havde medført vandindtrængning. Videre henviste de til, at taksatoren først havde foretaget besigtigelse 2-3 måneder efter, anmeldelsen var sket, og at selskabet skulle have oplyst, at de kunne gå i gang med udbedringen. Endelig oplyste de, at de udskiftede loftspaneler fra bryggers og viktualierum samt gulvtæppe fra stuen på 1. sal havde ligget udenfor i perioden, indtil taksatoren havde foretaget besigtigelse, men at disse effekter på det tidspunkt ikke længere kunne bruges som dokumentation.

Vedrørende fugen henviste selskabet i skrivelse af 17/5 2004 til tilstandsrapportens side 2, hvoraf det bl.a. fremgår, at huseftersynet ikke omfatter sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdelsesstand. Endvidere henviste selskabet til, at et skred i linoleumet ikke havde kunnet være årsagen til vandskaden på gulvet. Endelig henviste selskabet til, at der var gået 4 uger, fra det havde modtaget anmeldelsen til første taksatorbesøg.

I skrivelse af 20/5 2004 til selskabet fastholdte klagerne, at skaden havde været og var synlig og derfor burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Der var ifølge klagerne ca. 1 - 1 1/2 cm afstand mellem linoleum og vinduespartier. Endvidere mente de, at forholdet nedsatte bygningens funktion. Videre oplyste de, at der var monteret en skinne, der dannede fals og forhindrede vandet i at trænge ind. Denne skinne var notet ned i bundkarmen. Klagerne redegjorde nærmere for omstændighederne i forbindelse med taksatorens besigtigelser.

Selskabet fastholdte i skrivelse af 14/6 2004 til klagerne sin afgørelse.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække de anmeldte skader.

I selskabets skrivelse af 25/10 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Vi fastholder vores afgørelse**

Der er ikke kommet nye oplysninger frem i sagen der gør, at vi ændrer vores afgørelse.

...

Vi mener at årsagen til vandskaden skyldes forholdet ved terrassedøren. Vi dækker en udbedring af terrassedøren og selve vandskaden på gulvet.

Derimod dækker vi ikke den utætte silikonefuge, da den ikke er årsag til vandskaden. Selve utætheden på fugen er ikke dækket, da det er et forhold, der hører under den sædvanlige vedligeholdelse. Vores taksator oplyser, at en fuge af denne art løbende skal vedligeholdes.

Vi har ikke mulighed for at tage stilling til de anmeldte skader i loftet og på gulvtæppe, da disse skader var udbedret ved den 1. besigtigelse. Det fremgår tydeligt af både forsikringsvilkårene og af skadeanmeldelsesblanketten, at skaden ikke må udbedres, med mindre vi skriftligt har accepteret dette. Dette er bl.a. for at sikre, at vi har mulighed for at vurdere skaden, herunder omfang og årsag. Vores kunde har ikke kunne fremvise fotos af skaderne, udskiftede materialer eller tæppe eller på anden måde sandsynliggøre skaderne.

Da vores kunde i den seneste del af sine breve ikke omtaler opvaskemaskinen og køkkengulvet, tillader vi os at gå ud fra, at denne del af sagen er løst, som vi har anvist."

Nævnet er forelagt de fotos og skitser, der er vedlagt i sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

8. 64.950

**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

...

**5 Hvilke skader dækkes ikke**

...

**G** Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af de pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

**6 Anmeldelse af bygningsskade**

...

Udbedring af skaden må ikke finde sted, før Topdanmark skriftligt har accepteret dette, ligesom Topdanmark skal godkende udbedringsmetoden."

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav. Dette gælder, uanset at det ikke udtrykkeligt er udtalt i forsikringsbetingelserne.

Nævnet bemærker, at selskabet har henvist klagerne til sælgers husforsikring i forbindelse med den anmeldte vandskade som følge af den utætte opvaskemaskine.

Endvidere bemærker nævnet, at selskabet har anerkendt at ville dække fejlen ved terrassedøren samt at udbedre vandskaden på gulvet ved terrassedøren i form af slibning og spartling.

Bestemmelsen om, at forsikringen ikke dækker skade, som skyldes mangelfuld vedligeholdelse, må anses for sikkerhedsforskrift, jf. forsikringsaftalelovens § 51 og Henning Jønsson og Lisbeth Kjærgaard: Dansk Forsikringsret, side 331. Hvis skaden skyldes overtrædelse af en sikkerhedsforskrift, kan klagerne miste retten til erstatning, hvis

overtrædelsen kan tilregnes klagerne som uagtsom. Henset til den korte periode, klagerne har ejet ejendommen, finder nævnet, at dette ikke er tilfældet. Da klagerne efter nævnets opfattelse ikke må tåle identifikation med den tidligere ejer, jf. Henning Jønsson og Lisbeth Kjærgaard: Dansk Forsikringsret, side 342, kan selskabet ikke afvise skaden med henvisning hertil.

På denne baggrund finder nævnet - uanset om fugen muligt ikke har været årsag til vandskaden - at selskabet har været uberettiget til at afvise at dække reparation af fugen, idet forholdet isoleret set skal betragtes som en dækningsberettigende skade.

Herefter, og da skader på loftet og gulvtæppet er udbedret, uden at selskabet har haft mulighed for at foretage besigtigelse,

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at den utætte fuge er en dækningsberettigende skade, og skal herefter opgøre erstatningen herfor.

Klagen kan i øvrigt ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson