726/05

Den 13. juni 2005 blev i sag nr. 65.067:

xxxx xxxxx x xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxxx xx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, har udvidet køberforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gulve.

Selskabet har afvist at yde erstatning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet til tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapport dateret den 10/2 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke køber indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

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.

UN: Bør undersøges nærmere
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.
…

Bygn.:	***Bygningsdel:***	***Karakter:***	***Note:***	***Bemærkninger:***
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K0	3	Trægulve på 1. sal er fjedrende og knirker

…

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

…

Note	Bygning	Bygningsdel	Årsager/kommentarer
…	…	…	…
3	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning og er uden betydning for gulvets bæreevne.

Klagernes advokat har ved skrivelse 4/10 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"Forsikringstagerne har tegnet udvidet køberforsikring ved Topdanmark Forsikring i forbindelse med købet af L.vej …, M. i foråret 2003.

Gulvet på 1. sal i ovenstående ejendom knirker, når man går på det. Ved forsøg på afhjælpning af dette i november 2003 opdager forsikringstagerne, at gulvet på 1. sal konstruktionsmæssigt ikke er lagt korrekt eller i øvrigt som anført i byggetilladelsen ved M. Kommune og de hertil udførte statiske beregninger.

Gulvet er lagt i 1984 af den tidligere ejer af ejendommen. På tegningerne i byggesagen ved M. Kommune er der anvist et bjælkelag, som ikke er lagt ved opførelsen af 1. sal. Tilstandsrapporten har betegnet gulvet som K0, dog med bemærkning om, at det knirker."

Selskabet har ved skrivelse af 20/10 2004 til nævnet anført:

"**Hvad har vores skadekonsulent oplyst?**

Eksisterende tagbjælker fra tidligere built-up-tag er bibeholdt. Ny tagkonstruktion med høj rejsning (hanebåndsspærfag) er udført for ca. 20 år siden.

Hanebåndsspærfag er opstillet med korrekt afstand på ca. 85 til 90 cm. Der er spærfod af dimension på 45 gange 195 mm. På tværs af spærfødderne er oplagt 38 gan-

ge 56 mm strøer pr. ca. 55 cm. Disse strøer er mellem spærfødderne opklodset på det gamle bjælkelag, der hidrører fra built-up-konstruktionen.

Sluttelig er der som gulv nedlagt 22 mm gulvspånplade/tæpper.

Hvorfor dækker vi ikke?

Vi dækker ikke det anmeldte forhold, idet der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand, se vilkårenes pkt. 4B. Styrkemæssigt forekommer konstruktionen absolut stabil og konstruktionsmåden så man ofte anvendt i 1984.

Der er heller ikke nærliggende risiko for skade, se vilkårenes pkt. 4C, hidrørende fra den valgte konstruktion.

Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, idet det fremgår af pkt. 6.1, at trægulve på 1. sal er fjedrende og knirker. Forholdet har fået karakteren i noten til pkt. 6.1 skriver den bygningssagkyndige, at knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning og er uden betydning for gulvets bæreevne.

Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket på forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I det foreliggende tilfælde, er det korrekt, at give forholdet karakteren K0. K0 betyder, at der er tale om en kosmetisk skade, der kan påvirke købers indtryk af bygningen.

At konstruktionen ikke er udført som anmeldt til kommunen, er ikke afgørende, når der ikke foreligger en dækningsberettiget skade, er nærliggende risiko for skade eller et ulovligt forhold. I den forbindelse henleder vi opmærksomheden på vilkårenes pkt. 5C.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at det er vores kunde, som skal sandsynliggøre dokumentere, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Den 27. januar 2004 klagede vores kunde over vores afvisning fra den 16. december 2004. I telefonsamtalen bekræftede vi, at hvis vores kunde foranstalter en undersø-

gelse, der viser at der er et dækningsberettiget forhold, vil vi selvfølgelig betale for både udbedring af skaden og undersøgelsen. Vi har imidlertid intet modtaget fra vores kunde siden da.

Vi fastholder vores afgørelse

Under henvisning til det der er anført ovenfor, fastholder vi vores afgørelse og henviser til kendelse nr. 45.645 og nr. 49.155 fra Ankenævnet

Til Ankenævnets behandling vedlægger vi købsaftale, vilkår, intern skadekonsulentrapport og telefonreferat og indlader herefter sagen til Ankenævnets afgørelse."

Af den i sagen fremlagte interne rapport fremgår bl.a.:

"Som tidligere nævnt konstateres således knirkende gulve i hele tagetagen som andrager ca. 60 m^2 gulvareal.

Konstruktionsmåden skal ses i relation til omforandringen for ca. 20 år siden. Når man i dag opfører et hus med hanebåndsspærfag for udnyttelse af 1. etagen, indlægger man en 'mellemspærfod' af samme dimension som hanebåndsspærfoden, for at opnå tilstrækkelig styrke/understøttelse for gulvet.

I dette tilfælde er denne 'mellemspærfod' afløst af det gamle underlag hidrørende fra built-up-konstruktionen samt de monterede strøer som underlag for gulvet.

Der er unægtelig visse muligheder for bevægelse i en sådan konstruktion, hvilket også bevirker at gulvet knirker - og formentlig har knirket i '20 år'."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

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

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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.

…

Udvidet dækning

…

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførsels-/udførselstidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i medfør af ejerskifteforsikringens almindelige dækning.

Forholdet skal herefter bedømmes efter forsikringsbetingelsernes udvidede dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger. Nævnet finder det ikke godtgjort, at konstruktionen på opførelsestidspunktet var ulovlig. Allerede derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen