732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.740:

xxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx xxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har tegnet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde erstatning for en anmeldt skade på ejendommens gulve.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de knirkende gulve er omtalt i den sundhedsattest, som blev udarbejdet forud for tegning af forsikringen, og således er undtaget forsikringsdækning. Selskabet har desuden begrundet afslaget på erstatning med, at de knirkende gulve ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at klagerne ikke har fået medhold i den anlagte retssag herom mod sælger af ejendommen.

Køberforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 10/3 1996, hvor klagerne overtog ejendommen, og er således ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Af sundhedsattesten dateret den 18/10 1995 fremgår bl.a.:

2. 65.740

"**• Indvendige vægge, lofter og gulve**

Bygning	Bør udføres snarest muligt	Bør udføres inden de næste 3-5 år	Har kun kosmetisk betydning	Tekst		Skønnet udbedringspris ekskl. moms (Håndværkerpris)	Kræver tilbud fra håndværker	Bør evt. undersøges nærmere
...			...	...			...	...
A				Trægulv knirker i gang og alrum.				X
A				Enkelte deformationer og lille skade på parket i gang og alrum.				X
A				Gulve under tæpper i værelser er ikke besigtiget.				X

"

Af sundhedsattesten dateret den 27/10 1995 fremgår bl.a.:

"**• Indvendige vægge, lofter og gulve**

Bygning	Bør udføres snarest muligt	Bør udføres inden de næste 3-5 år	Har kun kosmetisk betydning	Tekst		Skønnet udbedringspris ekskl. moms (Håndværkerpris)	Kræver tilbud fra håndværker	Bør evt. undersøges nærmere
A			X	Knirkende trægulve.				

"

3. 65.740

Det fremgår af sagen, at klagerne den 29/7 2000 anmeldte, at gulvene i stue og køkken knirkede. Af anmeldelsen fremgår desuden:

"Skyldes skaden/manglen fejlmontering eller anden fejl:

☐ Nej ☒ Ja Hvilken: Fejlkonstruktion/fejlmon. Der er for langt mellem strøer.

Er skaden/manglen sket i garantiperiode:

☒ Nej ☐ Ja Hvornår: Det var galt da vi købte men der stod det var kosmetisk."

Det anmeldte forhold blev den 16/8 2000 besigtiget af selskabets taksator, som konstaterede, at de knirkende parketgulve var lagt med for stor bjælkeafstand. Henset til bemærkningerne i sundhedsattesten fra den 18/10 1995 afviste taksatoren imidlertid, at der var tale om en dækningsberettigende skade, idet klagerne allerede i forbindelse med køb af ejendommen var gjort opmærksom på forholdene uden at iværksætte en nærmere undersøgelse heraf.

Efter modtagelse af afslag på erstatning fra selskabet anmodede klagerens advokat om retshjælpsdækning til retssag mod selskabet. Henset til klagernes påstand om, at sælgerne af ejendommen havde tilbageholdt væsentlige oplysninger ved kun at have udleveret den sundhedsattest, hvori det fremgik, at gulvene var behæftet med en kosmetisk skade, anerkendte selskabet derimod at yde retshjælpsdækning til en retssag mod sælgerne.

Den 10/1 2003 afsagte Retten i R. dom i den anlagte retssag mod sælgerne. Af rettens bemærkninger fremgår bl.a.:

"Efter bevisførelsen finder retten det godtgjort, at ejendommen M.vej ..., ... J., havde knirkende trægulve, og at sagsøgerne, I.-L.-e. og S.E., efter to besigtigelser, sundhedsattest af 27. oktober 1995 samt købsaftalen var bekendt hermed. Det findes ikke godtgjort at sagsøgerne var bekendt med sundhedsattest af 18. oktober 1995, men der er godtgjort, at sagsøgte, J.F.C. og H.M.C., var bekendt med indholdet af begge attester.

Det fremgår af sundhedsattest af 18. oktober 1995, at ejendommen har knirkende trægulve, og forholdet eventuelt bør undersøges nærmere, mens sundhedsattest af 27. oktober 1995 anfører, at forholdet alene har kosmetisk betydning.

Under hensyntagen til at begge attester er udfærdiget af en bygningskonsulent og den senest daterede attest har været vedlagt købsaftalen, finder retten ikke, at sagsøgte har udvist andragspådragende adfærd ved ikke at orientere sagsøgerne om indholdet af en tidligere attest, når denne ikke har udtalt krav til udbedring, men alene konstateret at forholdet - eventuelt - bør undersøges nærmere.

Retten tager derfor sagsøgtes påstand om frifindelse til følge."

Byrettens afgørelse blev den 20/8 2004 stadfæstet af landsretten.

Klagerens advokat har over for nævnet udtrykt utilfredshed med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til en sundhedsattest, som klagerne ikke havde fået udleveret i forbindelse med køb af ejendommen, og som opfordrer til en nærmere undersøgelse af gulvene.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 20/1 2005 bl.a.:

"Såvel i sundhedsattesten som i policen for køberforsikringen fremgår det, at de i sundhedsattesten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskade af disse ikke vil være omfattet af forsikringen.

...

Da forholdet omkring de knirkende gulve således var omtalt i policen, og gulvene kunne anvendes efter deres formål, blev de knirkende gulve afvist over dækning 1, hvorefter der alene resterede dækning i henhold til køberforsikringens dækning 2.

...

Det fremgår af endeligt skøde mellem køber og sælger, at køber er bekendt med/har accepteret, at gulvene knirker, at der er gulvsamling i køkken, at 3 parketplader i so-

veværelset er ødelagt, samt at der er udlusning i gulvet i entreen og i det store værelse ved køkkenet.

I sundhedsattesten af 27. oktober 1995 er der noteret, at der er knirkende trægulve.

...

Det er fortsat vores opfattelse, at sagen er behandlet korrekt ud fra de gældende vilkår for køberforsikringens dækning 1, og da klager ikke har fået medhold ved dom, vil der ikke være dækninger over køberforsikringens dækning 2."

Af policen fremgår bl.a.:

"De i sundhedsattesten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskade af disse er undtaget forsikringsdækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Dækning 1**

...

2 Hvad dækker forsikringen

Forsikringen dækker udbedring af bygningsskade konstateret og anmeldt i forsikringsperioden. Det er en forudsætning, at bygningsskaden (en fysisk forandring) har et sådant omfang, at beboelsesbygningen eller dele heraf i al væsentlighed ikke kan anvendes efter sit formål.

...

Dækning 2

...

7 Hvad dækker forsikringen

Forsikringen dækker i de tilfælde, hvor sikrede ved endelig dom eller voldgiftskendelse har fået anerkendt retskrav mod sælger og/eller andre, overfor hvem der måtte kunne rejses krav hidrørende fra forhold før sikredes overtagelse af ejendommen."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet - henset til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser - ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde klageren forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen