745/06

Den 3. april 2006 blev i sag nr. 67.106:

xxxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2003, og at klagerne overtog ejendommen den 1/1 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 8/9 2004. I rapporten er under generelle kommentarer til bygningernes tilstand anført:

> "Ejendommen er nyopført og bygningsarbejderne er ikke afsluttet overalt.
> Denne rapport omfatter ikke alle afslutningsarbejder af mere kosmetisk art."

Af købsaftalen underskrevet af klagerne den 16/12 2004 fremgår bl.a.:

> "Køber har gennemgået ejendommen med egen ingeniør og kreditforening og påtager sig selv at færdiggøre huset herunder at lovliggøre bygningsdele uden ansvar for sælger."

Der foreligger tillige en tilstandsrapport udarbejdet den 20/5 2003

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier af ejendommen.

Skaderne blev anmeldt til selskabet den 3/3 2005. Der har været tvist om 9 forhold, hvoraf klagerne har frafaldet klagen vedrørende defekt trappe og gelænder, medens selskabet har anerkendt dækningspligten vedrørende gyngende gulv.

Klagernes advokat har i skrivelse af 7/10 2005[3c] til nævnet generelt anført:

> "Som det fremgår af de pågældende fotos, er der tale om et hus, der i det alt væsentlige er færdiggjort, og hvor der kun mangler enkelte kosmetiske ting samt færdiggørelse af et af husets badeværelser på 1. sal.
>
> De forhold som min klient har anmeldt til forsikringsselskabet, er på baggrund heraf ikke sådanne forhold som min klient, under hensyn til de oplysninger han modtog i købsaftalen/tilstandsrapport, kunne forvente, idet huset fremstod som færdigt, på nær de forhold, der nævnes i DanBoligs skrivelse af 29. september 2005."

Af den nævnte skrivelse af 29/9 2005 fra DanBolig fremgår:

> "Som nævnt pr. telefon skal jeg hermed bekræfte, at ovennævnte ejendom ikke var udbudt til salg som selvbyggerprojekt for køber, men at køber selv skulle færdiggøre div. mangler såsom maling, lister, gelændere, have og indkørsel. Der skulle dog laves et badeværelse på 1. sal som kun var forberedt af sælger."

Det indklagede selskab har i skrivelse af 16/8 2005 til nævnet generelt anført:

> "Vores kunde har fået oplysninger om ejendommens stand via den tilstandsrapport der har dannet grundlag ved tegning af ejerskifteforsikring og købsaftalen.
>
> Derfor mener vi, at vores kunder har været eller burde være klar over, at den ejendom, som de købte på auktion til en pris væsentligt under ejendomsvurderingen med bemærkning om at ejendommen mangler færdiggørelse med mere - i såvel tilstandsrapport som købsaftale - går ikke ud over, hvad vores kunder kan forvente, dog eksklusive VVS-problematikken, som vi har skrevet nærmere om senere i brevet. De øvrige forhold er desværre fortsat ikke dækket."

Selskabet har i skrivelsen opregnet bl.a. følgende anmeldte skader:

"1. Emhætte defekt
2. Dampspærre i etageadskillelsen
3. Støj i etageadskillelsen
4. Vinduesglas monteret forkert
5. Terrassedør i stue kan ikke åbne
6. Toilet skvulper ved udskylning
7. Ulovlige el-installationer"

Ad defekt emhætte og toilet, der skvulper ved udskylning:

I skadeanmeldelsen dateret 3/3 2005 fremgår vedrørende emhætte:

"Vores emhætte kunne ikke suge, vi havde en tekniker ude og se på det og det viser sig at udsugningsslangen er underdimensioneret, der er brugt et 100 mm rør og der skulle have været brugt et 150 mm rør, dette betyder at vi skal brække loftet ned og udskifte slangen/rør."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelsen af 16/8 2005 til nævnet anført:

"Vores kunder har selv godkendt, at de har gennemgået ejendommen med egen ingeniør og kreditforening og påtager dem selv at færdiggøre huset, *herunder at lovliggøre bygningsdele.*

Ejendommen er opført i 2003. Derfor kan nogle af forholdene være dækket af en garanti.

Vi har henvist til dækning gennem eventuelle garantier, og vores kunder har oplyst til os, at de har fundet frem til det VVS-firma, der har lavet VVS-arbejdet.

Hvis VVS-firmaet afviser, at udbedre forhold i henhold til en garanti, kan vores kunde forsøge, at få Byggeriets Ankenævn til at behandle en klage over VVS-arbejdet.

I vilkårene for ejerskifteforsikringen oplyser vi under punkt 5 F se, at ejerskifteforsikringen i øvrigt ikke dækker forhold, der er dækket i henhold til en garanti eller som vores kunder her undladt at kræve dækket i henhold til en garanti."

Ad skader på etageadskillelse:

Klageren har ved sin advokat over for nævnet i skrivelse af 17/6 2005 til nævnet vedrørende etageadskillelsen anført:

"I forbindelse med forsikringsselskabets konsulents besigtigelse af ejendommen tilkendegav konsulenten klart, at der var tale om en fejl, idet der var monteret dampspærrer i etageadskillelsen.

Det er min klients opfattelse, at etageadskillelsen er konstrueret forkert, og dette giver anledning til støjproblemer."

Selskabet har heroverfor i skrivelsen af 16/8 2005 til nævnet anført:

"Forhold 2 - dampspærre i etageadskillelse

Vores skadekonsulent kan konstatere, at der er dampspærre i etageadskillelsen i form af plastik, fordi det kan ses i loftudtag og ved emhætten.

Der er ikke bygningsskade eller nærliggende risiko for bygningsskade. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 B og C.

Forholdet er ikke ulovligt i henhold til gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet. Derfor kan forholdet ikke henføres til ejerskifteforsikringens udvidet dækning, punkt 20 A.

Forhold 3 - støj i etageadskillelsen

Vores kunder har oplyst om støj i etageadskillelsen. Vores skadekonsulent kunne ikke konstatere støj i etageadskillelsen selv om, der ved besigtigelsen var personer på 1. sal.

Der er ikke bygningsskade eller nærliggende risiko for bygningsskade. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 B og C.

Forholdet er ikke ulovligt i henhold til gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet. Derfor kan forholdet ikke henføres til ejerskifteforsikringens udvidet dækning, punkt 20 A.

Jeg henviser også til de oplysninger, som vores kunder har fået i forbindelse med handelen. Vores kunder har købt en ejendom, der mangler færdiggørelse i et væsentlig omfang i henhold til købsaftalen og tilstandsrapporten. Jeg henviser til vilkårenes punkt 5 A og D."

Ad forkert monteret vinduesglas:

I skadeanmeldelsen dateret 3/3 2005 har klagerne anført, at glasset i vinduerne er sat omvendt i.

Selskabet har afvist forholdet som dækningsberettigende og har i skrivelsen af 16/8 2005 anført:

"Vores kunders glarmester har konstateret, at vinduesglassene er vendt forkert. Det er selvfølgelig ærgerligt, hvis glassene er vendt forkert, men det er desværre ikke en bygningsskade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet er i øvrigt ikke umiddelbart synligt for ikke-fagfolk.

Der er ikke bygningsskade eller nærliggende risiko for bygningsskade. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 B og C.

Forholdet er ikke ulovligt i henhold til gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet. Derfor kan forholdet ikke henføres til ejerskifteforsikringens udvidet dækning, punkt 20 A.

Jeg henviser endnu en gang også til de oplysninger, som vores kunder har fået i forbindelse med handelen. Vores kunder har købt en ejendom, der mangler færdiggørelse i et væsentlig omfang i henhold til købsaftalen og tilstandsrapporten. Af den tilstandsrapport, som er lagt til grund ved tegning af ejerskifteforsikringen kan I se, at

der er gjort særlig bemærkning om vinduerne. Jeg henviser til vilkårenes punkt 5 A og D."

Klagernes advokat har over for nævnet anført, at selskabet ikke kan afvise en skade med den anførte begrundelse.

Ad fejlkonstrueret terrassedør:
I skadeanmeldelsen dateret 373 2005 klagerne anført, at terrassedøren er "meget tung og hængslerne kan derfor ikke bære døren, hvilket gør at den ikke kan åbnes".

Advokaten har i skrivelse af 17/6 2005herom anført, at der ikke er tale om, at den pågældende dør skal eftergås eller justeres, men derimod om en direkte konstruktionsfejl.

Selskabet har i skrivelse af 16/8 2005 anført:

"Vores skadekonsulent kunne ved besigtigelsen konstatere, at årsagen til at døren ikke kan åbne kan skyldes, at hængslerne er for små og ikke kan bære dørens vægt.

Jeg henviser igen til de oplysninger, som vores kunder har fået i forbindelse med handelen. Vores kunder har købt en ejendom, der mangler færdiggørelse i et væsentlig omfang i henhold til købsaftalen og tilstandsrapporterne.

Af den tilstandsrapport, som er lagt til grund ved tegning af ejerskifteforsikringen, kan de se, at der er gjort særlig bemærkning om, *at døre mangler eftergåelse og justering*. Forholdet er derfor også nævnt i tilstandsrapporten. Jeg henviser til vilkårenes punkt 5 A og D.

Forholdet ville/kunne være oprettet ved eftergåelse og/eller justering. Derfor er forholdet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten efter vores opfattelse."

Ad ulovlige el-installationer:

7. 67.106

I skadeanmeldelse dateret 3/3 2005 har klagerne anført, at de har fået udarbejdet en rapport over el-installationer, som viser, at en del skal lovliggøres.

Klagernes advokat har i skrivelse af 17/6 2005 påpeget, at klagerne ikke har stillet krav om færdiggørelse af el-installationer, men alene krav om lovliggørelse af færdiggjorte installationer.

Selskabet har herom i skrivelse af 16/8 2005 til nævnet anført:

> "I købsaftalen har sælger loyalt fortalt vores kunder, at ejendommen ikke er færdiggjort, og vores kunder har selv godkendt, at de har gennemgået ejendommen med egen ingeniør og kreditforening, og at de påtager sig selv at færdiggøre huset, herunder at lovliggøre bygningsdele. Jeg henviser til vilkårenes punkt 5 A og D."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
>
> **…**
>
> **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.

…

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

…

F Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

…

Udvidet dækning

…

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet 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:

Det indklagede selskab har tegnet ejerskifteforsikring uden forbehold. Uanset ansvarsfraskrivelsen mellem sælger og køber er det nævnets opfattelse, at selskabet er forpligtet til at dække skader, som var til stede på overtagelsesdagen, forudsat at disse ikke er anført i tilstandsrapporten, ikke kan betragtes som ikke-kosmetiske skader og ikke vedrører ikke-færdiggjorte arbejder.

Nævnet er endvidere af den opfattelse, at selskabet er forpligtet til at dække ulovlige færdiggjorte installationer, der ikke er anført i tilstandsrapporten. Det er herefter nævnets opfattelse, at selskabet er forpligtet til at anerkende udgifterne til udskiftning af udsugningsslangen til emhætten, såfremt denne udgift ikke dækkes af garanti.

Det er endvidere nævnets opfattelse, at en udskiftning af dørhængsler ikke kan henføres til "justering" som omtalt i tilstandsrapporten. Udskiftning af dørhænglerne er derfor også en dækningsberettiget udgift.

I det omfang, færdiggjorte elinstallationer er ulovlige, finder nævnet, at udgifterne til lovliggørelse er erstatningsberettigende i henhold til den udvidede dækning.

Derimod er det nævnets opfattelse, at forholdet vedrørende dampspærre og forkert monterede vinduer ikke udgør en skade.

Nævnet finder heller ikke, at klagerne har godtgjort, at støjproblemet kan henføres til en dækningsberettigende skade.

Endelig anser nævnet det forhold, at et toilet skvulper, for at være bagatelagtigt.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at følgende forhold udgør dækningsberettigende skader:
Udskiftning af slange til emhætte, forudsat at denne ikke er dækket af garanti.
Udskiftning af dørhængsler til terrassedør.
Lovliggørelse af allerede færdiggjorte elinstallationer.

De øvrige klagepunkter kan ikke tages til følge.

J. Hermann