750/06

Den 31. maj 2006 blev i sag nr. 67.696:

xxxxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx 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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade i træværk ved tag.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1953, og at klagerne overtog ejendommen den 15/11 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 2/5 2001. I tilstandsrapporten er angivet:

"K2: Alvorlige skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
	8.5 Udv. træværk v. tag	***K2***		***Der forekommer partielt råd i udhængsspær og vindskede samt udragende remender.***"

2. 67.696

I EDC-tillæg til tilstandsrapporten er udbedringsprisen for reparation af vindskede, udhæng og remender anslået til 5.000 kr.

Den 22/3 2005 anmeldte klagerne skaden til selskabet. Af anmeldelsen fremgår, at "... det faktiske omfang af skaden blev beskrevet af tilkaldt tømrer 09-03-2005."

Skaden blev besigtiget af skadekonsulent den 12/4 2005. Af skadekonsulentrapport dateret 11/5 2005 fremgår:

> "Ved besigtigelsen sås der delvis råd i vindskeder, udhængsspær og udhængsbrædder/underlister på gavl mod vest."

Selskabet afviste ved skrivelse af 17/5 2005 skaden som dækningsberettigende med henvisning til, at forholdet var omtalt i tilstandsrapporten. Udbedringsomkostninger andrager 29.825 kr. til tømrer og 8.752,50 kr. til maler.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Klagerne har i skrivelse af 13/9 2005 til nævnet anført:

> "Omkring 1 måned efter overtagelse af huset gennemgås andre udbedrede skader fra Tilstandsrapporten af en skadeskonsulent fra Topdanmark med henblik på fjernelse af forbehold på husforsikringspolice. I den forbindelse spørger vi skadeskonsulenten, hvorledes vi bør forholde os til ovennævnte skade. Vores ønske er at afvente udbedringen, da vi har planer om at male facade og træværk på et senere tidspunkt. Skadeskonsulentens svar - efter visuel vurdering af skade - er, at størstedelen skaden er isoleret til de nederste dele af konstruktionen, samt enkelte udhængsspær og en enkelt remende. Af samme grund er udbedring ikke akut nødvendig, da konstruktionen ikke er svækket i sin funktion.
>
> Skadeskonsulenten ser ikke noget problem i at afvente udbedring i forbindelse med kommende malerarbejde.
>
> I forbindelse med malerarbejde på huset i foråret 2005 står det klart, at træværket i vestvendt gavl ikke alene er ramt af *partielt råd*, men at stort set al træværket (udhængsspær, vindskeder, remender, underlister) på gavlen er råddent og snarest

skal udskiftes. Det bemærkes, at underlister ikke fremgår af Tilstandsrapporten, men disse udgjorde ikke uvæsentlig del af arbejdstiden for både tømrer og maler. Her mener Topdanmark dog, at en udskiftning af samtlige underlister må forventes som en naturlig del af udbedringsarbejdet forbundet med den beskrevne skade, hvilket vi på ingen måde er enige i, da skaden jo kun var partiel på de beskrevne dele.

...

Vi mener helt afgjort, at der er en klar uoverensstemmelse mellem den beskrivelse af skaden, der fremgår af Tilstandsrapporten og tilhørende EDC sundhedsattest, og den faktiske skade både hvad angår omfang, og hvad man kunne forvente af udbedringsomkostninger.

Det er vores overbevisning, at skadens omfang ikke har ændret sig væsentligt i perioden mellem overtagelse af huset og anmeldelsestidspunktet. En periode, der mundtligt blev accepteret af Topdanmarks skadekonsulent efter ved selvsyn at have vurderet skaden, men som nu anvendes af Topdanmark som argument for, at de ikke vil dække skaden. I Topdanmarks sidste brev afviser de ikke, at deres skadeskonsulent har fejlorienteret os som forsikringstagere."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 11/10 2005 til nævnet anført:

"Vi mener at forholdet har været korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, da den blev udarbejdet, men også at en alvorlig skade med risiko for bygningsdelens svigt, og skade på andre bygningsdele i 2001, burde/kunne have været udbedret af vores kunder i den mellemliggende årrække for at undgå det vurderede svigt og yderligere skader, som følge af dette. Jeg henviser til vilkårene for ejerskifteforsikringen, punkt 6 I.

Vi mener også, at vores kunder har været tilstrækkeligt advaret om risikoen i tilstandsrapporten, og at vores kunder har haft mulighed for at tage højde for risikoen i forbindelse med handelen fx i form af et krav om udbedring fra sælgers side, eller et nedslag i købsprisen.

...

4. 67.696

Kommentar om vores kunders klage om forkert rådgivning

Vores kunder oplyser, at en af vores skadekonsulenter har besigtiget ejendommen i forbindelse med et forbehold på Husforsikringen her hos os. Besigtigelsen er sket ud fra en konkret vurdering af spørgsmålet om et forbehold på en Husforsikring kan slettes.

Ejendommen er overtaget 15. september 2001, og udtalelsen som vores kunder henviser til skulle være faldet omkring 1 måned efter overtagelsen. Det er omkring 5 år siden og vi har derfor ingen reel mulighed for at undersøge påstanden nærmere. Hvis vores skadekonsulent har udtalt sig om, at reparation kan vente, har han under alle omstændigheder næppe forestillet sig, at det skulle vente adskillige år. Desværre har vi som nævnt ikke mulighed for at efterforske udtalelsen internt hos os allerede fordi det er en del år siden episoden skulle have fundet sted."

Selskabet har henvist til ankenævnskendelse 58.179 og 56.789.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækkes ikke**

...

A Forhold, som 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:

Nævnet bemærker, at forholdet i tilstandsrapporten har fået karakteren K2, hvilket betegner alvorlig skade. Nævnet bemærker videre, at skaden først anmeldes 3 1/2 år efter klagernes overtagelse af ejendommen. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at antage, at rådskaden på overtagelsestidspunktet gik væsentlig ud over, hvad kla-

gerne måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning. Herefter og idet nævnet finder, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at en skadekonsulent fra selskabet skulle have oplyst til klagerne, at udbedringen af rådskaden kunne vente flere år,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson