755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.843:

xxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på stuegulvet.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 10/1 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

...

Bygningsdel/installation: **Vurdering:**	**IB**	**K0**	**K1**
...			...
6. Gulvkonstruktioner			***1***

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***6.0 Gulvkonstruktioner og gulve***			
	6.1 Gulvkonstruktioner	***K1***		***Trægulve i stuen er fjedrende og ikke helt plane.***

...

Karakterskala

...

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

Klageren har i skrivelse af 24/5 2005 til selskabet anført:

"Nu har to uafhængige snedkere påpeget at gulvet flere steder gynger voldsomt, skabe og lamper er ved at vælte ved forbigang. Strøerne eller hvad der er underneden har åbenbart skader."

Selskabets skadekonsulent foretog besigtigelse af den anmeldte skade den 9/6 2005 og har i rapporten herom af 9/6 2005 anført:

"Skade på parketgulv, her knirker gulv specielt 2 steder men det er ikke nogen skade eller nærliggende fare for skader. At gulv hælder lidt har måske været der fra gulv blev lagt. Det fremgår i tilstandsrapport under 6.0 (trægulv i stue fjedrende og ikke helt plane)."

Klagerens advokat har over for nævnet ved skrivelse af 3/10 2005 påklaget selskabets afgørelse af 11/7 2005, hvorefter selskabet har anført, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at gulvet ikke afviger fra tilsvarende gulve af samme alder og vedligeholdelsestilstand.

Over for nævnet har selskabet ved skrivelse af 17/10 2005 fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Årsagen til at kundens gulv gynger og ikke er helt plant er ifølge skadekonsulentens oplysninger, at enkelte opklodsninger er faldet ud. Han vurderer antallet til cirka 2-3

stykker. Gulvet er kommet i spænd på grund af de 2-3 manglende opklodsninger og er derved kommet til at knirke.

Skadekonsulenten oplyser, at det ikke er usædvanligt for gulve af samme alder og opført med samme byggemåde, at enkelte opklodsninger er faldet ud. Der er derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. Det er derfor vores vurdering, at skadebegrebet ikke er opfyldt, se vilkårenes punkt 4B.

Skadekonsulenten oplyser også, at der ikke er nærliggende risiko for skade på grund af det anmeldte forhold, medmindre man direkte udøver vold på gulvet.

...

Den bygningssagkyndige skal give karakter i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. Det er derfor vores vurdering, at karakteren K1 er korrekt på et gulv, der er 38 år gammelt og som ikke afviger i udseende og opbygning fra gulve af samme alder. Herudover så er der givet en god beskrivelse i teksten til karakteren, hvor kunden netop er oplyst om, at gulvene fjedrer og at de ikke er helt plane. Det er vores vurdering, at kunden er blevet korrekt oplyst i tilstandsrapporten om, at der er problemer med gulvene.

Endelig vil vi gøre opmærksom på, at kunden først anmelder problemet med gulvene cirka 2 år efter overtagelse af huset. Vi lægger derfor til grund, at beskrivelsen har været korrekt på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

...

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de påberåbte forhold vedrørende stuegulvet ikke kan anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, når der henses til gulvets alder. Nævnet finder endvidere, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor det ikke finder anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann