751/06

Den 26. juni 2006 blev i sag nr. 67.882:

xxxxx xxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte revner i tapet og samlinger samt det forhold, at glasvæv på badeværelse bobler.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 3/5 2004. Skaden blev anmeldt til selskabet den 3/3 2005, dog således at forholdet med boblende glasvæv først er anmeldt i forbindelse med klagen til Ankenævnet for Forsikring.

Af en tidligere tilstandsrapport dateret 5/3 2001 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	**3. Yder- og indervægge**		
…			
	3.6 Beklædninger	K1	Revner i beklædning/bagvæg - især 1. sal.
…			
	3.6 Indv. vægge	K1	Læg i bryggers."

2. 67.882

I den tilstandsrapport, som lå til grund for klagerens køb af ejendommen, er der ikke bemærkninger om revner i væggene.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har i sin klageskrivelse dateret 9/10 2005 anført:

> "Da vi besigtiger og overtager ejendommen er der nymalet og mange steder også relativt nyt tapet - og vi kan ikke se nogen tegn på revner eller lignende. Omkring februar måned opdager vi, at tapetet på 1. salen begynder at revne. Der sker i samlingerne på spånpladerne - og det er ganske store revner både i længden (enkelte fra gulv til kip) og i bredden (op til et par mm). Det er savsmuldstapet, der revner og på badeværelset bobler glasvævet. (alt sammen 1. sal - enkelte skader i stueplan på 'gardinkasser', lavet af spånplader med tapet på). I løbet af ganske få måneder er antallet af revner oppe på et sted mellem 25-30 stykker på 1. salen."

Klageren har i skrivelse af 9/11 2005 til nævnet anført:

> "**Nyt forhold:**
>
> Det er korrekt at forholdet omkring bobler i glasvæv bad (eneste sted på 1. sal der er glasvæv opsat) ikke har været anmeldt tidligere til Topdanmark. Men vi mener, at årsagen til boblerne er samme, som til de andre revner.
>
> Og der var ikke rigtigt grundlag i første omgang for at anmelde yderligere til Topdanmark, idet da Topdanmarks taksator besigtigede skaden, udtalte han med det samme 'jeg ved alt om hvad der er galt her. Det er pga. kloakrenoveningen i området. Der er brugt sugespidsanlæg og sket grundvandssænkning. Det har jeg set på en masse huse i K., der også lå tæt på vandet. Så jeg ved helt sikkert, at det er det der er årsagen'. Og dernæst anmeldte vi, så skaden til H. Kommunes Kloakafdeling.
>
> Men boblerne er jo også et symptom på problemet - og vi mener, naturligvis også at det er en del af skaden. (vi gjorde efterfølgende så Topdanmark opmærksom på, at der ikke var benyttet sugespidsanlæg og der var heller ikke sket nogen grundvandssænkning - og bad dem genoptage sagen pga. forkert begrundet afslag. Men det afstedkom blot afslag nr. 2 med den meget (for os) uforståelige begrundelse, at Topdanmark blot havde villet hjælpe os overfor Kommune Forsikring).

Konstruktionen er sædvanlig for tidspunktet for ejendommens opførelse:
De fagfolk vi har haft til at se på skaden, har ikke ment at tapet direkte på spånplader har været normal praksis, da vores hus blev opført i 1971.
I vores tilstandsrapport står der, at Inder-/Skillevægge er af letbeton/murværk. Topdanmark skriver, at der nemt kommer revner i samlingerne, når pladerne samtidigt er opsat på træ, som er et levende materiale. Men det svarer ikke til hvad der står i tilstandsrapporten. Men Topdanmark har ikke kommenteret dette punkt.

Ydermere kan vi jo endnu engang anføre, at skaden jo var skjult for os, da vi overtog ejendommen (ny tapet). Men Topdanmark har jo indgået samarbejde med en byggesagkyndig, der vælger ikke at gøre opmærksom på, at det tidligere har været en skade og ikke tager forbehold. Vi er som købere uden mulighed for at kende til dette forhold. Vi mener, at der må påhvile en bygningssagkyndig en eller anden form for pligt til at gøre opmærksom på, at der tidligere har været en skade / tage forbehold. Og dengang blev det vurderet til en K1 skade - altså ikke en kosmetisk skade, men en mindre alvorlig skade.

At Topdanmark først i forbindelse med vores indbringelse af sagen bliver opmærksom på den tidligere udarbejde tilstandsrapport skal vel ikke komme os til skade. Der er klart og tydeligt henvist til denne tidligere rapport med nummer i vores tilstandsrapport. At Topdanmark beklager det hjælper ikke rigtigt os.

Nedsætter ikke bygningens værdi nævneværdigt
Vi er desværre ikke jurister. MEN i en evt. salgssituation ville vi få betydeligt mindre i pris for vores hus (alternativt meget sværere ved at sælge vores hus) - med de skæmmende revner der er i dag. Netop derfor har vi vedlagt fotos således at nævnet har mulighed for, at se omfanget af skaden. Og at det er ganske store og meget tydelige revner - som enhver køber ville se med det samme - og en evt. køber ville naturligvis tage i betragtning af han som minimum skulle afrense og tapetsere 4 værelser og en stue med tapet til kip/eller skulle gøre endnu mere for at udbedre skaden.

I vores situation (hvor vi ikke skal sælge) er vi nødt til at udbedre skaden for et ganske stort beløb, blot for at få det i samme stand som da vi købte huset (altså ingen værdiforbedring, men en stor udgift blot for at få tapet uden revner på 1. salen)."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 4/11 2005 til nævnet anført:

"Der er tale om revner i spånpladevægge, som alle er kommet i samlinger mellem spånpladerne. Væggene er alle tapetseret med savsmuldstapet.

Samlingerne er ikke armeret, som man f.eks. gør ved gipspladevægge. Dette medfører, at der meget nemt kommer revner i samlingerne, når pladerne samtidig er opsat på træ, som er et levende materiale.

Konstruktionen var sædvanlig på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Skadekonsulenten har ikke kunnet konstatere revner i sokkel eller udvendigt murværk.

…

Det anmeldte forhold opfylder ikke skadedefinitionen i ejerskifteforsikringen

Selvom revnerne i samlingerne mellem spånpladevæggene er noteret i den tidligere tilstandsrapport og ikke i den rapport, som ligger til grund for vores kundes ejendomshandel, foreligger der ikke efter vores opfattelse en dækningsberettiget skade.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af bygningsskader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi henviser til vilkårenes pkt. 4 B. Af punkt 4 C fremgår, at forsikringen også dækker, hvis der er nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder.

Revnerne skyldes konstruktionen, som var sædvanlig på tidspunktet for ejendommens opførelse. Revnerne nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt."

Vedrørende boblerne i glasvævet har selskabet efter en genbesigtigelse i skrivelse af 23/1 2006 til nævnet anført:

"**Vi fastholder, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade**

Vedrørende det nu undersøgte forhold vedrørende boblerne i glasvævet i badeværelse på 1. sal er det vores vurdering, at der ikke er tale om et forhold, som opfylder betingelserne i vilkårenes definition af en skade. Vi bemærker, at det naturligvis er vores kunde, der skal godtgøre, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

På baggrund af vores besigtigelse tillader vi os at lægge til grund, at boblerne skyldes fejl i opsætningen af glasvæv, idet dette efter vores vurdering er den mest sandsynlige årsag. Det er ikke godtgjort, at forholdet udvikler sig.

Det er vores vurdering, at der ikke er tale om forhold, der nedsætter hverken værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og stand. Der er tale om et forhold, der er almindeligt forekommende på overflader, der ikke er udført af fagfolk."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne 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."

6. 67.882

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann