752/06

Den 28. juni 2006 blev i sag nr. 67.998:

xxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
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 ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at den er omfattet af et dækningsforbehold på policen vedrørende fugtskader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1914, og at klageren overtog ejendommen 1/6 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret 1/12 2004. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	***Beboelse***		
…			
	1.0 Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Ældre kampestenssokkel har bevægelsesrevner og enkelte løse fuger. Note: Sokkel bør repareres for at forhindre fugtindtrængning i gulvkonstruktion.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning i kældervægge, hvilket er almindelig forekommende for en ejendom af pågældende alder.

---

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/vægge	K2	Fuger er flere steder stærkt nedbrudte og løse, hvilket øger risikoen for vandindtrængning og dermed fugtskader. Note: Forholdet skal udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier.
	K1	Der ses revner i pudsede bånd ved vinduer.
3.6 Indvendige vægge	K1	Der er område med opstigende grundfugt ved dør mellem stuer. Note: Skønnes at stamme fra fejl i murpap.

...

---

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve er fjedrende og knirker. Note: Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning og er uden betydning for gulvets bæreevne."

Den 22/6 2005 anmeldte klagerens advokat, at der var konstateret råd-, svampe- og fugtskade på ejendommens stuegulv. Selskabet har afvist forholdet som dækningsberettigende, navnlig med henvisning til policens dækningsforbehold. Selskabet har dækket en kloakskade på forsikringen og har for så vidt angår råd- og svampeskaden henvist klageren til at rejse kravet mod bygningsforsikringen, som efter det oplyste ikke er tegnet i det indklagede selskab.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 20/10 2005 til nævnet anført:

> "Årsagen til min klage er, at Topdanmark henholder sig til en kendelse afsagt af Ankenævnet den 26. juni 2003 i sag nr. 59.365, hvilken sag jeg mener væsentlig adskiller fra min klients sag.

3. 67.998

Med henvisning til kendelsen ad. 1 har skaden på min klients ejendom både nedsat bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. I denne forbindelse bemærker jeg, at min klient alene forlanger dækning for udlæg kr. 778,75 jf. vedlagte kopi af faktura nr. 1... af 8. juli 2005 samt kr. 35.625,00 jf. vedlagte tilbud af 8. august 2005 fra O. Byggeentreprise ApS. Selv henset til hele ejendommens kontantpris kr. 725.000,00 udgør det beskedne beløb som min klient forventede at Topdanmark anerkendte over 5 %. Desuden har min klient siden ejendomsovertagelsen den 1. juni 2005 ikke kunnet anvende bygningen som følge af skaden, hvilket ikke bare har nedsat bygningens brugbarhed nævneværdigt men helt fjernet bygningens brugbarhed.

Med henvisning til kendelsen ad. 2 skyldes skaden i min klients ejendom ikke de materialer og den konstruktion som blev anvendt ved ejendommens opførelse i 1914 men derimod et forstoppet nedløbsrør/kloak.

Med henvisning til kendelsen ad. 3 har min klient forhindret, at skaden udviklede sig yderligere ved at få nedløbsrøret/kloakken slamsuget/spulet som følge af Topdanmarks skrivelse af 24. juni 2005 jf. vedlagte kopi. Det er ubestridt, at min klients skade ville have udviklet sig yderligere, hvis min klient ikke fået foretaget dette arbejde."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 6/12 2005 til nævnet anført:

"**Vi har indsat et forbehold for fugtskade ved forsikringens tegning**

Jeg henviser til forbeholdet på vores kundes police for ejerskifteforsikringen, hvor vi netop har undtaget skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve.

Fugt i kældre som i dette tilfælde er normalt forekommende for ejendomme af denne alder.

Umiddelbart vurderer vores skadekonsulent i øvrigt ikke, at gulvbjælkernes styrkeegenskaber er svækket nævneværdigt på grund af den aktuelle partielle nedbrydning.

4. 67.998

Forholdet med fugt til gulvkonstruktionen er nævnt i tilstandsrapporten
Flere steder i tilstandsrapporten, er vores kunde oplyst om, at der er revner og fugtopstigning med videre.
...
Ud over at ejerskifteforsikringen ikke dækker forholdet, fordi der er et forbehold i policen, så er vores kunde også via tilstandsrapportens oplysninger behørigt advaret om, at der er fugttilførsel til gulvkonstruktionen
...
Vi har dækket kloakskaden over ejerskifteforsikringen
Det er rigtig, at der har været en kloakskade, som vi har dækket. Sandfang på brønde var fulde. Rensning af brønde hører under almindelig vedligeholdelse. Der var også problemer med trærødder fra buske omkring brønde, og rødderne er fjernet ved rodskæring, fordi trærødderne har givet anledning til funktionssvigt.

Råd er en langsom proces, og det opstår over et længere tidsrum. Det er ikke sandsynligt eller bevist, at problemet med brønde er årsagen til fugt i gulvkonstruktionen, og deraf følgende svamp/råd og fugt.

Derimod beskriver den bygningssagkyndige den 1. december 2004, at han den 25. november 2004 kan konstatere flere årsager til, at fugt bliver tilført gulvkonstruktionen.

Vores skadekonsulent, der er ingeniør af baggrund, er enig med den bygningssagkyndige i bemærkningerne og noterne i tilstandsrapporten.

Vi mener ikke, at problemet med brønde er årsagen til fugten i gulvkonstruktionen."

I policen dateret 25/6 2005 er under overskriften "Særlige vilkår" anført:

"Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætheder/opfugtede kældervægge og kældergulve."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 må nævnet lægge til grund, at forsikringen er tegnet med forbehold for skader, der konstateres på eller udbreder sig fra opfugtede kælder-vægge og -gulve. Nævnet finder, at de konstaterede fugtskader på stuegulvene er forårsaget af opstigende fugt. Da de konstaterede skader således er omfattet af forbeholdet på forsikringen, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson