754/06

Den 16. august 2006 blev i sag nr. 68.226:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 revner og forskydninger i betongulv.

Selskabet har afvist at dække skaden 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 1962, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/2 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 28/10 2001. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges??	☒	☐	A
...			

Gulv under tæpper er ikke besigtiges på grund af møbler og sandlister.

...

Karakterskala:

...

K1: Mindre alvorlige skader

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.1. Gulvkonstruktioner	***K1***	***4***	***Der er lunker (nedsænkninger) i betongulv under gulvbelægning.***

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
4	***A***	***6.1 Gulvkonstruktioner***	***Under gulvtæppe kan der være skjulte svindrevner i betongulv.***

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	?
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor?"	☐	☐	☒

Den 22/7 2005 anmeldte klageren, at hun i forbindelse med udskiftning af gulvtæpper havde konstateret, at der under tæpperne var kork og linoleum, og da dette blev fjernet, blev der konstateret revner i det underliggende betongulv. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

"Da det kom af, var der revner i alle gulve. I stuen henne ved køkkendøren er der hult, og revner bevæger sig, når man går på det. Sådan er det også i entreen. Et sted midt på stuegulvet, og måske flere steder i huset."

En skadekonsulent fra selskabet besigtigede ejendommen den 3/8 2005 har i rapport dateret 4/8 2005 anført:

"**Beskrivelse af den anmeldte skade**

Ifm. udskiftning af gulvtæpper i stue, kontor, entre og værelser i alt ca. 56 kvm konstateres der revner i betongulvet da man fjerner gl. tæpper og korkfliser.

Gulvkonstruktionen er opbygget med 2-3 cm slidlag på ca. 7 cm lecabeton, herunder ligger der en plastfolie på klaplag.

Betongulvet har mange revner, og 5 partielle steder er der forskydninger på 2-5 mm ved revnerne som bevæger sig når det belastes."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har indhentet en udtalelse fra bygningskonsulent T.J., som i skrivelse af 8/9 2005 til klageren har anført:

"Ejendommen er et enfamiliehus som er opført 1961 og er på ca. 81 kvm ekskl. udhus.
Ydervæggene er opført i gasbetonelementer på støbt sokkel.
Gulvkonstruktionen er Lecabeton med faste tæpper/novelon pålagt.
Der foreligger ikke oplysninger om opbygning af kapillarbrydende lag.

Nuværende ejer har ejet huset siden februar 2002.

I forbindelse med udskiftning af tæpper og novelon blev konstateret væsentlige skader på betongulvet, efter at tæpper og novelon var demonteret.

Bortset fra køkken og badeværelse kunne der konstateres, at alle gulve har kraftige revner og flere revner med forskydninger.
Der er næsten ikke en gulvflade mellem revnerne på én kvm som er hel.
Ved betrækning knirker betongulvet flere steder kraftigt.

Ved måling af lofthøjden kunne konstateres følgende:
Stuegulvet har hævet sig ca. 2,5 cm på midten af gulvet.
Værelsesgulvet er hævet 2,0 cm midt på gulvet.
Køkkengulvet falder ca. 1,0 cm ved døren til stuen.
I entre hæver gulvet sig 3,5 cm fra hoveddør til midt på gulvet, en afstand på ca. 1,50 meter.

...

Konklusion:

Sælger har beboet ejendommen i 28 år og gulvtæppet i stuen var forholdsvis nyere, hvorfor sælger må være vidende omkring betongulvets tilstand under tæppe.

Nuværende ejer skønner, at gulvtæppet i stuen er udskiftet i forbindelse med udskiftning af vinduespartiet i stuen, her er termoruderne dateret den 26.10.00.

Når der er betongulve med faste tæpper er det forkert af den byggesagkyndige at tage forbehold for betongulve under faste tæpper. Idet tæppebelægningen er den færdige overflade på gulvkonstruktionen.

Måske har den byggesagkyndige haft en mistanke om, at der måske var noget galt under de faste tæpper.

Tilstandsrapportens bemærkninger om lunker er ikke dækkende, idet det er visuelt mulig uden sko på, at konstatere på fodfladen at gulvene er skæve og knager, især skævheden ved hoveddøren.

Karakteren K1 er ikke dækkende og burde være UN (undersøges nærmere)

...

Som ejendommen forefindes uden tæppebelægning kan, det ikke anbefales, at ejendommen (af sundforhold) kan bebos, nar Kaloriferfyret opstartes."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgifter til udbedring af manglerne ved gulvet, hvilket efter advokatens opfattelse beløbsmæssigt passende kan fastsættes af en syns- og skønsmand efter besigtigelse af gulvene.

Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 22/11 2005 med henvisning til udtalelsen fra bygningskonsulent T.J. påpeget, at støvet fra gulvet vil gøre ejendommen ubeboelig, da ejendommen opvarmes med kaloriferfyr. Advokaten har i skrivelsen af 22/11 2005 endvidere anført:

"Da jeg fortsat er af den opfattelse, at skaderne ved gulvet er omfattet af ejerskifteforsikringen, og idet der ikke i den tilstandsrapport, der er udarbejdet i forbindelse

med handlen (bilag ...), blev taget forbehold for skader af nævnte karakter eller forhold, som min klient nærmere skulle undersøge, skal jeg fastholde kravet på erstatning."

Selskabet har i skrivelse af 14/12 2005 til nævnet anført:

"At der er revner i gulvene har vores kunde været klar over inden hun indgik handelen, fordi det kan hun se i tilstandsrapporten.

...

Vores skadekonsulent har oplyst, at efter vores kunde har fjernet gulvtæpperne, er den fastlimede kork og linoleum fjernet med mekanisk hjælp. Fremgangsmåden med mekanisk hjælp har efter hans vurdering forværret revnerne.

Umiddelbart så har gulvene forud for vores kundes fjernelse af kork og linoleum været egnet som grundlag for tæppebelægning, og sådan har gulvene også fungeret i de 3 1/2 år, der er gået før vores kunde anmelder forholdet til os. Vi henviser til ankenævnskendelse 60.479, som vi finder kan anvendes analogt til vores sag netop på dette punkt.

Vi mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet forkert i tilstandsrapporten, fordi den teknikererklæring, som vores kunde har indhentet, er indhentet efter den fastlimede belægning af kork og linoleum ér fjernet, og revnerne udviklet yderligere i dén forbindelse.

Vi mener også, at vores kunde er blevet tilstrækkeligt informeret ved sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten, og at vores kunde derfor har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning inden hun besluttede sig for at købe ejendommen.

...

For at imødekomme vores kunde, har vi alligevel tilbudt at erstatte en partiel reparation af forholdet. Reparationen vil koste 10.000 kroner inklusiv moms

Fordi den policemæssige selvrisiko er på 10.000 kroner pr. skade, så vil der ikke ske erstatningsudbetaling, men derimod bliver den samlede policemæssige selvrisiko - der i alt er på 30.000 kroner i forsikringstiden - nedskrevet med 10.000 kroner.

Hvis vores kunde ikke ønsker at tage imod vores tilbud om erstatning og deraf følgende nedskrivning af det samlede selvrisikobeløb, så betyder det desværre, at vores tilbud bortfalder, og at vi i stedet for må henholde os til de vilkår, der gælder for forsikringen.

Ønsker vores kunde ikke vores tilbud, gør vi gældende, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at vores kunde er blevet tilstrækkeligt informeret ved sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten, og derfor har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning inden hun besluttede sig for at købe ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvilke skader dækker forsikringen**

...

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (en fysisk forandring) 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:
I tilstandsrapporten er det anført, at gulve under faste tæppebelægninger ikke er besigtiget. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at der er lunker (nedsænkninger) i betongulvet under gulvbelægning og har i en supplerende note tilkendegivet, at der under gulvtæppet kan være skjulte svindrevner i betongulvet. Endelig har sælgeren i tilstandsrapporten afkrydset "?" på et spørgsmål om, hvorvidt der er skader på gulv under tæpper.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag at kunne lægge til grund, at gulvet forud for klagerens fjernelse af kork og linoleum var egnet som grundlag for en tæppebelægning, og at dette faktisk har været tilfældet i de første 3 1/2 år, hvor klageren boede i ejendommen. Med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afslået forsikringsdækning for den anmeldte skade på gulvet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson