766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.929:

xxxxxxxx xx xxxxx xxxx xxxxxxxx

xx xxxxxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens vinduer og altandør.

Selskabet har afvist at dække skaden under henvisning til, at skaden er opstået efter klagernes overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1922, og at klagerne købte ejendommen med overtagelse den 1/5 2000 på baggrund af tilstandsrapport dateret 2/2 2000.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	4.3 Karme/ramme/dørblad	K1	Vinduer og kviste trænger til malerbehandling
…			
	8.12 Kviste	K2	I kviste og overdækning over dør til altan er der råd og begyndende rådangreb/opfugtet træ. "

Den 2/8 2005 anmeldte klagerne til selskabet, at vinduer og altandør på ejendommens 1. sal var angrebet af fugt og råd. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 19/8 2005. Af besigtigelsesrapport dateret 23/8 2005 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af den anmeldte skade**

Ifm. med vedligeholdelsesmaling af vinduer og døre konstateres der nedbrudt træ i 4 stk. kvistvinduer mod syd og vest, samt nedbrudt træ i altandør mod vest. Vinduer og døre er fra 1984.

Nedbrydningen er mest udbredt i vinduernes rammer og sprosser samt i altandørens nederste spændstykker m.m. Vinduerne står uden topforsegling mellem glas og glasbundlister, hvorfor regnvandet kan trænge ind i træet med efterfølgende trænedbrydninger.

Der er i tilstandsrapporten registreret følgende vedrørende vinduer og døre:
4.3 Karm/rammer/dørblad -K1 - Vinduer og kviste trænger fil malerbehandling.

Iflg. N.E.A. [klager] blev alle vinduer og døre i huset renset og malerbehandlet af malermester S. … umiddelbart efter overtagelsen af huset i år 2000."

Selskabet afviste ved skrivelse af 31/8 2005 at dække skaden. Klagerne var utilfredse med afgørelsen, men selskabet fastholdt afslaget.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Nævnet er forelagt korrespondancen mellem parterne.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende skaderne som dækningsberettigende. Klagernes advokat har i skrivelse af 2/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til, at der i forbindelse med mine klienters overtagelse af førnævnte ejendom foreligger en korrekt udfyldt tilstandsrapport, og der samtidig hermed blev tegnet ejerskifteforsikring, mener jeg, at mine klienter skal have medhold i, at de i sa-

gen omhandlede skader, som udgør nedbrudt træ i kvistvinduer og altandør, er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Topdanmark Forsikring A/S fastholder, at skaderne ikke er omfattet henset til, at de ikke var til stede ved overtagelsen af huset. Jeg skal på vegne af mine klienter fastholde, at skaderne var til stede ved overtagelsen. I henhold til vedlagte tilstandsrapport blev mine klienter gjort opmærksom på, at vinduer og altandør i kvisten alene manglede malerbehandling. Dette blev udført ved malermester S.B. i 2000 efter overtagelsen.

Da mine klienter har fået dette arbejde udført ved professionel og korrekt håndværksmæssigt arbejde, er det således ikke mine klienters fejl, at skaden nu er eksisterende i vinduerne og altandøren.

Da den byggesagkyndige allerede i tilstandsrapporten gjorde opmærksom på, at der var mangler benævnt K3 ved de pågældende vinduer og altandøre, var skaden således tilstede ved mine klienters overtagelse af ejendommen. Da der er tale om mangler, som ikke ved almindelig agtpågivenhed og undersøgelse ikke kunne konstateres hverken af mine klienter eller den byggesagkyndige, bør mine klienter få medhold i, at disse forhold er omfattet af ejerskifteforsikring, der netop skal dække de forhold, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som ikke er ulovlige."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 21/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

"**Hvad fremgår der af tilstandsrapporten?**

Det fremgår af kundernes tilstandsrapport under punkt 4.3, at vinduer og kviste trænger til malerbehandling. Forholdet har fået karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion.

Skadekonsulenten oplyser, at forholdet var korrekt beskrevet på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten, fordi der umiddelbart blot har været tale om almindelig

slitage på vinduerne på dette tidspunkt. Årsagen til denne vurdering er, at vandindtrængningen skyldes, at der ikke er udført topforsegling, da vinduerne blev behandlet i år 2000. Den forværring der er sket af vinduernes tilstand efter, at den bygningssagkyndige har lavet tilstandsrapporten skyldes derfor regnvand, der er trængt ind og har forårsaget rådskader.

Skaden var ikke til stede på overtagelsen

På baggrund af skadekonsulentens oplysninger om årsagen til rådskaderne, så er det fortsat vores vurdering, at skaden ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen i år 2000. På tidspunktet for overtagelsen var der blot tale om 16 år gamle vinduer, der var udsat for almindelig slid og ælde på grund af vejr og vind, og som generelt trængte til almindelig vedligeholdelse.

Det er en betingelse for dækning over ejerskifteforsikringen, at årsagen til skaderne skal have været til stede, da kunderne overtog huset, se vilkårenes punkt 3C. Vi mener ikke, at den manglende vedligeholdelse som den bygningssagkyndige beskriver vil kunne udvikle sig til en rådskade af den slags, som kan ses på kundernes ejendom i dag, fordi kunderne har haft en maler til at slibe, rense, oliebehandle og male vinduerne. Vi mener derfor fortsat, at årsagen til skaden er de manglende topforseglinger, der har medført skade på grund af indtrængning af vand. Skaden var derfor ikke til stede, da kunderne overtog huset.

Vi mener, at maleren, der har udført behandlingen af vinduerne har udført arbejdet forkert, og kunderne derfor bør gøre krav gældende overfor ham."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**C** Det er en betingelse for dækning, at årsagen til bygningsskaden var tilstede, før bygningens overtagelse."

5. 68.929

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at skaderne var til stede på det tidspunkt, da klagerne overtog ejendommen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at erstatte skaden.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann