768/07

Den 21. marts 2007 blev i sag nr. 69.298:

xxxxxxx xxxxxx xx
xxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på egeparketgulv.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til dels, at der sandsynligvis er tale om et forhold, der ikke har været til stede på tidspunktet, hvor klagerne overtog ejendommen dels, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i henhold til forsikringsbetingelserne.

Ejendommen, der er opført i 1997, blev overtaget af klagerne den 1/11 2003 på baggrund af tilstandsrapport dateret 10/9 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:** IB: Ingen bemærkninger K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader K2: Alvorlige skader K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere …
…

Bemærkninger

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

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
Ad 2: Der tages forbehold for vægge, som ikke er visuelt tilgængelige grundet fast inventar og møbler i hele huset. Gulve under fast belægning/væg-til-væg-tæpper i værelser og soveværelse. Gulve, som ikke er visuelt tilgængelige grundet møbler og tæpper. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen, og der henvises til oplysninger fra sælger.
…

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.)?	☐	☒	☐"

Af klagernes skadeanmeldelse af 18/1 2006 fremgår bl.a., at parketgulvet i kontor, entre og alrum "slipper", og at skaden blev opdaget i forbindelse med støvsugning.

På baggrund af anmeldelsen besigtigede selskabets skadekonsulent den 30/1 2006 gulvene og har i rapport bilagt fotos af 13/2 2006 bl.a. anført:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
1. skade I tilstandsrapporten er nævnt på s. 6/13 at der er tæpper på gulve i værelser og soveværelse, kontoret er et af værelserne. Skaden på egetræsparketgulvet er en ren kosmetisk skade, idet gulvet kun har rejst sig 0,5 - 1 mm i samling. Gulvet er lagt som et dækparket."

På baggrund af rapporten afviste selskabet herefter det anmeldte forhold ved skrivelse af 6/3 2006. Selskabet har i skrivelsen begrundet afslaget med, at skaden er af kosmetisk art, som ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang, ligesom der ikke er konstateret fugt eller andre forhold, der ville kunne indvirke på gulvets bæreevne. Endelig henviser selskabet til, at der i tilstandsrapportens side 6 er taget forbehold for gulve, der ved besigtigelsen var belagt med væg til væg-tæpper.

Klagerne var ikke tilfreds med selskabets afgørelse og indbragte ved klage af 25/4 2006 sagen for nævnet med påstand om, at skaden anerkendes som dækningsberettigende, da skadedefinitionen er opfyldt. Til støtte for påstanden har klagerne bl.a. anført:

"I Tops afvisning ved brev af 6. marts 2006 skriver de at gulvets bæreevne ikke er nedsat. Det har vi på intet tidspunkt anmeldt. Der er tale om et parketgulv som ligger direkte på betondæk, så det er i denne sammenhæng irrelevant at tale om bæreevne. Vi har alene omtalt at slidlaget slipper kernen og vi gør gældende at skadedefinitionen i betingelserne er opfyldt, idet vi gentagne gange overfor Top gør opmærksom på, at p.g.a. den konstaterede skade er gulvets brugbarhed nedsat (stavender i

egeparketgulvet stikker op flere steder), samt at bygningens værdi som følge af skaden er nedsat, alene ud fra det faktum, at en reparation/udskiftning er påkrævet.
…
Vi må her igen nævne at der er tale om et kvalitetstypehus fra B.N. fra 1997 (som i øvrigt var prøvehus). I tilstandsrapporten af 10. september 2003, side 6 står endda, at der er tale om et typehus i god kvalitet. I salgsopstillingen fra 20.8.2003 står bl.a. 'materialevalget er helt i top', 'her er kælet for hver en detalje og alt er gjort i bedste kvalitet' en rigtig flot villa, der appellerer til den kvalitetsbevidste køber.'

Der kan således ikke være tale om en skade 'man må leve med' i et tilsvarende hus, af så ny dato og i så høj kvalitets og vedligeholdelsesstand. Der er vel næppe mange kvalitetstypehuse, som allerede efter 8-9 år må udskifte et egeparketgulv, fordi man må påregne at det sker?? (d.v.s. vi skulle forvente samme levetid på et egeparketgulv som på hårde hvidevarer??)"

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 30/6 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der er tale om et forhold, som først bliver anmeldt 2 år og 3 måneder efter, at vores kunder har købt ejendommen. Umiddelbart vurderer vi, at der sandsynligvis er tale om et forhold, der ikke har været tilstede på tidspunktet, hvor vores kunder overtog ejendommen.

Allerede af denne årsag er forholdet ikke omfattet af forsikringen.

Forholdet udgør efter vores opfattelse i øvrigt ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På baggrund af skadekonsulentens oplysninger mener vi ikke, at der er en bygningsskade, der påvirker bygningens brug eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi mener heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Vi henviser til vores skadekonsulents vurdering af, at årsagen til forholdet skyldes, at træet arbejder, så der er ikke noget anderledes eller unormalt ved forholdet, der dog desværre giver en kosmetisk skade, der ikke er dækket af forsikringen.

I tilstandsrapporten er der taget forbehold for gulve under tæpper. Jeg henviser til tilstandsrapporten, side 6, hvor den bygningssagkyndige særskilt gør opmærksom på, der er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges i bygning A/beboelsen.

Den bygningssagkyndige skriver i de uddybende kommentarer, at 'Gulve under fast belægning/væg-til-væg-tæpper i værelser og soveværelse. Gulve, som ikke er visuelt tilgængelige grundet møbler og tæpper. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen' er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges.

> Hvis forholdet har været tilstede ved overtagelsen, er vores kunder gennem tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at tildækkede gulve ikke er besigtiget. Som følge heraf er de kosmetiske forhold ved gulvene ikke dækket af forsikringen."

Der har efterfølgende været ført nogen korrespondance mellem parterne om, hvorvidt gulvene var belagt med tæpper ved et åbent hus arrangement primo september 2003, forinden købsaftalen blev underskrevet 11/9 2003 og forinden udarbejdelse af tilstandsrapport, ligesom klagerne atter har påpeget, at der i henhold til salgsopstillingen er tale om et hus, hvor der er anvendt materialer af topkvalitet. Selskabet har hertil i skrivelse af 21/8 2006 bl.a. anført:

> "At gulvene ikke er besigtiget af den bygningssagkyndige mener vi derfor, at vores kunder har været eller burde have været klar over, fordi oplysningen får vores kunder i tilstandsrapporten inden handlen blev indgået. At vores kunder eventuelt vælger at købe ejendommen før de har set den tilstandsrapport, der danner grundlag for handlen og forsikringen, betyder ikke dækninger over forsikringen for forholdet med gulvene.
>
> Vi oplyser i vores vilkår og policen, at forhold der er nævnt i tilstandsrapporten *ikke* er dækket af forsikringen."

Afslutningsvis i samme skrivelse resumerer selskabet følgende:

> "Ejerskifteforsikringen dækker blandt andet ikke:
> - *forhold, der ikke var tilstede ved overtagelsen.* Vores kunder har brugt gulvet 2 år og 3 måneder med eller uden tæpper, hvor forholdet tilsyneladende ikke bliver opdaget. Vores skadekonsulent har ikke målt fugt
> - *forhold, der ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.* Forholdet mener vi er et rent kosmetisk forhold. I øvrigt henviser vi til vilkårenes punkt 4 B og C
> - *forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.* Vi henviser til vilkårenes punkt 5 A."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
> **A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
>
> **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.

…

E Skader og nærliggende risiko for skader i en bygningsdel, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, fx tillukkede lemme og placering af møbler over kryberumslemme."

Nævnet udtaler:

Allerede fordi det ikke på det foreliggende grundlag er godtgjort, at forholdet eller årsagen til forholdet var til stede på overtagelsesdagen, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson