768/07

Den 2. april 2007 blev i sag nr. 69.388:

xxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxx
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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin repræsentant over selskabets afvisning af at yde erstatning for anmeldte revner i betongulvet i ejendommens alrum.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren via sælger og bemærkningerne i tilstandsrapporten var gjort bekendt med forholdet forud for overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 8/7 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1888. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 30/9 2005, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 7/11 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger** Ja Nej Bygning

…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ AB .

…

Gulve under væg- til væg-tæpper i stue samt gulve under fast belægning i gang er ikke besigtiget. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen. … Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og noter:**
A Beboelse		
…		
8. Gulvkonstruktion og gulve		
8.1 Gulvkonstruktioner	K1	Betongulv under trappe i alrum er ujævnt. "

Af den del af tilstandsrapporten, der omhandler sælgers oplysninger om ejendommen fremgår bl.a.:

"**…**	Ja	Nej	Ved ikke
8. Gulve			
8.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor? Gulv i alrum	☒	☐	☐

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:
Gulv i alrum er ujævnt, men ikke yderligere undersøgt."

Den 22/11 2005 foretog selskabets skadekonsulent en besigtigelse af den anmeldte skade. I skaderapporten dateret den 5/12 2005 er forholdet beskrevet således:

"**1. Fejl i gulvkonstruktionen i stueetagen.**

Forsikringstager har konstateret, at der på betongulv under væg til væg tæpper i stueetagen fremkommer revner. Ved vores besigtigelse kunne dette bekræftes.

Ved forsikringstagers fjernelse af gulvtæppe kunne revnerne ses. Betongulvet må betragtes som et undergulv. Kravene til et undergulv drejer sig udelukkende om jævnhed og stabilitet. Det vurderes ikke, at der på grund af revnerne i gulvet er nogen konstruktiv fare, men de almindelige krav til et jævnt undergulv er her ikke overholdt. Flere af revnerne havde små forskydninger samtidig med at gulv generelt var ujævnt.

Der kunne ikke måles opfugtning af nogen art på betongulvet.

Det vurderes, at årsagen til skaderne skal findes i en kombination af et dårligt komprimeret støbeunderlag og en dårlig betonkvalitet."

En udbedring af forholdet vil kræve en udgravning og bortkørsel af det eksisterende betongulv. Herefter skal der foretages en korrekt opbygning af underlag samt anvendes den rigtige betonkvalitet."

Efter modtagelse af skaderapporten afviste selskabet ved skrivelse af 20/12 2005 at anerkende revnerne i betongulvet som en dækningsberettigende skade under henvisning til, at forholdet var tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

Efter fornyet henvendelse fra klageren blev den anmeldte skade den 27/3 2006 genbesigtiget af selskabet. I den forbindelse konstaterede taksatoren bl.a.:

"Under tæppebelægning i alrum er der flere revner i betongulv og enkelte steder så mange at betongulvet er forvitret eller ligger i løst vippende flader.
I og under betongulv er der varmeslanger udført i pex-rør. Betonlaget er af varierende tykkelse 5-10 cm og udstøbt uden armeringsnet."

Ved skrivelse af 25/4 2006 fastholdt selskabet, at forholdet ikke kunne anerkendes som dækningsberettigende. Til støtte herfor anførte selskabet, at selvom skaden lå udover den angivne karakter K1, var klageren efter en samlet vurdering af tilstandsrapportens bemærkninger - herunder sælgerens oplysninger - tilstrækkeligt oplyst om gulvets tilstand.

Klagerens repræsentant har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende den anmeldte skade på betongulvet som dækningsberettigende. Til støtte herfor anfører repræsentanten, at der er tale om en alvorlig skade, som burde have været beskrevet med karakteren K2, K3 eller UN i tilstandsrapporten. Endvidere henviser repræsentanten bl.a. til, at der er tale om skader på hele betongulvet i alrummet samt i tilstødende rum, og således ikke kun i ”betongulvet under trappe i alrum”, således som anført af sælgeren i tilstandsrapporten.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 23/6 2006 til nævnet bl.a.:

"Det er korrekt, at set i forhold til karakteren alene, går alrummets gulv i sin helhed måske udover karakteren K1 og burde måske have været en K2.

Vi mener dog ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet, særligt henset til at den bygningssagkyndige gør opmærksom på, at det pågældende gulv ikke er besigtiget.

…

Da den bygningssagkyndige har taget forbehold for gulve under væg- til vægtæpper og ikke har undersøgt disse, kan beskrivelsen og karakteren derfor ikke tages til indtægt for gulvets generelle tilstand, men udelukkende anses for en karakter og beskrivelse af den aktuelle ujævnhed under trappen, som beskrivelsen også angår.

Da møbler ikke er flyttet ved gennemgangen, har den bygningssagkyndige sandsynligvis ikke kunne konstatere skaderne på gulvet udover ujævnheden under trappen i alrummet, som er givet karakteren K1.

Karakteren K1 beskriver en skade af mindre alvorlig karakter, der ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion og ikke

Ujævnheden under trappen må anses som tilstrækkelig beskrevet herved, idet der ikke er nogen konstruktiv fare forbundet med ujævnheden og en vis ujævnhed ikke er usædvanligt i en bygning fra 1888.

De øvrige ujævnheder er ikke besigtiget.

Tilstandsrapporten kan derfor hverken anses for misvisende eller klart ufyldestgørende.

…

At der viser sig at være skade på betongulvet under væg- til vægtæppet i alrummet, mener vi vores kunde er gjort bekendt med ved overtagelsen, idet sælger har oplyst dette to steder i tilstandsrapporten.

Vores kunde gøres således opmærksom på, at der faktisk er skade på gulvet i alrummet, og at dette ikke er undersøgt nærmere.

Vores kunde har herved haft mulighed for at medtage forholdet i betragtningen i forbindelse med handlen eller få dette undersøgt nærmere.

Vi mener det er godtgjort, at vores kunde havde kendskab til at der var skade på gulvet i alrummet, og at dette ikke var undersøgt nærmere, da oplysningerne konkret vedrører gulvet i alrummet, som ikke er besigtigelse."

Til selskabets bemærkninger om, at klageren var gjort bekendt med forholdet forud for overtagelse af ejendommen, anfører klagernes repræsentant i skrivelse af 5/7 2006, at klageren med karakteren K1 alene var gjort bekendt med, at der var en mindre alvorlig skade på gulvet; ikke en alvorlig skade, således som det i virkeligheden er tilfældet.

I skrivelse af 22/8 2006 har klagerens repræsentant desuden anført, at differencen mellem den af klageren budgetterede udbedring af betongulvets ujævnheder og den af skadekonsulenten foreslåede udbedring i form af udgravning af eksisterende betongulv samt efterfølgende støbning af nyt gulv beløber sig til minimum 100.000 kr. Henset hertil er det repræsentantens opfattelse, at klageren er blevet vildledt af oplysningerne i tilstandsrapporten, og at denne væsentlige overskridelse af udbedringsomkostningerne understøtter påstanden om, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 20/9 2006 til nævnet bl.a.:

"Vores kunde har haft mulighed for at tage højde for oplysningen om skader på gulvet i alrummet ved at få undersøgt forholdet nærmere - herunder også omfang af skaden og pris for udbedring, og/eller handle på oplysningen i form af et afslag i købesummen eller et aftale om en udbedring foretaget/betalt af sælger, hvis det var væsentligt for vores kunde.

Et af formålene med tilstandsrapporten, er netop at vores kunde får rapporten forelagt før vores kunde underskriver købsaftalen, så oplysningerne i tilstandsrapporten kan indgå som et element i handlens vilkår.

Vores kunde oplyser til jer, at hans forventede budget for udbedring af skaden var på 5.000 kroner. Vores kunde oplyser også om, at en udbedring vil koste ham 100.000 kroner. Det understøtter, at vores kunde ikke tidligere har undersøgt årsag til og omfang af de skader, som vores kunde er oplyst om i tilstandsrapporten fra sælger og den bygningssagkyndige.

Vores skadekonsulent har til os oplyst, at han anslår udgiften til ophugning af beton og udstøbning af nyt betonlag i alrummet til cirka 20.000 kroner. Selve underlaget for betongulvet - et lag på 15-20 cm. lecanødder - vurderer vores skadekonsulent er i orden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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 finder nævnet - henses til de samlede oplysninger i tilstandsrapporten - ikke grundlag for at antage, at skaderne på betongulvet går ud over, hvad klageren måtte forvente.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen