778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.405:

xxxxxx xx xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx 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 tegnet udvidet ejerskifteforsikring med SundhedsAttest i Topdanmark Forsikring A/S, påstår ved deres advokat selskabet tilpligtet at yde erstatning for defekt jerndrager over kældervinduet mod sydøst. Klagerne påstår desuden selskabet tilpligtet at dække de advokatomkostninger, som de har haft i forbindelse med sagen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Selskabet har desuden afvist, at der er grundlag for at betale advokatomkostninger.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 12/6 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1933. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/10 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2	1	Sætningsrevne i facade mod nordøst.
…				

Karakterskala:
…

K2: Alvorlige skader
…
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
1	A	3.1 Facader/gavle	Revne bør holdes under observation idet den virker ny."

Det fremgår af sagen, at klagerne i juli 2005 anmeldte, at der var en mursten, der havde løsnet sig.

Den 16/8 2005 blev forholdet besigtiget af selskabets skadekonsulent. Af rapporten af 19/8 2005 fremgår bl.a.:

"1. Defekt jerndrager over kældervindue mod NØ. I forbindelse med udskiftning af vinduespartier på ejendommen løsner sten over kældervindue sig og buer ned. Det viser sig at jerndrager over vindue er svært gennemtæret og har som følge heraf udvidet sig og medført revner samt en løs række teglsten over vindue udfor jerndrager.

…

2. Defekt jerndrager over kældervindue mod SV og NV. I forbindelse med besigtigelsen af NØ facade fremvises murværk over overligger ved kældervindue i SV (terrasse) samt NV (hundegård) og det er her tydeligt at se, at der også her er sket tæring på disse jernoverliggere, da facademuren er trykket ud. Ved genbesigtigelse den 17-08 havde murer frilagt jerndrager over vindue ved terrasse, og det kunne ses, at jern var svært tæret og udvidet."

Ved skrivelse af 24/8 2005 meddelte selskabet, at de defekte jerndragere over kældervindue mod sydvest og nordvest var omfattet af ejerskifteforsikringen. Derimod meddelte selskabet afslag på erstatning for den defekte jerndrager over vinduet mod nordøst, idet dette forhold var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

I e-mail af 25/8 2005 gjorde klagerne opmærksom på, at der efter hans opfattelse også var dækning for jerndrageren over det sidste vindue.

Da selskabet fastholdt, at dette forhold var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, blev sagen indbragt for ankenævnet.

Klagernes advokat har over for nævnet påstået, at selskabet skal anerkende også den sidste defekte jerndrager som dækningsberettigende. Til støtte herfor anfører advokaten, at dette vindue er beliggende i sydøst og derfor ikke er sammenfaldende med det vindue beliggende i nordøst, som er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet påstås desuden tilpligtet at betale klagerne de advokatomkostninger, som har været forbundet med sagen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 1/11 2007 bl.a.:

> "Vi vurderer, at kunderne er korrekt advaret om, at der er problemer med murværket over dette vindue, fordi det netop står i tilstandsrapporten, at der er en sætningsrevne i murværket. At det siden har vist sig, at årsagen ikke er sætninger, men derimod en rusten jerndrager, ændrer ikke på det forhold, at der er beskrevet en alvorlig skade i murværket, som har fået karakteren K2.
>
> Kunderne har derfor haft kendskab til, at der var en alvorlig revne i murværket, som både skulle repareres og holdes under observation. …
>
> Kundernes advokat oplyser, at den anmeldte revne ikke er i nordøst, men derimod i sydøst. Vi har forelagt dette for skadekonsulenten, der oplyser, at alle de beskadigede jerndragere er i den østlige facade. Det vindue, som sagen drejer sig om her, befinder sig derfor på den østlige facade. Skadekonsulenten oplyser, at det er åbenlyst synligt, hvor det vindue, der er omtalt i tilstandsrapporten, befinder sig. Han oplyser, at det også for en ikke-sagkyndig vil være åbenlyst, hvilket vindue det er, der er omtalt i tilstandsrapporten. Vi mener derfor, at vi berettiget kan fastholde, at vores kunder er blevet tilstrækkeligt advaret i tilstandsrapporten om, at der var problemer med et af vinduerne på den østlige facade.
>
> Vi fastholder derfor vores afgørelse overfor vores kunder ifølge de vedlagte breve.
>
> Vi har desuden oplyst vores kunders advokat om hans mulighed for at klage over den bygningssagkyndige ved Ankenævnet for Huseftersyn, hvis han mener, at der er fejl ved tilstandsrapporten."

I relation til klagernes krav om advokatomkostninger anfører selskabet i skrivelse af 1/5 2007 bl.a.:

> "Med hensyn til spørgsmålet om advokatomkostninger for klagesagsbehandlingen, er disse ikke dækket af forsikringen.
>
> Det er dog praksis - nu kodificeret i Fal. § 32 - at betale et rimeligt arbejdsvederlag for advokatens indsats med sagen, såfremt advokatens indsats med sagen giver

kunden en erstatning, som kunden ikke ellers ville have fået, eller såfremt selskabets sagsbehandling giver grundlag for det.

I den konkrete sag har kunden fået en afvisning inden han engagerede en advokat, og advokatens indsats har ikke ført til en anden vurdering, se AK 66.295, AK 66.475 og AK 67.174.

Får kunden medhold i klagesagen, er vi naturligvis indforstået med at betale et salær i overensstemmelse med ovennævnte praksis, men vi finder ikke, at vores sagsbehandling har givet grundlag for at erstatte advokatomkostninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 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:

Klagerne var gennem tilstandsrapporten advaret mod sætningsrevner. Når årsagen til revnedannelsen som i dette tilfælde er en helt anden, og udsigten til reparation også er en anden, finder nævnet, at også skaden i det omstridte vindue er dækningsberettigende. Nævnet finder dog, at selskabet er berettiget til at fratrække 3.500 kr., idet klagerne måtte påregne udgifter til vedligeholdelse af revnen.

Nævnet har bemærket sig, at selskabet har indvilget i at betale advokaten et arbejdsvederlag, hvis klagerne får medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden på det 3. vindue er dækningsberettigende, dog således at selskabet er berettiget til at fratrække 3.500 kr. i erstatningen.

Poul Sørensen
formand