778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.575:

xxxxx xxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den omhandlede ejendom er opført i 1940. Ejendommen har to altaner, hvoraf den ene er i stueetagen og den anden på første sal.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/8 2005. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 6/5 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

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

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
A	**3. Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser i pudsede overflader ved altaner mod vest.
...			
	3.4 Altaner	K3	Der er blotlagte armeringsjern på under siden af altanplade i stueetage. Note: Altanplade bør repareres for at forhindre hurtig nedbrydning og svigt.
		K3	Altanplade og værn har revnedannelser. Note: Revner på altanplade bør tætnes, da fugtindtrængning med tiden vil nedbryde betonen."

Den 25/7 2006 modtog selskabet via Internettet en af klageren afsendt skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Vandgennemtrængning i altan på 1. sal.
Hvordan blev skaden opdaget: Ødelagt stuk i stue, våde vægge og vinduer indvendig. Mug på væg i soveværelse på 1. sal.
...
Har bygningsskaden betydning for bygningernes brugbarhed: Ja
Hvis ja, hvorfor: Nedbrydning af altanen. Fortsat fugt i stue.
...
Hvor i ejendomme er skaden opstået: Stue i stueplan - soveværelse på 1. sal
Hvad er beskadiget: Altanen - stuk - vægge

Hvilken bygningsdel er beskadiget

Udvendigt
Facader/ydervægge

Indvendigt
Lofter/etageadskillelse."

Det anmeldte forhold blev den 11/8 2006 besigtiget af selskabets skadekonsulent, som på baggrund heraf udfærdigede intern rapport af 14/8 2006. Det fremgår af rapporten, at konsulenten i forbindelse med sin besigtigelse konstaterede "utætheder i ydermuren, hvor altanpladen (af beton) er indbygget". Endvidere konstaterede han, at "der er trængt vand ind i stuen, hvilket har medført skader på væg mm".

Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 28/8 2006. Af den i denne skrivelse indeholdte begrundelse for afgørelsen fremgår bl.a.:

> "Skadekonsulenten vurderer, at det er forventeligt, at forholdet med vandindtrængen i stuen kan udvikle sig hurtigt, og at du derfor burde have gjort noget for at forhindre dette. Tilstandsrapporten er fra 6. maj 2006. At forholdene omkring altanen har udviklet sig siden er naturligt.
>
> Du må anses som tilstrækkeligt oplyst ved tilstandsrapportens beskrivelse ved overtagelsen af ejendomme.
>
> Det er ikke sandsynliggjort, at forholdet gik udover tilstandsrapportens beskrivelse ved overtagelsen af ejendommen."

I klagerens e-mail af 31/8 2006 til selskabet hedder det bl.a.:

> "Tilstandsrapport på ejendommen er udfærdiget maj 2005, og ejendommen er overtaget 1. august 2005. Af tilstandsrapporten fremgår det tydeligt, at der er en K3 på husets nederste altan.
>
> Efter overtagelsen 1.8. undersøges hvilke materialer/produkter, der kan anvendes til forebyggelse af yderligere nedbrydning/skader på både den nederste og den øverste altan.
> Vi finder frem til et produkt, men dette produkt kræver, at overfladen ER ABSOLUT TØR, før det kan påføres underlaget. Dette nås ikke før efterår og vinter. Efter megen snefald allerede i december og yderligere i januar, februar og marts ses problemet ikke før sneen begynder at smelte.
> Vandet trænger ind ved facaden ved DEN ØVERSTE ALTAN, hvorved loft/stuk/vægge gøres våde og ødelægges. Både fortov og altan ryddes for sne i denne periode.
>
> Vi vurderer helt klart, at omtalte stue er istandsat umiddelbart før ejendommen er sat til salg, og at det derfor ikke har været [u]muligt for den bygningssagkyndige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten at kunne gennemskue, hvilke skader den øverste altan har. Det har i sagens natur heller ikke været muligt for ejendomsmægleren eller købere at kunne vurdere dette."

Ved skrivelse af 3/10 2006 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende. Til støtte herfor har hun i klagen til nævnet bl.a. henvist til, at den øverste altan i tilstandsrapporten alene har fået karakteren K1.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 13/12 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "I tilstandsrapporten er nævnt at der er skade på altaner. Det vil sige at der er skade på mere end én altan.
> ...
> I tilstandsrapporten er der med K3 oplysninger om altan i stueetage, neden under denne oplysning er der også med K3 nævnt skader på altan, vi mener derfor ikke der kan være tvivl om, at det må være den anden altan der her er tale om, idet den ikke er benævnt som altan i stueetage.
> ...
> Vi mener, at det anmeldte forhold er tilstrækkeligt oplyst i tilstandsrapporten.
>
> Skaden er anmeldt 1 år efter at ejendommen er overtaget, der var ikke foretaget reparation af altan, selv om altan havde fået karakteren K3, som beskriver kritiske skader, der risikerer at medføre svigt på andre bygningsdele.
>
> Skadekonsulenten skriver, at der er utætheder i ydermuren hvor altanpladen af beton er indbygget, der trænger vand ind i stuen, hvilket har medført skade på væg m.m.
>
> Vi mener, at grunden til at der er trængt vand ind er, at skade der er nævnt i tilstandsrapporten med K3 vedrørende altan, ikke er repareret, selv om det har fået karakteren K3, der kan medføre svigt på andre bygningsdele."

Hertil har klageren i skrivelse af 7/1 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Det er beklageligt, at tilstandsrapporten kan så tvivl om, hvorvidt det er den ene eller den anden altan, der tales/skrives om.
> Jeg mener ikke, at der kan konkluderes, at når der ikke står altanplade i stueetage, at det så pr. automatik er altanplade på 1. sal, der menes."

Efterfølgende har selskabet i skrivelser af 2/2 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Fordi der i tilstandsrapporten under punkt 4.3 står 'altaner', mener vi, at der må være tale om mere end én altan, når altaner nævnes i flertal af den bygningssagkyndige.
> ...
> Hvis skaderne drejede sig om én og samme altan, så ville den bygningssagkyndige ikke have haft behov for at angive ud for den ene altan, hvor den var beliggende i ejendommen."

Klageren er fremkommet med yderligere kommentarer i skrivelse af 16/2 2007 til nævnet.

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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
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:

Med den af selskabet anførte begrundelse finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand