793/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.114:

xxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har tegnet husforsikring og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af en anmeldt rådskade.

Selskabet har afvist at yde dækning under husforsikringen med henvisning til, at forsikringen ikke dækker rådskader. Afvisning af dækning under ejerskifteforsikringen har selskabet begrundet med, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren havde kendskab til forholdet, før hun overtog ejendommen.

Klageren overtog den 1/11 2004 den forsikrede ejendom, der er opført i 1983, på baggrund af tilstandsrapport dateret den 13/9 2004.

Selskabet har oplyst, at klagere den 25/10 2006 anmeldte, at der forekom svamp/råd i vinduesrammer.

Efter indsendelse af en prøve af det angrebne træ til Goritas Bygningsundersøgelser afviste selskabet ved skrivelse af 20/10 2006 at dække skaden under husforsikringen, idet resultatet fra undersøgelsen viste, at nedbrydningen i forsikringsmæssig henseen-

de kunne karakteriseres som råd. Selskabet har oplyst, at den tegnede husforsikring ikke omfatter rådskade.

Selskabet vurderede herefter skaden i henhold til klagerens ejerskifteforsikring.

Af tilstandsrapporten af 13/9 2006 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**4.0 Vinduer og døre**			
	4.2 Vinduer	K1	1	Vinduer mod syd trænger generelt til afrensning, justering og renovering af beslag samt fornyet dybdegående overfladebehandling.
…				
	4.5 Andet: Træbundglaslister	K1	4	Ældre træbundglaslister har begyndende nedbrydning.
	4.5 Andet: Tætningsbånd	K1	5	Tætningsbånd mellem glas og bundliste er med underhøjde, hvor der kan stå vand.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	4.2 Vinduer	Der må i den forbindelse påregnes fremkomst af områder, som kræver reparation.
…			
4	A	4.5 Andet: Træbundglaslister	Bundglaslister kan med fordel erstattes af alu-/plastikbundglaslister.
5	A	4.5 Andet: Tætningsbånd	Det anbefales at give en topforsegling i egnet elastisk fugemateriale eller at udskifte bundglasliste til alu-/plastikliste for at hindre trænedbrydning i vinduer."

En taksator fra selskabet besigtigede den 7/11 2006 ejendommen og har i rapport af 11/12 2006 anført:

"**Anmeldte skader**
1. skade Råd i 2 faste vinduespartier ved terrasse mod syd.

Beskrivelse af de anmeldte skader
1. skade På vindues-parti til højre for terrassedør kunne ses mindre rådskade, der vil kunne repareres for anslået ca. kr. 1.500,-. På vindues-parti til venstre kunne ses rådskade i hele den faste fyldning, hvilket anslået vil koste ca. kr. 7.500,- at reparere."

Ved skrivelse af 12/1 2007 meddelte selskabet klageren afslag på dækning af skaden under ejerskifteforsikringen, idet selskabet anførte, at ejerskifteforsikringen ikke dækker

forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

Klageren var utilfreds med selskabets afvisning og anførte i skrivelse af 18/6 2007 til selskabet, efter at dette havde fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 17/4 2007:

> "I henviser til at 'K1 beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion' samt at 'En K1 vil skade udvikle sig med tiden. Det faktum, at der er gået to år siden udarbejdelse af tilstandsrapporten, gør, at der nu må påkræves en større reparation end først antaget ved karaktergivningen K1'. - Som nævnt i tidligere brev af 11. februar 2007 forsøgte vi allerede i foråret 05'' at gå i gang med vinduerne' - men måtte konstatere, at skaden var/er mere omfattende end 'topforsegling' og øvrige almindelig vedligehold kan afhjælpe, hvorfor i ikke kan henholde jer til at skaden nu er 2 år gammel!
>
> I nævner selv i brevet at 'En K2 beskriver alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid' og dette mener vi at 1/2 år må siges at være. - Desuden vedlægger vi brev fra T.E. fra V. A/S som i efteråret 2004 var ude at besigtige huset inden underskrift at købskontrakt og her nævnes bl.a. at vinduerne er angrebet. - Altså var vinduerne allerede ved overtagelsen, at betragte som en K2 (måske endda K3)."

I den medsendte erklæring dateret den 11/6 2007 fra V. A/S, som besigtigede huset inden klageren købte det, er anført:

> "I henhold til aftale fremsendes hermed bekræftelse på gennemgang af konstruktioner og installationer på adressen B.
>
> Særligt skal det bemærkes, at der på gennemgangen efteråret 2004 blev påpeget:
> - udvendige dilatationsfuger omkring vinduer mangler
> - 2 stk. vinduer angrebet af råd i nederste del af ramme / karm.
>
> Se endvidere vedlagte kopi af de påpegede fejl oplistet i hovedafsnit."

Af kopien af de påpegede fejl fremgår:

> "Fejl og mangler:
> - Skelpæle
> - Vindue råddent 1 nu 2 stk. indenfor de næste 2-45 år
> - Fuger i vinduer mangler
> - Hovedstophane har sat sig.
>
> Forbehold:
> - Gulvvarme virker overalt
> - Lyskontakter virker overalt
> - Kloak-rensning?"

Selskabet fastholdt afvisningen, hvorefter klageren ved skrivelse af 5/7 2007 indbragte sagen for nævnet med påstand om dækning af skaden enten under husforsikringen eller under ejerskifteforsikringen.

Selskabet har i svarskrivelse af 23/7 2007 til nævnet anført:

"På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kan det ikke forekomme overraskende, at vinduerne kræver en vis vedligeholdelse for at undgå skader. Heller ikke når man henser til, at vores kunde er blevet yderligere opmærksom herpå ved V. rapporten.

Formålet med tilstandsrapporten er at gøre opmærksom på de forhold, som man som køber bør tillægge betydning ved dennes eller dennes rådgivers vurdering af bygningernes tilstand inden købet af ejendommen.

Ønsker man ikke som køber at påtage sig risikoen for konstaterede skader eller forbehold nævnt i tilstandsrapporten, må man sørge for at få afklaret disse forhold med sælger, inden man køber ejendommen, ellers må man selv bære risikoen.

Det er vores opfattelse, at forholdet i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5a ikke kan anses som klart forkert beskrevet. Begyndende nedbrydning er en fællesbetegnelse for mulige årsager til, at vinduerne er ved at gå i opløsning. Det er ikke vores opfattelse, at forholdet er klart forkert beskrevet ved, at den bygningssagkyndige ikke konkret har noteret, at der er råd i vinduesrammen.

Vores kunde henviser til, at V. rapporten indikerer, at der burde være givet en anden karakter end K1. Det er vores vurdering, at V. rapporten ikke henviser til et større eller værre omfang af nedbrydninger end nævnt i tilstandsrapporten.

De tre konkrete forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, giver i forening et retvisende billede af, at vinduerne bør repareres for at undgå skader.

K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Vores kunde overtager huset 1. november 2004, men anmelder først forholdet den 25. oktober 2006. Forholdet anmeldes således ca. 2 år efter overtagelsen. En udvikling af forholdet er derfor kun naturlig.

Henset til de ca. 2 år der er gået fra overtagelsen og indtil anmeldelsen og henset til den tidsramme på en 2-4 årig restlevetid, som V. rapporten fastlægger, da er det vores opfattelse, at en K2 ikke ville have været den korrekte karakter ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Vinduernes tilstand har ikke været i en sådan stand, at de opfyldte kriteriet om svigt inden for overskuelig tid. 'Inden for overskuelig tid' må anses for at være en kortvarig periode, og ikke en periode på 2 år.

I henhold til håndbog for beskikkede bygningssagkyndige af 2004, under kapitel 3 om husefttersynet, indgår der bl.a. i vurderingen af overskuelig tid, om der vil skulle sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. De

reparationer, som er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke særligt omfattende, hvorfor der heller ikke i forhold til dette er belæg for, at skulle have givet forholdet K2.

Skadekonsulenten oplyser, at vinduerne fortsat opfylder deres funktion, men at området der kræver en reparation er større, men dog kan repareres, og at bygningsdelens funktion ikke er svigtet.

Det er på baggrund af det i tilstandsrapporten anførte vores opfattelse, at vores kunde i tilstrækkelig grad er blevet gjort opmærksom på risikoen for nedbrydninger, og at det anførte svarer til det faktisk konstaterede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Vores kundes prioritering
Vores kunde henviser til at man allerede i foråret 2005 blev opmærksom på omfanget af forholdet, men at man valgte at prioritere den indvendige renovering. Man vælger først den 31. august 2006 at anmelde det til husforsikringen, og herefter til ejerskifteforsikringen i slutningen af oktober 2006.

Vores kundes prioriteringer er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vi mener ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at forholdet ved overtagelsen gik udover tilstandsrapportens beskrivelse, og vi mener derfor, at vores kunde må anses som tilstrækkelig oplyst om vinduernes tilstand ved sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten.

Vi beklager, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen
Det er fortsat vores opfattelse, at vores kunde på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, da vi på nuværende tidspunkt ikke har modtaget konkret dokumentation på, at det modsatte skulle være tilfældet.

Anmeldelsen er sket 2 år efter ejendommens overtagelse. Forholdet kan ikke anses for at gå ud over, hvad vores kunde måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Heller ikke når det henses til, at vores kunde er blevet gjort ekstra opmærksom på forholdet ved V. A/S rapporten inden købet af ejendommen.

Vi venter nu på jeres kendelse i sagen
Vi fastholder på baggrund af det ovenstående fortsat, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen. Vi venter derfor nu på jeres kendelse.

Hvis vores kunde kommer med nye oplysninger til sagen, beder vi venligst om lejlighed til at komme med vores kommentarer.

Husforsikringen
Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at det anmeldte forhold ikke er dækket af husforsikringen, idet der ikke er tegnet rådskadedækning."

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.
…
D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
…
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at klagerens husforsikring ikke omfatter rådskader. Med hensyn til ejerskifteforsikringen finder nævnet, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren havde grund til at forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann