820/09

Den 13. maj 2009 blev i sag nr. 74.217:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S

Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Klageren påstår ved sin advokat, at Topdanmark Forsikring A/S skal udbetale forsikringsdækning i henhold til den af den tidligere ejers tegnet husforsikring.

Til brug for salget af ejendommen blev udarbejdet tilstandsrapport dateret den 13/12 2007, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygningsdel/installation: Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
1. Fundamenter/sokler				1			
2. Kældre/krybekældre/terrændæk				1			
3. Yder- og indervægge		2		3			
4. Vinduer og døre				1			
5. Lofter/etageadskillelser		1	1				
6. Gulvkonstruktion og gulve		1		1			
7. Indvendige trapper				1			
8. Tagkonstruktion			1	2	1	1	
9. Bad/toilet og bryggers				2	1		x
10. VVS-installationer					3		x
11. El-installationer						1	

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Den bygningssagkyndiges vurdering er som følger: Bygning A er grundlæggende i dårlig til udmærket stand. Bygningen er ikke vedligehold i mange år, og er generelt under renovering; mange bygningsdele er ikke færdigudført/færdigrenoveret. Bygningen fremstår stort set som ved opførsel i 1922. Efter færdigrenovering og udbedring af nævnte skader, vurderes bygningen til at kræve normal til skærpet vedligeholdelse.
Udbedring af skader bør detailplanlægges inden udførelse.
Skader med karakteren K0 og K1 er generelt set 'normale' skader/slitage, man kan forvente på en bygning, der i en årrække har været beboet og udsat for vejrliget. Enhver skade eller

kommentar er i forhold til normaltilstanden udtryk for en skade eller tegn/risiko for skade, som det vil være nødvendigt at forholde sig til."

Af endeligt skøde fremgår bl.a.:

"§ 2
Ejendommen overtages i den stand, hvori den er og forefindes, hvorved bemærkes, at ejendommen trænger til en gennemgribende istandsættelse. Køberne har inden købet besigtiget ejendommen, og køberne beskæftiger sig professionelt med renovering af fast ejendom. Sælger har givet køberne et tilbud af den 17. december 2007 fra Top-Danmark på at tegne en ejerskifteforsikring på kr. 7.031,00, og sælger tilbyder at betale halvdelen.

Køberne har fået forelagt tilstandsrapport for ejendommen af den 13. december 2007."

I forbindelse med handlen blevet udfærdiget transporterklæring underskrevet af sælgers advokat den 15/5 2008, hvori erklæredes:

"Som advokat for M.-B.L. skal jeg ved nærværende bekræfte, at jeg i forbindelse med min klients salg af ejendommen, D.vej … på min klients vegne forud for købernes underskrift på skødet har tiltrådt, at køberne, C. og N.G.M.-R., ved køb af ejendommen D.vej … har fået tiltransporteret til eje min klients rettigheder over for TopDanmark i henhold til min klients forsikring hos TopDanmark.

Transporten medfører således, at køberne i eget navn er berettigede til at søge de på ejendommen værende skader dækket under den for ejendommen tegnede forsikring hos Top-Danmark. Køberne er således berettigede til at modtage en eventuel udbetaling fra forsikringsselskabet.

Køberne fremsender denne transporterklæring til TopDanmark og giver derved bindende underretning om transporten, således at en eventuel udbetaling fra forsikringsselskabet herefter alene med frigørende virkning kan ske til køberne."

Selskabet oplyser, at klageren ved købet modtog et prisnedslag på 2.175.000 kr.. Klageren har ikke bestridt dette.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 1/6 2008, men fik rådighed over ejendommen den 1/1 2008.

Den 5/2 2008 ændrede selskabet sælgerens police, således at der nu var indføjet:

"**Særlige vilkår**
Udover det areal der står i policen, består ejendommen desuden af:

24 m² carport/udhus, 6 m² udhus.

På grund af, at carport/udhus og udhus/skur ikke er vurderet i Tilstandsrapporten, kan der kun tegnes brand for disse bygninger.

På grund af nedbrudt træ omfatter svampe- og insektforsikringen ikke døre og vinduer.

På grund af nedbrudt træ omfatter svampe- og insektforsikringen ikke tagkonstruktion incl. tagkviste.

Undtaget er krav afledt af utæt tag.

Forsikringen omfatter ikke rådskade.

Undtaget er krav afledt af defekte og utætte vandinstallationer og ukorrekt røgrørsamling."

Den 15/2 2008 anmeldte klageren en række forhold over sælgers husforsikring.

Selskabet rekvirerede en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som den 18/2 2008 blev besigtiget af en bygningskonsulent fra T. rådgivende ingeniører.

Ved skrivelse af 22/5 2008 meddelte selskabet klageren afslag på dækning i henhold til forsikringen.

Klageren har ved sin advokat fastholdt sit krav om forsikringsdækning og har ved skrivelse af 25/6 2008 indbragt sagen for nævnet og anført:

"I December 2007 indgår vi aftale om at købe ejendommen beliggende D.vej …

På grund af ejendommens stand er en del af handlens grundlag, transport til eje i sælgers rettigheder overfor TopDanmark i henhold til forsikring hos TopDanmark.

Ejendommen overtage 1/6-2008, dog er rådighedsdag 1/1-2007 [1/1 2008] således vi kan påbegynde klarlægning af evt. skader, fejl eller mangler som skal anmeldes til forsikring.

Skadesanmeldelse sker den 15/2-8, altså 4½ måned siden!

Policen som udleveres ved købet af ejendommen er udstedt den 23. april 2007, den indeholder ingen særlige vilkår/ begrænsninger i dækningsomfanget.

I forbindelse med at vi ønsker at anmelde 1. del af skaderne på huset, finder vi ud af at forsikringen nu er påført særlige vilkår/ begrænsninger i dækningen.

Ud over ændringer i dækningsomfang er følgende ændret; matrikelnummer, murtype, bebygget areal & opførelsesår.

Se advokatkorrespondancen for yderligere.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Dækning."

Selskabet har ved sin advokat i svarskrivelse af 14/8 2008 til nævnet anført:

"Ankenævnet kan ikke træffe afgørelse i sagen af flere grunde:

For det første er der enighed mellem parterne om, at der skal udmeldes indenretligt syn og skøn til bedømmelse af omfanget af eventuelle skader, jfr. således bilag …

Klageren er ikke forsikringstager, og efter vedtægterne kan ankenævnet derfor ikke behandle sagen. Jeg vil i denne forbindelse henvise til forsikringsvilkårenes punkt 1, side 5, hvoraf fremgår, at den sikrede er forsikringstageren og andre specifikt nævnte personer, såsom familiemedlemmer. Jeg vedlægger ordforklaring til de fremlagte forsikringsvilkår og henviser til definitionen af forsikringstager, der i øvrigt er i fuld overensstemmelse med forsikringsaftaleloven, § 2, stk. 2.

Forsikringsvilkårene indeholder ikke en aftale om, at forsikringen skal fortsætte efter ejerskifte, jfr. forsikringsvilkårenes punkt 9, side 6.

Klageren er således ikke omfattet af den tegnede forsikring, heller ikke efter princippet i FAL § 54, og jeg vil i den forbindelse henvise til Østre Landsrets dom gengivet i FED 2001.28, hvor policen angav en konkret forsikringstager og hvor forsikringsvilkårene bestemte, at den sikrede var forsikringstager i egenskab af ejer eller bruger af det forsikrede. Landsrettens flertal fandt derfor, at forsikringen ikke kunne anses for tegnet uden angivelse af en bestemt interesse, i hvert fald for så vidt angik ejerinteressen, og den senere køber af ejendommen fik således ikke medhold i, at forsikringen dækkede den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

Jeg skal således venligst anmode ankenævnet om at afvise behandlingen af klagen med henvisning til ovennævnte, subsidiært forlods tage stilling til ovennævnte indsigelser, idet min klient har andre indsigelser end de ovenfor anførte, jfr. således blandt andet bilag …, min skrivelse af 22. maj 2008."

Advokaten er endvidere i skrivelse af 10/9 2008 fremkommet med supplerende bemærkninger:

"**Ad sikrede:**
Det fastholdes som anført i min skrivelse af 14. august 2008, at klager ikke er sikret under den tegnede police. Det følger af forsikringsvilkårenes punkt 1, side 5, at den sikrede er forsikringstageren og andre specifikt nævnte personer, såsom familiemedlemmer. Jeg henviser til den tidligere fremsendte ordforklaring til forsikringsvilkårene og herunder til definitionen af forsikringstager. Forsikringsvilkårene indeholder ikke en aftale om, at forsikringen skal fortsætte efter ejerskifte, jfr. forsikringsvilkårenes punkt 9, side 6. Tværtimod fremgår det af punkt 9 B, at kun bygningsbrand fortsætter indtil det er dokumenteret, at Topdanmark Forsikring A/S ikke længere hæfter overfor panthavere.

Klageren er ikke i medfør af FAL § 54 dækket af sælgerens husejerforsikring. Der er tale om ældre skader, og klager (køber) havde ikke nogen interesse i ejendommen, da skaderne opstod. Jeg vil ligeledes henvise til FED 2001.28 Ø.

Ad ejerskifte:

Det gøres gældende, at dækning ophører ved ejerskifte, jfr. forsikringsvilkårenes punkt 9 A og punkt 9 B modsætningsvis.

Præmien er, da Topdanmark Forsikring A/S modtog besked om ejerskiftet, tilbagebetalt med ophørsdato den 20. december 2007, jfr. den som bilag … fremlagte betalingsoversigt med tilhørende 'police'.

Ad FAL § 39:
Som det fremgår af bilag …, endeligt skøde, blev ejendommen erhvervet i december måned 2007 med overtagelsesdag 1. juni 2008. Det fremgår af skødets § 2, at

'Ejendommen overtages i den stand, hvori den er og forefindes, hvorved bemærkes, at ejendommen trænger til en gennemgribende istandsættelse. Køberne har inden købet besigtiget ejendommen, og køberne beskæftiger sig professionelt med renovering af fast ejendom. Sælger har giret køberne et tilbud af den 17. december 2007 fra Top-Danmark på at tegne en ejerskifteforsikring på kr. 7.031,00 og sælger tilbyder at betale halvdelen.

Køberne har fået forelagt tilstandsrapport for ejendommen af den 13. december 2007.'

Som bilag …fremlægges den omtalte tilstandsrapport.

Endvidere fremlægges som bilag … artikel fra Ekstra Bladets hjemmeside, hvoraf blandt andet fremgår, at klager har modtaget prisnedslag på kr. 2.175.000,00.

I denne forbindelse opfordres (1) klager til at fremlægge al korrespondance mellem ham og sælger/sælgers advokat i anledning af købsovervejelser, annoncering af ejendommen, købstilbud, købsaftale m.v.

Det gøres gældende, at klager har købt ejendommen med fuldt kendskab til de mangler/skader, der nu anmeldes overfor Topdanmark Forsikring A/S og at prisnedslaget kompenserer klager fuldt ud for disse skader/mangler.

De krav, som klager har rejst mod Topdanmark Forsikring A/S vedrører dels partielt rådangreb i træværk, dels en påstået sætningsskade, dels skæve vægge. Alle disse forhold er direkte omtalt i tilstandsrapporten. For så vidt angår rådangreb vil jeg henvise til tilstandsrapporten side 8 og 9, underpunkter 4 og 8. For så vidt angår sætningsskader vil jeg henvise til tilstandsrapportens sælgeroplysninger, side 12, punkt 1.1. For så vidt angår skæve vægge vil jeg henvise til tilstandsrapporten side 8 og 9, underpunkter 3, 5 og 6.

Som bilag … fremlægges Byggeteknisk gennemgang af februar 2008 udført af firmaet T. og som bilag … fremlægges C.'s foreløbige rapport af 25. maj 2008, hvoraf blandt andet fremgår, at skaderne og manglerne har været synlige før nedbrydningsarbejder blev igangsat.

I øvrigt vil jeg tillade mig at henvise til den foretagne billeddokumentation, der underbygger klagers viden om ejendommens generelle dårlige vedligeholdte stand.

Der er fremlagt en transporterklæring underskrevet den 15. maj 2008. Det bestrides, at denne transporterklæring har nogen virkning i forholdet mellem klager og Topdanmark Forsikring A/S. Transporterklæringen er udstedt længe efter købsaftalen og strider mod ordlyden af skødets § 2. Såfremt en sådan transport var aftalt mellem parterne, ville en indførelse i skødet have været naturlig. Herudover er transporten ikke accepteret af Topdanmark For-

sikring A/S i forhold til vilkårene. Man kan ikke på denne måde gyldigt transportere ubestemte og uanmeldte krav i anledning af en gensidig forsikringsaftale.

Sagen kræver efter Topdanmark Forsikring A/S 's opfattelse mundtlig bevisførelse, særligt i relation til hvad der har været aftalt i forbindelse med indgåelse af ejendomshandlen. En sådan bevisførelse kan ikke foregå ved Ankenævnet.

Ad ny forsikring:
Klager (køber) er forsikret andetsteds - efter det oplyste i Nykredit Forsikring. Klager må anmelde sine krav overfor eget forsikringsselskab.

Ad de konkrete skader:
Der er ikke foretaget endelig taksering af Topdanmark Forsikring A/S af de anmeldte skader, ligesom der ikke er taget stilling til, om skaderne helt eller delvist måtte være dækket af den tegnede forsikring.

Det kan oplyses, at Topdanmark Forsikring A/S snarest vil foretage en supplerende besigtigelse.

Afslutningsvis **opfordres (2)** klager til at dokumentere sine egne forsikringsforhold, herunder omstændighederne i forbindelse med indtegning af ny forsikring; begæring, besigtigelsesrapport, forsikringstilbud, accept, forsikringspolice og vilkår o.l.

Yderligere anbringender og indsigelser forbeholdes."

Sagen er herefter blevet udsat med henblik på taksation af skaderne. En taksator fra selskabet har således den 29/9 2008 besigtiget ejendommen og i rapport af 13/10 2008 noteret:

"Generelt fremstod ejendommen i åbenbar nedslidt stand og som et 'håndværkertilbud'. Ved besigtigelsen var det tydeligt, at der var/havde været en større ombygning/renovering i gang, idet der generelt ikke var gulve, indvendige skillevægge, køkken og toiletter mv. i ejendommen.

En væsentlig del af de anmeldte forhold er ikke skader, men er udtryk for bygningens konstruktion, alder og/eller almindelig vedligehold.

Herudover er der en del sætninger, der generelt er undtaget i vilkårene.

Bemærkninger til punkter/forhold listet op i skema fra ejendommens ejer:

1+8	Tagkonstruktion inkl. rem - nedbrudt svag	Kan repareres - kanthugges og smøres. Enkelte dele skiftes
2	Løse tegl og nedfaldne tegl/rygninger	Ej dækket - tidens tand (almindelig vedligeholdelse)
12	Kvist - råd/svamp og insekt	Som 1+8

3	Tagrender og nedløb revnet og hænger	Her ses ingen skader - Ingen dækning - (rengøres)
NY	Revneskader i skorstene pga. tryk/sætninger	Sætningsskader ej dækket. Almindelig vedligeholdelse af skorstene.
12	Udvendige døre og vinduer - nedbrudte, hænger, manglende kit, tærede beslag, dårlig funktion	Enkelte reparationer pga. nedbrud i træ samt ødelagte glas. Ej dækning ved øvrige forhold (almindelig vedligeholdelse)
4	Udbøjning af trempel + råd i bindingsværk her	Udbøjning som følge af sætninger i taget - ej dækket. Enkelte rådreparationer.
5+6	Udbøjning af murværk i gavle, frostskader vandoptræk fra fundament	Svært at vurdere hvorfor der er udbøjninger. Frostskader ej dækket
5+6	Frostsprængninger og revner/afskalninger i murværk mm. (revner pga. sætninger/tryk	Frostsprængninger og sætninger ej dækket
5	Revner i bærende hovedskillevæg	Sætningsskader - ej dækket
9	Nedbrydning af bjælkeender i to etageadskillelser samt nedbøjning af samme bjælker - mod hovedskillevæg	Enkelte reparationer af bjælkeender for råd. Nedbøjning af bjælker - sætning i hovedskillevæg - sætningsskader ej dækket
7	Gulve - fald mod hovedskillevæg	Pga. ovenstående - sætningsskader dækkes ikke
NY	Bærende bjælker over døre/vinduer - partielle sætninger og nedbrydninger	Enkelte reparationer pga. råd. Ej dækning for sætninger
11	Fugtskader fundament pga. vand fra jorden som følge af ikke korrekt afledt regnvand fra brønde og nedløb	Husejer ville lave tv-inspektion da forhold for kloakken ikke kendes. Ej dækning pga. alm. jordfugt
NY+10	Kloak/vandafledning - faldet sammen	Som ovenover - der laves tv-inspektion
10	Kælderdæk - sætninger	Sætningsskader dækkes ikke
Forhold nævnt på stedet		
-	Svag bærende væg hvor der har stået muret pejs	Ejer har selv flyttet den murede pejs, som var en del af muren
-	Manglende afstandslister under lægter	Har vist ikke noget med den almindelige husforsikring at gøre

-	Manglende udveksling over kvist	Findes på øverste loft - Ligger over hanebåndet
-	Formur hænger ud over fundament	Sådan er huset opført - Ingen skader som følge heraf."

Klagerens advokat har herefter i skrivelse af 28/11 2008 til nævnet anført:

"**Ad sikrede**
Jeg skal gøre ankenævnet opmærksom på, at Klager har anmeldt skaderne i henhold til police tegnet og udstedt den 23. april 2007 - sagens bilag 6 - på forsikringstagerens vegne i henhold til transport i en evt. forsikringssum udstedt til Klager - sagens bilag ...

Sikrede i henhold til FAL § 2, stk. 3 er forsikringstager/sælger af ejendommen. Det er dog i fuld overensstemmelse med principperne i FAL § 56 meddelt Indklagede, at der er meddelt transport, således der kun med frigørende virkning kan udbetales til Klager. Endvidere er der ved anmeldelse af skaderne sket fornøden dokumentation af Klagers berettigelse i henhold til principperne i FAL § 57.

Det er intet til hinder for, at få transport i en forsikringssum. Når forsikringstageren vælger at tiltransportere rettigheder over forsikringssummen, er årsagerne til at forsikringstageren har tiltransporteret en dækningssum Indklagede uvedkommende.

Principielt set kunne forsikringstageren selv have anmeldt krav mod indklagede og modtaget forsikringssummen og videresendt forsikringssummen til Klager.

I det konkrete tilfælde har det dog ikke været muligt, at konstatere skaderne før Klager fik adgang til ejendommen og med professionelle fagfolk fik overblik over ejendommen. Det skal præciseres, at overtagelsesdagen af ejendommen var den 1. juni 2008, men Klager har anmeldt skaderne allerede den 15. februar 2008 på vegne forsikringstageren i henhold til transporten hvor det er aftalt, at eventuelle forsikringsdækkede skader kan anmeldes på forsikringstagerens vegne og forsikringssummen modtages af Klager. Det har således ikke - uagtet det af indklagede anførte - været muligt at konstatere graden af skaderne for hverken om både forsikringstager og Klager som i forhold til skadesårsagerne er lægmænd.

Der forhold, at man har valgt at transportere en forsikringsdækket skade til Klager i stedet for at forsikringstageren selv havde anmeldt skaderne, forværrer således ikke Indklagedes retsstilling.

For så vidt de af Indklagede omtalte definitioner af forsikringstager i forsikringsvilkårene punkt 2, side 9, gøres Ankenævnet opmærksom på, at der ikke hermed i forsikringsvilkårene er taget stilling til hvem der med frigørende virkning kan udbetales forsikringssummer til. Det må således følge af ovenstående principper i FAL §§ 56 og 57, at forsikringstagerens kontrahent kan give meddelelse om, hvem der er berettiget til udbetaling af eventuelle forsikringssummer ved behørig dokumentation herom.

Indklagede anfører, at forsikringsvilkårene punkt 9, side 6 ikke indeholder en aftale om, at vilkårene skal fortsætte ved ejerskifte.

Hertil skal det gøres gældende, at dette ikke har betydning - allerede fordi - skaderne er opstået i den periode forsikringen har været i kraft, og at skaderne er anmeldt straks - på veg-

ne forsikringstager - på det tidspunkt, hvor det var muligt at konstatere skadernes omfang, hvilket er i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 10 side 6. Der er ikke i forsikringsvilkårene punkt 10, side 6 beskrevet andet end straks mulig, hvilken frist må anses som fuldt ud overholdt for de anmeldte skader.

Indklagede anfører, at Klager ikke i medfør af FAL § 54 er dækket af sælgers husejerforsikring. Indklagede overser her, at det er på forsikringstagers vegne, at der anmeldes skader.

Ydermere omhandler FAL § 54 den situation, hvor der er tegnet en tingsforsikring, uden angivelse af nogen bestemt interesse. Det er der selvsagt ikke tale om i denne sag, idet forsikringsvilkårene helt åbenlyst angiver en interesse, nemlig forsikringstagers. Forsikringstagers interesse er varetaget af Klager, hvilket som ovenfor anført ikke forværrer Indklagedes retsstilling.

Det bestrides, at det har betydning om det er ældre eller nye skader. Det der er relevant er, om det er skader, der er dækket af forsikringsbetingelserne og hvornår det har været muligt for forsikringstager, at anmelde skaderne.

Ad ejerskifte
Som ovenfor anført er de anmeldte skader opstået i forsikringsperioden og Indklagede er underrettet straks, det har været muligt at konstatere skaderne.

Der er ikke anmeldt skader, der er opstået efterfølgende forsikringsperiodens ophør. Som Indklagede selv anfører, er der tale om ældre skader (som det ikke har været muligt, at anmelde førend skaderne var konstateret).

Det fastholdes, at anmeldelsen er sket i henhold forsikringsbetingelserne.

For alle tilfældes skyld skal dog anføres, at såfremt Klager på vegne forsikringstager har anmeldt skaderne for sent, fører bestemmelsen herom i FAL § 21, *'er selskabet ikke ansvarligt i videre omfang, end det ville have været, hvis sådan meddelelse var givet',* ikke til andet resultat.

Ad FAL § 39
Indklagede har under overskriften 'Ad FAL § 39' fremlagt bilag ... Det fremkommer uklart hvad overskriften og de fremlagte bilag har med hinanden at gøre.

Indklagede **opfordres** til at præcisere hvori relevansen af de fremlagte bilag … har med de anmeldte skader at gøre, samt hvad der i den forbindelse menes med henvisningen til FAL § 39.

For alle tilfælde skyld skal Klager gøre klart, at skaderne er anmeldt på vegne forsikringstager. Såfremt disse skader er omfattet af forsikringsdækningen, bestrides det at kunne være omfattet af berigelsesforbuddet i FAL § 39.

Det bestrides, at det har været forsikringstageren og dermed Klager muligt, at konstatere alle de anmeldte skader forud for påbegyndelse af nedbrydningsarbejderne. Ved besigtigelse af ejendommen forud handlens gennemførsel kunne enkelte fejl konstateres bl.a. i henhold til den udarbejdede tilstandsrapport - bilag …, men ikke i det efterfølgende konstaterede omfang.

Forsikringstager kunne ikke på dette tidspunkt have anmeldt skaderne, idet skadernes omfang på dette tidspunkt var uklart og afventende de planlagte renoveringsarbejder, hvor Klager fik klarhed over de skader, der viste sig at være omfattet af forsikringen hos Topdanmark.

I den forbindelse skal det gøres klart, at Indklagede i tilfælde af anmeldelse på et tidligere tidspunkt selv skulle have bekostet undersøgelsesforanstaltningerne, hvilket Klager foreløbigt har sparet Indklagede for.

For så vidt Indklagedes provokationer skal jeg oplyse, at der ikke er udarbejdet en særskilt købsaftale, idet der er handlet direkte på skødets bestemmelser.

For så vidt transporten i forsikringssummen skal det gøres klart, at denne var et vilkår i handlen som blev aftalt umiddelbart før skødet blev underskrevet. Det har for Klager været en forudsætning af de som køber overtog retten til erstatning fra Indklagede i anledning af husets stand. Dækning fra Indklagede er således af Klager indkalkuleret i den pris, som Klager har betalt for huset.

Prisnedslaget i forhold til udbudsvilkårene kan udelukkende henføres til ejendomsmarkedets begrænsede efterspørgsel på den omhandlende type ejendom samt sælgers interesse i at få handelen afviklet hurtigt.

Indklagede har desuden opfordret til, at Klager fremlægger al korrespondance i sagen. Klager har ikke noget imod at fremlægge yderligere dokumentation, men det savner mening, at fremlægge al korrespondance i sagen uden Klager nærmere specificerer, hvad der ønskes belyst.

Indklagede **opfordres** til at specificere, hvad der nærmere ønskes fremlagt af klager.

Ad ny forsikring
Klager er uforstående overfor det af Indklagede nævnte vedr. anmeldelse til Klagers forsikringsselskab. Det er forsikringstager som Klager har anmeldt på vegne af, hvorfor de anmeldte skader er Klagers forsikringsselskab uvedkommende.

Ad de konkrete skader
Der er efterfølgende Indklagedes afgivelse af svarskrift udført taksering af de anmeldte skader på ejendommen Som indledningsvist anført er taksationsrapporten fremlagt som sagens bilag …

Taksationsrapporten konstaterer og beskriver skaderne i et omfang, der kan dokumentere, at skaderne er til stede. Endvidere konstateres, at en lang række af de anmeldte skader er omfattede af forsikringsdækning.

Klager er dog på en række punkter ikke enig i skadesårsagerne samt udbedringsmetoden hvorfor Klager har fået udarbejdet en redegørelse af den 14. november 2008 af civilingeniør H.T., som er beskikket bygningssagkyndig og energikonsulent. Redegørelse vedlægges som sagens bilag … Rapporten kommenterer de af taksator beskrevne skadesårsager og udbedringsmetoder, og konkluderer at den primære skadesårsag er råd eller svampeskader, hvilket medfører en lang række følgeskader på grund af nedbrud i spærfagene, remme og trempel.

Redegørelsen gennemgår endvidere de emner, der skal udbedres som følge af nedbrudene og følgeskader heraf

For så vidt prissætningen af de forsikringsdækkede skader, har Klager ud fra redegørelsen indhentet priser i overslag som i alt udgør kr. 1.862.500,00 inkl. moms.

Herudover er der følgende udgifter som følge af sagen:

Gl. byggeplads omk.	kr. 125.000.00
Gl. nedbrydning til besigtigelse (hele ejendommen)	kr. 312.500,00
Ny byggeplads/ Stillads/ teltoverdækning (6 mdr.)	kr. 437.500,00
Reetablering 1.sal	kr. 568.750,00
Økonomisk omk. Dobbelt hus (Dyrehavevej)	kr. 550.000,00
Advokat	kr. 100.000,00
Samlet	kr. 2.093.750,00
I alt	**kr. 3.956.250,00**"

Advokatens skrivelse har givet selskabets advokat anledning til i skrivelse af 14/1 2009 at anføre:

"**Ad sikrede:**
Det fremgår med al tydelighed af forsikringsvilkårenes side 5, punkt 1, at den sikrede er forsikringstageren og forsikringstagers husstand i det beskrevne omfang.

Udover den Østre Landsrets dom, som jeg tidligere har henvist til, FED 2001.28 0, vil jeg henvise til vedlagte dom af 23. oktober 2008 fra retten i E., hvor det blev fastslået, at en låner ikke er omfattet af den sikrede personkreds, da alene forsikringstager og hans husstand var forsikret. Der forelå således en fravigelse af FAL § 54. Jeg benævner for nemheds skyld dommen bilag …

Endvidere vil jeg tillade mig at henvise til bilag …, dom af 21. oktober 2008 fra Retten i H. med tilhørende udtalelse fra F&P's Responsumudvalg. Dommen vedrørte primært et forhold mellem køber og sælger, men afledt også et spørgsmål vedrørende dækning under en bygningsforsikring for en skade anmeldt af senere ejer. Jeg vil i særdeleshed tillade mig at henvise til F&P's responsumudvalgs svar på spørgsmålene 1.2, 1.4, 3 og 4.

Dommen fra Retten i H. fremlægges som bilag … og udtalelsen fra F&P som bilag …

I realiteten forsøger klager at omgå de sædvanlige forsikringsprincipper. Klager fik ved købet stillet en tilstandsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring til rådighed, men valgte ikke at tegne ejerskifteforsikringen. Jeg henviser til skødets § 2.

I realiteten forsøger klagerne at opnå en bedre retsstilling i forhold til at en ejerskifteforsikring var tegnet eller at klager selv havde tegnet en husforsikring.

Et sådant resultat forekommer helt uholdbart.

Det bestrides, at klager før underskrivelsen af skødet har fået 'transporten' fra sælgers advokat. 'Transporten' er dateret flere måneder senere, og er ikke omtalt i skødet. Tværtimod vil jeg henvise til skødets § 2, hvoraf blandt andet fremgår, at ejendommen er købt som be-

set og at klager driver byggevirksomhed og således er bekendt med bygningens fysiske stand.

FAL §§ 56 og 57 er uden betydning for denne sag.

Ad klagers baggrund:
Klager anfører i indlægget af 28. november 2008, side 2, andet afsnit, at han er lægmand og at det ikke har været muligt at konstatere skaderne, før han fik adgang til ejendommen. Dette bestrides. Som det fremgår af bilag … driver N.G.M-H. flere byggefirmaer, hvilket da også stemmer ganske overens med skødets § 2.

Klagers bemærkninger forekommer under disse omstændigheder noget mærkværdige.

Ad de konkrete skader:
Som det fremgår af bilag … er der stor uenighed mellem parterne om, hvorvidt der i givet fald er tale om dækningsberettigede skader.

Det er Topdanmark Forsikring A/S's opfattelse, at ingen af de anmeldte skader under alle omstændigheder er dækningsberettigede, blandt andet under henvisning til, at der er tale om sætningsskader, der er undtaget af vilkårene, at der er tale om almindelig vedligeholdelse og at der er tale om frostskader. Hertil kommer, at det ikke er dokumenteret, at eventuelle råd-/svampeskader er opstået i forsikringstiden og at der er tale om aktive angreb. Det er heller ikke dokumenteret, at der foreligger svækket bæreevne.

I øvrigt har Topdanmark Forsikring A/S noteret, at klager har opgjort sit krav til ca. 4 mill. kr., herunder udgifter allerede afholdt med kr. 437.500,00. Dokumentation er dog ikke fremlagt. Det antages, at beløbet på i alt kr. 437.500,00 angår de udgifter til nedrivning, klargøring til renovering, der er sket, idet ejendommen ved besigtigelsen fremstod nøgen, jfr. også indledningen til taksatorrapporten i bilag …"

På baggrund af selskabets advokats skrivelse er klagerens advokat i skrivelse af 26/1 2009 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Ad sikrede:
Det ses at indklagede fortsat ikke har forholdt sig til den konkrete situation i denne sag, hvor klager har fået transport i forsikringstagerens krav overfor TopDanmark Forsikring A/S. Det bestrides i den forbindelse ikke, at sikrede er forsikringstageren, men det bestrides, at klager ikke kan modtage forsikringssummen på vegne forsikringstageren. Den vedlagte praksis bilag …, anses ikke som relevant i denne situation.

Bilag …, som er dom af den 23. oktober 2008 fra Byretten i E. omhandler en låntager af en ejendom, hvilket ikke er tilfældet i denne sag.

Bilag …, som er dom af den 21. oktober 2008 fra Byretten i H. drejer sig om en ejendom solgt på betinget skøde på grund af udstykning. Denne situation kan ej heller på nogen måde sammenlignes med den i nærværende sag. I den forbindelse er bilag I ej heller af relevans for bedømmelse af denne sag.

Det skal således fastholdes, at denne sag omhandler anmeldelse af en skade på vegne sikrede, som er forsikringstager, hvor klager har fået transport i forsikringssummen Der er således ikke tale om skift i personskreds for så vidt forsikringstager og sikrede, men blot et

spørgsmål om hvem der skal have udbetalt forsikringssummen for de dækningsberettigede skader under forsikringen tegnet i TopDanmark Forsikring A/S.

Ad klagers baggrund:
Det skal fastholdes som anført i klagers skrivelse af 28. november 2008, at klager er lægmand i forbindelse med konstatering af de mange skader, herunder omfangsrige svampeskader, hvorfor det ikke forinden iværksættelse af renovering kunne konstateres, at disse skader var til stede.

Uanset håndværksmæssig baggrund kunne sådanne skader på ejendommen ikke konstateres før destruktive indgreb i ejendommen kunne foretages, hvilket ville have været usædvanlige ved en almindelig besigtigelse af en ejendom, der er til salg.

Ad de konkrete skader:
For så vidt indklagedes bemærkninger vedr. dækningsberettigede skader, forekommer det mærkværdigt, at TopDanmark Forsikring A/S ikke er af samme opfattelse som den taksator der besigtigede ejendommen. Af taksationsrapporten fremgår med al tydelighed, at der er tale om dækningsberettigede skader på en række af taksationsrapportens emner.

Jeg går derfor ud fra at det er en misforståelse, at TopDanmark Forsikring A/S har den opfattelse, at ingen af de anmeldte skader er dækket af den tegnede ejendomsforsikring.
Jeg skal således henholde mig til det anførte i skrivelse af 28. november 2008 samt bilag …

For så vidt yderligere dokumentation for skaderne, vil klager gerne medvirke til at fremskaffe en sådan, dog er kravet om dokumentationen overraskende ud fra at taksator i en lang række af de anmeldte skader var enig i klager om, at disse var til stede.

Jeg skal således **opfordre** indklagede om, at få taksatoren til at specificere de emner, der fremgår af taksators rapport."

Selskabet advokat har i skrivelse af 6/2 2009 bestridt, at selskabets taksator skulle have tilkendegivet, at der var tale om dækningsberettigende skader, hvilket klagerens advokat i skrivelse af 10/2 2009 har fastholdt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9 Ejerskifte af hus**
A Ejerskifte skal straks meddeles Topdanmark. Hvis en forsikringstager dør, og ægtefællen sidder i uskiftet bo, fortsætter forsikringen, medmindre den ønskes ændret eller ophævet. Topdanmark skal dog have meddelelse.

B Bygningsbrand fortsætter dog, indtil det efter reglerne i punkt 6 E dokumenteres, at Topdanmark ikke længere hæfter over for panthavere og andre, der har rettigheder i ejendommen."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at nævnet finder sig kompetent til at behandle klagen.

Da de anmeldte forhold er anmeldt i henhold til sælgers forsikring og vedrører skader opstået i sælgers ejertid, finder nævnet, at sælgeren har været berettiget til at give klageren transport i det eventuelle krav, hun måtte have mod selskabet.

Ved transporten opnår klageren ikke bedre ret over for selskabet end sælgeren. Klagerens egne udgifter til dobbelt husleje, advokatomkostninger mv. vil således som udgangspunkt ikke kunne kræves dækket. Selskabet bevarer endvidere alle indsigelser, som selskabet ville kunne have rettet mod sælger i form af mangelfuld vedligeholdelse m.v.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende transporterklæringen og udbetale eventuelt forsikringssum til klageren.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson