846/10

Den 14. juni 2010 blev i sag nr. 76.914:

xxxxxxxxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning på anmeldte skader på ejendommens etageadskillelse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne forud for overtagelsen gennem oplysningerne i tilstandsrapporten var oplyst om forholdene.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1930, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/2 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/10 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand**
Ejendommen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer. Køkken og bad er renoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er under middel.
…
3. Yder- og indervægge
…

3.2 Beklædninger	K2	Der er trænedbrydning i beklædning over altan.

…

5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	K2	Der er skader på lofter i karnap i stueetagen. Se også pkt. 8.3 K3.
	K1	Der er revnedannelse i pudsede lofter.

…

8. Tagkonstruktion		
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning på altan er utæt. Note: Der kan ikke konstateres synlige skader, men forholdet giver risiko for følgeskader."

Klagerne har i klageskemaet fremsat krav om, at selskabet betaler for udbedring af en konstateret rådskade i bjælkelaget og en rem mellem altanen og loftet i den underliggende karnap med 35.291,25 kr. og hertil udgifter på 7.884,48 kr. til en ekstern rådgiver. Klagerne har oplyst, at sælgers ejendomsforsikring har afvist at dække skaden.

Ved e-mail til selskabet af 5/6 2009 har klagerne redegjort for skaden som følger:

> "Den skade, som vi anmelder, er ikke i kvisten. Renoveringen af kvisten, herunder fjernelse af nedbrudt træ i den forbindelse og opbygning af ny kvist med ny altandør, nye vinduer, isolering og zinkinddækninger er omfattet af tagentreprenørens oprindelige tilbud og en udgift som vi selv betaler.
>
> Herudover har vi aftalt med entreprenøren, at belægningen på altanen ('gulvet')udskiftes og ny belægning lægges på. Dette er således også omfattet af det arbejde, som vi selv betaler for.
>
> Det, der nu er dukket op, er en rådskade i træværket under belægningen - d.v.s. i den del af altanen, der er 'gulv' på altanen men loft i karnappen i stuen nedenunder. Det pudsede loft i karnappen i stueetagen fæstner således på det træværk, der er angrebet af råd. Rådskaden omfatter også en større tværrem, som bærer karnappen ovenover. De eksisterende tværbjælker skal forstærkes og rådangrebene sikres med Protox. Denne løsning skulle være den billigste, da man dermed undgår helt at udskifte rem og bjælker.
>
> Skaden er formentlig efter håndværkernes opfattelse sket, fordi der har været et forkert fald på belægningen på altanen."

Ved skrivelse af 14/10 2009 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "Vi mener på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, at vores kunde har eller burde have stået vores kunder klart, at :
> - Inddækningen på altanen er utæt, og at det er en kritisk K3-skade med risiko for følgeskade
> - Loftet under altanen er skadet som følge af utæthed, og at det er en alvorlig skade
> - Konstruktionen/etageadskillelsen, der ligger mellem altanens gulv - den øverste del af konstruktionen og loftet - den underste del og området, der ligger i forbindelse med

det, overvejende sandsynligt er skadet. Det er svært at forestille sig de nævnte kritiske skader øverst og alvorlige skader nederst uden det involverer det mellemliggende lag og fx den tværrem, der er i forbindelse med det mellemliggende lag i konstruktionen.

Det er ikke ejerskifteforsikringens formål, at erstatte forhold eller følger af forhold nævnt i tilstandsrapporten, fordi sammen med oplysningerne i tilstandsrapporten, får vores kunder en mulighed for - eventuelt sammen med deres juridiske rådgiver - at handle på oplysningen, fx ved at kræve betinge sig at sælger udbedrer eller forhandle om købsprisens størrelse.

Jeg henviser til vilkårene 28-U, der gælder for forsikringen, punkt 5 A. Her kan I se, at forsikringen ikke erstatter 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 vores kunder ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi mener, at forholdet er beskrevet rigtigt i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndige skal visuelt vurdere ejendommen og beskrive, hvor alvorlig skaden er *for den enkelte bygningsdel.* Jeg henviser til tilstandsrapporten, side 3, punktet 'Til dig, der skal købe', 2. afsnit.

I den tilstandsrapport, som vores kunder fik udleveret, før de indgik handlen, har den bygningssagkyndige netop beskrevet de enkelte synlige bygningsdele hver for sig, som tilstandsrapportens side 3, punktet 'Til dig, der skal købe', 2. afsnit, foreskriver er en rigtig fremgangsmåde.

Den bygningssagkyndige skal ikke beskrive skader, som han ikke direkte kan konstatere, men han kan godt skønne i rapporten, at der kan være risici for følgeskader på baggrund af de synlige skader, som han kan konstatere.

Og den bygningssagkyndige gør i tilstandsrapporten netop opmærksom på, at der pr. 21. oktober 2008 er risiko for følgeskader. Det vil sige skader, der ikke er synlige, fordi de sidder skjult inde i konstruktionen.

Hvis I - mod forventning - ikke er enige med os i, at den bygningssagkyndige har beskrevet skaderne på de synlige bygningsdelene og risikoen for følgeskade rigtigt i sin tilstandsrapport, gør vi subsidiært gældende, at han i hvert fald ikke har beskrevet forholdene *klart forkert,* hvilket er et kriterium i vores vilkår. Vores vilkår opfylder Justitsministeriets krav til minimumsdækning - herunder undtagelser fra dækning.

Vi minder i den forbindelse om, at den bygningssagkyndiges oplysninger og beskrivelser i tilstandsrapporten baserer sig på et skøn, samt at der til et skøn altid bør levnes et vist spillerum.

Vores kunder havde planlagt arbejder ved karnappen
Vores kunder oplyser os i en mail fra den 5. juni 2009 om, at de selv havde planlagt at udskifte og betale for, at belægningen/gulvet på altanen blev udskiftet.

Vores kunder oplyser også, at de er klar over, at de selv skal betale for det planlagte arbejde.

Får vores kunder medhold, bør der ske en reduktion i erstatningen
Hvis vores kunder - mod vores forventning - opnår medhold i deres klage om, at et forhold, der er rigtigt beskrevet i tilstandsrapporten i henhold til anvisningerne i tilstandsrapportens standardtekst ikke blot er forkert, men ligefrem også er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, gør vi gældende, at:

- Der skal ske fradrag for egne planlagte arbejder, hvilket vores kunder er klar over
- Der bør ske et *skønsmæssigt* fradrag for slid og ælde af den 79-årige gamle konstruktion, der til en vis grad har udtjent sin levetid. Jeg henviser til tilstandsrapportens oplysninger om ejendommens manglende vedligeholdelse. Jeg henviser til tilstandsrapportens oplysning om en - samlet set - *vedligeholdelsesstand under middel* og de mange forskellige oplysninger om revner, afskalninger, slid, fugt, trænedbrydning, skader ved ejendommen støtter bemærkningen om en vedligeholdelsesstand under middel. Det må også gælde for karnappen, der ikke er udskiftet eller ombygget siden opførelsen i år 1930. Jeg henviser dels til vilkårene for forsikringen, punkt 7 om erstatningsopgørelse, dels til FAL § 37 og generelt ved fradrag § 39
- Der bør ske et *skønsmæssigt* fradrag for den forværring, som indtrængende vand naturlig nok har medført i perioden fra overtagelsen og indtil anmeldelsen, der sker i forbindelse med renoveringsarbejdet. Vores kunder har pligt til at iagttage deres tabsbegrænsningspligt i henhold til FAL § 52 og burde i forbindelse med overtagelsen træffe foranstaltninger, så vand ikke kunne trænge ind i konstruktionen herefter
- Der skal ske fradrag af den policemæssige selvrisiko.

Vores kunde formoder, at altanens gulv har haft et forkert fald.
Vores kunde oplyser også, at rådskaden i tværremmen efter håndværkernes opfattelse formentlig er sket, fordi der har været et forkert fald. Jeg henviser til vores kundes mail fra den 5. juni 2009, afsnit 8.

Vores taksator kunne ikke ved besigtigelsen konstatere, at gulvet havde et forkert fald. Den bygningssagkyndige har heller ikke i tilstandsrapporten oplyst noget om et eventuelt forkert fald.

Hvis vores kunder sender os dokumentation for, at vi tager fejl - fx i form af fotos, hvor faldet klart fremgår, er vi naturligvis villige til at revurdere på betydningen af dokumentationen i forhold til spørgsmålet om eventuel erstatning fra forsikringen."

Klagerne har ved skrivelse til nævnet af 20/9 2009 hertil bemærket:

"Generelt set må vi fastholde, at tilstandsrapporten ikke forholder sig til de bærende remme (store indvendige bjælker), men konkret beskriver et problem i forhold til området mellem vores karnap i stuen og den ovenpå beliggende altan. Det fremgår af svaret fra forsikringsselskabet, at man muligvis fortsat tror at sagen vedrører gulvet under altanen, men dette er ikke tilfældet. Denne skade har vi selv betalt.

I forbindelse med den nødvendige renovering af altanen - som blev iværksat så snart vi kunne få håndværkerentreprisen igangsat - opdagede håndværkerne, at den rem (bjælke), som ligger imellem stueetagen og 1. sal var angrebet af råd på stykket **ud for** altanen, d.v.s. altså i laget mellem de to etageadskillelser (og således ikke imellem altan og karnap i stueetagen). De iværksatte straks efter en konsultation med vores byggesagkyndige en afstivning af bjælken samt anden udbedring, som beskrevet i vores klageskrivelse. Der er tidligere fremsendt fotos af skaden.

Tilstandsrapporten udtaler sig meget generelt om problemstillingen i forhold til råd **under** altanen, og det må anfægtes, at en sådan meget generel udtalelse kan medføre, at forsikringen ikke dækker skader andre steder i ejendommen. Tilstandsrapporten ville i givet fald kunne gøre ejerskifteforsikringen helt illusorisk ved blot at tage meget generelle forbehold.

Som tidligere nævnt har vi kun anmeldt den del af udbedringsudgifterne, der vedrører råd- og insektskaden på denne bærende rem, og har valgt den billigst mulige løsning. Dette fremgår klart af de tilbud, som vi har modtaget på hovedentreprisen, der også omfatter udskiftning af tagbelægning og andre forhold. Der er udstedt en separat regning på den del af arbejdet, der vedrører reparation af remmen. Der er derfor ikke behov for (yderligere) reduktion i erstatningen.

Der skal heller ikke ske reduktion for slid og ælde - de bærende remme kan normalt holde i generationer, og vi har da også kunnet konstatere, at remmene andre steder i huset er gode og sunde. Efter samråd med håndværkerne valgte vi da også at nøjes med en afstivning af remmen på det angrebne sted, da resten af remmen - der går langs med hele husets side - var i god stand.

Huset er i øvrigt i fornuftig stand, hvilket var en forudsætning for vores køb.

Vores oplysning omkring et forkert fald på altanen, har vi modtaget fra håndværkerne. Hvorledes skaden er opstået kan dog næppe have betydning for forsikringsdækningen; det er jo et faktum, at skaden ikke ville være sket, hvis konstruktionen havde været i orden. Det er endvidere ikke korrekt, at der ikke er sket vedligeholdelse af altanen under den tidligere ejers tid. Der var således lagt ny belægning på altanen.

Det er heller ikke korrekt, at vi ikke har sørget for at begrænse skaden snarest muligt. Råd- og insektskaden er opstået over mange år, og perioden fra vi overtager huset pr. 1.april 2009 og indtil håndværkerne opdager skaden er helt ubetydelig i forhold til skadens omfang. Insektskaden var opstået flere år forinden og angrebet ophørt, ligesom en rådskade af denne karakter er mange år om at udvikle sig."

Ved skrivelse af 13/11 2009 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"*Vi mener fortsat, at det - på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten - har eller burde have stået vores kunder klart, at :*

- Loftet under altanen er skadet som følge af utæthed, og at det er en alvorlig skade
- *Konstruktionen/etageadskillelsen er,* uanset om den ligger mellem altanens gulv og området, der ligger i forbindelse med det, eller ved siden af altanen og grænsende til det våde område, der ligger i forbindelse med det, *overvejende sandsynligt er skadet.* Det er svært at forestille sig de nævnte kritiske skader og alvorlige skader uden det involverer det mellemliggende lag og fx den tværrem, der er op til, ikke er skadet - og slet ikke når utætheden får lov at fortsætte gennem 4 yderligere måneder.

Vand der kan trænge ind, har det med at brede sig og give skader og forværring af skader, medmindre der sker en ret hurtig udbedring. Vores kunder har haft mulighed for, men har undladt at handle på oplysningerne i tilstandsrapporten hurtigt nok i den her forbindelse.

Jeg henviser i øvrigt igen til Lov om Forsikringsaftaler § 52. Vores kunder har pligt til at iagttage deres tabsbegrænsningspligt. Vores kunder kan næppe med rette siges, at have iagtta-

get deres tabsbegrænsningspligt henset til, at der gennem - yderligere 4 måneder - uhindret kan trænge vand ind i konstruktionen, uanset de har fået en konkret og skriftlig oplysning fra en beskikket bygningssagkyndig om skader, utæthed og risiko for yderligere følger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

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:

Der er i tilstandsrapporten givet oplysning om, at der ikke kan konstateres synlige skader, men at forholdet giver risiko for følgeskader. Efter nævnets opfattelse kan det af klageren med rette forstås, som om der ikke i øjeblikket er konstateret skade, men at risikoen for, at dette vil ske i fremtiden, er til stede. Havde den bygningssagkyndige i stedet anført forholdet som UN, var klageren orienteret om, at der muligvis allerede var skade i den underliggende konstruktion. Nævnet finder derfor, at klageren ikke i tilstandsrapporten er behørigt advaret herom, og nævnet finder derfor tilfældet erstatningsberettigende.

Nævnet finder ikke, at klageren har forsømt sin tabsbegrænsningspligt, ligesom nævnet heller ikke finder det godtgjort, at der skal ske fradrag på grund af værdiforringelse. Fradrag kan derfor alene ske for i forvejen planlagte arbejder og for selvrisiko.

Udgiften til erklæring fra sagkyndig finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte rådskade i bjælkelaget er erstatningsberettigende, og at selskabet kun er berettiget til at reducere erstatningen med selvrisiko og udgifter, som i forvejen er affødt af det planlagte renoveringsarbejde.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen