885/12

Den 13. februar 2012 blev i sag nr. 80.157:

xxxx xxxx
xxxxxxxx xxxxxxxxx xxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for syv anmeldte skader samt over selskabets udbedringsmetode vedrørende en ottende skade, som selskabet har anerkendt at yde dækning for.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for visse af de anmeldte forhold med henvisning til, at de ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. For så vidt angår de bygningsindretninger, der er anmeldt som ulovlige, har selskabet henvist til, at der ikke er tegnet udvidet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning. Visse af de anmeldte forhold har selskabet afvist med henvisning til, at de ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Andre forhold er afvist med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1943. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/3 2008.

Klageren anmeldte den 6/9 2010 følgende skader:

1) Ujævne betongulve under gulvtæpper,

2) Fuger ved betonvinduer, der har givet sig,

3) En ulovlig varmeinstallation,

4) Fugt på klinkegulv,

5) Ulovligheder ved skorsten,

6) Utæt skotrende,

7) Niveauspring i betongulv, og

8) Tagsten der ikke er ført tilstrækkeligt op under rygningsstenene.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 21/9 2010. Ved brev af 12/10 2010 meddelte selskabet, at det dækkede forhold 7 (niveauspring i betongulv) med 6.000 kr. inkl. moms til opspartling af gulvet. Dækning for de øvrige forhold afvistes.

Selskabet har efterfølgende fastholdt sin afgørelse ved brev af 26/11 2010 og mail af 21/12 2010, hvorefter sagen er indbragt for nævnet.

Klageren har i klageskemaet bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
…
Til brug for en overordnet vurdering af husets tilstand vil jeg anføre, at hovedbygningen er gennemrenoveret indenfor de seneste 10 år (frem til 2007), og at den ene fløj/tilbygning ligeledes er nyopført indenfor de seneste 10 år (for ca. 5 år siden).

Af udførte renoveringer kan bl.a. nævnes:

- Nyt tag overalt
- Ny tagkonstruktion overalt
- Ny elinstallation i hovedbygningen
- Nye ydervægge overalt
- Nye indervægge / renovering heraf overalt i hovedbygning
- Nye gulve overalt i hovedbygning med nedlæggelse af gulvvarme
- Nye vinduer overalt i hovedbygning
- Nye døre både udvendigt og indvendigt overalt i hovedbygning
- Nye indvendige lofter i hovedbygning
- Renovering af sokkel
- Ny varmeinstallation
- Nyt badeværelse i hovedbygning
- Nyt køkken i hovedbygning

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Jeg ønsker generelt en erstatning, som gør det muligt at udbedre skaderne på huset, som alle er indtrådt inden min overtagelse af ejendommen."

Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren fremsendt to vidneerklæringer. Af vidneerklæring fra F.C., der efter det oplyste lejer en fløj i ejendommen, og som også var lejer under den tidligere ejer af ejendommen, fremgår bl.a.:

"I forbindelse med [klagerens] klage over Topdanmark Forsikring A/S kan jeg oplyse, at følgende skader på ovennævnte ejendom allerede var indtruffet forud for [klagerens] overtagelse af ejendommen:

- Ujævne gulve herunder niveauspring
- Manglende 'overlapning' af tagsten flere steder på taget (den øvre tagsten ligger ikke alle steder over den nedre tagsten)
- Problemer med skotrender, herunder vandindtrængning
- Manglende lovliggørelse af skorsten"

Af vidneerklæring fra L.S.V., der efter det oplyste hjalp klageren med malerarbejde mv. umiddelbart efter klagerens overtagelse af ejendommen, fremgår bl.a.:

"**Vidneudsagn omkring ejendommen …**

I forbindelse med [klagerens] klage over Topdanmark Forsikring A/S kan jeg oplyse, at følgende skade på ovennævnte ejendom allerede var indtruffet forud for [klagerens] overtagelse af ejendommen:

- Væsentlige revner omkring mange vinduer"

De anmeldte forhold omtales i det følgende enkeltvis.

Ad 1) Ujævne betongulve under gulvtæpper:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…

		Ja	Nej	Ved ikke
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor? **I lejlighed er der hul i soveværelse betongulv og der er sandsynligvis revner i lejlighedens tynde betongulv.**	☒	☐	☐

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Forholdet er afvist af Topdanmark med begrundelse i, at jeg har valgt at lægge trægulv på et uoprettet betongulv. Jeg kan ikke forstå, hvilken relevans dette har for skaden. I øvrigt kan

jeg oplyse, at det først var efter nedlægning af laminatgulvet og opsætning af fodlister og efterfølgende placering af møbler (og disses vægt på gulvene), at jeg opdagede omfanget af gulvenes skævhed.

Jeg skønner, at gulvenes skævhed er op til ca. 5 cm. målt over en afstand på 5 meter. Altså meget betydelige skævheder.

Jeg har haft en håndværker til at se på skævhederne, som vurderer, at skævhederne absolut ikke er normale."

Selskabet har i brev af 11/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Ujævne betongulve under tæpper er ikke en skade**
Vores kunde har overtaget ejendommen med tæppebelægning, men har valgt at udskifte de faste tæpper med et laminatgulv.

Betongulvet er i forbindelse med vores kundes lægning af det nye gulv ikke blevet udjævnet, og vores kunde mener, at ejerskifteforsikringen skal dække en udjævning af undergulvet, så det kan fungere som undergulv for det lagte laminatgulv.

Vi kan desværre ikke dække en sådan udjævning.

Betongulvet fungerer ved overtagelsen som undergulv for en tæppebelægning, hvilket ikke stiller de samme krav til underlaget som et laminatgulv, der kræver en hel plan overflade for at ligge jævnt.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 4.B.

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.

At undergulvene ikke er forberedt til andet end tæppebelægning kan vi ikke tilbyde at dække på ejerskifteforsikringen.

At der nu for vores kunde opstår problemer på grund af ujævnhederne skyldes vores kundes egen ændring af gulvbelægningen.

Undergulvet er fuldt funktionsdygtigt som undergulv for en tæppebelægning, og forholdet medfører derfor ikke en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, ligesom det ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder.

Undergulvet burde i forbindelse med vores kundes ændring af gulvbelægningen have været forberedt til det nye laminatgulv.

At vores kunde ikke umiddelbart kan foretage en ændring af gulvbelægning til laminatgulv uden at forberede undergulvet, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser til AK 71.095, hvor der også under gulvtæppet viste sig skævheder, som af nævnet ikke ansås for en skade henset til at betongulvet var udført til tæppebelægning."

Hertil har klageren i brev af 26/4 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"*På side 2 anføres, at 'Undergulvet er fuldt funktionsdygtigt som undergulv for en tæppebelægning..' og videre 'ligesom det ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder.'*

Der er jo tale om meget betydelige ujævnheder ikke blot mht. gulve, hvor der tidligere har været væg til væg tæpper, men overalt, - også gulve med flisebelægning. Langt de fleste gulve er kun ca. 5 år gamle - huset er jo blevet gennemrenoveret.

Hvis det er muligt synes jeg, at Ankenævnet skulle komme og generelt besigtige huset. - Det kan jo meget nemt blive påstand mod påstand."

Herefter har selskabet i brev af 19/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Skæve gulve under tæpper**
Vores kunde oplyser, at det forhold, at gulvene ikke er klargjort til lægning af trægulve er en skade, da gulvene er renoveret indenfor de seneste år.

Vores kunde har overtaget ejendommen med en tæppebelægning.

Det er ikke afgørende, om gulvene er blevet renoveret i forhold til anmeldelsen om, at gulvet ikke har været jævnt nok til vores kundes lægning af laminatgulvet, til hvilken gulvbelægning undergulvet er forberedt.

Vores kunde er herudover i tilstandsrapporten gjort bekendt med, at der nogle steder er revner og niveauspring.

Vores kunde har selv ændret gulvbelægningen og valgt at lægge et laminattrægulv ovenpå betongulvet uden at forberede gulvet hertil.

At der nu opstår skade på gulvene anser vi således ikke for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, som har været til stede ved overtagelsen i 2008. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A. og 4.B.

Vores kunde burde selv før lægning af sit nye gulv have foretaget de rette foranstaltninger til lægning af gulve. Vi bemærker i den forbindelse, at vores kunde netop ved aftagning af tæppebelægningen har kunne konstatere undergulvets tilstand.

Det forhold, at undergulvet er for ujævnt til lægning af laminatgulv, må vi fortsat fastholde ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand i sig selv, når ejendommen er overtaget med tæppebelægning og henviser igen til f.eks. AK 71.095.

Vores kunde er advaret om revner og niveauspring
De steder, hvor der reelt er tale om revner og niveauspring, må vi igen henvise til, at vores kunde allerede er gjort bekendt med dette ved tilstandsrapportens oplysninger.

Sælger oplyser til spørgsmålet om, hvorvidt der er skader på de gulve, som er tildækket med tæpper:

'I lejlighed er der hul i soveværelse betongulv og der er sandsynligvis revner i lejlighedens tynde betongulve'."
Vores kunde er således advaret om niveauspring og revner, og har haft mulighed for at medtage dette i betragtningen ved sit køb af ejendommen. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.A. og 5.D."

Ad 2) Fuger ved betonvinduer, der har givet sig:

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Forholdet er afvist Topdanmark med begrundelse i, at de vurderer, at revnedannelsen er opstået efter overtagelsen.

Jeg gjorde taksatoren fra Topdanmark klart opmærksom på, at revnedannelserne allerede var indtruffet på tidspunktet for overtagelse af ejendommen. Jeg har vidner på, at dette også er tilfældet, som også er villige til at bevidne dette, hvis dette måtte blive nødvendigt.

Endvidere gør jeg opmærksom på, at der er tale om meget væsentlige revnedannelser, primært omkring vinduer og døre."

Selskabet har i brev af 11/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedligeholdelse af fuger er ikke en skade**
Vores kunde oplyser, at fuger ved vinduer har givet sig.

Vores taksator vurderer, at fugerne løbende har givet sig en smule. Dette har ikke medført nogen betydning for vinduernes fastgørelse eller tæthed.

Vi anser ikke almindelig vedligeholdelse af fuger ved vinduer for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet har ikke medført nogen skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, og eftergivningen har ikke medført nogen betydning for hverken fastgørelse eller tæthed.

Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at der ved overtagelsen er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.

Vi må herved fastholde vores afgørelse."

Hertil har klageren i brev af 26/4 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"*På side 3 anføres, at 'fugerne løbende har givet sig en smule. Dette har ikke medført nogen betydning for vinduernes fastgørelse eller tæthed'.*

Der er efter min opfattelse tale om meget betydeligere revner og ikke blot omkring vinduer."

Herefter har selskabet i brev af 19/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedligeholdelse af fuger er ikke en skade**
Vores kunde har overtaget ejendommen i 2008.

Ved besigtigelsen, som sker over to år efter overtagelsen kunne alene konstateres, at fugerne havde givet sig.

Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at fugerne herved udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand ved overtagelsen af ejendommen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A og 4.B.

Løbende vedligeholdelse i egen ejertid udgør ikke en skade på ejerskifteforsikringen."

Ad 3) En ulovlig varmeinstallation:

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Forholdet er afvist af Topdanmark, idet de vurderer, at varmeinstallationen er lovlig.

Hvis det ønskes kan jeg naturligvis nemt få en autoriseret VVS-installatør til at gennemgå varmeinstallationen. Jeg kan endvidere oplyse, at jeg allerede har haft en faglært VVS-mand til at se herpå, som umiddelbart vurderer, at varmeinstallationen ikke er godkendt."

Selskabet har i brev af 11/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**En muligvis ulovlig installation er ikke omfattet af forsikringen**
Vores kunde har anmeldt, at varmeinstallationen muligvis er ulovlig.

Vores taksator har ikke ved besigtigelsen kunne konstatere nogen ulovligheder.

Vores kunde har tegnet en ejerskifteforsikring, som alene yder dækning efter minimumskravene, og har herved ikke en udvidet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning.

Allerede af den årsag, kan vi ikke tilbyde at dække en eventuel lovliggørelse af varmeinstallationen, hvis den skulle vise sig ulovlig.

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.C.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan dække en eventuel lovliggørelse af varmeinstallationen, hvis den måtte være ulovlig."

Ad 4) Fugt på klinkegulv:

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Der anføres af Topdanmark: 'Forholdet er ikke dækket på forsikringen, da det vurderes at være husets oprindelige konstruktion fra 1949 der er årsag til opfugtningen.'

Jeg kan oplyse, at gulvet er lagt indenfor de seneste 10 år, hvor der også blev nedlagt gulvvarme. Endvidere er der ligeledes foretaget renovering af sokkel indenfor de seneste 10 år."

Selskabet har i brev af 11/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Fugt på klinkegulv grundet oprindelig konstruktion er ikke dækket**
Vores taksator har konstateret et mindre område på klinkegulvet ved ydervæggen, hvor der kunne konstateres lidt fugt.

Det er taksatorens vurdering, at der er tale om opstigende grundfugt eller udefrakommende fugt fra ydermuren, som skyldes bygningens oprindelige konstruktion.

Som vi også har skrevet til vores kunde, er der os bekendt ikke sket ændringer i de grundlæggende bygningskonstruktioner. At fugten netop ses ved gulvet ved ydervæggen indikerer også, at der er tale om et forhold, som skyldes bygningens oprindelige konstruktion.

Opstigende grundfugt, som skyldes bygningens oprindelige konstruktion anser vi ikke for en skade, da det ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.B.

Som vi også har skrevet til vores kunde, hører vi gerne, hvis der udover den skete renovering er foretaget væsentlige ændringer i de grundlæggende oprindelige konstruktioner.

Vi har ikke modtaget oplysninger, der kan begrunde en ændring af vores vurdering. De skete renoveringer, som vores kunde oplyser om ses ikke at vedrøre væsentlige ændringer efter byggelovens § 2.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at det efter forsikringsaftalelovens § 22, påhviler forsikringstager at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed.

Som sagen er oplyst finder vi det ikke sandsynliggjort at fugten ved soklen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Hertil har klageren i brev af 26/4 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"*På side 4 anføres, at Opstigende grundfugt, som skyldes bygningens oprindelige konstruktion anser vi ikke for en skade, da det ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstandard'*

Jeg fremhæver igen, der er nedlagt nye betongulve for ca. 5 år siden, og at der endvidere er foretaget renovering af sokkel i forbindelse med renoveringen af ejendommen."

Herefter har selskabet i brev af 19/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Opstigende grundfugt er ikke en skade trods renovering**
At der kan trænge grundfugt op anser vi ikke for en skade i en ejendom fra 1943, da det ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kunde oplyser at soklen er renoveret. Dette ændrer ikke vores vurdering, da der som sagen er oplyst, ikke er sket væsentlige ændringer af konstruktionen, jf. byggelovens § 2, men alene har været en renovering af den eksisterende konstruktion.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke finder det sandsynliggjort, at skadebegrebet er realiseret."

Ad 5) Ulovligheder ved skorsten:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstensoverflade i tagrum er mørnede med løse fuger og er med ældre løbesodsmisfarvninger. Note: Skaderne vurderes at være en følge af almindeligt slid og ælde. Reparation er almindelig vedligeholdelse."

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Der anføres af taksatoren fra Topdanmark: 'Forholdet er afvist, da jeg ikke vurderer at der en ulovlighed ved skorstenen.'

Til dette vil jeg anføre, at jeg har vidne på, at sælger vidste at skorstenen var ulovlig. Det er naturligvis ikke noget problem, at få en skorstensfejer til at gennemgå skorstenen, hvis dette måtte ønskes."

Selskabet har i brev af 11/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Ulovligheder på skorsten er ikke omfattet af ejerskifteforsikring**
Vores kunde fastholder dækning af eventuelle ulovligheder ved skorstenen. Vi har dog ikke modtaget dokumentation for, at der skulle være tale om en ulovlig skorsten.

Som tidligere oplyst, har vores kunde alene tegnet en ejerskifteforsikring, som alene yder dækning efter minimumskravene, og ikke en udvidet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning.

Vores kundes ejerskifteforsikring dækker derfor ikke en eventuel lovliggørelse af skorstenen. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.C.

Der er på nuværende tidspunkt ikke konstateret skader eller nærliggende risiko for skader, udover de forhold, som allerede er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapporten under punkt 8.16: Bemærkninger til skorsten: 'Skorstensoverflade i tagrum er mørnede med løse fuger og er med ældre løbesodsmisfarvninger. No-

te: Skaderne vurderes at være en følge af almindelig Slid og ælde. Reparation er almindelig vedligeholdelse'.

Forholdet har fået karakteren K1.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 5.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet 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.

Som sagen er oplyst, kan vi derfor ikke tilbyde vores kunde en lovliggørelse af skorstenen eller udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte skader."

Ad 6) Utæt skotrende:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	UN	Mod nord og vest er der afskalninger på teglstaget. Note: Taget bør generelt undersøges for frostfasthed.
8.2 Tagfald	K3	Det nederste stykke tag omkring huset har kun ca. 20 grader taghældning. Note: Teglbranchens oplysningsråd har krav om mindst 25 grader hældning, hvorfor der ikke kan garanteres for tæthed."

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Topdanmark anfører omkring skotrender: 'Forholdet er ikke dækket af forsikringen da det vurderes at forholdet er opstået efter overtagelsen af boligen.'

I lighed med under pkt. 2 gjorde jeg taksatoren fra Topdanmark klart opmærksom på, at utæthed i skotrender allerede var indtruffet på tidspunktet for overtagelse af ejendommen (jeg har vidne på, at dette også er tilfældet, som også ønsker at bevidne dette, hvis dette måtte ønskes)."

Selskabet har i brev af 11/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Det er ikke sandsynliggjort at skotrende har været utæt ved overtagelsen**
Vores kunde har overtaget ejendommen den 1. august 2008.

Over to år efter overtagelsen anmelder vores kunde, at skotrender er blevet utætte.

Vores taksator oplyser, at der ikke kunne konstateres følgeskader eller nogen indikationer på, at skotrenderne skulle have været utætte gennem længere tid, hvorfor vi ikke finder det sandsynliggjort, at taget har været utæt i over to år.

Det er en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at der konstateres en bygningsskade, der har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.

Vores kunde oplyser hertil, at han har været bekendt med, at tagbelægningen har været utæt i over to år.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at det følger af vilkårenes punkt 6, at sikrede skal anmelde skaden hurtigst muligt efter de får kendskab til skaden, og at sikrede så vidt muligt skal afværge eller begrænse skaden.

Havde utætheden således været til stede allerede ved overtagelsen, burde vores kunde have anmeldt dette umiddelbart herefter og ikke afvente to år uden at foretage udbedring.

En utæt skotrende vil ved utæthed gennem to år efterlade tegn på vandindtrængning, som ikke kunne konstateres.

Som sagen er oplyst på nuværende tidspunkt finder vi det ikke sandsynliggjort, at der har været en skade på skotrenderne ved overtagelsen af ejendommen, som går udover tilstandsrapportens bemærkninger.

Tilstandsrapporten har kritiske bemærkninger til taget
Det fremgår af tilstandsrapporten under punkt 8.2: 'Det nederste stykke omkring huset har kun ca. 20 grader taghældning. Note: Teglbranchens oplysningsråd har krav om mindst 25 grader hældning, hvorfor der ikke kan garanteres for tæthed.

Forholdet har fået karakteren K3, som beskriver en kritisk skade, der vil medføre skade på andre bygningsdele.

Under punkt 8.1 fremgår: 'Mod nord og vest er der afskalninger på tegltaget. Note: Taget bør generelt undersøges for frostfasthed.

Forholdet har fået karakteren UN, som beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Vælger køberen at gennemføre handlen uden at få forholdet undersøgt nærmere, bærer køber selv denne risiko.

Det er vores opfattelse, at en generel gennemgang af taget også ville have afdækket eventuelle utætheder.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 5.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet 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.

Utætheder, der skyldes tagets hældning eller utætheder, som en generel undersøgelse af taget ville have afdækket, vil derfor ikke være dækket af ejerskifteforsikringen."

Hertil har klageren i brev af 26/4 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"*På side 5 anføres, at 'Vores kunde oplyser hertil, at han har været bekendt med, at tagbelægningen har været utæt i over to år.'*

Når man læser dette, kan det let opfattes som om, at jeg i over to år har været vidende om at taget er utæt. Dette er imidlertid ikke korrekt. I forbindelse med kraftigt regnvejr tidligere i år (2011) opdagede jeg for første gang, at taget er utæt. Jeg nævnte dette for en person, som også kender den tidligere ejer. Han fortalte mig, at den tidligere ejer havde problemer med utætheder i taget. Dette vil sige for mere end 2 år siden, idet jeg jo overtog ejendommen i august 2008.

På side 5 anføres endvidere, at 'Havde utætheden således ikke været til stede allerede ved overtagelsen, burde vores kunde have anmeldt dette umiddelbart herefter og ikke afvente to år uden at foretage udbedring.'

Jeg er helt uforstående overfor dette. Hvordan kan jeg anmelde og udbedre en skade, som jeg ikke har kendskab til? - Som ovenfor anført blev jeg jo først opmærksom på utæthederne i taget i år.

På side 5 anføres også, at 'En utæt skotrende vil ved utæthed gennem to år efterlade tegn på vandindtrængning, som ikke kunne konstateres.'

Jeg er helt enig i, at der vil være tegn på vandindtrængning. Dette er der også, men taksatoren fra Topdanmark var slet ikke oppe på loftet for at besigtige skaderne."

Herefter har selskabet i brev af 19/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Utætheden var ikke til stede ved overtagelsen**
Det er en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at en given skade har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.

Som vores kunde selv skriver, oplevede han i forbindelse med et regnvejr i år (2011) for første gang, at taget var utæt.

Ejendommen er overtaget i 2008.

Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at taget har været utæt ved overtagelsen.

Andenhåndsviden om, at sælger har oplevet utætheder kan desværre ikke sandsynliggøre, at de konkrete utætheder har været til stede ved overtagelsen, når de først er konstateret så længe efter overtagelsen."

<u>Ad 7) Niveauspring i betongulv:</u>

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…

		Ja	Nej	Ved ikke
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor? **I lejlighed er der hul i soveværelse betongulv og der er sandsynligvis revner i lejlighedens tynde betongulv.**"	☒	☐	☐

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Til udbedring ønsker Topdanmark blot en spartling af gulvet. Jeg synes, dette virker som noget af en 'lappeløsning'..!"

Selskabet har i brev af 11/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Sælger har oplyst om niveauspring i betongulv**
Vores kunde klager over, at vi dækker en udspartling af det konstaterede niveauspring/hul ved soklen i betongulvet i værelset i lejeboligen.

Vi har dækket denne udspartling og vedstår os naturligvis dette, men kan desværre ikke imødekomme en større udbedring.

Vi kan i tilstandsrapporten læse, at vores kunde allerede ved købet af ejendommen er blevet oplyst om, at der er niveauspring og revner i lejlighedens betongulv.

Det fremgår af tilstandsrapporten på side 13 under punkt 6.1, at sælger svarer bekræftende på spørgsmålet om, hvorvidt der er skader på de gulve, som er tildækket med tæpper mv. Sælger oplyser herunder 'I lejlighed er der hul i soveværelse betongulv og der er sandsynligvis revner i lejlighedens tynde betongulv.'

Vores kunde er herved gjort bekendt med, at betongulvets tilstand og forholdene vil derfor efter vilkårene ikke være dækket af ejerskifteforsikringen. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.A. og 5.D.

Efter vilkårenes punkt 5.D dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at køber er gjort bekendt med ved handlen.

Vores taksator har alligevel meddelt dækning til en reparation af det konstaterede hul, selvom der ikke er tale om et forhold, der efter vilkårene er dækket af ejerskifteforsikringen.

Allerede af den årsag vil yderligere dækning vedrørende betongulvets tilstand ikke blive imødekommet.

Ikke desto mindre anser vi den godkendte udspartling til 6.000,- kr. som en tilstrækkelig udbedring og forsvarlig reparation af det konstaterede hul.

Vi afventer kopi af faktura fra vores kunde til nedskrivning af selvrisikoen, og kan desværre ikke imødekomme en yderligere dækning af lejlighedens betongulv."

Hertil har klageren i brev af 26/4 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"*På side 7 anføres, at 'Vi kan i tilstandsrapporten læse, at vores kunde allerede ved købet af ejendommen er blevet oplyst om, at der er niveauspring og revner i lejlighedens betongulv.'*

Til argument for dette anføres videre på side 7: 'Sælger oplyser herunder. I lejlighed er der hul i soveværelse betongulv og der er sandsynligvis revner i lejlighedens tynde betongulv.'

Jeg kan ikke ud af tilstandsrapporten læse om ovennævnte niveauspring. De er i øvrigt tillige skjult under væg til væg tæpper. Jeg har først opdaget dem ved at skære hul på tæpperne.

Der er tale om meget betydelige og 'mærkelige' niveauspring, som jeg gerne vil have Ankenævnet til at besigtige hvis muligt."

Ad 8) Tagsten der ikke er ført tilstrækkeligt op under rygningsstenene:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	UN	Mod nord og vest er der afskalninger på teglta-get. Note: Taget bør generelt undersøges for frost-fasthed.
8.2 Tagfald	K3	Det nederste stykke tag omkring huset har kun ca. 20 grader taghældning. Note: Teglbranchens oplysningsråd har krav om mindst 25 grader hældning, hvorfor der ikke kan garanteres for tæthed."

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Taksatoren fra Topdanmark vurderer, at det at rygningen ikke overalt går ned uden over øverste tagsten ikke er en skade. Jeg er meget uenig heri.

Min holdning er, at det må da være sådan at tagsten skal 'overlappe' hinanden - den øvre ovenover den nedre-liggende, hvilket ligeledes nogle steder ikke er tilfældet på taget. Topdanmark skriver, at dette vurderes omtalt i tilstandsrapporten. Jeg kan imidlertid ikke læse af tilstandsrapporten, at dette problem er omtalt!"

Selskabet har i brev af 11/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Rygningen medfører ikke nogen nærliggende risiko for skade**
Vores kunde mener ikke, at tagstenene er ført tilstrækkeligt op under rygningsstenene.

Vores taksator oplyser, at der ikke kunne konstateres nogen skader eller nærliggende risiko for skader på rygningen.

Tagstenene kunne være ført længere op under rygningen, men rygningen ses med tilstrækkelig overlapning, og der er ikke konstateret nogen skader eller nærliggende risiko for skader. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.B.

Vi gør igen for god ordens skyld opmærksom på, at forholdene vedrørende tagets hældning og karakteren UN om en generel undersøgelse af taget, som er oplyst i tilstandsrapporten, ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen, som beskrevet ovenfor med henvisning til vilkårenes punkt 5.A."

Hertil har klageren i brev af 26/4 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"*På side 6 anføres, at 'Tagstenene kunne være ført længere op under rygningen, men rygningen ses med tilstrækkelig overlapning, og der er ikke konstateret nogen skader eller nærliggende risiko for skader.'*

Nogle steder er tagstenene slet ikke ført op under rygningen. Hvordan kan man undgå, at dette medfører en nærliggende risiko for skader?

I øvrigt gælder manglende 'overlapning' af tagsten - overlapning af den øvre over den nedre - generelt flere steder på taget og ikke alene rygningen, men også især omkring skotrender."

Herefter har selskabet i brev af 19/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Der er ikke konstateret skade på tagstenene**
Vores taksator har besigtiget tagstenene, og kunne ikke konstatere skade som følge af tagstenenes overlapning.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at tagstenenes overlapning i sig selv udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.

Vi bemærker desuden igen, at der i tilstandsrapporten er bemærkninger til både tagbelægningen/rygningen og tagfaldet."

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 i forsikringstiden.

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.
…
C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Ad 1) Ujævne betongulve under gulvtæpper:

Klageren har oplyst, at ejendommens gulve har betydelige ujævnheder, og at disse forekommer, både hvor der tidligere har været væg til væg-tæppe, og hvor der er flisegulv.

For så vidt angår ujævnhederne under væg til væg-tæpperne finder nævnet at måtte lægge vægt på, at betongulvet er udført til tæppebelægning, hvorfor de anførte ujævnheder ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. På denne baggrund, og henset til oplysningerne i tilstandsrapporten, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

For så vidt angår de angivne ujævnheder ved flisegulvet finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag - hvor der ikke over for nævnet er tilvejebragt nogen dokumentation for ujævnhedernes omfang - ikke har bevist, at der foreligger skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad 2) Fuger ved betonvinduer, der har givet sig:
På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade.

Ad 3) En ulovlig varmeinstallation:
Der er ikke tegnet udvidet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning. Herefter, og da forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Ad 4) Fugt på klinkegulv:
Henset til ejendommens alder finder nævnet det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at den opstigende grundfugt udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad 5) Ulovligheder ved skorsten:
Der er ikke tegnet udvidet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning. Herefter, og da nævnet ikke finder det godtgjort, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade ud over det i tilstandsrapporten beskrevne forhold, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Ad 6) Utæt skotrende:
Klageren har oplyst, at han opdagede, at taget var utæt i forbindelse med et kraftigt regnvejr i 2011. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at skaden var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Ad 7) Niveauspring i betongulv:
Henset til oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet, at klageren ikke har krav på yderligere erstatning end allerede anerkendt af selskabet.

Ad 8) Tagsten der ikke er ført tilstrækkeligt op under rygningsstenene:

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at tagstenenes oplægning udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen