887/12

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.391:

xxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning til udskiftning af gulvet i ejendommens spisestue, til reparation af et vindue i spisestuen samt til udskiftning af en punkteret rude.

Selskabet har anerkendt at dække udskiftning af gulvet i ejendommens stue, men har afvist at udvide dækningstilsagnet til spisestuen med henvisning til, at der er tale om to opdelte rum, og at der ikke er konstateret skade på gulvet i spisestuen. For så vidt angår vinduet og den punkterede rude har selskabet henvist til, at forholdene er nævnt i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1966. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/3 2011, men fik dispositionsadgang allerede fra den 10/12 2010. I forbindelse med købet modtog klageren tilstandsrapport af 14/9 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
…			
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? *Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene på besigtigelsestidspunktet.*	☒	☐	A

Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synlige skader vil fremgå af tilstandsrapporten.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	4. Vinduer og døre		
…			
	4.2 Vinduer	K2	Ældre vinduer og terrassedør er udtjente/nedslidte, samt med defekte gummilister og der er trænedbrydning samt vindue spisestue er sunket.
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulv i huset fjedrer/knirker."

Klageren anmeldte den 17/12 2010, at der var konstateret insektangreb i stuegulvet. Selskabets taksator besigtigede ejendommen, og ved brev af 10/1 2011 meddelte selskabet, at det dækkede udskiftning af 22 m^2 parketgulv i stuen, da dette var angrebet af borebiller. Selskabet tilbød endvidere at stille 25.336 kr. til rådighed, såfremt klageren ikke ønskede samme gulvkonstruktion, idet selskabet dog gjorde opmærksom på selvrisikoen.

Klageren meddelte ved mail 20/1 2011, at han var utilfreds med selskabets afgørelse, idet han gjorde gældende, at det var tale om ét sammenhængende gulv i stue og spisestue.

Ved mail af 7/2 2011 anmeldte klageren, at rammen omkring et blyindfattet vindue i spisestuen var rådnet, samt at der var en punkteret rude i det sydvendte børneværelse.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 10/2 2011 og anførte i mail af 11/2 2011 til selskabet:

"Hvad angår gulvet stuen med borebiller/råd er jeg enig med tax …, at gulvet udskiftes i selve stuen med afgrænsning til skillevægge.
- Gulvet har en naturlig afgrænsning til øvrige rum med bundstykker i døre osv.

Den tilstødende spisestue, hvor kunden også ønsker gulvet udskiftet, som en skade på ejerskifteforsikringen, har jeg afvist at dække.
Gulvet er ligeledes et lamelparketgulv fra 1966, hvor tiden har sat sit forventelige præg, og der er umiddelbart ikke tegn på trænedbrydning i undergulv.

Ved radiator ses en gammel fugtaftegning, hvor der tidligere har været en opfugtning sandsynligvis fra en radiatorventil, - hvilket jeg nu har målt til normalt tør.

Efteranmeldt forhold på vindue til spisestue
Kunden anmelder nu skade på vindue med blyindfatning til spise, hvor selve ruden er sunket ned i bundkarme som følge af nedbrudt træ.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2 og skal/er afvist

4.2 Vinduer
-K2- Ældre vinduer og terrassedør er udtjente/nedslidte, samt med defekt gummilister og der er trænedbrydning samt vindue spisestue er sunket.

Angående punkterede termoruder, var kunden selv klar over, at dette ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Ved brev af 28/2 2011 afviste selskabet at dække udskiftning af gulvet i spisestuen. Selskabet afviste endvidere at dække reparation af vinduet i spisestuen samt udskiftning af den punkterede rude med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**

Taksators afgørelse ligger under selvrisikobeløbet, og forholder sig udelukkende til gulvskade mod syd og vest. Stuen (se tegning) er oprindelig en hel vinkel og nuværende rumopdeling er letvæg opstillet på oprindeligt gulv, som er lagt i ét forløb på strøer. Denne afgørelse påklages og forsikringsselskab sender ny taksator som bekræfter første taksering.

Ligeledes udfører taksator fugtmåling i stue ved nordvendt vindue, som også i gulvet er 'skadet' med ujævnhed og mulige manglende strøer.
K2 skade ved vestvendt vindue afvises af taksator efter indvendig besigtigelse. Ved udvendig besigtigelse konstateres råd, mangler/defekt sålbænk, stærkt eroderet/beskadiget fuge. Vinduet har ikke været dækket af bevoksning på noget tidspunkt og dermed tilgængeligt for både tilstandsrapport/byggesagkyndige samt taksatorer.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Have dækket omkostninger i.f. med gulvrep.
Have dækket omkostninger i.f. med vinduer
Alternativt have underkendt tilstandsrapport som fejlagtig og mangelfuld og vildledende."

Selskabet har i brev af 24/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vi mener vi har dækket skaden korrekt**

Vores kunde gør gældende, at han er berettiget til også at få skiftet gulvet i spisestuen, idet han henviser til, at stuen oprindelig er en hel vinkel, og at nuværende rumopdeling er letvæg opstillet på oprindeligt gulv som er lavet i et forløb på strøer.

Vi er desværre ikke enige med vores kunde.

Vores kunde har anmeldt borebilleangreb på gulvet i stuen, dette har vi anerkendt at udskifte. Det skal i den anledning bemærkes, at vi har tilbudt at udskifte hele stuegulvet på 22 m2, uden at gøre fradrag for slid og ælde, hvilket vi ellers er berettiget til.

Vi mener ikke, at vores kunde har krav på også, at få skiftet gulvet i spisestuen, idet der ikke på gulvet i spisestuen er konstateret en aktuel bygningsskade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Vi har ved afgørelsen heraf lagt vægt på, at vores taksator oplyser, at der i spisestuen ligeledes er tale om et lamelparketgulv fra 1966, som tidens tand har sat sit forventelige præg på, men at der ikke ses tegn på trænedbrydning i undergulvet. Et forhold, vi mener, bør tillægges afgørende betydning.

Uanset om det måtte blive lagt til grund, at vores kundes stue og spisestue tidligere har været et rum, mener vi ikke, at det kan føre til en ændret begrundelse.

Vi mener, at der ved afgørelsen heraf skal lægges vægt på, hvorledes husets rumopdeling var da vores kunde købte huset. Det fremgår af den salgsopstilling, der lå til grund for salget af huset, at stuen og spisestuen er to rum, opdelt af skillevægge og døre, jf. vedlagte salgsopstilling.

Herudover mener vi, at der ved afgørelsen bør lægges vægt på, at vores taksator oplyser, at gulvet har en naturlig afgrænsning til øvrige rum med bundstykker i døre.

Her kan I læse vores holdning til vores kunde klage over vindue/punkterede ruder
Hvad angår vores kundes klage over vindue/punkterede ruder, mener vi også at vi har afgjort sagen korrekt.

Vi har ved afgørelsen heraf lagt vægt på, det fremgår af vilkårene til ejerskifteforsikringen, at den ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet klart er forkert beskrevet, jf. vilkårenes pkt. 5-A.
…
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten omkring vinduer skrevet. 'Ældre vinduer og terrassedør er udtjent/nedslidte, samt med defekte gummilister og der er trænedbrydning samt vindue i spisestue er sunket'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Vi mener, at tilstandsrapporten er korrekt beskrevet, og at vores kunde på købstidspunktet er blevet tilstrækkeligt advaret om vinduernes tilstand.

For så vidt angår punkteret vindue mener vi også at vores afgørelse om at afvise forholdet er korrekt.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har skrevet, at 'Det ikke altid er muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys - og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet'.

Da der er taget forbehold for ikke synlige punkterede termoruder, kan vi ikke tilbyde at erstatte det pågældende vindue.

Vores kundes oplysning om, at vinduet ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke har været dækket af bevoksning, mener vi desværre ikke kan føre en ændret vurdering, da den bygningssagkyndige netop har taget forbehold herfor, da det netop ikke altid er muligt at konstatere vinduernes faktiske tilstand, vi henviser til Jeres praksis herom fx 72.245.

Vi mener vores kunde bør klage til disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige
Som vi læser vores kundes klage ønsker han subsidiært tilstandsrapporten underkendt.

Det er vores opfattelse, at vores kunde bør klage til disciplinær og klagenævnet for byggesagkyndige, der har kompetence til at behandle klager over tilstandsrapporter."

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."

Nævnet udtaler:

Gulvet i spisestuen:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at stue og spisestue tidligere har været ét rum, men var opdelt i to rum, da klageren købte huset. Nævnet finder endvidere at måtte lægge til grund, at gulvet i stuen har en naturlig afgrænsning til gulvet i spisestuen, og at der bl.a. er lagt et bundstykke i døren mellem rummene. Endelig finder nævnet at kunne lægge til grund, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko herfor på spisestuens gulv, men alene på gulvet i stuen. På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til udskiftning af gulvet i spisestuen.

Vinduet i spisestuen og den punkterede rude:

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at forholdene ikke går ud over, hvad klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger måtte kunne forvente. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson