Ankenævnet for Forsikring

899/12

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 81.779:

xxxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte forhold, der fremgår af en ny tilstandsrapport, som de har indhentet i forbindelse med deres salg af den forsikrede ejendom. De er af den opfattelse, at forholdene er dækningsberettigende, idet de ikke er anført i den tilstandsrapport, der oprindelig dannede grundlag for deres køb af ejendommen.

Selskabet henviser til, at de omhandlede forhold ikke er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1953, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/12 2006. Kontantprisen udgjorde 3,37 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 8/8 2006. Af denne tilstandsrapport fremgår bl.a.:

2. 81.779

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K2	Der ses 2 revnede gulvfliser ved gulvafløbet.
	9.4 Gulvafløb	K3	Der ses betonstøbning mellem afløbsrist og afløbsskål i gulvafløb. Note: risiko for vandindtrængning i tilstødende konstruktioner.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)"

Af tilstandsrapport af 27/5 2011, som klagerne har ladet udarbejdet i forbindelse med deres salg af ejendommen, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Klinkegulv i kælderen har flere steder mangelfuld vedhæftning og gulvklinker mangler hvor olietank/oliefyr har stået.
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.10 Undertage/understrygning	K1	Undertag i tagrummet er med lidt skimmelafsætning.
		K3	Undertag er ikke ført til tagrende og der er ikke monteret fodblik. Note: Forholdet giver risiko for fugtskader på underliggende konstruktioner/udhæng.
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægnig	K1	Gulvfliser er enkelte steder med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse omkring nyere gulvafløb - stueetagen og i kældertoilet. Note: gulvfliser er uden for det direkte vandbelastede område.

9.2 Vægkonstruktion/ -belægning	K3	Vægfliser er enkelte steder med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse - brusenichen i stueetagen og bruseniche i kælderbad. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
9.3 Fuger	K3	Der mangler enkelte mørtelfuger i kælderbad - brusenichen. Note: Fugerne er i vådzonen. Der er her risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner.
9.4 Gulvafløb	K3	Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i kælderbad er ikke tætsluttende. Note: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugtgennemtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader."

I klagernes brev af 31/5 2011 til selskabet hedder det:

"I forbindelse med en byggeteknisk gennemgang af vort hus, er vi blevet gjort bekendt med at der er nogle forhold på huset, som vi forventer Topdanmark dækker udbedringen af.

I forbindelse med overtagelsen af huset d. 01-12-2006, er der inden overtagelsen udarbejdet en tilstandsrapport af 08-08-2006 af en byggetekniker fra … Vi har nu fået foretaget en ny byggeteknisk gennemgang af huset, og her skal vi venligst bede om udbedring af følgende fejl:

Tagkonstruktion:
Af rapporten fra d. 08-08-2006 fremgår det ikke, at undertaget ikke er ført helt ud i tagrenden, og at der burde være monteret en afslutningsliste, hvor undertaget kunne fastgøres på. Vi har ligeledes fået oplyst, at undertaget er med skimmelafsætning. Disse forhold ønskes udbedret.

Bad, toilet og bryggers:
I kælderen er der et gulvafløb, hvor samlingen mellem afløbsskål og rist ikke er tætsluttende. Badeværelser i stueetagen og i kælderen har fliser og gulvklinker med manglende vedhæftning Disse forhold er ikke nævnt i rapport af 08-08-2006 og ønskes udbedret.

Vi ser frem til at høre fra Topdanmark, snarest muligt."

Af klagernes mail af 10/6 2011 til selskabet fremgår bl.a.:

"Som aftalt pr. telefon fremsender jeg hermed den tilstandsrapport der er blevet udarbejdet i forbindelse med, at vi har sat vores hus til salg.

Det er punkterne:

- 2.1 Klinkegulv har flere steder mangelfuld vedhæftning

4. 81.779

- 8.10 Undertag er ikke ført til tagrende og der er ikke monteret fodblik
- 9.2 Vægfliser er enkelte steder med mangelfuld vedhæftning
- 9.4 Samling mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i kælderbad er ikke tætsluttende"

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af en taksator. Besigtigelsen fandt sted den 28/6 2011. På baggrund heraf udfærdigede taksatoren rapport af 6/7 2011. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af de anmeldte forhold**

Forhold 1: Undertag går ikke i tagrende

1. Ved besigtigelse kunne det konstateres at undertaget ikke gik ud i tagrende og monteret fodblik, det stoppede ved første bræt i udhæng (på udv. side af mur)
2. Det blev opdaget ved udarbejdelse af nye tilstandsrapport hvor den byggesagkyndige opdager forholdet og giver det en K3 i den nye tilstandsrapport.
3. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten fra 08-08-2006

…

Forhold 2: Afløbsskål i bryggers/bad er ikke lavet rigtigt

1. Ved besigtigelse kunne der konstateres at man ikke kunne se om der var en afløbsskål eller om der kun der beton som er lavet som afløb. Der er afløb fra bad og håndvask.
2. Det blev opdaget ved udarbejdelse af nye tilstandsrapport hvor den byggesagkyndige opdager forholdet og giver det en K3 i den nye tilstandsrapport.
3. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten fra 08-08-2006 og er ikke
4. dækket af forsikringen.

…

Forhold 3: Løse klinker på gulvet i kælder og løse klinker i bad

1. Ved besigtigelse kunne der konstateres at man ikke høre ved at slå på klinkerne op [på?] gulv og væg at de var løse, der kunne konstateres enkelte fuger i baderum var løse.
2. Det blev opdaget ved udarbejdelse af nye tilstandsrapport hvor den byggesagkyndige opdager forholdet og giver det en K3 i den nye tilstandsrapport.
3. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten fra 08-08-2006.

…

Forhold 4: Skimmel på undertag

1. Ved besigtigelse kunne der konstateres aftegninger af skimmel på undertaget.
2. Det blev opdaget ved udarbejdelse af nye tilstandsrapport hvor den byggesagkyndige opdager forholdet og giver det en K3 i den nye tilstandsrapport.
3. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten fra 08-08-2006."

På baggrund af oplysningerne i taksatorrapporten afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved brev af 15/8 2011.

5. 81.779

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, som de klagede over ved brev af 31/8 2011 til selskabet.

Foranlediget heraf lod selskabet forholdene besigtige af en anden taksator. Efter det oplyste var denne taksator enig i den allerede foretagne vurdering.

Klagerne sendte endnu en klage til selskabet den 21/11 2011, hvorefter selskabet på ny fastholdt afslaget på forsikringsdækning ved brev af 29/11 2011 til klagerne.

Den 23/12 2011 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
På baggrund af gentagne henvendelser og besigtigelser, kan vi desværre ikke få Topdanmark til at anerkende fejl og mangler til udbedring. Vi har i forbindelse med salg af vort hus, fået indhentet ny tilstandsrapport, som beskriver forhold som, efter vor opfattelse, er dækket af den udvidede ejerskifteforsikring vi har tegnet ved køb af huset. Vi har endvidere forespurgt om Topdanmark i forbindelse med deres afslag vil genforsikre huset uden forbehold for de anførte fejl og mangler, og her har vi modtaget svar om, at det må bero på en fornyet besigtigelse - en besigtigelse vi nu har fået foretaget i forbindelse med vort salg, og som vi ikke kan få svar på fra Topdanmark. Det er vor opfattelse at, hvis Topdanmark ikke vil lade de konstaterede fejl og mangler udbedre, fordi man opfatter dem som værende uden betydning, så må det vel være det samme som at man kan anerkende disse fejl og mangler som værende uden betydning for tegning af en ny udvidet ejerskifteforsikring. Vi må derfor bede Ankenævnet om at træffe afgørelse i sagen som drejer sig om 2 spørgsmål - 1: Vil Topdanmark udbedre de forhold vi har gjort opmærksom på eksisterer i forbindelse med en ny tilstandsrapport ? 2: Vil Topdanmark tegne ny udvidet ejerskifteforsikring uden forbehold for de nævnte forhold ifølge den nye tilstandsrapport ?

I svar af 29-11-2011 fra Topdanmark, nævner … at forholdet omkring afløbsskålen i kælderen er nævnt i den tilstandsrapport vi fik udleveret ved køb af huset, men dette er ikke korrekt. Der er her tale om den afløbsskål vi fik udbedret i stueetagen i sommeren 2008, og som blev udbedret via Bygningsforsikringen som en skjult rørskade, idet afløbet var utæt i etageadskillelsen.

Fælles for de anmeldte skader er, at sagsbehandlingen er utrolig langsommelig, der er hver gang mange implicerede, og så er de svar vi modtager retur, ikke særligt kvalificerede eller gennembearbejdede. Ligeledes har de taksatorer vi har haft på besigtigelser, ikke været særligt gode til besvare byggetekniske spørgsmål, og har ikke været forberedte inden de ankommer. Kort sagt, vi får en sludder for en sladder hver gang.

Det forhold der betyder mest i hele forløbet, er forholdet omkring undertaget. Her skal vi henvise til kendelse nr. 77569, om end den ikke er helt retvisende for vores sag. Skimmelafsætning, manglende ventilation af loftsrum samt ikke håndværksmæssigt udførte gennemføringen og afslutninger, er også forhold på vort undertag.

6. 81.779

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At anmeldte fejl og mangler i forhold til den nye tilstandsrapport af 27-05-2011 udbedres via den Udvidede Ejerskifteforsikring, eller at Topdanmark vil tegne ny Udvidet Ejerskifteforsikring til den nye ejer, uden forbehold for de anmeldte fejl og mangler i tilstandsrapport af 27-05-2011."

Heroverfor har selskabet i brev af 26/1 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Moderat skimmel i tagkonstruktion er ikke en skade**
…
Skimmel i mindre omfang i tagkonstruktionen anser vi ikke i sig selv for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dette skyldes, at det ikke nedsætter værdien eller brugbarheden nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom.

Som vi har skrevet til vores kunde, kan massiv vækst, hvor man eksponeres for skimlen i beboelsen anses for en skade i sig selv, hvis den har været til stede ved overtagelsen, også selvom den har naturlig årsag.

Skimmel i tagkonstruktionen anses derfor som udgangspunkt ikke for en skade i sig selv, da man i tagkonstruktionen ikke eksponeres for denne.

Da der i dette tilfælde også er tale om et moderat omfang, anser vi ikke skimlen for at realisere skadebegrebet i sig selv.

Vi anser det dog heller ikke for sandsynliggjort, at forholdet på tidspunktet for overtagelsen i 2006 har været til stede udover de forhold, som vi allerede i januar 2007 har dækket.
…
Gennemføringer i undertag er dækket allerede i januar 2007
Vi kan af vores kundes klage se, at skimmelafsætning, manglende ventilation og ikke håndværksmæssigt korrekt udførte rørgennemføringer, er det der betyder mest for dem.

Den 18. december 2006 besigtigede vi undertaget og dækkede i den forbindelse en tilskæring og korrekt tilslutning og gennemføring ved diverse rørføringer og skorsten.

Der er ikke i den forbindelse konstateret eller anmeldt skimmel i tagkonstruktionen. Vi dækkede denne reparation, netop fordi det medførte en nærliggende risiko for fugtskader i tagkonstruktionen.

En sådan reparation ville koste 3.400,- kr.

Da beløbet var lavere end den gældende selvrisikobeløbet på 11.000,- kr. skete der ikke udbetaling i sagen. Vi har således nedskrevet vores kundes selvrisiko med 3.400,- kr.

Da vi allerede har dækket en reparation, kan vi ikke tilbyde igen at dække forholdene, alene fordi vores kunde ikke har foretaget den påkrævede udbedring.

Vi bemærker i den forbindelse, at dette naturligvis ikke har haft en positiv indvirkning på fugtigheden i loftrummet.

Følgeskader opstået på grund af manglende udbedring kan vi ikke tilbyde at dække, da der herved ikke er tale om et forhold, der har været til stede ved overtagelsen.

På baggrund af vores besigtigelse i 2006 finder vi det ikke sandsynliggjort, at skimmelafsætningen har været til stede ved overtagelsen.

Der er ikke konstateret ulovlige konstruktioner
Der er ikke i tagkonstruktionen konstateret ulovlige konstruktioner, og vi har ved besigtigelsen også kunne konstatere, at tagrummet ses tilstrækkelig ventileret.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning efter forsikringens udvidelse i henhold til vilkårenes punkt 20.A om ulovlige bygningsindretninger.

Der er ikke konstateret skader som følge af undertagets placering
Det er korrekt, at undertaget, som ikke er ført til tagrende, i visse tilfælde kan medføre en nærliggende risiko for skade, og således anses som dækket af ejerskifteforsikringen.

Dette må bero på en konkret vurdering af konstruktionen og dennes alder.

I dette tilfælde er der tale om en ejendom fra 1953 med en ældre tagbelægning. Som sagen er oplyst er taget 25 år gammelt.

Vi har ikke kunne konstatere nogen skader som følge af undertagets placering, og dette til trods for at tagbelægningen har ligget i 25 år.

Vi anser på denne baggrund ikke konstruktionen for at have medført en nærliggende risiko for skade ved overtagelsen i 2006.

Vi bemærker i den forbindelse, at der ikke er krav til undertagets placering.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at forholdet medfører en nærliggende risiko for skade, når der efter 25 år ikke er konstateret nogen skader eller følgeskader.

Tilstandsrapporten beskriver afløbet
Vi har afvist at dække en udbedring af afløbsskålen i badeværelset, da vi anser vores kunde for tilstrækkeligt oplyst ved tilstandsrapportens beskrivelse.
…
Vores kunde mener der er tale om et andet afløb
Vores kunde mener, at denne beskrivelse angår et andet gulvafløb, som er blevet dækket på deres bygningsforsikring i Codan.

I den nye tilstandsrapport, som vores kunde har fået udfærdiget, er afløbsskålen dog beskrevet under samme punkt - 9.4, hvorfor der ikke er noget til hinder for, at der er tale om samme gulvafløb.

Hvorvidt den gældende tilstandsrapport henviser til det ene eller det andet afløb, kan vi naturligvis ikke vide.

Såfremt det ene afløb er blevet dækket af vores kunders bygningsforsikring, mener vi, at vores kunder i så fald under alle omstændigheder bør anmelde også det andet afløb.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er dækket på en anden forsikring, for eksempel bygningsforsikringen. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.B.

Vi bemærker i den forbindelse også, at bygningsforsikringer sædvanligvis ikke dækker forhold, som har været til stede ved overtagelsen og er kendte inden forsikringen er trådt i kraft. Dette indikerer, at det skiftede afløb i 2008 netop ikke er det i tilstandsrapporten beskrevne.

Vi må derfor på det foreliggende grundlag fastholde vores afvisning af afløbsskålen.

Vi bemærker i den forbindelse også, at det ved besigtigelsen reelt ikke kunne konstateres, hvorvidt der faktisk var en afløbsskål eller om der alene var tale om beton.

Manglende vedligeholdte fuger er ikke en skade
Fuger kræver løbende eftergåelse og vedligeholdelse.

Vores kunder har overtaget ejendommen i 2006 og har nu anmeldt, at der er løse og manglende fuger.

Det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed, jf. forsikringsaftalelovens § 22.

Som sagen er oplyst finder vi det ikke sandsynliggjort, at fugerne på tidspunktet for overtagelsen udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.

Er der løse fuger i en vådrumszone allerede ved overtagelsen, er det klart at en reparation vil være dækket af ejerskifteforsikringen, selvom den er af mindre omfang. Dette skyldes, at løse fuger i vådrumszonen vil medføre en nærliggende risiko for skade på tilstødende konstruktioner.

At der flere år efter overtagelsen konstateres løse fuger er dog ikke et forhold, som ejerskifteforsikringen kan være behjælpelig med, men et forhold, som er en del af almindelig vedligeholdelse.

Havde fugerne været utætte allerede ved overtagelsen, ville vores kunde efter så mange år have oplevet følgeskader heraf.

Som sagen er oplyst, er det derfor ikke sandsynliggjort, at fugerne på tidspunktet for overtagelsen medførte en nærliggende risiko for skade.

Vi må derfor fastholde vores afgørelse på det foreliggende grundlag.

Hultlydende fliser er ikke i sig selv en skade
Hultlydende fliser anser vi ikke i sig selv for en skade, da det ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.B.

Det er klart, at dårligt vedligeholdte fuger kan forværre manglende vedhæftning.

Som sagen er oplyst, er der ikke tale om fejludførsel af flisebelægningen eller lignende.

På det foreliggende grundlag finder vi det således ikke sandsynliggjort, at fliserne på overtagelsestidspunkt realiserede ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.

Ny køber kan naturligvis anmode om tilbud på en forsikring
Ejerskifteforsikringen tegnes alene på baggrund af tilstandsrapporten.

En ny køber kan naturligvis anmode om tilbud på en ejerskifteforsikring, som vil blive tegnet på baggrund af den tilstandsrapport, som er gældende i forbindelse med denne handel.

De forhold, som er nævnt i denne tilstandsrapport vil selvsagt ikke kunne dækkes på en ny forsikring tegnet på baggrund af denne, med mindre forholdene er klart forkert beskrevet.

Dette skyldes, at en ny køber jo ved den nye tilstandsrapport vil være oplyst om forholdene forinden købet, og der er herved ikke tale om et forhold, som vores nye kunde ikke har haft mulighed for at medtage i betragtningen ved købet af ejendommen.

Der er for så vidt sædvanligt, at en tilstandsrapport efter en årrække ikke er identisk med en tidligere, og dette bevirker ikke i sig selv, at forholdene vil være dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi kan derfor ikke tilbyde, at se bort fra den nye tilstandsrapport ved indtegningen af en ny forsikring, som vores kunder ønsker.

Vi fastholder vores afgørelse
Samlet set er der således ikke tale om, at vi anser de anmeldte forhold uden betydning, som vores kunder skriver i deres klage.

Afvisningen skyldes hovedsageligt, at vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om forhold, der har været til stede ved overtagelsen, hvorfor der heller ikke er noget odiøst i, at forholdene fremgår af den nye tilstandsrapport, som vores kunder har fået udfærdiget, og ikke den gamle."

Nævnet har fået forelagt de bilag, der er vedlagt sagen, herunder fotos fra selskabets taksator.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke
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.
B Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet af de anførte grunde har afvist at yde forsikringsdækning som sket. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Det, som klagerne i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson