917/13

Den 27. maj 2013 blev i sag nr. 83.653:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxx

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 udvidet køberforsikring/ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er korrekt anmærket i tilstandsrapporten og dermed dækningsundtaget.

Den omhandlede ejendom er et stuehus til et nedlagt landbrug. Ejendommen er opført i 1866. Ifølge selskabet blev ejendommen overtaget af klageren den 22/11 2007. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 6/7 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Gulve under væg-til-væg tæpper i forgang, loftrum og tagrum er ikke besigtiget. Værelser 1. sal er nedlagt som beboelse og synet som tagrum. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.*	☒	☐	A
…			

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

2. 83.653

Bygning A er traditionelt opført af gængse materialer. Vedligeholdelsesstanden er almindelig. Der må dog påregnes nogen renovering og vedligeholdelsesmæssige udbedringer ud over de noterede skader, inden kun løbende almindelig vedligeholdelse kan påregnes.
Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
…			
	2.5 Etageadskillelse	K2	Der er revnet/løst/afskallet loftpuds i kælder. Note: Puds er løst i et sådan omfang, at reparation er nødvendigt.
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Lofter er generelt skæve ikke vandrette. Note: Er almindelige og må forventes i en ejendom af pågældende alder.
		K1	Etageadskillelse er med nedbøjning generelt. Note: Årsag vurderes at være bjælkelagets mindre dimensionering, der er normalt forekommende for bygninger af denne alder.
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K2	Gulv er sunket og gaber fra fodlister. Note: Årsagen kan skyldes trænedbrydning i bjælkelag.
		K1	Gulvbelægning i kammer er slidt og ujævn. Knaster stikker frem.
	6.2 Belægninger	K1	Trægulve er generelt ujævne med malingklatter osv.
		UN	Der er områder med nedbrydning i trægulve samt eventuelt underlag. Underlag undersøges nærmere.
		K2	Der er skadet gulvbelægning i soveværelse og stuer.
		K1	Gulvbrædder er kvædet (med vaskebrætteffekt) i trægulve generelt.
		K1	Gulvbrædder er ormstukne med angreb af borebiller. Note: Der er ikke fare for bæreevne, og angreb af borebiller vurderes dødt.
		K1	Fodliste i kammer ved skorsten er ikke korrekt repareret efter skorstensbrand.
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.2 Vægkonstruktion/ -belægning	K2	Enkelte vægfliser mangler.

9.3 Fuger	K3	Der er konstateret revner i hjørnefuger mellem vægge i bad ved badekar. Note: Fugerne er i vådzonen. Der er her risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner.
	K3	Der er konstateret fugesvigt indenfor vådområde i badekar i bad. Note: Vådområdet skønnes at være sikret med membran, og svigt vurderes ikke at medføre følgeskader.

…

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)

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **6 år.**			
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Gulv over kælder.**	☒	☐	☐
…			
5. Lofter/etageadskillelser			
5.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Loft over pejsestue og loft over kælder**	☒	☐	☐
6. Gulve			
…			
6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Gulv i baggang.**"	☒	☐	☐

Det omtvistede forhold blev efter det oplyste anmeldt til selskabet i april 2012.

4. 83.653

Ejendommen blev den 16/4 2012 besigtiget af selskabets taksator, som herefter ved brev af 23/4 2012 til klageren afviste at yde forsikringsdækning. Af taksatorens brev fremgår bl.a.:

> "**Derfor dækker vi Ikke skaden.**
> Du har anmeldt at gulvet i køkken og bryggers er sunket og gulvene generelt er skæve. I køkkenet kan man se skævheden ved at skabselementer opsat ind mod væg i badeværelse, ikke længere er vandrette (låger hænger og er skæve). Samtidig kan skævhederne mærkes når man går hen over gulvene.
> Ved mit besøg kunne jeg konstatere nedbrydning, som følge af råd, hvor gulvbjælker har vederlag i ydermur. Nedbrydningen er i etageadskillelsen over køkken, bad og bryggers. Rådangrebene vurderes at have været tilstede ved jeres overtagelse af ejendommen.
>
> Ved terrazzo gulv i badeværelse er mindre revner mellem væg og gulv.
>
> Skaden blev anlagt i forbindelse med risikovurdering af dine udhusbygninger. Som oplyst så var evt. tilsagn om dækning af skaden med forbehold for, at der ikke var nævnt noget om skaden I tilstandsrapporten.
> …
> Ud fra disse oplysninger [i tilstandsrapporten] er I, inden overtagelsen af ejendommen, blevet advaret om forhold, hvis betydning I har haft mulighed for at tage i betragtning.
> I burde derfor have undersøgt årsagen til den meget alvorlige karakter UN (undersøges nærmere) omkring nedbrydningen i gulvbelægninger og tilhørende underlag. Du oplyste at gulvbjælker, ved jeres overtagelse, i kælderen var dækkede af lofter og I således ikke kunne se hvor stor skaden var. Men når den byggesagkyndige giver karakteren UN, så er det fordi, at han heller ikke umiddelbar kan konstatere årsagen til nedbøjningen og derfor opfordrer køber til at foretage de fornødne undersøgelser. Undlades dette har man frasagt sig muligheden for at få evt. skader dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Ved oplysningen omkring revner ved bad så hænger disse skader sammen med nedbrydningen i træbjælkerne idet terrazzogulvet er udlagt ovenpå træbjælkerne.
>
> Skaderne afvises derfor fordi I inden overtagelsen via oplysningerne i tilstandsrapporten, havde mulighed for at tage deres betydning i betragtning og bruge disse oplysninger overfor sælger, inden I forpligtigede jer til at *købe* ejendommen."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor selskabet revurderede sagen. På baggrund heraf fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 1/6 2012 til klageren. Afgørelsen blev igen begrundet med, at klageren var blevet tilstrækkeligt advaret via oplysningerne i tilstandsrapporten.

Den 4/6 2012 sendte klageren et brev til selskabet. I dette brev hedder det:

> "Jeg henviser til ovennævnte skade samt brev af 23.4.2012, if. hvilket Topdanmark afviser at dække skaden. Denne afvisning kan jeg under ingen omstændigheder acceptere, jf. nedennævnte punkter:

5. 83.653

1. Den i tilstandsrapporten anførte UN vedrører synlige områder med nedbrydning i trægulve, - altså områder, som den byggesagkyndige ved selvsyn har set og bemærket, men som han giver en UN'er, da han ikke kan se, om disse områders underlag evt. også skulle være nedbrudt. Denne UN'er gælder således synlige områder, der er forekommende i soveværelset og i 2 af stuerne.

   Denne UN'er dækker ikke gulv i hverken køkken, bad og bryggers, da der overhovedet ingen synlige skader var i disse rum. Der var således heller ingen grund til mistanke eller bekymring. Der var hverken synlig nedbrydning, ej heller nogen nedbøjning eller gabende fodlister.

   Der viser sig så nu at være nedbrydning i de bærende gulvbjælker, der hvor disse har vederlag i ydermur, hvilket ikke har været synligt og heller ikke ved tilstandsrapportens tilblivelse havde haft nogen som helst følgevirkninger, der burde undersøges nærmere.

   Der, hvor der var tale om synlig nedbrydning, var i trægulve på jord, hvilket også kunne være en forklaring herpå, og ikke i de gulve, der var kælder under. Disse gulve med kælder under er også de eneste gulve, hvor der var usynlig råd i vederlag i ydermur. Denne fejl vil kun have kunnet konstateres af køber, hvis denne brækkede køkkenet ned eller gipsloftet i kælderen, og hvorfor skulle køber gøre dette, når der nu ikke var nogen mistanke om nedbrydning i denne del af huset?!

   Det svarer lidt til flg. scenarie:

   Hvis der i et hus med gulvvarme er fugtige fuger i enkelte rum, og den byggesagkyndige giver disse synlige forhold en UN'er, fordi han er i tvivl om, hvorvidt der er tale om en rørskade eller ej, så skal køber vel ikke i resten af huset brække gulve op, der ikke har fugtige fuger og ej heller viser tegn på evt. rørskade? Det er da at lede efter fejl og skader, der ikke er mistanke om.

   Trægulvet i soveværelset blev til gengæld undersøgt nærmere, hvorefter det blev genetableret med en lus.

2. K2'eren under pkt. 6.1 Gulvkonstruktioner: Gulv er sunket og gaber fra fodlister vedrører ikke køkken, bad og bryggers, idet der ikke i disse rum var og stadig ikke er tale om gabende fodlister.

3. En UN'er beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang, dvs. der kan kun være tale om en UN der, hvor der er forhold, der er synlige og skal undersøges nærmere, ellers kan der jo heller ikke være tale om nogen konsekvens. Man kan ikke tale om en konsekvens af ingenting.

4. UN'en er anført under 'Belægninger' og ikke under 'Gulvkonstruktioner'.

5. Der står ingen steder skrevet, at bærende elementer er nedstyrtningstruede, - tværtimod står der skrevet et sted, at der ikke er fare for bæreevne.

6. Ligeledes står der skrevet et sted, at vådområdet ikke vurderes at medføre følgeskader.

7. Der er overhovedet ingen bemærkninger under pkt. 2 'Kældre/Terrændæk', der indikerer nogen som helst skade eller råd eller grund til bekymring eller nærmere undersøgelse. Der står kun nævnt 'revnet/løst/afskallet loftpuds'.

8. Under pkt. 5 Lofter/etageadskillelser er der som en K1 anført, at etageadskillelsen er med nedbøjning generelt på grund af bjælkelagets mindre dimensionering, der er normalt forekommende for bygninger af denne alder.

9. Der er forskel på nedbrydning og nedbøjning.

   Taksatoren skriver, at den byggesagkyndige har givet karakteren UN, fordi han ikke umiddelbar kunne konstatere årsagen til nedbøjningen. Sagen er bare den, at der ikke var nogen som helst nedbøjning her på dette tidspunkt (heller ingen synlig nedbrydning). Den byggesagkyndige skriver derimod om nedbøjning af gulvet på loftet, hvilket if. ham er normalt forekommende. Han skriver derimod ikke om nedbøjning af gulv i køkken, badeværelse og bryggers.

10. Der er heller ikke under pkt. 9 Bad/toilet og bryggers nævnt noget som helst om nedbøjning, nedbrydning, råd eller skade, som har en konsekvens. Derimod skriver den byggesagkyndige, at vådområdet skønnes at være sikret med membran, og svigt vurderes ikke at medføre følgeskader.

Jeg håber og tror, at Topdanmark hermed ændrer sin fejlagtige konklusion, ellers vil jeg tillade mig at gå videre med sagen, hvilket sandsynligvis ikke ligefrem vil forbedre selskabets ry."

Klageren fremkom med yderligere kommentarer i brev af 11/6 2012 til selskabet.

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved brev af 26/7 2012 til klageren.

Den 3/12 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Som anbefalet af ankenævnet har jeg nu haft en tømrer samt 2 af hinanden uafhængige, uvildige byggesagkyndige til at se på skaden, som de alle finder meget alvorlig. Alle 3, samt en advokat, som jeg har været i telefonisk kontakt med, er af den klare overbevisning, at der er tale om en skade, som den udv. køberforsikring skal dække. Dette skyldes, at den aktuelle skade IKKE fremgår af tilstandsrapporten.

Alle skader er beskrevet, men ikke denne, - ej heller var der mistanke herom. Hvis dette havde været tilfældet, ville den - som andre skader - have været uddybet og klart beskrevet som en meget alvorlig K3'er. Herudover henvises der til de i mit brev af 4. juni nævnte 10 punkter samt punkt 2.7 + 6.2 på side 13 i tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at de pågældende gulve ER repareret. Desuden fremgår det af pkt. 5.1, at loftet i kælderen ligeledes er repareret. Hverken den beskikkede bygningssagkyndige samt køber kunne derfor have mistanke om nogen som helst skade i disse rum.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Blot en udbedring af skaden, så huset kan beboes uden nedstyrtningsfare - opsætning af nye bærende bjælker samt opretning af køkkenskabe samt badeværelsesgulv."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i udateret brev modtaget af nævnet den 20/12 2012 bl.a. anført:

"**Her får I vores syn på sagen**
Det er ikke ejerskifteforsikringens formål, at erstatte forhold eller følger af forhold nævnt i tilstandsrapporten, fordi sammen med oplysningerne i tilstandsrapporten, får klager 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.

Vi mener, at tilstandsrapporten er tilstrækkeligt og korrekt beskrevet således, at klager inden overtagelsen af ejendommen er blevet behørigt advaret omkring gulvenes tilstand.

Vi har ved afgørelsen heraf lagt vægt på, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten omkring gulvkonstruktion og gulve har skrevet 'Gulv er sunket og gaber fra fodlister'. I noten er anført, at 'Årsagen kan skyldes trænedbrydning i bjælkelag'.

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

Herudover har den bygningssagkyndige skrevet, at 'Gulvbelægning i kammer er slidt og ujævn. Knaster stikker frem'.

Den bygningssagkyndige har giver forholdet karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Den bygningssagkyndige har desuden anført, at 'Der er områder med nedbrydning i trægulve samt eventuelt underlag. Underlag undersøges nærmere'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren UN, der beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Dette kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

Videre er det omkring gulve anført, at 'Der er skadet gulvbelægning i soveværelse og stuer'. Forholdet har fået karakteren K2.

Der står endvidere, at 'Gulvbrædder er kvældet (med vaskebræteffekt) i trægulve generelt.' Forholdet har fået karakteren K1.

Endelig har den bygningssagkyndige anført, at 'Gulvbrædder er ormstukne med angreb af borebiller'.

I noten er der anført, at 'Der er ikke fare for bæreevne, og angreb af borebiller vurderes dødt.'

Det er således vores opfattelse, at tilstandsrapporten er korrekt beskrevet, og at klager forud for købet er blevet tilstrækkeligt advaret omkring gulvkonstruktionens tilstand.

Det bemærkes, at karakteren UN er en meget alvorlig karakter, og man bør derfor altid undersøge forhold, der har fået karakteren UN, til bunds.

I håndbog for beskikkede byggesagkyndige forklarer man karakteren UN således: 'Beskriver forhold, hvor årsag eller konsekvens ikke kan fastlægges på et tilstrækkeligt sikkert grundlag ved den visuelle gennemgang. Det kan være en meget stor skade eller en meget lille skade. Det kan også vise sig, at der slet ikke er nogen skade. Karakteren UN er den karakter, der skaber størst uklarhed for køber. Derfor bør art, årsag, omfang og konsekvenser, som nævnt, altid afklares'.

Karakteren UN beskriver forhold, der ikke kan klarlægges ved den visuelle gennemgang af ejendommen. Det vil sige, at det er forhold, der ikke kan ses ved gennemgangen af ejendommen. Det er derfor, at man opfordrer til at undersøge forholdet nærmere.

I dette konkrete tilfælde har den byggesagkyndige givet karakteren UN vedrørende belægningen af gulvet. Han skriver som ovennævnt, at 'der er områder med nedbrydning i trægulve samt eventuelt underlag. Underlag undersøges nærmere'.

Når den byggesagkyndige skriver, at der er områder med nedbrydning i trægulve og eventuelt underlaget, og underlaget skal undersøges nærmere, så vedrører det alle gulvene og hele underlaget i ejendommen. Det er ikke kun et bestemt sted i ejendommen, som han refererer til.

Karakteren UN gælder således generelt for hele husets gulvbelægninger og gulvkonstruktion. Underlaget i hele ejendommen burde derfor have været undersøgt nærmere.

Hvis man havde fået foretaget disse undersøgelser i ejendommen forud for købet, havde man opdaget gulvkonstruktionens og belægningens tilstand.

Herudover mener vi også, at den bygningssagkyndige positivt advarer om, at der er trænedbrydning i etageadskillelsen, jf. den anførte K2'er om gulvkonstruktionen.

Efter det oplyste har klager ikke i dennes 4 årig ejertid udbedret de i tilstandsrapporten anførte skader, hvorfor vi heller ikke mener, at det kan udelukkes, at der er sket en forværring af de skader, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Sælgeroplysningerne pkt. 2.7 oplyser om skader i etageadskillelsen. Det fremgår heraf, at der har været udført reparationer efter fugt, råd og svampe eller insektskader i gulv over kælder.

Herudover fremgår det tillige af pkt. 5.1, at der har været tilsvarende reparationer i loft over kælder.

Endelig fremgår det af pkt. 6.2, at der har været foretaget lignende reparationer i gulv i baggang.

Da der er sammenhæng mellem den anmeldte skade og de alvorlige advarsler, som klager har fået via tilstandsrapporten, kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte det anmeldte forhold, da det er vores opfattelse at en nærmere undersøgelse af forholdet ville have afsløret den anmeldte skade.

At klager har fravalgt at efterkomme den bygningssagkyndiges opfordring er naturligvis meget ærgerligt for klager, men det ændre ikke på de facto, at vi ikke kan tilbyde at erstatte det anmeldte forhold

I har afgjort lignende sager
I kendelsen 73.897 havde den bygningssagkyndige givet gulv konstruktionen karakteren UN. Selskabet afviste at dække den anmeldte skader, idet de mente, at den ville være blevet konstateret såfremt klageren havde efterkommet den bygningssagkyndiges opfordring. I var enige med selskabet heri og fandt ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Vi venter nu på Jeres stillingtagen i sagen
Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår, som er gældende for forsikringen."

Hertil har klageren i brev af 23/1 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Topdanmark har lagt vægt på flg. fra tilstandsrapporten:

a) Gulv er sunket og gaber fra fodlister.
Note: Årsag kan skyldes trænedbrydning i bjælkelag.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2.

Som allerede nævnt vedrører denne iagttagelse ikke køkken, bad og bryggers, idet der i disse rum ved besigtigelsen ikke var gulve, der var sunket, eller gulv, der gabte fra fodlister. Der er i disse rum stadig ikke gulv, der gaber fra fodlister.

Forholdene vedrører gulvene i stuer samt soveværelse, hvor der er tale om en nedbrydning, som er synlig. Her var gulvene sunket og gabte fra fodlister. Denne nedbrydning skyldes, at trægulvene lå på jord, og at disse ikke, som der er tale om ved køkken, bad og bryggers, har kælder under.

Dertil kommer, at, såfremt forholdene havde vedrørt køkken-, bad- og bryggers-gulvene, så ville disse have fået karakteren K3, der beskriver svigt, der risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Gulvene i disse rum er nu således særdeles nedstyrtningstruede.

b) Gulvbelægning i kammer er slidt og ujævn. Knaster stikker frem.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1.

Denne iagttagelse gælder heller ikke køkken, bad og bryggers, idet der i disse rum ved besigtigelsen ikke var gulve, der var slidte og ujævne eller havde knaster, der stak frem.

c) Der er områder med nedbrydning i trægulve samt eventuelt underlag. Underlag undersøges nærmere.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren UN.

En UN 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.

Heller ikke denne iagttagelse gælder køkken, bad og bryggers, idet der i disse rum ved besigtigelsen ikke var gulve, der var nedbrudte eller havde andre synlige skader overhovedet. Der var heller ikke den ringeste mistanke herom, idet gulvene jo netop var blevet repareret. Tilstandsrapporten bekræfter ydermere disse reparationer. Der kan i sagens natur ikke tales om nogen konsekvens af forhold, der er repareret og udbedret, og der er altså heller ikke tale om nogen som helst forhold, der burde have været afklaret.

Forholdene vedrører de trægulve, som var nedbrudte, fordi de lå på jord, men hvis konsekvens man ikke kendte, idet de tværgående bærende bjælker direkte på jord også kunne være medtaget. Alt dette havde ikke den helt store betydning for køber, idet disse ikke-bærende gulve (uden kælder under) alligevel skulle udskiftes.

d) Der er skadet gulvbelægning i soveværelse og stuer.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2.

Denne iagttagelse gælder heller ikke køkken, bad og bryggers, idet der i disse rum ved besigtigelsen ikke var gulve med skadet gulvbelægning.

e) Gulvbrædder er kvældet (med vaskebræteffekt) i trægulve generelt.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1.

Denne iagttagelse gælder heller ikke køkken, bad og bryggers, idet der i disse rum ved besigtigelsen ikke var gulve, der var kvældet.

f) Gulvbrædder er ormstukne med angreb af borebiller
Note: Der er ikke fare for bæreevne, og angreb af borebiller vurderes dødt.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1.

Denne iagttagelse gælder heller ikke køkken, bad og bryggers, idet der i disse rum ved besigtigelsen ikke var ormstukne gulvbrædder med angreb af borebiller.

Tilstandsrapporten beskriver således fyldestgørende forhold med synlig nedbrydning og skader og indeholder en UN-bemærkning, der indikerer, at disse vil kunne have en evt. konsekvens for underlaget, men intet sted fremgår det af tilstandsrapporten, at de bærende gulve i køkken, bad og bryggers har nogen som helst skade, der kan have nogen som helst konsekvens for hverken det ene eller andet. Når tilstandsrapporten ellers er særdeles fyldestgørende, må det kunne antages, at den bygningssagkyndige ville have nævnt, hvis disse gulve var ved at styrte ned, fordi de bærende gulvbjælker ikke havde/har vederlag i ydermur. Denne alvorlige K3'er blev først opdaget, da gipsloftet i kælderen blev brækket ned, fordi der skulle laves vinkælder her.

Der er altså i den grad tale om en alvorlig skade, som ikke var synlig, da tilstandsrapporten blev udfærdiget, og som forsikringsselskabet if. tilstandsrapportens side 2 skal dække.

Topdanmark påstår i sit brev, at når den byggesagkyndige skriver, at der er områder med nedbrydning i trægulve og eventuelt underlaget, og underlaget skal undersøges nærmere, så vedrører det **alle** gulvene og **hele underlaget i ejendommen.** Det er da noget forfærdeligt

sludder. Det er derimod **underlaget** under **nedbrudte** trægulve, der skal undersøges nærmere. Ellers kan der heller ikke være eller blive tale om en evt. konsekvens.

At køkken-, bad- og bryggers-gulvene skulle være nedbrudte, var der absolut intet, der kunne tyde på. Gulvet i køkken og bryggers var ydermere blevet repareret og belagt med nye plader, hvorfor forsikringsselskabet ikke kan forlange, at køber skulle rage køkkenet ned for derefter at brække de nye plader op. Ej heller kunne det forlange, at køber skulle brække gipspladerne ned fra loftet i kælderen for at kunne opdage en evt. skade, som der oven i købet ikke var den ringeste anelse - ej heller mistanke - om.

Topdanmark mener også if. sit brev, at den bygningssagkyndige advarer om, at der er trænedbrydning i etageadskillelsen. Heri har Topdanmark heller ikke ret. På intet tidspunkt nævner den bygningssagkyndige, at der er nedbrydning i etageadskillelsen (jf. i øvrigt tilstandsrapportens pkt. 2.5).

Topdanmark påstår ligeledes, at klager i dennes 4-årige ejertid ikke har udbedret de i tilstandsrapporten anførte skader. Denne påstand er også særdeles ukorrekt, idet adskillige af disse skader for længst er blevet udbedret. Der er ingen skader, der nævnes i tilstandsrapporten, og som med tiden kunne forværres, der ikke er blevet udbedret.

Af selskabets brev fremgår og bekræftes det endvidere, at gulv over kælder, loft over kælder samt gulv i baggang (bryggers) **var** blevet repareret ved besigtigelsen og udfærdigelsen af tilstandsrapporten, hvorfor både den bygningssagkyndige samt køber har været i den tro, at tidligere skader selvfølgelig var udbedret.

Der er således absolut ingen sammenhæng mellem den anmeldte skade samt de skader og den UN, som fremgår af tilstandsrapporten. Kun en nedtagning af køkken, opbrækning af nye gulvplader eller nedtagning af gipsplader ville kunne have synliggjort den anmeldte skade, hvilket den bygningssagkyndige på intet tidspunkt hverken hentyder eller opfordrer til.

Det bemærkes ligeledes, at den nævnte UN ikke står under 'gulvkonstruktioner', men derimod under 'belægninger'.

Endvidere henvises der til flg. tekst om tre vigtige ting, man skal vide om rapporten (jf. tilstandsrapporten, side 2):

• Omfatter synlige skader

Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.

Topdanmark vedlægger kendelse 73.897, som ingen sammenligning tåler med denne sag, idet UN'en i vedlagte sag i modsætning til denne sag vedrører netop det gulv, som klager kræver udbedret af forsikringsselskabet.

For en god ordens skyld vil jeg samtidig gøre opmærksom på, at Topdanmark henviser til en ukorrekt overtagelsesdato samt vilkår 28-U i stedet for 30-E, som jeg dog ikke mener har nogen betydning overhovedet for sagens forløb og udfald.

Jeg imødeser Deres afgørelse til klagers fordel, idet der i modsat fald vil være tale om bondefangeri i forb. m. både anbefaling og tegning af køberforsikring."

Herefter har selskabet i brev af 25/2 2013 til nævnet anført:

"**Den bygningssagkyndige advarer om at trægulve bør undersøges nærmere**
Den bygningssagkyndige har via tilstandsrapporten givet en konkret alvorlig advarsel om, at 'Der er områder med nedbrydning i trægulve (min fremhævning) samt eventuelt underlag. Underlag undersøges nærmere.' Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren UN.

Den bygningssagkyndige har ikke begrænset sin advarsel til bestemte rum, men givet advarslen til alle de i huset værende trægulve, jf. ordet trægulve.

Vi mener, at den bygningssagkyndige har beskrevet de faktiske forhold, så konkret som det var muligt for ham i bestræbelsen på, at give en fremtidig køber et så retvisende billede af gulvkonstruktionen som muligt. Der har været forhold, som den bygningssagkyndige ikke har kunnet se og beskrive, men som han netop qua hans baggrund og erfaringer fandt problematiske, og derfor valgt at bruge den mest alvorlige advarsel UN.

Vi mener, at det er evident, at karakteren UN dækker alle husets trægulve.

Det bemærkes, at karakteren UN er en meget alvorlig karakter, og man bør derfor altid undersøge forhold, der har fået karakteren UN, til bunds.

Den bygningssagkyndige opfordre til, at underlaget undersøges nærmere, da han i sagens natur ikke selv kan lave undersøgelsen, da dette forudsætter destruktive indgreb og således falder udenfor huseftersynet.

Når den byggesagkyndige skriver, at der er områder med nedbrydning i trægulve og eventuelt underlaget, og underlaget skal undersøges nærmere, så vedrører det alle gulvene og hele underlaget i ejendommen. Det er ikke kun et bestemt sted i ejendommen, som han refererer til.

Hvis man havde fået foretaget disse undersøgelser i ejendommen forud for købet, havde man opdaget gulvkonstruktionens og belægningens tilstand.

At klager har fravalgt at efterkomme den bygningssagkyndiges opfordring er naturligvis meget ærgerligt for klager, men det ændre ikke på de facto, at vi ikke kan tilbyde at erstatte det anmeldte forhold

Endelig finder vi anledning til, at kommentere klagers bemærkning om, at vi har henvist til de forkerte vilkår nemlig 28-U i stedet for 30-E. Vi henviser til policen, som vi tidligere har fremsendt, hvoraf fremgår at forsikringen er tegnet på vilkår 28-U."

Efterfølgende er klageren kommet med yderligere kommentarer i brev af 4/3 2013 til nævnet.

13. 83.653

Det fremgår af klagerens forsikringspolice, at forsikringsvilkår version 28-U er gældende for forsikringen.

Af forsikringsbetingelserne (28-U) 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

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:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at klageren har anmeldt, at gulv i køkken og bryggers er sunket, og at gulvene generelt er skæve. Sådan som gulvkonstruktionen og belægninger er beskrevet i tilstandsrapporten, finder nævnet, at beskrivelsen gælder alle gulve og gulvkonstruktioner i ejendommen og ikke alene gulvene i bestemte rum.

Nævnet finder derfor, at der ikke er grundlag for at antage, at det omtvistede forhold vedrørende nedbrydning i bærende gulvbjælker går ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om ejendommens alder og anmærkningerne i tilstandsrapporten, herunder særligt UN-anmærkningen. Nævnet finder således, at kla-

geren på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at taget forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5, litra A. Det, som klageren i øvrigt har anført, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson