

Den 7. september 2009 blev i sag nr. 75.119:

XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX
 XXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXX

mod

Danske Forsikring
 Borupvang 4
 2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af rådskader i ejendommens trækonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at man i policen har taget forbehold for rådskader stammende fra ejendommens trækonstruktion.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1926 med en tilbygning fra 1929, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 20/5 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/3 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygning A er opført i enkle konstruktioner. Væsentlige genopretnings- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes ud over de i rapporten noterede skader. Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget. Bygningen er udført som delvis selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan derfor forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

A

Beboelse

1. Fundamenter/sokler

Karakter:

K3

Registrering og note:

Der er revner i sokkel hele huset rundt og mellem tilbygning og oprindeligt hus. Revnerne går videre op i murværket.
 Note: Det vurderes, at der er tale om en sætningsskade, og at denne stadig er aktiv. Revnerne giver i øvrigt risiko for vandindtræng-

...			ning.
...	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, og der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk hele huset rundt. Note: Revnedannelse kan skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 1.2.
		K3	Murede stik er flere steder revnede. Note: Revner skal udbedres, da murværket er bærende.
		K2	Der er områder med løst og afskallet overfladebehandling. Note: Grundet malerbehandling på uegnet underlag må afrensning og ny malerbehandling med egnet overfladebehandling påregnes.
	4. Vinduer og døre		
...	4.4 Sålbenke	K3	Sålbenke har revnedannelser og mangler på 1. sal i tilbygning. Note: Revner bør repareres, da der er risiko for vandindtrængning i ydervæg.
...	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	UN	Gulv er sunket og gaber fra fodlister i udestue. Note: Forhold bør afklares.
...	8. Tagkonstruktion		
...	8.2 Tagfald	K3	Skotrende mangler tætning og kan ikke påregnes tæt.
		K3	Inddækning ved tagterrasse slår fra. Note: Udførelsen vurderes at give risiko for vand- og fugtindtrængning.
...	8.8 Spær og lægter	K3	Opfugtning og skimmel i træværk ved loftslem, og der blev målt kritisk fugt. Note: Kritisk grænse for fugt i træ er 18-20 %.
...	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.2 Vægkonstruktion/ -belægning	K3	Vægfliser er uden vedhæftning i kælderbad. Der er tillige revnede fliser. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er her risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner.

...
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
...		
3. Yder- og indervægge		
Massiv murværk	A	
Andet:	A	Vinkelbygning mod have skønnes at være et pudset træhus
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A"	

Af købsaftale underskrevet af klageren den 21/4 2008 fremgår bl.a.:

"Købsaftalen består af 10 sider. Herudover har køber modtaget ... byggetilladelse, bygningsattest, bygningstegninger ..."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 6/7 2008:

"1. I oplysningerne om huset (salgsopstilling, BBR m.m.) beskrives ydermuren i den oprindelige del af huset som 'pudset mursten'. Dette er ikke tilfældet. Huset er bygget som trækonstruktion med pudsede ydervægge. Dette opdagede vi, da vi undersøgte murværket mbp. istandsættelse. Dvs. vi har købt et hus, som ikke er, hvad vi fik oplyst det var. Hvad værre er, at denne trækonstruktion ikke er sund. Træet er smuldret og skal udskiftes.

2. I tilbygningen (bygning med pudsede træydervægge bygget i 1955) er hjørnestolperne smuldret og skal udskiftes. Dette skyldes, ifølge tømrer, ikke indtrængende vand gennem den ydre skal.

Hvordan blev skaden opdaget: Vi bankede hul i pudslaget på ydermuren for at kunne vurdere, hvordan vi bedst kunne istandsætte huset."

Af skadekonsulentrapport af 13/8 2008 fremgår:

"Vægge.

...

Ved gennemgangen oplyser forsikringstager, at de i forbindelse med handlen, af ejendomsmægleren blev gjort opmærksomme på, at ejendommen kaldet bygning A, er opført i mursten.

Forsikringstager har, i forbindelse med at der skal en større renovering i gang på ejendommen, fået en håndværker til at kigge på ejendommens facader. I den forbindelse opdages det, at ejendommens ydervægge ikke er udført af mursten men som en let konstruktion indvendigt med en pudset betonpladekonstruktion udvendigt.

Ved besigtigelsen er der hugget hul i væggen både på ejendommens såkaldte tilbygning og hovedbygning som begge indgår i bygning A. I begge konstruktioner kan det konstateres, at der er pudsede betonflader opsat mod trækonstruktion uden isolering.

På facaden mod vejen kan den udvendige facade-konstruktion ved kraftig berøring mærkes, at have en bevægelighed på nogle millimeter over en større flade. For facadekonstrukti-

nen, der bevæger sig ved skubben, kan det dog ikke uden indgreb konkluderes, om der kun er tale om det udvendige pudslag eller om det er hele pladekonstruktionen.

På facaderne under tagfoden, ses konstruktionen ved hjørnerne, at have påsat en profileret gesims, hvilket umiddelbart kunne give en indikation af at ejendommen er opført i mursten.

...

Indvendige vægge.

...

Ved besigtigelsen bliver det oplyst, at den mulige bærende konstruktion, der består af træ i ydervæggene, er med konstruktiv nedbrydning i hjørnerne. Dette kan ses ved besigtigelsen efter at der er lavet hul både i den oprindelige bygning samt i tilbygningen.

Nedbrydningen ses dog tydeligst ved hjørnestolperne, der ligger helt op mod ydervæggene og umiddelbart står direkte på funderingen .

Forsikringstager oplyser, at deres tømrer, B.J., ikke mener at stolperne er nedbrudte pga. udefra kommende fugt.

Nedbrydning en i ejendommens hjørnestolper ses som mulig råd. Af den lille del der kan ses gennem de prøvehuller der er udført før besigtigelsen, kan der ikke ses om der er trænedbrydende svampe i konstruktionen."

Selskabet anførte i skrivelse af 19/8 2008 til klageren:

"Derfor dækker vi ikke murværk på ydervæggene

Skadekonsulenten har ved sin besigtigelse konstateret, at huset, der er fra 1926, ikke er udført i mursten, men cementslaggeplader.

I har oplyst, at der i salgsmaterialet er anført, at huset er lavet af mursten.

Ejerskifteforsikringen hæfter ikke for oplysninger i salgsmaterialet eller oplysninger angivet af sælger eller ejendomsmægler m.v. Ejerskifteforsikringen dækker udelukkende på baggrund af forsikringens vilkår og oplysningerne i tilstandsrapporten.

I dette tilfælde må I gå til sælger eller ejendomsmægler, hvis I mener, at der i forbindelse med handlen er afgivet urigtige oplysninger.

Når vi vurderer forholdet over ejerskifteforsikringen, ser vi på om huset adskiller sig væsentligt fra tilsvarende huse af samme alder. Den pågældende konstruktion kan ifølge skadekonsulenten ikke i sig selv betragtes som en skade. Disse gamle huse var ikke fugtsikrede, og det er derfor normalt, at der kan komme fugtproblemer i denne type huse.

Hvis man ser bort fra, at husets ydermure ikke er bygget af mursten, er der ikke noget galt med konstruktionen. Der er derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og vi kan derfor ikke dække forholdet (se vilkårenes punkt 6 B).

Derfor dækker vi ikke rådskaderne

Skadekonsulenten oplyser, at rådskaderne i ydervæggene er forårsaget af fugtindtrængning fra ydervægge og opstigende grundfugt. I jeres police er der taget forbehold for denne type skader, og vi kan derfor ikke dække rådskaderne."

Hussvamp Laboratoriet ApS foretog en svampeundersøgelse af huset og anførte som følge heraf i skrivelse af 15/4 2009:

"Årsagen til de skader, der er konstateret i stolper, brædder og bundremmene, er formentlig konstruktionens opbygning

Huset er formentlig opført som en stolpekonstruktion med et pudslag på udvendig side, hvor der kan være sket vandindsivning. Hermed er stolper og bundremme blevet opfugtet og beskadiget.

Senere er der igen foretaget oppudsning på udvendig side med et tykkere lag puds og i enkelte områder har vi kunnet måle opfugtninger af konstruktionsdelene. Her er der formentlig ligeledes tale om revner i puds, hvor vand kan trænge ind og der kan eventuelt være tale om kondensdannelser i konstruktionerne.

I cirka 90 - 95 % af de oplukningspunkter vi har foretaget er der konstateret svækkelse af konstruktionsdelene.

...

Konklusion

Ved vores undersøgelse af ovennævnte bygnings facader har vi konstateret kraftige nedbrydninger af bundremme og stolper hele vejen rundt på bygningen ud for bundremmen

I de punkter, hvor vi har foretaget oplukning 1,2 - 1,5 meter over terrænet, har vi ligeledes konstateret nedbrydninger i flere punkter.

I enkelte punkter, hvor vi har foretaget oplukninger på facadevæggen over vinduerne i stueetagen, er der også konstateret nedbrydninger.

I 90 % af de oplukkede punkter har vi konstateret svækkelser af konstruktionerne. Årsagen til skaderne er selve konstruktionernes opbygning.

For at eliminere fugtkilden og dermed sikre, at der ikke sker fugtindtrængning senere hen, skal der ændres på konstruktionerne."

Klageren har over for nævnet ved skrivelse modtaget af nævnet den 24/11 2008 nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede. Klageren har til støtte herfor anført:

"Vi købte d. 20. maj 2008 ejendommen ... og tegnede i den forbindelse en udvidet køberforsikring hos Danske Forsikring. Huset er et vinkelhus og af tilstandsrapporten fremgik det, at den oprindelige del af huset (bygget i 1926) er af massiv murværk, mens vinklen (bygget som tilbygning i 1929) skønnes at være et pudset træhus. Det har imidlertid vist sig at hele huset er et pudset træhus og at trækonstruktionen er angrebet af råd. Vi anmeldte fejlen til vores ejerskifteforsikring og de svarede, at de ikke dækker forholdet, jf. vedlagte kopi.

I vores køberforsikring blev der taget forbehold for rådskaader på huset, da der er risiko for sådanne i pudsede træhuse. Vi accepterede dette forbehold ud fra salgsoptillingen og tilstandsrapportens beskrivelse af huset - dvs. ud fra den overbevisning, at kun en del af huset var opført som et pudset træhus. Nu gælder forbeholdet imidlertid hele huset, hvilket forsikringssselskabet bruger som argument for, hvorfor de ikke dækker skaden.

Forsikringsselskabet argumenterer desuden for afslaget ved at henvise til, at huset ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende huse af samme alder. De henviser i den forbindelse til pkt. 6.B i forsikringen.

Vi er dog uenige i forsikringsselskabets vurdering, da vi som nævnt ikke var oplyst om, at vi købte et pudset træhus. Desuden står der - ligeledes i pkt. 6.B - at manglende bygningsdele kan være en skade. Vi mener, at det at huset ikke er af mursten, men af træ, må anses som en manglende bygningsdel."

Klagerens advokat anførte i udateret supplerende redegørelse til nævnet:

"Det er kendt, at det er almindelig praksis i ankenævnet, at oplysningerne i tilstandsrapporten om bygningskonstruktioner/oplysninger til ejerskifteforsikring alene har betydning for forsikringsselskabets udarbejdelse af tilbud om forsikringsdækning.

I salgsoptillingen er det oplyst, at ydermure er pudset mursten.

Den bygningsagkyndige beskriver i 'bygningskonstruktioner/oplysninger til ejerskifteforsikring', at vinkelbygning mod have skønnes at være et pudset træhus.

Denne bemærkning får forsikringsselskabet til at tage følgende forbehold: *'forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra bygningens pudsede træyder-vægge på grund af, at vandet kan trænge ind gennem den ydre skal og nedbryde den bærende trækonstruktion.'*

Dette accepterer køberne, da de naturligvis har en begrundet forventning om, at det kun er vinkelbygningen mod haven, der er et pudset træhus. Hvis bemærkningen i tilstandsrapporten ikke havde været der, ville de have undersøgt sagen nøjere og herved konstateret, at det var hele huset, der var et pudset træhus, hvorefter mine klienter ikke havde turdet købe ejendommen.

Bemærkningen fra den bygningsagkyndiges beskrivelse får således indirekte køberne til at tro, at resten af huset er opført af mursten, således som salgsoptillingen siger.

Da forsikringsselskabet nu kan vaske deres hænder, da hele huset er et pudset træhus og dette er undtaget, finder jeg, at der er en erstatningspådragende fejl i den bygningsagkyndiges beskrivelse.

Efter at mine klienter havde købt ejendommen, tilkaldte de en tømrer til at besigtige vinkelbygningen og beskrive, hvad man kunne foretage for at udbedre de mangler, som man kunne se og som man var klar over, da man købte ejendommen. Tømreren så på tilbygningen og meddelte uden opfordring, at resten af huset også var et pudset træhus. Dette forstod mine klienter naturligvis ikke, da de havde fået de informationer de havde.

Herefter tilkaldte de en ny tømrer, og denne meddeler også uden at foretage destruktive indgreb, at det klart er et pudset træhus.

Da der er skader på nuværende tidspunkt, og værdien af ejendommen nok ligger væsentlig under et muret hus, er det rimeligt, at købernes ejerskifteforsikring dækker forholdet."

Selskabet har ved skrivelse af 12/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores kunde har tegnet Udvidet Ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Forsikringen er trådt i kraft den 20. maj 2008.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 7. marts 2008 og har løbenummer ...47. Forsikringen er tegnet med vilkår DF20050-3. Vi vedlægger kopi af policen og vilkårene.

Vores kunder anmelder forholdet den 6. juli 2008. De har under istandsættelse af huset stødt på cementslaggeplader.

Vores skadekonsulent O.C. besigtiger forholdet den 28. juli 2008.

Skadekonsulenten fremsender en oprindelig tegning over ejendommen. Det fremgår af denne tegning, at huset er opført med betonsokkel og pudset facader og ydermure af 4 x 4" bindingsværk.

Forholdet er konstateret i forbindelse med renoveringsarbejde, hvor facaderne åbenbart er blevet undersøgt.

Vi tænker, at renoveringsarbejdet er sat i gang i forbindelse med udbedring af de kritiske skader, som er noteret i tilstandsrapporten.

Jeg henviser til vores kundes skadesanmeldelse og tilstandsrapportens punkter omkring revner i facaden, hvor der trænger/er trængt fugt ind som beskrevet nedenfor (punkt 1.2 med mere).

Derfor dækker vi ikke en differencebetaling for pudset træhus

Ejendommen er opført i 1926-1929, hvor der ikke var et gældende bygningsreglement.

Bygningsreglementet af 1. april 1961 var det første landsdækkende bygningsreglement, hvori der er lovgivet om fugtstandsende foranstaltninger ved fundamenter o.l.

I vores kundes købsaftale fremgår det, at hun i forbindelse med købet af huset har fået udleveret bygningstegningerne over huset, hvor konstruktionen er beskrevet. Der står, at facaderne består fra yderst af puds og cementslaggeplader, pap, 4 x 4" bindingsværk og pap. Vi mener derfor, at der har været en forudgående viden til husets konstruktion.

Jeg vedlægger til sagen en kopi af bygningstegningerne som bilag. Jeg henviser samtidig til jeres kendelse 72.600, hvor kunden klager over husets konstruktion, da de under istandsættelse af huset støder på træforskaling med puds og strå i stedet for tegl/kalksandsten som beskrevet i tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringen.

Forsikringen dækker ikke

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

Jeg henviser til de vilkår, som gælder for forsikringens punkt 7 A.

Derfor dækker vi ikke hjørnestolper, som skal udskiftes

Den byggesagkyndige har i tilstandsrapporten anført oplysninger, som beskriver, at vinkelbygningen skønnes at være pudset træhus.

Vi har taget forbehold for rådskader opstået fra træydervægge i policevilkårene, det er derfor vores opfattelse, at vores kunde er blevet advaret omkring husets reelle konstruktion, når man som helhed tager oplysningerne i købsaftalen og policen i betragtning.

...

Forsikringen dækker ikke

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Jeg henviser til vilkårenes punkt 7 A.

Vores kundes og advokat B.M.L.s redegørelse

Vores kunde skriver i sin klage til jer, at hun ikke var oplyst om, at huset havde en trækonstruktion bag den pudsede facade.

Handlens dokumenter i købsaftalen omfatter bygningstegninger, hvor huset er beskrevet med puds og cementslaggeplader og bindingsværk. Det er derfor vores opfattelse, at vores kunde havde en forudgående mulighed for at tilegne sig oplysninger om, hvordan huset var opført.

Vores kunde oplyser også, at hun accepterede policen, fordi beskrivelsen i tilstandsrapporten til ejerskifteforsikringen kun vedrørte vinkelbygningen.

I vilkårene har vi taget et generelt forbehold, og ikke et forbehold, som alene vedrører vinkelbygningen.

Advokat B.M.L. indleder med at skrive, at tilstandsrapportens oplysninger kun er beregnet til ejerskifteforsikringens udarbejdelse af tilbud om forsikringsdækning. Samtidig skriver advokaten, at vores kunde ikke ville have købt huset, hvis disse bemærkninger ikke var oplyst i tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringen.

Når advokaten skriver, at oplysningerne er oplyst til brug for ejerskifteforsikringen, er det ikke i overensstemmelse med vores kundes udgangspunkt, fordi hun alligevel tillægger oplysningerne i tilstandsrapporten som helhed en betydning for hendes viden om ejendommen, hun køber.

Det er derfor vores opfattelse, at der er tale om bristede forventninger i forbindelse med handel med fast ejendom, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Vi fastholder vores afgørelse og venter nu på jeres kendelse

Vi mener, at sagen er behandlet ud fra oplysningerne i købsaftalen, de vilkår, der gælder for ejerskifteforsikringen og policen tegnet for ejendommen. Derfor må vi fastholde, at vores kunde ikke har krav på at få forholdet udbedret i henhold til rådskader i ejendommen."

Klageren anførte som følge heraf i skrivelse af 30/12 2008 til nævnet:

"Kommentar 1 - vedr. udlevering af bygningstegninger med beskrivelse af konstruktionen Danske Forsikring skriver i brevet (side 2): *'I vores kundes købsaftale fremgår det, at hun i forbindelse med købet af huset har få et udleveret bygningstegningerne over huset, hvor konstruktionen er beskrevet. Der står, at facaderne består fra yderst af puds og ce-*

mentslaggeplader, pap, 4 x 4" bindingsværk og pap. Vi mener derfor, at der har været en forudgående viden til husets konstruktion'.

Og igen (side 4): *'Handlens dokumenter i købsaftalen omfatter bygningstegninger, hvor huset er beskrevet med puds og cementslaggeplader og bindingsværk. Det er derfor vores opfattelse, at vores kunde havde en forudgående mulighed for at tilegne sig oplysninger om, hvordan huset var opført.'*

Dette er ikke korrekt. I forbindelse med købet af huset fik vi udelukkende udleveret en bygningstegning med oversigt over husets rum. Dvs. en plantegning. Vi fik ingen tegninger af husets konstruktion og havde således ingen forudgående viden om, at huset skulle være af en anden konstruktion end beskrevet i salgsopstillingen og tilstandsrapporten. De oprindelige tegninger over husets konstruktion fik vi først efter vi havde opdaget, at huset er bygget af træ og ikke af mursten. I den forbindelse kontaktede vi Matrikelkontoret, som udleverede tegningerne til os.

Kommentar 2 - vedr. renovering af facaden

Danske Forsikring skriver endvidere (side 1): *'Vores kunde anmelder forholdet den 6. juli 2008. De har under istandsættelse af huset stødt på cementslaggeplader (...) Forholdet er konstateres i forbindelse med renoveringsarbejde, hvor facaderne åbenbart er blevet undersøgt. Vi tænker, at renoveringsarbejdet er sat i gang i forbindelse med udbedring af de kritiske skader, som er noteret i tilstandsrapporten'.*

Dette er ikke korrekt. Vi slog hul i facaden på vinkelbygningen mod haven, fordi vi vidste at denne bygning var af træ og vi ønskede at vurdere trækonstruktionens tilstand. Men hullet i facaden på den oprindelige del af huset, som er på størrelse med en fem-krone, blev udelukkende lavet, fordi to tømrere ved deres besøg i huset vurderede, at også denne del af huset var af træ - hvilket stred mod de oplysninger, vi havde.

Kommentar 3 - vedr. udbedringsomkostninger til hhv. træhus og murstenshus

Danske Forsikring skriver (side 4): *'Skadekonsulenten har til sagen yderligere bemærket, at ejendommen har så mange forhold, at påvirkningen af huset ville have været den samme, selvom huset havde været af pudset mursten. Det er derfor vores opfattelse, at vores kunde er blevet advaret omkring forholdet ved huset gennem oplysningerne fra handelsdokumenterne i købsaftalen, tilstandsrapporten og policen'.*

Tilstandsrapporten indeholder informationer om, at den oprindelige bygning er af mursten, og at der er revnedannelse i murværk og sokkel. Vi købte huset vidende, at disse revner skulle repareres. Det er dog en grundlæggende anden situation, at den oprindelige bygning er af træ og at vi på grund af råd er nødsaget til at totalrenovere hele facaden og opbygge en ny bærende konstruktion. Pointen understøttes af, at det må forventes at huset får en lavere værdi efter at det er konstateret, at det er et træhus, samt af, at forsikringsbetingelserne normal er anderledes for et træhus end et murstenshus. At fremhæve at påvirkningen af huset ville have været den samme, selvom huset havde været af pudset mursten, er derfor i vores øjne som at sammenligne æbler og pærer.

Kommentar 4 - forbehold i ejerskifteforsikringen

Danske Forsikring skriver (side 4): *'Vores kunde oplyser også, at hun accepterede policen, fordi beskrivelsen i tilstandsrapporten til ejerskifteforsikringen kun vedrørte vinkelbygningen. I vilkårene har vi taget et generelt forbehold og ikke et forbehold, som alene vedrører vinkelbygningen'.*

Det er korrekt, at Danske Forsikring har taget et generelt forbehold i forsikringen, og ikke et forbehold, der alene vedrører vinkelbygningen. Når vi accepterede dette forbehold, var det med udgangspunkt i informationerne om, at den oprindelige bygning var af mursten. Vi havde således grund til at forvente, at forbeholdet udelukkende gjaldt tilbygningen.

Vi står derfor nu i den situation, at de fejlagtige oplysninger i tilstandsrapporten kommer Danske Forsikring til gavn, men os til skade. Dette virker stærkt problematisk - især fordi Danske Forsikring som vores ejerskifteforsikringsselskab netop burde forsikre os mod forhold, der er *'klart forkert beskrevet i [tilstands]rapporten'* (jf forsikringsvilkårenes punkt 7A). Dertil kommer beskrivelsen under ejerskifteforsikringens punkt 6, 'Hvilke skader dækker forsikringen', hvor der i punkt 6B henvises til at 'manglende bygningsdele kan være en skade'."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 19/1 2009 til nævnet:

"Forsikringen dækker ikke bristede forventninger

Vores kunde skriver, at de i forbindelse med ejendomshandlen ikke fik udleveret bygnings-tegninger, andet end en plantegning over huset. Vores kunde oplyser, at efter de fandt ud af, at huset var bygget af cementslaggeplader og bindingsværk, rekvirerede de yderligere tegninger over bygningen fra matrikelkontoret.

I forbindelse med købet har vores kunde tegnet forsikringen og i policen har vi specifikt nævnt, at beboelsen havde en bærende skjult trækonstruktion. Vi mener derfor, at vores kunde burde have undersøgt konstruktionens materielle sammensætning nærmere.

Uanset hvornår bygningstegningerne er kommet til vores kunders kundskab, har vores kunde eller deres advokat haft mulighed for at søge yderligere oplysninger om ejendommen hos de offentlige myndigheder, hvis det var væsentligt for dem. Bygningstegningerne var tilgængelige.

Derudover er det stadig vores kunde, som skal godtgøre, at der er tale om et forhold, som er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Jeg henviser i den forbindelse til vores tidligere brev fra den 12. december 2008.

Vi mener, at der er tale om bristede forventninger. Vores kunde har forventet et materiale, men stødt på et andet.

I den forbindelse har jeg vedlagt AK kendelse 72.600, som handler om, at kunden under et istandsættelsesarbejde konstaterer, at ydervægges bagmur er af træforskaling med strå og puds, i stedet for af tegl/kalksandsten som beskrevet i tilstandsrapporten.

I AK kendelse 67.323 handler det igen om, at forsikringstager mener, at manglende hulmur bør være en dækningsberettigende skade.

I er nået frem til i kendelserne, at bristede forventninger ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I den sidstnævnte kendelse er ejendommen ligeledes et bindingsværkshus med pudset facader.

Jeg har til jeres orientering vedlagt en kopi af kendelserne.

Derfor mener vi, at der skulle ske renoveringsarbejde

Vi har i skadesanmeldelsen fået oplyst, at vores kunde var gået i gang med at undersøge murværket med henblik på istandsættelse.

Vi mener derfor ikke, at vores kunde er kommet med noget, der kan ændre vores afgørelse.

Derfor mener vi, at tilstandsrapporten er retvisende

Tilstandsrapporten indeholder flere punkter, som refererer til fugtindtrængning. Ejendommen har flere kritiske revnedannelser, der er/kan være årsag til skader som følge af fugtindtrængning.

Under generelle kommentarer har den byggesagkyndige noteret, at *Bygning A er opført i enkle konstruktioner. Væsentlige genopretnings- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes ud over de i rapporten noterede skader. Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget. Bygningen er opført som delvis selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan derfor forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.*

Ejendommen er fra 1930. Fugtstandsede foranstaltninger er først blevet lovreguleret med Bygningsreglementet fra 1972.

Ejendommen har derfor været påvirket i 79 år fra opstigende grundfugt og senest fra fugt- og vandindtrængning fra skaderne, som er omtalt i tilstandsrapporten.

Polisen er udformet på baggrund af de oplysninger, vi har modtaget fra tilstandsrapporten, købsaftalen og andre dokumenter, som har indgået i handlen.

Vi har i polisen taget et generelt forbehold for skader, som konstateres på eller udbreder sig fra bygningens pudsede træydervægge på grund af, at vandet kan trænge ind gennem den ydre skal og nedbryde den bærende skjulte trækonstruktion i beboelsen.

Vi mener derfor ikke, at de anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde."

Klageren anførte i skrivelse af 12/2 2009:

"Bristede forventninger versus skade i forsikringsmæssig forstand

Topdanmark skriver, at de ikke dækker bristede forventninger, hvilket de mener, der er tale om i vores sag. De henviser i den forbindelse til to tidligere forsikringsklager, som er blevet behandlet i Ankenævnet for Forsikring (AK kendelse 72.600 og AK kendelse 67.323).

Vi mener ikke, at der kan drages en parallel mellem de to sager og vores sag.

I vores tilfælde er der konstateret skader på huset, som skal udbedres. Skaderne er beskrevet i den skadekonsulentrapport, som blev udarbejdet af Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S for Topdanmark den 28. juli 2008. I rapporten står:

'Ved besigtigelsen bliver det oplyst, at den mulige bærende konstruktion, der består af træ i ydervæggene, er med konstruktiv nedbrydning i hjørnerne. Dette kan ses ved besigtigelsen efter at der er lavet hul i både den oprindelige bygning samt i tilbygningen. Nedbrydningen ses dog tydeligt ved hjørnestolperne, der ligger helt op mod ydervæggene og umiddelbart står direkte på funderingen.'

De omtalte hjørnestolper er de bærende stolper i den oprindelige bygning, som blev beskrevet som værende en murstensbygning i tilstandsrapporten.

Da der således er konstateret tydelige skader, mener vi ikke der kan drages paralleller til de to kendelser som Topdanmark henviser til. Tværtimod. De to sager er begge karakteriseret ved, at der ikke er konstateret egentlige skader.

På vores hus er der skader af en karakter, som vi ikke på grundlag af tilstandsrapporten havde mulighed for at vurdere omfanget eller betydningen af. Vi henviser i denne forbindelse (og som i vores sidste brev) til vilkårenes punkt 7A. Vi må derfor fastholde, at tilstandsrapporten på dette punkt er misvisende og at ejerskifteforsikringen bør dække skaden.

Forbeholdet i forsikringspolice

Topdanmark refererer i deres brev fra 19. januar (s. 2) igen til forbeholdet vedrørende skader som konstateres på eller udbreder sig fra bygningens pudrede træydervægge. Topdanmark skriver samtidig, at deres police *'er udformet på baggrund af de oplysninger, vi har modtaget fra tilstandsrapporten, købsaftalen og andre dokumenter, som har indgået i handlen'*.

Netop fordi policen er udformet på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, må forbeholdet i forsikringen relatere sig til tilbygningen, da denne er den eneste del af bygningen, der i tilstandsrapporten og købsaftalen er beskrevet som et pudset træhus.

Da forsikringen blev tegnet, var hverken vi eller Topdanmark vidende om, at også den oprindelige del af bygningen var af træ, hvorfor forbeholdet ikke kan gælde hele huset.

Husets tilstand

Topdanmark skriver flere steder med reference til tilstandsrapporten om risiko for fugtindtrængning, som følge af revnedannelse i huset. Som vi har beskrevet i vores brev dateret d. 29. december 2008, var vi vidende om tilstandsrapporten nævner revnedannelse og at disse skulle udbedres. Men vi fastholder, at det grundlæggende er en anden situation, at den oprindelige bygning er af træ og at vi på grund af råd er nødsaget til at totalrenovere hele facaden og opbygge en ny bærende konstruktion."

Af klagerens police fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra bygningens pudrede træydervægge på grund af, at vandet kan trænge ind gennem den ydre skal og nedbryde den bærende skjulte trækonstruktion i beboelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"6 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggende eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller

brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

7 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 ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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

Nævnet udtaler:

Det fremgår af forsikringsbekendtgørelsens § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele. Det er dog i forarbejderne forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter, og at det har udgangspunkt i tilstandsrapporten. Det indklagede selskab har taget forbehold for skade, der konstateres eller udbreder sig fra bygningens pudsede træydervægge, på grund af, at vandet kan trænge ind gennem den ydre skal og nedbringe den bærende skjulte trækonstruktion i beboelsen. Forbeholdet ses begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om revnedannelser i murværk hele huset rundt og derfor konkret begrundet. Men dette kan efter nævnets opfattelse kun gælde vinkelbygningen, da kun denne del af bygningen ifølge tilstandsrapporten skønnes at være et pudset træhus. Nævnet finder derfor, at forbeholdet kun gælder vinkelbygningen.

For så vidt angår resten af huset finder nævnet, at forholdet udgør en skade, da trækonstruktionerne er beskadiget, og klageren efter indholdet af tilstandsrapporten havde grund til at antage, at revnerne for så vidt angår denne del af bygningen kunne udbedres ved reparation/udskiftning af den pudsede overflade, men klageren har tillige fået udgift til udskiftning af det rådskadede træværk. Nævnet finder derfor, at denne del af skaden er dækningsberettigede, jf. også nævnets kendelse 68.784.

14.

75.119

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Danske Forsikring, skal dække klagerens merudgifter ved, at klageren skal udskifte den rådskadete træstolpekonstruktion i facadebygningen.

Marianne Højgaard Pedersen