

Den 17. december 2014 blev i sag nr. 85783:

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXX XXX  
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom en ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i anledning af at bygningen er utilstrækkeligt funderet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet er omfattet af følgende klausul, der fremgår af policen: "Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i beboelsen".

Bygningen er fra 1947. Forsikringen trådte i kraft den 28/12 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/8 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"

## Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja  Nej  Bygning \_\_\_\_\_

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

*Litra A: Gulve under fast udlagt belægning i køkken er ikke besigtiget.*

*Gulve under væg til væg-tæpper i entre, gang, stue og 1. sal samt i drivhus og udhus er ikke besigtiget.*

*Kælder er kun besigtiget fra adgangslem grund af vand i kælder.*

ACB \_\_\_\_\_

...

## Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

...

<b>2. Ydervægge</b>		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk mod nord, vest, syd og øst. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.
...		
<b>4. Fundament/sokler</b>		
4.2 Sokkel	K3	Der er revner i sokkel mod nord, syd, øst og vest. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da revner tidligere er voprepareret men brudt op igen. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne giver konkret risiko for fugtindtrængning på grund af revnernes karakter og placering.
<b>5. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
5.1 Gulvkonstruktion	K3	Der står blank vand i kældre. Note: Vand i kældre skyldes højt grundvandsspejl.
5.2 Vægge	K2	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Note: Puds er løst i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
...		
<b>B. Sekundære bygningsdele</b>		
<b>7. Gulvkonstruktion og gulve</b>		
7.1 Gulvkonstruktioner	K3	Der er afstand mellem gulv og fodlister i stueetagen. Note: Årsagen vurderes at være svigt i understøtning af gulvkonstruktionen.
	K2	Gulve er skæve i stueetage og på 1. sal. Note: Skævheden skyldes svigt i gulvets underlag.
<b>8. Indervægge/skillevægge</b>		
8.1 Indvendige vægge	K1	Indvendige vægge i stue har revner i pladesamlinger ved afblændet dør og plade ved skorsten. Note: Skaden vurderes forårsaget af den håndværksmæssige udførelse.
	K2	Indvendige vægge har revner blandt andet over døre i stueetagen. Note: Årsag er sætninger i konstruktionen.

"

I mail af 19/3 2013 til klageren fra en bygningskonstruktør hedder det bl.a.:

"Som aftalt en skriftlig tilbagemelding på, hvad jeg ser af mangler i tilstandsrapporten.

Hele sagen kerne er højst sandsynlig, at huset har sat sig i det sydvestlige hjørne, grundet manglende oprensning af tørvejord inden husets opførelse.

Tørvejorden har medført, at hushjørnet har sat sig, etagedækket til 1. sal er flækket i samme takt som huset har sat sig. Groft sagt så har hele hushjørnet med gulve, vægge, sokkel, vindueshuller, skillevægge m.m. sat sig mod det sydvestlige hjørne.

At du ikke har kunnet opdage det, skyldes en mangelfuld tilstandsrapport. Skaderne er skjult bag nyere skalmur og sokkel samt at der ikke lige umiddelbart var skader på de indvendige vægoverflader.

Jeg mener ikke, at tilstandsrapporten er fyldestgørende overfor problemets omfang. Efter en gennemgang af rapporten, kommer jeg ikke frem til, at husets stabilitet er så dårlig, som den i virkeligheden er.

...

Registrering af bygningens tilstand:

## **Pkt. 2.1: Facader/gavle**

- Her angives i rapporten, at der er revnedannelser i murværk mod nord, vest, syd og øst. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.

Der burde her være anmærket, at facade mod syd og vest inden for de senere år er blevet skalmuret, så skjulte revnet i det oprindelige bærende murværk ikke har været gjort synlige. Som murværket stå nu, er der kun en synlig sætningsrevne i facaden mod syd. De revner som er i facaden mod vest skyldes dårlige fuger, og ikke sætningskader.

Da væggene indvendigt ikke har båret præg af større revnedannelser, og der udvendigt ikke har været voldsomme revner i murværket mod syd og vest, er det efter min mening en skjult skade, at væggene er flækket som de er. Den nuværende ejer har ikke haft mulighed for at kunne vurdere/overskue skadernes omfang gennem tilstandsrapporten eller andet, da skaderne har været skjult.

Det er anmærket i rapporten med en K2, men når nu ydervæggene er flækket som i dette tilfælde og har sat sig som de har, så har det jo indflydelse på bæringen/underlaget for etagedækket. Etagedækket er betondæk støbt på stedet. Alle ydervægge er bærende for dækket, og da ydervæggene har sat sig, har betondækket givet efter og er flækket på oversiden.

Det er konstateret efter nedtagning af puds på ydervægge i stuen, at ydervæggene er flækket over alt. Det ser umiddelbart ud til, at det sydvestlige hjørne af huset har sat sig, og at væggene på grund af det er flækket.

## **Pkt. 4.2: Sokkel**

- Der er revner i sokkel mod nord, syd, øst og vest. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da revner tidligere er repareret men brudt op igen. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne giver konkret risiko for fugtindtrængning på grund af revnernes karakter og placering.

Jeg har ingen ide om, hvornår revnerne er kommet, men at de vurderes uden betydning for bygningens stabilitet kan jeg ikke forstå. Jeg er enig i, at revnerne mod nord og øst er af en sådan karakter som beskrevet i tilstandsrapporten, men mod syd og vest er det en anden sag. Her er de i forbindelse med påmuring af skalmur udført ny sokkel under skalmuringen. Derfor kan den oprindelige sokkel ikke ses og kontrolleres for sætningsrevner. Det burde være anmærket ligesom skalmuringen under pkt. 2."

På foranledning af klageren blev der udført geotekniske undersøgelser af grunden ved bygningen. Af notat af 19/4 2013 fra et geoteknisk firma fremgår bl.a.:

### "1.5 Vurdering

På det foreliggende grundlag vurderes at årsagen til sætningskader er en fejlfundering af huset, ved en direkte fundering på stærkt tørholdigt sand og i værste tilfælde på tørv.

På baggrund heraf kan der forventes yderligere sætninger og differenssætninger.

4.

85783

For at vurdere omfanget af det sætningsgivende lag anbefales det at foretage 2-3 supplerende frigravninger/boringer evt. suppleret med fladenivellement af huset."

Af et notat af 11/7 2013 fra det geotekniske firma vedrørende en efterfølgende undersøgelse af bygningen fremgår bl.a.:

### **"1.7 Vurdering**

Fundamentsunderkant er registeret ca. 0,9 m under terræn, dvs. at fundamentet er beliggende på sand med varierende tørveindhold.

På det foreliggende grundlag vurderes at årsagen til sætningsskader er en fejlfundering af huset, ved en direkte fundering på svagt til stærkt tørvholdigt sand.

Ved nivellement til sokkeloverkant i 3 forskellige punkter om bygningen målt en difference-sætning på ca. 36 å 141 mm. Nivellements punkter er markeret med kryds på situationsplanen, bilag 52.

Vi skønner fremtidige sætninger i størrelsesordenen 20-30 mm sætninger under fundamenter og gulve.

Sætningerne hidrører dels fra svind i jordlagene pga. iltning af humusstoffer og dels sammentrykning/konsolidering af de trufne tørvelag ved boringerne.

### **1.8 Udbedringsforslag**

Betinget af sætninger på 20-30 mm anbefales det at foretage udbedring af funderingsforholdene ved udførelse af understøbning af fundamenterne på sydvest hjørne af huset, som illustreret på den nedenstående figur 1, til kote +1,2. s."

I klageskemaet af 12/2 2014 har klagerne bl.a. anført:

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

Vi vil gerne have økonomisk kompensation, et beløb der dækker at huset kan opføres så det står som det gør nu, idet det er nu vi skulle have været i gang med reoveringen. Samt have dækket udgifter i forbindelse med sagen, som er udgifter til geoteknisk, bank og advokat."

I et brev vedlagt klageskemaet har klageren endvidere påpeget:

"Som I kan se i vedlagt [materiale fra geotekniske virksomhed] kan I se at bygningen har sat henholdsvis 10cm den ene vej og 14 cm den anden vej, og vil sætte sig yderligere 2-3 cm. Dette kommer først til syne da vi får åbnet huset og vi kan se hvor store skaderne er. Vi mener at det er en væsentlig fejl idet at tilstandsrapporten konkluderer at skaderne vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, og at de derfor er klart forkert beskrevet.

Der er også skrevet at der er revnedannelse i nord syd øst og vest, men dette er mindre revner.

Vi har fået [entreprenør virksomhed] til at kigge på muligheden for at understøbe huset, hvorpå vi har fået svar, at [entreprenør virksomhed] ikke vil tage sådan en opgave fordi chancen for sammenstyrtning af huset er for stor. Som vi ser det, er vores eneste mulighed at rive huset ned. Så vi står reelt med en byggegrund, hvilket vi ud fra tilstandsrapporten ikke var klar over på købstidspunktet.

5.

85783

Det sætter os i en meget dårlig situation, da aftalen med bank og realkreditinstitution ikke var nybygning.

Vi håber derfor at det at skaderne vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, kan opveje at vi skrev under på at sætningsskader ikke skulle dækkes i ejerskifteforsikringen. Da vi ud fra tilstandsrapporten ikke kunne vurdere skadernes omfang."

Dertil har selskabet i brev af 24/3 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

**"Sådan har sagsforløbet været**

Vores kunder anmelder den 30. januar 2013, at der i forbindelse med ombygning og renovering er konstateret sætningsskader på ejendommen. Vi bekræfter denne anmeldelse og rekvirerer efter modtagelse af købsaftale og fotos en taksator til besigtigelse.

Vores taksator besigtiger den 8. marts 2013 sammen med vores kunders rådgiver og håndværker.

Samme dag afviser vores taksator at dække skaderne, idet der grundet tilstandsrapportens bemærkninger er taget forbehold på policen for sætningsskader på beboelsen.

Vi modtager herefter ved mail fra vores kunde rapport vedrørende forundersøgelse for ombygning, hvoraf fremgår, at der må forventes yderligere sætninger.

Vi må dog ved brev fra den 22. maj 2013 fastholde vores afgørelse grundet forbehold for sætninger på policen og tilstandsrapportens bemærkninger.

Vi har nu modtaget vores kunders klage til jer over den bygningssagkyndiges udfærdigelse af tilstandsrapporten.

**Der er taget forbehold for sætninger i forsikringstilbud**

Vi har i forbindelse med forsikringstilbuddet taget et forbehold på policen, som vores kunde allerede forinden indtegningen er gjort opmærksom på:

*'Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i beboelsen.'*

Forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger, idet der her er beskrevet en række sætningsskader.

Når der er taget forbehold på forsikringen for sætningsskader, kan vi ikke være vores kunde behjælpelig med en udbedring af disse.

**Tilstandsrapportens oplysninger**

Det fremgår af tilstandsrapporten på side 9 under punkt 2 om facader/gavle:

'Der er revnedannelser i murværk mod nord, vest, syd og øst. Note. Revne- dannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

Under punkt 4.2 om fundament/sokler fremgår: 'Der er revner i sokkel mod nord, syd, øst og vest. Note: Revner skønnes på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da revner tidligere er repareret men brudt op igen. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne giver konkret risiko for fugtindtrængning på grund af revnernes karakter og placering.'

Forholdet har fået karakteren K3, som beskriver en kritisk skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Under punkt 7 om gulvkonstruktion og gulve fremgår: "Der er afstand mellem gulv og fodlister i stueetagen. Note. Årsagen vurderes at være svigt i understøtning af gulvkonstruktionen."

Forholdet har fået karakteren K3, som beskriver en kritisk skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

'Gulve er skæve i stueetage og på 1. sal. Note: Skævheden skyldes svigt i gulvets underlag.' Forholdet har fået karakteren K2.

Under punkt 8 om indervægge/skillevægge fremgår: 'Indvendige vægge har revner blandt andet over døre i stueetagen. Note: Årsag er sætninger i konstruktionen.'

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

Under punkt 3 om vinduer og døre fremgår: 'Dør mod syd binder og går stramt i karm.' med karakteren K2.

'Indvendige døre binder og går stramt i karm' med karakteren K1.

Der er desuden beskrevet revnedannelser i vådrum med karakteren K2 og K3.

Sælger oplyser herudover i tilstandsrapporten under punkt 6 i sælgeroplysningerne om gulve, at der er skæve gulve.

### **Forbeholdet er konkret begrundet**

På baggrund af ovenstående beskrivelser, som angår både yder- og indervægge, fundamenter, sokkel og gulve, har vi valgt at tage et forbehold på forsikringen for sætninger i beboelsen.

Vi anser med henvisning til tilstandsrapportens beskrivelser, forbeholdet for konkret begrundet i tilstandsrapporten, når flere vitale bygningsdele er beskrevet med sætningsrevner.

### **Forhold beskrevet i tilstandsrapporten er ikke dækket af forsikringen**

Efter vilkårenes punkt 16.A, dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet.

7.

85783

Et forhold anses som klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi kan således ikke tilbyde dækning for de forhold, som konkret er beskrevet i tilstandsrapporten.

### **Vi må fastholde vores afgørelse**

Når der er taget forbehold på policen for sætningsskader på beboelsen, må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for en udbedring heraf.

Det er vores opfattelse, at forbeholdet er konkret begrundet.

Forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten, er desuden også af denne årsag undtaget dækning med henvisning til vilkårenes punkt 16.A.

Såfremt vi læser vores kunders klage korrekt, og de reelt klager over den bygningsagkyndiges udfærdigelse af tilstandsrapporten, må vi henvise vores kunde til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, idet vores kunde er bekendt med at have underskrevet tilbud med forbehold for sætninger på beboelsen.

Såfremt vores kundes klage således rettelig skulle have været sendt til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, hører vi gerne nærmere herom, idet vi anser vores kunde for enig i, trods det beklagelige herved, at der er taget et gyldigt forbehold på ejerskifteforsikringens police."

Selskabet har efterfølgende i brev af 10/9 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Tak for jeres brev, hvor I spørger til vores bemærkninger til klagerens påstand om dækning af geoteknik, bank og advokat.

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen fremgår af vilkårenes punkt 18, at der også er dækning for følgeudgifter, som efter punkt B og C blandt andet angår rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand.

Idet vi med henvisning til vores seneste brev ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold, kan vi således ej heller tilbyde dækning for vores kunders følgeudgifter til advokat og tekniske undersøgelser.

Efter vilkårenes punkt 18 F er øvrige følgeudgifter og indirekte tab ikke dækket. Udgifter til bank, vil således ikke kunne omfattes af ejerskifteforsikringen uanset om der måtte være tale om en dækningsberettiget skade eller ej.

Vi kan derfor ikke være vores kunde behjælpelig med udgifter til geoteknik, bank og advokat."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### **"15. Hvilke skader dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker:

...

8.

85783

- C** Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse 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.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

## 16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

- A** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet er omfattet af en klausul.

Det er oplyst, at forsikringen er tegnet med en klausul, der lyder: "Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i beboelsen".

Nævnet finder, at klausulen må forstås således, at årsagen til sætningerne ikke er undtaget. Da nævnet finder at måtte lægge til grund, at der er konstateret et forhold ved bygningens fundament, og at dette efter det oplyste skulle være årsagen til sætninger, finder nævnet, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til klausulen.



9.

85783

Det fremgår af de ovenfor gengivne notater fra det geotekniske firma, at huset er fejlfunderet, og at det skønnes, at de fremtidige sætninger er i størrelsesordenen 20-30 mm sætninger under fundamenter og gulve.

For så vidt angår tilstandsrapporten bemærker nævnet, at det er anført, at revnerne er opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, og at der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderedes uden betydning for bygningens stabilitet. Der er i tilstandsrapporten ingen oplysninger om det reelle og langt alvorligere forhold om funderingen af bygningen, som efter det oplyste fra det geotekniske firma kræver en omfattende reparation.

Efter nævnets vurdering er forholdet på denne baggrund klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet finder herefter, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 16.A, om forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Henset til at selskabet ikke har vurderet om forholdet ved funderingen udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, finder nævnet, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen.

Hvorvidt selskabet er forpligtet til at yde forsikringsdækning for de geotekniske undersøgelser afhænger efter nævnets opfattelse, om forholdet ved fundamentet, udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at selskabet i sin sagsbehandling eller rådgivning har handlet på en sådan måde, at det kan begrunde et erstatningsansvar i forhold til klageren. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til "bank". Herudover finder nævnet, som sagen er oplyst, at selskabets behandling af sagen ikke giver grundlag for at pålægge selskabet at dække advokatomkostninger.

10.

85783

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at det ikke kan påberåbe sig den gengivne klausul og genoptage sagsbehandlingen på dette grundlag.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge.

Poul Sørensen