596/00

Den 13. juni 2000 blev i sag nr. 51.898:

xxxxxx xxxxxx x xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt skade.

Tvisten vedrører selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning, efter at klagerne har anmeldt, at der er konstateret planker og pudsede tavler uden på ejendommens oprindelige gamle væg, der er opbygget i bindingsværk. Da bindingsværket er "indespærret", mener klagerne, at der har udviklet eller vil udvikle sig råd og svamp.

Af den til klagerne udleverede tilstandsrapport af 4/7 1999 fremgår bl.a.: "**Generelle bemærkninger:** Huset fremstår generelt pænt og vedligeholdt. Forhold omkring nedbrudt træ i bindingsværk bør dog undersøges nærmere før evt. udbedring. Utæthed ved tag i sammenbygning mellem anneks og bolig skal udbedres. Vand der løber ind under tag ved anneks skal bortledes da det både opfugter træ i konstruktion og murværk. Fugerevne i bruseniche skal udbedres. **Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…			
A	3.1 Facader	K1 K2 UN	Der er nedbrudt træ i bindingsværkkonstruktion. Der er opfugtet murværk og pudsafskalninger ved anneks. Der er mindre pudsafskalninger.
A	3.2 Gavle	K1 UN	Se pkt. 3.1.
…			

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	JA	**NEJ**	**?**

3. Yder- og indervægge

3.A Er der foretaget bygningsændringer/ombygninger? Da jeg købte ejd. – til det udseende der er i dag. …	☒	☐	☐

…

3. Yder- og indervægge

3.0

…

Hulmur ☒

…

Formur

…

Andet; Type: Bindingsværk

…

”

Af en til klagerne udleveret sundhedsattest af 4/7 1999 fremgår bl.a.: ”**4. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-bilag til tilstandsrapport** …

3. 51.898

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapporten	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
…			
A	3.1 Facader	Nedbrudt træ i bindingsværk bør undersøges nærmere, specielt da der formodentlig er foretaget indv. isolering af ydervægge. Dårlig puds hugges/bankes af og der efterpudses. Indhent tilbud.	0,00
A	3.2 Gavle	Se pkt. 3.1.	
…			

Klagerne har indhentet et tilbud, hvorefter det vil koste 105.000,- kr. at få forholdet udbedret.

Tømrermester P.N. har i skrivelse af 26/10 1998 anført: ”På havesiden midt på muren øverst oppe ved udhæng mangler et lille stykke mur, hvor man tydeligt kan se det oprindelige bindingsværk bag det såkaldt bindingsværk. Jeg mener en fagmand burde kunne se og høre, at huset er opbygget med planker og pudset tavler uden på den oprindelige gamle væg, opbygget i bindingsværk. Det gamle bindingsværk er indespærret, og dette vil meget hurtigt udvikle sig til råd og svamp. Med hensyn til hulmur og hulmursisolering hvor er disse konstateret? Med 25 års erfaring og arbejde med bindingsværk mener jeg at den udvendige ’skal’ hurtigst mulig bør fjernes og det ’ægte bindingsværk’ repareres eller udskiftes.”

Af taksatorrapport af 29/1 1999 fremgår bl.a.: ”Huset er et bindingsværkshus der formentlig er opført i 1880 eller tidligere. Der er senere opført tilbygninger. På en meget lille del af den oprindelige ydermur fremstår bindingsværket i sin oprindelige facon med det oprindelige bindingsværk synligt. Dette er ikke problemet. På den resterende del af den oprindelige bindingsværksydermur er det oprindelige bindingsværk beklædt med brædder, med puds i murfelterne, hvilket kan ses og især høres hvis man banker på træværket (det lyder hult). Det oprindelige bindingsværk er indespærret bag ved brædderne. Forstg. oplyser at han havde købt huset i overbevisning om at der var tale om ’rigtigt’ bindingsværk overalt, og kunne overskue at få foretaget reparation af det synlige, oprindelige bindingsværk, hvor der var åbenlys nedbrydning af træ. Hvorimod det ’falske’ bindingsværk så forholdsvis sundt ud.”

Klagernes advokat har i skrivelse af 19/3 1999 til selskabet bl.a. anført: ”De oplysninger fra tilstandsrapporten som De refererer til var mine klienter udmærket bekendt med i forbindelse med besigtigelse af ejendommen, idet det opfugtede murværk og pudsafskalningerne og den dårlige puds på de belyste steder var synligt, og mine klienter kunne umiddelbart forholde sig til skaderne og tage højde for afhjælpning. De pågældende mangler har således sagtens kunnet overskues, og har i realiteten ikke skullet undersøges nærmere, og uanset en nærmere undersøgelse af disse konkrete forhold, ville dette jo ikke have afsløret det, der er den helt afgørende fejl udvist af den bygningssagkyndige, nemlig at han overser og derfor ikke gør opmærksom på, at store dele af ejendommen er ’kapslet ind’.”

Advokaten har i skrivelse af 2/6 1999 til nævnet bl.a. anført: ”Det er stadigvæk korrekt, at et forhold i tilstandsrapporten under pkt. 3.2 har fået karakteren UN og at mine klienter således har været opfordret til at foretage en nærmere undersøgelse. Det pågældende punkt og den givne karakter henviser imidlertid til et helt andet sted på ejendommen, hvor der ganske rigtigt var nedbrudt træ, som mine klienter forholdt sig til, og det er helt og aldeles ukorrekt, når De anfører, at der ved omtalen af det givne punkt og med angivelsen af den givne karakter har været indbygget en forpligtelse for mine klienter til ’undersøgelse af bindingsværkskonstruktion’ i sin helhed. Den givne karakter har været møntet på et ganske konkret forhold, som mine klienter har forholdt sig til. Det kunstige bindingsværk og eventuelle forbehold i relation dertil henstår derimod uomtalt fra den bygningssagkyndiges side og derfor er tilstandsrapporten stadig behæftet med en betydelig mangel.”

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 14/12 1999 bl.a. anført: ”Vi mener, at ved karakteren UN bør forsikringstageren have undersøgt forholdene nærmere også ved eventuelt destruktive indgreb. Dette synes ikke at være gjort, hvorfor forsikringstageren må bære risikoen for, at der eventuelt er alvorlige skader, som i øvrigt ikke for nærværende ses konstateret. Vi fastholder på baggrund heraf, at forsikringstageren i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på forholdet, og at ejerskifteforsikringen i henhold til punkt 4 A ikke kan yde dækning.”

Selskabet henviser til ankenævnskendelse nr. 48.937.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: ”**3 Hvilke skader dækker forsikringen** **A** Forsikringen dækker udbedring af bygningsskade (en fysisk forandring). Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål eller nedsætter ejendommens værdi væsentligt. **B** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, herunder isætning af manglende forskriftsmæssige bygningsdele. … **Hvilke skader dækkes ikke”** **A** De i tilstandsrapporten, herunder sælgers oplysninger, noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse.”

Nævnet udtaler:
Allerede fordi det ikke kan lægges til grund, at der er tale om en skade som defineret i de ovenfor citerede forsikringsbetingelser,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand