600/00

Den 28. august 2000 blev i sag nr. 52.296:

xxxxx xxxxx x
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i tilknytning til en husejerforsikring har retshjælpsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S samt har tegnet ejerskifteforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, klager ved deres advokat over selskabets behandling af en sag. Forsikringerne er tegnet gennem BG Bank.

Tvisten vedrører klagernes krav dels om forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen af en anmeldt bygningsskade, dels retshjælpsdækning til en retssag mod selskabet – på grund af selskabets afvisning af at yde erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen – samt mod den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten.

Klagerne overtog ejendommen den 1/11 1998 for 1.190.000 kr. Ejendommen er opført i 1936. Af tilstandsrapport af 23/3 1998 fremgår bl.a.:

"

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	*1.1 Sokkel*	*K2*	*Der er smårevner i puds samt mindre pudsafskalninger i sokkel/kælderydervægge.*
A	*1.2 Udvendige trapper*	*K2*	*Der er revnede/skårede klinker samt løse fuger og pudsafskalninger på fortrappe. Trætrappe ved udestue er delvis nedbrudt.*

A	*2.5 Indvendig beklædn*	*K1*	*Der er beklædninger flere steder på kælder-vægge, så det ikke kan kontrolleres, hvor-dan betonvægges beskaffenhed er. Be-klædninger er visse stede Cellotexplader. Pladerne er ulovlige at nyopsætte.*
A	*3.1 Facader*	*K2*	*Ydervægge, herunder altanbrystning og – afdækning er revnet, der er mindre områder med løs og afskallet puds. Særlig området omkring karnap (udestue) er revnet under, over og omkring vinduer. Ejer oplyser, at revner er repareret, de udvikler sig ikke, men skal udbedres jævnligt. Rystelser fra forbikørende tog kan være medvirkende år-sag til skaderne.*
A	*3.2 Gavle*		*Se 3.1*
...			
A	*3.4 Indervægge* ...	*K1* ...	*Enkelte indv. vægge i kælder, især i garage er revnet. ...*
A	*9.1 Gulvkonstruktion*	*K2*	*I 'Kælderbadeværelse' er der enkelte løse fliser, gulvet er revnet, der er revnede og utætte fuger, bl.a. ved vinduet. Vægge i bruserafdeling er ikke vandtætte så højt op, som bruser er placeret.*
A	*9.2 Vægkonstruktion/-*		*Se 9.1*
	9.4 Fuger, brusekabin		*Se 9.1*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen ...

1. Fundamenter/Sokler **JA Nej ?**

1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader? ☒ ☐ ☐
revner i mur forårsaget af tog!

1.B Har der været foretaget efterfunderinger? ■ ☒ ...

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk ...

2.C Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? ☒ ☐ ...
tre gange i løbet af 8 år! kan undgåes ved hyppig rensning af tagrende samt nedløbsrør.

...

12. Andet

12.A Er grunden periodevis oversvømmet? ☒ ☐ ...

grundet stort pres fra nørreskoven dannelser af vandårer i haven,

som tildels er udbedret! ...

Bygning	Anvendelse	Opført år
A	*Beboelse*	*1936*

...

Bemærkninger: *Der er meget snævre adgangsforhold til skunke mod øst, vest og delvis syd-vest, kun skunk-rum mod nord og syd er besigtiget .. Trægulve er tildækket af tæpper. Der er ikke adgang til loftkonstruktion over udestue (altanbund). Der er ikke konstateret punkterede termoruder, men der gives ikke garanti herfor. Der er afvigelser i forhold til BBR-reg. En del af kælderen anvendes til beboelse. Tagetagen er udnyttet til beboelse. (50 m2)*"

1. vedrørende ejerskifteforsikringen.

Klagerens advokat har indhentet en erklæring fra ingeniør JJ af 18/6 1999. Nævnet har modtaget kopi af erklæringen.

Over for nævnet har klagerens advokat i skrivelse af 27/1 2000 anført: "Klagerne nedlægger overfor Ankenævnet påstand om, at Forsikringsselskabet TopDanmark under ejerskifteforsikringen skal dække de mangler, der er påvist i erklæringen fra ingeniør J.J. og som ikke er omtalt i tilstandsrapporten ... Der er tale om følgende indvendige mangler, som er konstateret efter købet, nemlig

1.

– at kælderrummet (strygestue) under den sydvendte karnap fremstår med store, forskudte revner i betongulvet, der ved ejerskiftet var belagt med aviser, bløde træfiberplader og dobbelt tæppebelægning (se ... foto 7)
– kælderrummets (strygestuens) ydervægge fremstår med kraftige revner, ved ejerskiftet gemt bag tapet og/eller pladebeklædning (se ... foto 5 og 6)
– at skillevægge i kælderetagens sydlige halvdel har en del ikke helt ubetydelige revner,
– at stueetagens veranda i karnapudbygningen har en del vandrette revner ved vinduesoverliggere,
– at stueetagens SV-vendte stue har en ret kraftig lodret revne i vindues vestende.

2.

Endvidere kræver klagerne erstatning under ejerskifteforsikringen svarende til, hvad det vil koste at rette huset op til vandret plan, subsidiært erstatning svarende til den værdiforringelse, ejendommen er udsat for som følge af, at huset hælder 8 cm mod syd.

3.
Yderligere kræver klagerne erstatning under ejerskifteforsikringen svarende til, hvad det vil koste at foretage nødvendige jordbundsundersøgelser, således som disse nærmere er beskrevet i ingeniør J.J.'s erklæring.

Ad. 1
De her påviste revnedannelser, der alle har været skjulte, er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor de skal dækkes under ejerskifteforsikringen. Tilstandsrapporten omtaler på side 4 under punkt 3.1 revner i facaden og under punkt 3.4 enkelte indvendige vægge i kælder især i garage er revnet. Heri er selvsagt ikke indbefattet de betydelige revnedannelser i kælderen, der er beskrevet af ingeniør J.J. og som har været skjulte. På side 5 omtales under punkt 9.1, at gulvet er revnet i kælderbadeværelset.

Ad. 2
Der er klart tale om en bygningsskade, der skyldes en konstruktionsfejl (hvorfor sætter huset sig ellers 8 cm ?) Der er ikke som påstået af Forsikringsselskabet TopDanmark tale om kosmetiske, æstetiske eller arkitektoniske forhold.

Ad 3
Udgiften er efter klagernes opfattelse dækket under forsikringsvilkårenes punkt 5 B, hvori anføres, at forsikringen dækker også når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder m.v. Ifølge rapporten fra ingeniør J.J. giver de konstaterede forhold formodning om, at funderingen er mangelfuld/utilstrækkelig, jfr. side 2 i erklæringen under årsagen til de overordnede konstaterede forhold. Klagerne gør gældende, at nødvendige udgifter til konstatering af, at der består denne risiko er dækket under forsikringen. ..."

Selskabet har i skrivelse af 9/2 2000 til nævnet anført: "Vor forsikringstager anmeldte den 1.3.99 skade på fundament, vægge og mure, hvorefter vor taksator besigtigede ejendommen den 11.3.99. ... Vor taksator oplyser, at der er mange revnedannelser i ejendommen, og at de fleste er forsøgt repareret løbende gennem tiden, da der er tale om gamle revner. Der er ikke konstateret nye skader/revnedannelser. Gulvene og skillevæggen mellem entre og stuen er skæve, og har været det i lang tid, da der bl.a. er gammelt tapet på vægge i entre, som ikke er revnet. Der er ligeledes konstateret små revner i kældervægge og –gulve, ligesom der er pletmalet i kælderen i et forsøg på at skjule revnerne. På baggrund af såvel vor taksators rapport som tilstandsrapporten, afvises revnedannelserne med henvisning til vilkårenes pkt. 6 A, af hvilke det fremgår, at de i tilstandsrapporten, herunder sælgers oplysninger, noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringen. Herefter anmelder forsikringstageren, at han efter fjernelse af gulvtæppe i strygerum, under karnappen, har konstateret en yderligere gammel revne, som har været

skjult og derfor ikke noteret i tilstandsrapporten, ligesom der er konstateret en gammel revne i væg, som indvendigt har været skjult under pladebeklædning, men nævnt i tilstandsrapporten som en udvendig revne. Vor taksator genbesigtiger herefter ejendommen og konstaterer, at der er tale om 2 gamle revner, idet revnedannelsen i gulvet udover gulvtæppet var dækket med aviser fra 1954. ... Af J.J.'s rapport fremgår det, at ejendommen er opført i 1936 som traditionelt byggeri efter datidens sædvanlige byggetraditioner og formentlig opført på en pælefundering, som var almindelig anvendt. Begrundelsen for pælefunderingen kan være ejendommens beliggenhed i nærheden af foden til en meget høj og stejl skrænt. Samtidig skal det anføres, at den syd for ejendommen forholdsvise tætbeliggende dobbeltsporede jernbane ikke kan friholdes for rystelser, som kan have medvirket til en langtids 'nedvibrering' af jordbundsforholdene og/eller af ejendommens funderingsforhold. På baggrund af ovennævnte rapport samt vor taksators egne oplysninger anerkender Topdanmark at dække revnedannelsen i kældergulvet under karnapbygningen, idet denne har været skjult under gulvtæppet, men ellers har sammenhæng med revnedannelsen i væggen, ligesom Topdanmark anerkender at betale for yderligere jordbundsundersøgelser af karnappen. Topdanmark fastholdt samtidig i brev af 10.8.99 til advokat E.H., at udgift til yderligere undersøgelse af ejendommens jordbundsforhold samt revnedannelser i øvrigt ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringen, da disse var omtalt i tilstandsrapporten. Såvel ingeniør J.J., som vor taksator og alle andre, som har været inde i ejendommen, har bemærket, at huset hælder en del, jvf. venligst medsendte foto's, man da der ikke umiddelbart er konstateret en bygningsskade i forsikringsmæssig forstand, som har bevirket denne hældning, afvises det punkt med henvisning til ejerskifteforsikringens pkt. 6 G, hvoraf det blandt andet fremgår, at forhold, som ikke har karakter af bygningsskade, ikke vil være omfattet af forsikringen. For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker eventuelle udgifter til advokat eller anden sagkyndig bistand, dog vil udgifterne blive dækket i det omfang, der findes en dækningsberettiget skadeårsag. Dette er begrundelsen for, at vi har accepteret at betale for yderligere jordbundsundersøgelse af karnap, men ikke af ejendommen iøvrigt. Det er således stadig Topdanmarks opfattelse, at sagen er blevet korrekt behandlet, og vi indstiller herved sagen til Nævnets afgørelse.

2. vedrørende retshjælpsforsikringen.

Klagerens advokat har i skrivelsen af 27/1 2000 til nævnet anført: "Klagerne gør gældende, at der på det foreliggende grundlag er opstået en konkret aktuel konflikt med Forsikringsselskabet TopDanmark, Ejerskifteforsikringen, som med rimelighed kan danne grundlag for et civil retligt søgsmål mod selskabet og der henvises her til det under ejerskifteforsikringen anførte. Endvidere gør klagerne gældende, at der er rimeligt grundlag for at rejse erstatningssag mod den bygningssagkyndige og jeg henviser her til indholdet af min skrivelse af 03.09.1999 til J. Consult ApS ... Endelig nedlægger klagerne påstand om, at udgiften til jordbundsundersøgelsen subsidiært dækkes under retshjælpsforsikringen, idet udgiften er en omkostning i forbindelse med en retssag mod Forsikringsselskabet TopDanmark, Ejerskifteforsikringen."

Selskabet har bl.a. anført, at tvisten vedrørende ejerskifteforsikringen kan behandles af nævnet, jf. forsikringsbetingelsernes § 5, stk. 5, og § 7. Selskabet har i skrivelse af 9/2 2000 til nævnet bl.a. anført: "Sagen er kort fortalt denne, at advokat E.H. ønsker retshjælpsdækning til geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene i ejendommen vedrørende revnedannelser. Ejerskifteforsikringen har bortset fra et enkelt forhold afvist dækning af de omtalte revnedannelser, da de er anført og omtalt i den udfærdigede tilstandsrapport for ejendommen. Ejerskifteforsikringen har derfor afvist at yde dækning til en geoteknisk undersøgelsesrapport, bortset fra jordbundsundersøgelse vedrørende karnap. På dette grundlag ønsker advokaten herefter, at retshjælpsafdelingen subsidiært skal betale udgiften til en geoteknisk undersøgelsesrapport vedrørende de omtalte revnedannelser i den købte ejendom. Vedrørende et sagsanlæg mod henholdsvis Topdanmark Forsikring A/S, ejerskifteforsikringen og J. Consult ApS, har vi henvist til vilkår for retshjælp, punkt 2, stk. 1 og 2 samt vilkårenes punkt 5, stk. 1. Med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten er vi af den opfattelse, at vor forsikringstagers muligheder for på nuværende tidspunkt at kunne gennemføre erstatningskrav mod Topdanmarks afdeling for ejerskifteforsikring, herunder evt. sagsanlæg mod J. Consult ApS som bygningssagkyndig, er så usikre, at omkostninger i forbindelse med et sagsanlæg ikke på det foreliggende grundlag opfylder retshjælpsforsikringens rimelighedskrav. Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed, også i tvister hvori selskabet er modpart. ... Vi fastholder således synspunktet, at spørgsmålet om retshjælpsdækning i den konkrete sag stilles i bero, til Ankenævnet som et godkendt

klagenævn har behandlet tvisten i hovedsagen mellem de sikrede og ejerskifteforsikringssagen, respektivt at resultatet af jordbundsundersøgelser foreligger."

Selskabet henviser til ankenævnskendelser nr. 47.455 og 50.614.

Af betingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår: "**5 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. ... **6 Hvilke skader dækkes ikke A** De i tilstandsrapporten, herunder sælgers oplysninger, noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse. ... **G** Forhold, som ikke har karakter af bygningsskade, herunder ulovlige bygningsindretninger, kosmetiske, æstetiske eller arkitektoniske forhold."

Af betingelserne for retshjælpsforsikringen: "**2 Hvilke tvister er dækket af forsikringen 1** Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile sager. Forsikringen dækker også tvister af denne art, som efter parternes aftale i stedet behandles ved voldgift. **2** Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål. ... **5 Hvilke omkostninger er ikke dækket af forsikringen 1** Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, fx fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand."

Nævnet udtaler:

Ad. 1. Ejerskifteforsikringen

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af policen omfattet forsikringsbegivenhed.

Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er bl.a., at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, man overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte værre opdaget i forbindelse med bygningens gennemgang.

Det fremgår af bemærkningen til lovforslaget, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2995 ff, at "Køberen bør kunne stole på, at alle fejl, som den bygningssagkyndige har kunnet opdage, og som ikke er ubetydelige, er omtalt i tilstandsrapporten". Der er således ikke tale om, at en køber selv skal foretage en selvstændig undersøgelse af ejendommen.

Selskabet har anerkendt at dække revnedannelsen i kældergulvet under karnapbygningen samt at betale for yderligere jordbundsundersøgelser af karnappen. Vedrørende de øvrige revnedannelser finder nævnet, at der efter det oplyste ikke er grundlag for at antage, at disse skader går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for disse forhold med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 6 A. Nævnet kan heller ikke pålægge selskabet at betale for yderligere undersøgelse af ejendommens jordbundsforhold samt revnedannelser.

Efter at have gennemgået sagen, herunder de fremlagte fotografier af bygningen, finder nævnet det ikke på det foreliggende grundlag tilstrækkeligt sandsynliggjort, at det forhold, at ”huset hælder”, kan anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 6 G. Det skal bemærkes, at nævnet ikke finder det sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for skader. Dette er ikke til hinder for, at en nærmere bevisførelse eventuelt i form af yderligere jordbundsundersøgelser, kan føre til et andet resultat.

Ad. 2. Retshjælpsforsikringen

Indledningsvis bemærkes, at retshjælpsforsikringen ikke uden videre yder dækning for omkostninger herunder til indhentelse af rapporter mv., der har til formål at fastlægge, om en forsikringstager har grundlag for at indlede retsskridt.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at der ikke er en sådan udsigt til, at en retssag mod selskabet og/eller den bygningssagkyndige vil føre til et for klageren gunstigt resultat, at nævnet kan pålægge selskabet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, herunder til foretagelse af syn og skøn, jordbundsundersøgelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen