657/02

Den 22. oktober 2002 blev i sag nr. 57.759:

xxxxx xxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
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 Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Så vidt ses vedrører klagen skader på en læmur.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, er undtaget forsikringsdækning. Selskabet har endvidere henvist til, at en læmur ikke er en bygning, hvorfor denne ikke er omfattet forsikringens dækningsområde.

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet den 6/8 1996, fremgår bl.a.:

"Resume af huseftersyn for ejendommen:

...

Udvendigt	Ingen bemærkninger	K1	K2
...			
3. Facader/ydervægge	☐	☐	☒

...

Generelt:

Generelt en ejendom, hvor ydermure og tag bør efterrepareres, men bortset herfra med generelt sunde konstruktioner. Ejendommen vil efter reparationerne i fremtiden kun fordre normal vedligeholdelse.

...

K2 alvorlige skader

...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Pos.nr.	Karakter	Bemærkninger
...			
A	3.1	K2	En del nedslidte mørtelfuger er især synlig på nordfacade men også i mindre grad på sydfacade. Tegn på insektangreb i beskeden grad. Endvidere tegn på tidligere gennemførte fugereparationer. Generelt bør facaderne efterses og fugerepareres. Rulleskifte i murkroner med enkelte defekte og løse sten.

...

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader som følge af, at en komponents funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre alvorlige skader på andre bygningsdele."

Den 19/11 2001 anmeldte klageren, at revner i muren i sydgavlen, i soklen samt i en læmur blev ved at udvikle sig, efter at han havde foretaget reparationer.

Taksator foretog besigtigelse af ejendommen den 27/11 2001, og af hans rapport til selskabet fremgår bl.a.:

"Kunden anmelder skade på revner i sokkel samt murværk på dette i sydgavl.

Huset er overalt piloteret. Dels med pælefundering og dels med fundamentsbjælker af jernbeton. Huset er opført af alm. mursten med tagløsning som tagpapkonstruktion.

Ejendommen var ved min besigtigelse renoveret. Der er vandskuret på ydervægge incl. farve.

Læmur som er ca. 7 meter er en forlængelse af husets sydgavl. Specielt på midten samt ved husets beboelse (se skitse) er der revner i murværk samt lidt i sokkel.

Kunden fortæller at der har været revner som han efterfølgende har ladet udbedre, men dette udvikler sig hele tiden. Det fremgår tydeligt at der er tale om nye revner i nyt vandskuret puds. Disse revner er i murværkets fuger.

I tilstandsrapport punkt 3.1 står der bl.a. 'endvidere tegn på tidligere gennemførte fugereparationer. Generelt bør facaderne efterses og fugerepareres'. Det vil sige at kunden er gjort opmærksom på at der også dengang var reparationer af fugerne, ligesom det nu skal foretages igen, som han iøvrigt har fået gjort tidligere. Altså bliver det ved med revner. Det er klart at tidligere fugereparationer må skyldes en årsag, hvilket bekræfter at han var vidende om dette forhold.

Årsagen skyldtes problemer i læmurens fundamentsbjælker eller rammepæle for enden af læmur. Jeg mener at årsagen skyldtes at rammepælen forenden af læmur ikke er rammet ordentligt ned. Jeg tror ikke det er fundamentsbjælken, da denne er ens opbygget i hele huset. Uanset årsagen er skaden beskrevet i tilstandsrapport som problemer med fugerne."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med den ovenfor nævnte begrundelse.

Klageren er utilfreds med selskabets afvisningspåstand og har i klageskrivelsen af 3/2 2001 til nævnet anført, at det ikke er de nedslidte fuger, men fundamentsbjælken eller rammepælen, som er årsag til revnerne, og at der ikke er gjort bemærkning vedrørende disse i tilstandsrapporten.

I selskabets skrivelse af 21/2 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"På side 14 af 15 er der vedrørende litra A anført: En del nedslidte mørtelfuger er især synlig på nordfacade, men også i mindre grad på sydfacade. Tegn på insektangreb i beskeden grad. Endvidere tegn på tidligere gennemførte fugereparationer. Generelt bør facaderne efterses og fugerepareres. Nævnte har fået karakteren k2, som beskriver alvorlige skader.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen

Ejerskifteforsikringen dækker ejendommens bygninger og fast bygningstilbehør til disse. Af vilkårenes pkt. 4 A fremgår det, at forsikringen ikke dækker de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse.

Taksatoroplysninger

Efter vi har modtaget vores kundes anmeldelse, har vi sendt sagen til vores taksator for hans vurdering af det anmeldte forhold. Kopi af rapporten vedlægges til orientering.

På baggrund af vor taksators rapport, samt de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen og oplysningerne i tilstandsrapporten, har vi afvist at dække de opståede revner i sokkel og murværk.

Forklaring

Når vi ikke kan dække skaderne, skyldes det, at revnedannelserne er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren k2 og med henvisning til vilkårenes pkt. 4 A, hvoraf det fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke vil være omfattet af forsikringen.

Ny henvendelse fra kunden

I telefax af 1.1.2002 meddeler kunden derefter, at han ikke kan acceptere vor afvisning af skaderne.

Ved brev af 9.1.2002 fastholder vi vor afvisning af skaderne, idet vi samtidig gør opmærksom på, at skaderne på læmuren ikke vil være dækket af forsikringen, da læmuren ikke er at betragte som en bygningsdel, og allerede af den grund derfor ikke omfattet af forsikringen. Vi har her medsendt ankenævnskendelse nr. 51.176 til orientering for kunden.

Ny henvendelse fra kunden

Ved ny telefax af 13.1.2002 fastholder kunden, at han stadig ikke kan acceptere vo-

res afvisning.

Vi skriver brev til kunden af 28.1.2002, hvori vi fastholder vor afgørelse og opfordrer samtidig kunden til at oplyse os, hvorfor han mener skaderne skal dækkes, men har ikke fået nogen reaktion herpå.

Vi fastholder vores afgørelse

Det er fortsat vor opfattelse, at de konstaterede revner samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke er omfattet af forsikringen, ligesom læmuren ikke er en bygning og ikke indgår i bygningen på en sådan måde, at den kan betragtes som en bygningsdel, hvorfor den allerede af den grund ikke vil være omfattet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**11. Undtagelser fra dækningen**

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at skaden på læmuren ikke hidrører fra fugeskader som anført i tilstandsrapporten, men skyldes funderingsmangler, der dermed som udgangspunkt er forsikringsdækket.

Nævnet finder endvidere, at den omhandlede læmur indgår som en del af bygningen på en sådan måde, at den må anses for omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden på læmuren er forsikringsdækket.

Poul Sørensen
formand