732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 63.847:

xxxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxx xxxxxxxxxx x
xxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for funderingsmangler på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af tilstandsrapporten sammenholdt med husets alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1864, og at klageren, som er ejendomsmægler, overtog ejendommen 1/9 2002. Af købsaftalen fremgår, at klageren fik udleveret forældet tilstandsrapport dateret 26/9 2001 samt fornyet tilstandsrapport dateret 15/6 2002.

Af tilstandsrapport dateret 26/9 2001 fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**

Huset har alvorlige sætninger og skævheder trods fornyelse af ydervægge i 1960'erne.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	***UN***	***1***	***K3 - UN. Sokkel mod vej sætter sig.***
...				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.1 Gulvkonstruktion	***K2***	***2***	***Sætninger i terrændæk.***
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	***K2***	***2***	***Alvorlige skævheder i hus og alvorlige sætningsrevner primært mod vej og i gavle.***
	3.6 Indv. vægge	***K2***		***Skævheder i sætninger. Fugt i bagmure nederst/løst tapet partielt.***
A	***4.0 Vinduer og døre***			
...				
	4.2 Vinduer	***K1***		***Vinduer sidder skævt flere steder og kan ikke lukke i gavl.***
A	***5.0 Lofter/Etageadskillelser***			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	***K2***		***Revner i flere pudsede lofter samt skævheder.***
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.1 Gulvkonstruktioner	***K0***		***K0 - K2 Skævhed i gulve. Se også terrændækskaden.***
...				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
1	*A*	*1.2 Sokkel*	*Sokkel er tydeligt ikke tilstrækkeligt funderet, men bør evt. yderligere undersøges af geoteknisk firma*

2	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Husets vægge er ikke i lod men hælder mod vej. Tilbygning med skorsten og kedel har ikke sat sig i samme grad."*

Af tilstandsrapport dateret 5/6 2002 fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**

Beboelsen er i god stand. Der må forventes behov for nogle forbedringer og i øvrigt anbefales forsat god vedligeholdelse.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.3 Udvendige trapper	***K2***		***Ødelagt puds på trappetrin til hoveddør.***
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	***K1***		***Huset er sunket/har sat sig mod vej så ydervægge er ude af lod.***
	4.0 Vinduer og døre			
	4.1 Døre	***K1***		***Dør til loftsrum binder.***
	4.2 Vinduer	***K1***		***Flere vinduer er malet til/kan ikke umiddelbart åbnes.***
		K2		***Råd i vinduer og døre nogle steder.***
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.2 Belægninger	***K1***		***Gulve er ude af vægge p.g.a. sætninger i huset.***

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

1.	**Fundamenter/sokler**	**Ja**	**Nej**	**?**
…				
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?" *Gavl mod vest, gavl mod øst ved tilbygning, facade mod syd."*	☒	☐	☐

På foranledning af klageren har F.'s Geoteknik AS foretaget en geoteknisk undersøgelse af ejendommen. Af rapport dateret 8/7 2003 fremgår:

"**1. Besigtigelse**

Bygningen har tydelige skævsætninger indvendigt, såvel som udvendigt, med de største sætninger i den sydøstlige del af bygningen.

2. Konklusion

Vores boringer og gravninger viser, at bygningen er funderet på syldsten på sætningsgivende aflejringer af muld og tørv. Fast bund træffes således 1,05 m under fundamentsunderkant ved gravning nr. 2 og 2,7 m under fundamentsunderkant ved boring nr. 1.

Det vurderes, at fejlfunderingen omfatter hele bygningen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant eller under et forstærkningsarbejde.

Der må fortsat forventes sætninger af fundamenterne trods bygningens alder på skønnet 1 á 2 cm ved boring nr. 2 og 2 á 5 cm ved boring nr. 1.

Det kan ikke umiddelbart vurderes, hvorvidt sætningerne konstruktivt kan tolereres, da dele af væggene i forvejen er ude af lod. Såfremt sætningerne ikke kan accepteres af æstetisk årsag, må der foretages en omfattende forstærkning af alle fundamenter, indvendige såvel som udvendige samt af alle gulve."

Klageren udfyldte og underskrev en skadeanmeldelse den 24/7 2003. Af bilag dateret 6/8 2003 til anmeldelsen fremgår:

"1) Manglende bæredygtigt underlag:

Efter overtagelsen af ejendommen fik vi mistanke om at ejendomme hviler på et ustabilt underlag, hvorfor vi har fået foretaget en jordbundsundersøgelse af F.'s Geoteknik, jf. vedlagte rapport. Rapporten viser at ejendommen, mod forventning, er i risiko for fortsat sætning, hvilket er i modstrid med tilstandsrap-

porten ved overtagelsen, der oplyser at den allerede skete sætning er en mindre alvorlig skade.
Skadens omfang kræver nærmere undersøgelse, men skønnes foreløbig at andrage 200-300 tkr. eksl. moms."

En skadekonsulent fra selskabet besigtigede ejendommen den 29/8 2003. Selskabet afviste ved skrivelse af 10/10 2003 forholdet som dækningsberettigende, og fastholdt ved skrivelse af 14/1 2004 afslaget. Selskabet har dog anerkendt at dække for udgifter til reparation af sætningsrevner, som er opstået efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klageren har i skrivelse af 17/9 2004 til nævnet anført:

"• Uanset at Topdanmark på ny henviser til, at vi som købere af ejendommen har fået udleveret den forældede tilstandsrapport, vil vi fastholde, at vi havde tiltro til, at den senest udarbejdede tilstandsrapport gav et retvisende billede af ejendommens tilstand. Netop fordi sælger havde oplyst at have foretaget omfattende udbedringer af mangler, kunne vi som købere ikke tillægge tidligere tilstandsrapporter nogen værdi. Samtidig har vi fæstnet lid til oplysningerne om, at en byggesagkyndig skal kontrollere eventuelle tidligere tilstandsrapporter. Vi finder derfor, at Topdanmarks henvisninger til den forældede tilstandsrapport er uden betydning for sagen og at sagen fortsat bør vurderes ud fra tilstandsrapport nr. 7... af 5. juni 2002.

• At Topdanmark ikke har modtaget eller krævet en ny tilstandsrapport i forbindelse med policeudstedelse, er sagen uvedkommende, især fordi overtagelsen er sket den 1. september 2002 og den gældende tilstandsrapport er dateret den 5. juni 2002. Som købere måtte vi forudsætte at Topdanmark, gennem sin lokale repræsentant, havde kontrolleret at den tilstandsrapport, som dannede grundlag for policen, ikke var forældet.

- Topdanmark har accepteret at dække sætningsrevner, som er opstået, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Med henvisning til den af Topdanmark rekvirerede geotekniske rapport stilles der følgende spørgsmål: '..såfremt der kan accepteres en løbende udbedring af opståede revner i bygningen, kan bygningen benyttes uden forstærkning'. Hvis svaret vurderes bekræftende, bør der efter vor mening samtidig tages stilling til en kapitalisering af de fremtidige udgifter til denne løbende udbedring, da forholdet bør være afklaret i forhold til eventuelt fremtidige ejerskifter.

- Klagerne må acceptere den statiske rapport, som Topdanmark har rekvireret fra Ingeniørfirmaet T., d.v.s. at man betragter huset som værende stabilt på nuværende tidspunkt under uforandrede fundamentsbelastninger. Topdanmark oplyser endvidere indirekte, at en tilføjelse af 1. sal vil ændre den fremtidige fundamentsbelastning, hvorfor fremtidige skader som følge heraf ikke vil vcere at betragte som skade i ejerskifteforsikringens forstand. Oplysningerne er forkerte, idet størstedelen af 1. sal allerede var indrettet til beboelse på overtagelsestidspunktet, om end der ikke var søgt byggetilladelse hertil. Fremtidige skader bør derfor være dækket i det omfang de - i øvrigt kan dokumenteres.

- Topdanmark dækker derimod ikke afhjælpning af funderingsforhold som er en følge af en fuldstændig renovering af ejendommen, hvor ejendommen vil blive yderligere belastet. Da en sådan yderligere belastning ikke forventes at ville finde sted, jf. foranstående, mener vi fortsat at Topdanmark vil være dækningspligtige, såfremt den førnævnte statiske rapport senere måtte vise sig at være forkert."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 18/8 2004 til nævnet anført:

"Grunden til at vi ikke dækker for den anmeldte sætningsskade er, at vi ikke dækker forhold som er oplyst i tilstandsrapporten ifølge de gældende vilkår punkt 5 A, hvor der står, hvilke skader der ikke dækkes: Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet.

7. 63.847

Ifølge oplysninger som fremgår af taksators rapport, tilstandsrapporten og den statiske rapport er der ikke risiko for væsentlige skader på ejendommen, såfremt bygningens lastændringer ikke ændres ved en fuldstændig renovering. Skadebegrebet er således ikke opfyldt.

Det er derfor vores opfattelse, at de oplysninger som fremgår af tilstandsrapport 7... er tilstrækkelige, på trods af at tilstandsrapporten adskiller sig væsentligt fra den tidligere udfærdigede tilstandsrapport 6...

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af bygningsskader, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er tale om en ejendom fra 1864. Ejendommen adskiller sig ikke fra ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ifølge de oplysninger som vi har modtaget fra vores taksator.

Idet der ikke er konstateret skader ud over det som er oplyst i tilstandsrapporten, og da vi mener at de forhold som er anmeldt efter vores opfattelse ikke går ud over, hvad man kan forvente i en ejendom af den alder, har vi ikke mulighed for at dække for anmeldte forhold. Æstetiske forhold er heller ikke dækket.

Vi skal dog gøre opmærksom på, at vi kan dække for reparation af sætningsrevner som er opstået og som ikke er nævnt i tilstandsrapport 7..., vi henviser bl.a. til geoteknisk rapport.

Hvis det senere viser sig, at det anmeldte forhold går ud over, hvad vores kunde må forvente, selv om der ikke foretages yderligere belastning af ejendommen, er vi naturligvis indstillet på at tage sagen op til fornyet overvejelse.

Vores kundes ønsker om at renovere ejendommen og tilføje 1. sal til beboelsen og dermed øget fundamentbelastning til følge, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Selskabet har i skrivelse dateret 13/10 2004 supplerende anført:

"Vi mener ikke ejendommen adskiller sig fra ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. I ejendomme af tilsvarende alder og stand er det helt almindeligt at der løbende opstår revner som skal repareres. Skadesbegrebet er ikke opfyldt.

Vi mener derfor at reparation af revner hører ind under almindelig vedligeholdelse. Det fremgår også af skadekonsulentens rapport, at der er tydelige tegn på reparation af revner fra tidligere sætninger af ejendommen.

Vi kan derfor ikke tilbyde at erstatte en kapitalisering af en løbende vedligeholdelse af ejendommen, men vedstår vores tilbud om at dække reparation af de konstaterede revner som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi lægger den statiske undersøgelse til grund

Den statiske rapport konkluderer at huset er stabilt, og at de fremtidige sætninger, som er oplyst i geoteknisk rapport, ikke vil have afgørende indflydelse på ejendommen, idet væggenes hældninger næppe vil ændres væsentligt. Det rådgivende ingeniørfirma udtaler at huset er stabilt."

Selskabet har henvist til ankenævnskendelse 55.142 og ankenævnskendelse 59.764.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

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

...

C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlig forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold.

...

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

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at der er ganske betydelig forskel på beskrivelsen af ejendommen i tilstandsrapporterne af henholdsvis 26/9 2001 og 15/6 2002. Nævnet bemærker videre, at det af købsaftalen fremgår, at klageren, som er ejendomsmægler, fik forelagt begge rapporter, der er udarbejdet med relativ kort mellemrum - inden købet. Endelig bemær-

ker nævnet, at klageren med kendskab til forskellene i de to rapporter valgte at købe ejendommen uden at undersøge baggrunden for forskellene i rapporterne.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet er berettiget til at afvise dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen