726/05

Den 13. juni 2005 blev i sag nr. 65.038:

xxxxx xxxxxxxx x xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxx
xxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxx x

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader på ejendommen.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagernes advokat påstår selskabet tilpligtet at betale udbedringsomkostningerne, som i henhold til en udarbejdet skønsrapport er anslået til at udgøre 450.000 kr. Advokaten har ligeledes rettet kravet mod sælger som dog har afvist dette. Selskabet har bevilget retshjælp til et søgsmål mod sælger.

Selskabet har ved skrivelse af 13/10 2004 til nævnet anført:

> "I tilstandsrapporten står der på side 4 ved generelle kommentarer til bygningens tilstand, at man bør generelt undersøge, om sætning i bygning stadig foregår, da der er mange sætningsrevner i huset.

På side 5 står ved 3.1 Facader/gavle K1, Der er mindre revner i murværk flere steder, bl.a.: l sydvest, nordvest og nordøst hjørner, under stuevindue mod syd og nord, under køkkenvindue. 1 rulleskifte sten savnes i sydøst hjørne.

K2, stor sætningsrevne i sokkel/mur ved badeværelse vindue samt indv. hjørne ved nordmur/carport. Stor sætningsrevne under stuevindue mod syd, og revne fortsætter ned i soklen.

UN, Rulleskifte ved sydøst hjørne har forskubbet sig. Der er henvisning til note som står på side 8, 3.1. Facader/gavle. Det bør undersøges nærmere, hvorfor rulleskifte har forskubbet sig.

3.6 lndv. vægge K1, lndervægge er revnet flere steder, Bl.a. over døre: i bryggers, mellem de 2 stuer, mellem køkken/hall.

4.1 Døre K2, Der er savet en del af indv. dør til bryggers p.gr.a sætning

På side 6 står ved 8.16 K2, Skorsten er revnet i bryggers p.gr.a. sætning.

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2, Gulvet i bryggers er sunket ca. 10 mm. Revnet gulvfliser i badevær., og gulvet er sunket ca. 8 mm. Der er henvisning til note på side 8, hvor der står 9.1 Det bør undersøges nærmere, om gulvet stadig synker.

9.2 Vægkonstruktion/-beklædning K1, Der er sætningsrevne i væg i badevær. væg ved loftet. K2, Stor sætningsrevne i væg i badevær. Flere vægfliser er revnet ved do.

Ved bygning B Carport er der ligeledes oplyst om sætningsrevner på side 6, B 3.1 K1, Revnet sokkel og mur i nordvest hjørne. 1 stk. rulleskiftesten savnes i nordøst hjørne.

6.1 Gulvkonstruktioner K1, Betongulvet er sunket ca. 8 mm.

Ved sælgers oplysninger er der på side 9 oplyst ved 1.3. Er der sætningsskader, som er udbedret, ja. Hvis ja, hvor? Badeværelse.

Hvad fremgår af skadekonsulentens oplysninger

Vores skadekonsulent besigtigede den anmeldte skade. Rapport er udfærdiget den 26.2.2003.

Vi vedlægger kopi af rapport (bilag…

Hvad dækker ejerskifteforsikringen

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Se vilkårenes punkt 4 B.

Forsikringen dækker blandt andet ikke: Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er 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. Se vilkårenes punkt 5 A.

Oplysninger i tilstandsrapporten er ikke klart forkert beskrevet

l denne sag foreligger der en tilstandsrapport, hvor der i indledningen er anbefalet at man bør generelt undersøge, om sætning i bygningen stadig foregår, da der er mange sætningsrevner. Derudover er der så mange både K1, K2 og K3 og UN i tilstandsrapporten vedrørende sætningsskader, der giver anledning til i at vores kunde ikke burde være i tvivl om at der er sætningsskader i ejendommen.

Vores kunde har fået disse oplysninger inden køb af ejendommen.

Vi mener ikke; at forholdene er klart forkert beskrevet. Derfor har vi desværre ikke mulighed for at dække for den anmeldte skade. Brev med afvisning er sendt til vores kunde (bilag…).

Skønsrapport

Vi mener oplysninger, der er fremkommet i skønsrapporten giver medhold i, at oplysningerne, som fremgår af tilstandsrapport er tilstrækkelige.

På side 7 i skønsrapporten står, 'Trods den lille divergens med karakteren UN er det mit umiddelbare indtryk, at tilstandsrapporten anfører de tilstedeværende mangler, og såfremt man på forhånd havde ladet foretage nødvendige undersøgelser, var man formentlig kommet til samme resultat som beskrevet under foranstående punkter.'

Derfor fastholder vi efter skønsrapportens modtagelse fortsat vores afgørelse."

Hertil har klagernes advokat ved skrivelse af 27/10 2004 til nævnet anført:

"Tilstandsrapporten kan ikke anses for at beskrive de forhold, som mine klienter påberåber sig. Tilstandsrapportens beskrivelser og klassificeringer er ikke korrekte, og rapporten har bl.a. derfor ikke givet mine klienter et retvisende billede af ejendommens tilstand. Beskrivelserne i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende.

I en kendelse af 10. juni 2003 i sag nr. 59.517 har nævnet udtalt:

'Det er endvidere nævnets opfattelse, at den rigtige karakter ville have været UN, hvis det ikke umiddelbart kunne konstateres, hvilken type revne der var tale om og K3, hvis det umiddelbart kunne konstateres, at der var tale om en sætningsrevne.'

I den på tidspunktet for udstedelse af tilstandsrapporten gældende **Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, rev. 2: 2000-05-03** anføres bl.a. på, siderne 7 af 23 til 9 af 23, at karakteren K3 skal anvendes ved sætningsrevner og stabilitetsrevner. Karakteren UN skal anvendes om forhold, hvis konsekvens ikke kan endeligt fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Som eksempel fremhæver håndbogen 'enkelte revner i fundament, som kan skyldes differenssætninger eller rystelser fra trafik'.

> I den senere udgave af håndbogen, **Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, rev. 3: 2003-05-01**, er bedømmelseskriterierne omtalt på siderne 9 af 32 til 14 af 32. Karakteren K3 skal eksempelvis anvendes ved sætnings- og stabilitetsrevner, der ikke skønnes at være i ro, og som vurderes at give anledning til skader på andre bygningsdele samt ved revner i bærende konstruktionsdele. Karakteren UN skal anvendes eksempelvis vedrørende enkelte/flere revner i fundamenter/vægge hvor det ikke kan afklares, om de skyldes blød bund/differenssætninger/udtørring eller rystelser fra trafik og vedrørende skæve bygninger/gulve, der har karakter af sætninger eller andre uafklarede årsager samt vedrørende sætningsrevner og stabilitetsrevner, når årsagen hertil ikke kan afklares.

Ved gennemgang af tilstandsrapporten, der er dateret 22. december 2002, fremgår, at der i ét tilfælde er brugt karakteren K3, nemlig vedrørende bortskylning af terræn. I ét tilfælde er der brugt karakteren UN, nemlig vedrørende et rulleskifte, der har forskubbet sig i det nordøstlige hjørne. Ingen af disse forhold ses at være relevante vedrørende de nu konstaterede mangler ved funderingsforholdene / den bløde bund.

Det er forsat min opfattelse, at tilstandsrapportens beskrivelse er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at min klient ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Ved tilstandsrapportens klassificering af de konstaterede forhold som K2 eller bedre og ikke som K3 eller UN har min klient ikke haft mulighed for eller anledning til at tage de alvorlige mangler ved ejendommens fundering / den bløde bund eller risikoen herfor i betragtning.

Tilstandsrapporten beskriver ikke ejendommens faktiske tilstand. De ved det afholdte syn- og skøn konstaterede mangelfulde forhold omkring fundering på blød bund m.v.

ligger klart udenfor den risiko, der efter indholdet af tilstandsrapporten burde tages i betragtning.
Tilstandsrapporten har anvendt forkert klassifikation af konstaterede forhold. I stedet for - som det i en række tilfælde er sket i rapporten - at anvende karakteren K2 eller bedre burde karakterne K3 eller UN have være anvendt. Dette fremgår i øvrigt til dels af den foreliggende syns- og skønserklæring.

Den foreliggende syns- og skønserklæring godtgør, at de konstaterede mangler ved ejendommens fundering er af en sådan beskaffenhed, at udbedring som beskrevet i erklæringen er påkrævet for at undgå omfattende yderligere skader på de fleste af ejendommens bestanddele. Med de i tilstandsrapporten anvendte karakterer har der ikke for mine klienter været anledning til at forvente, at der var risiko for mangler ved funderingen af den art og det omfang, som det afholdte syn og skøn viser, at der er.

Det er i øvrigt bemærkelsesværdigt og indikation for, at tilstandsrapporten er misvisende og ufyldestgørende, at rapporten under den generelle beskrivelse jf. herom lige nedenfor omtaler usikkerhed om sætninger. uden at rapporten i et eneste relevant tilfælde i registreringskaraktergivningsafsnittet anvender karakteren K3 eller UN.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige under 'Generelle bemærkninger til bygningens tilstand' på side 4 og som nævnt af selskabet anført, at

> 'Bygningens tilstand er ganske god. Der er småting, som bør ordnes. Disse ting henregnes dog som almindelige vedligeholdelsesarbejder. Man bør generelt undersøge, om sætninger i bygningen stadig foregår, da der er mange sætningsrevner i huset'

Beskrivelsen er for det første ganske i modstrid med det, der nu er konstateret ved den afgivne syns- og skønserklæring. Beskrivelsen efterlader umiddelbart mine klienter med det objektivt fejlagtige indtryk, at ejendommen er i god stand uden hensyn til de ved beskrivelsen af de enkelte forhold anvendte - har det vist sig - delvist forkerte karaktergivninger. I almindelighed men tillige på baggrund af den nævnte objektivt fejlagtige beskrivelse af ejendommen som værende i ganske god stand bør forbehold

over for ejendommen - således som tilstandsrapportskemaets opbygning og karaktersystem også forudsætter - fremgå af skemaets registrerings- og karaktergivningsafsnit.

Der er derfor efter min opfattelse ikke anledning til at tage selskabets henvisning til bemærkningerne i tilstandsrapportens på side 4 i betragtning til skade for mine klienter."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 9/11 2004 til nævnet anført:

"**Alle oplysninger l tilstandsrapport har betydning**

Når der udleveres en tilstandsrapport i forbindelse med køb af en ejendom står der i vigtige oplysninger på side 2 i tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndiges eftersyn har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende bygninger af samme alder.

Det er derfor vores opfattelse, at det er alle oplysninger som står i tilstandsrapporten der skal tillægges betydning.

Generelle kommentarer til bygningens tilstand

Når der på side 4, ved Generelle kommentarer til bygningens tilstand står, 'Man bør generelt undersøge, om sætning i bygning stadig foregår, da der er mange sætningsrevner i huset', mener vi ikke at man kan se bort fra denne oplysning.

Grunden til at oplysningen er givet, er for at give kunden et indtryk af bygningens tilstand. l dette tilfælde er der så mange oplysninger om sætning af ejendommen, og det lagt sammen med de mange forhold som er oplyst, er efter vores opfattelse en klar tilkendegivelse af, at de anmeldte forhold er oplyst i tilstandsrapporten. Vi mener ikke at forholdet er klart forkert beskrevet, og har derfor afvist at dække for anmeldte skader.

Vi mener også, at de oplysninger som er fremkommet i skønsrapporten giver medhold ~ at oplysningerne i tilstandsrapporten er tilstrækkelige.

Den omstændighed at 'Man generelt bør undersøge om sætning i bygningen stadig foregår, da der er mange sætningsrevner i huset' står under generelle bemærkninger, i stedet for under afsnit 3.0, mener vi ikke bør tillægges så stor betydning, at nævnet skal se bort fra bemærkningen som anført af vores kundes advokat.

Vi beder derfor Nævnet om at tage alle oplysninger som er i tilstandsrapporten med ved sagens afgørelse."

Af den af sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 22/12 2002:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke køber indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

9. 65.038

Bygningens tilstand er ganske god. Der er dog småting, som bør ordnes. Disse ting henregnes dog som almindelig vedligeholdelsesarbejder.

Man bør generelt undersøge, om sætning i bygning stadig foregår, da der er mange sætningsrevner i huset.

Bygn.:	***Bygningsdel:***	***Karakter:***	***Note:***	***Bemærkninger:***
A	*1.0 Fundamenter/Sokler*			
…				
	1.2 Sokkel	*K1*		*Mindre revne i sokkel under 2 køkkenvinduer.*
…				
A	*3.0 Yder- og indervægge*			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Der er mindre revner i murværk flere steder, bl.a.: I sydvest, nordvest og nordøst hjørner, under stuevindue mod syd, nord under køkkenvindue.* *1 rulleskiftesten savnes i sydøst hjørne.*
		K2		*Stor sætningsrevne i sokkel/mur ved badevær. vindue samt i indv. hjørne ved nordmur/carport.* *Stor sætningsrevne under stuevindue mod syd, og revne fortsætter ned i soklen.*
		UN	*1*	*Rulleskifte ved sydøst hjørne har forskubbet sig.*
	3.2 Beklædninger	*K1*		*Krydsfinerplader på gavltrekanter er lidt defekte i finer nogle steder.*
	3.6 Indv. vægge	*K0*		*Lidt fugtskjoldet væg over nordvindue i stue.*
		K1		*Indervægge er revnet flere steder. Bl.a. over døre: i bryggers, mellem de 2 stuer, mellem køkken/hall.*
A	*4.0 Vinduer og døre*			
	4.1 Døre …			*Der er savet en del af indv. dør til bryggers p.gr.a. sætning.*
…				
	8.16 Bemærkninger til skorsten	*K1*		*Fuge mellem skorstenstop og skalmur er defekt/ revnet*
		K2		*Skorstenen er revnet i bryggers p.gr.a sætning*
…				
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning			
		K2	*7*	*Gulvet i bryggers er sunket ca. 10 mm.* *Revnet gulvfliser i badevær., og gulvet er sunket ca. 8 mm*

	9.2 Vægkonstruktion/ -beklædning	*K1*	*Der er sætningsrevne i badevær.væg ved loftet.*
		K2	*Stor sætningsrevne i badevær. Flere vægfliser er revnet ved do.*

…

B Carport

B	*3.0 Yder- og indervægge*		
	3.1 Facader/gavle	*K1*	*Revnet sokkel og mur i nordvest hjørne. 1 stk. rulleskiftesten savnes i nordøst hjørne.*

…

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

Note.:	***Bygn.:***	***Bygningsdel:***	***Årsager / kommentar:***
1	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Det bør undersøges nærmere, hvorfor rulleskifte har forskubbet sig.*

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? ☒Ja ☐ Nej ☐ ?
Hvis ja, hvor?
Badeværelse"

Af den i sagen fremlagte skønserklæring dateret den 2072 2004 fremgår bl.a.:

"***Spørgsmål 7***:

Såfremt spørgsmål 6 besvares bekræftende, bedes syns- og skønsmanden sammenholde de anslåede udbedringsomkostninger med de påregnelige udbedringsomkostninger i henhold til de i den udarbejdede tilstandsrapport anførte forhold, og oplyse eventuelt forskelsbeløb.

Svar:

Det er mit umiddelbare indtryk at den foreliggende tilstandsrapport beskriver de nu konstaterede mangler i et sådant omfang, at køber burde have været opmærksom på problemerne, og evt. på forhånd have sat undersøgelser i værk.

I tilstandsrapporten er det således under afsnittet 'Generelle kommentarer til bygningernes tilstand' anført:

'Man bør generelt undersøge, om sætning i bygning stadigforegår, da der er mange sætningsrevner i huset'.

Dette er en generel bemærkning der indikerer, at der generelt er problemer, om end bemærkningen ikke er korrekt anført / placeret i tilstandsrapporten.
Den korrekte anmærkning i tilstandsrapporten ville være under 'Registrering af bygningens tilstand', afsnit 3.0, og med karakteren UN (undersøges nærmere).

Under afsnit 3.0 i tilstandsrapporten, er der gjort såvel generelle bemærkninger som specifikke bemærkninger til revnedannelser, og med karaktererne K1, K2 og UN.

Trods den lille divergens med karakteren UN er det mit umiddelbare indtryk, at tilstandsrapporten anfører de tilstedeværende mangler, og såfremt man på forhånd havde ladet foretage nødvendige undersøgelser, var man formentlig kommet til samme resultat som beskrevet under foranstående punkter.

Altså er det mit indtryk, at de påregnelige udgifter j fr. tilstandsrapporten umiddelbart ville være identiske med de under besvarelse af spørgsmål 6 anførte udbedringsomkostninger."

Nævnet har fået forevist billeder af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstiden 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 klar 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."

Nævnet udtaler:

Selv om nævnet finder, at flere af K-angivelserne er angivet for lavt, finder nævnet, at der i tilstandsrapporten i klart sprog er givet klageren så mange advarsler om husets tilstand, at klagerne er udelukket fra at kunne gøre krav om forsikringsdækning gældende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen