753/06

Den 2. august 2006 blev i sag nr. 68.082:

xxxx xxxxx
xxxx x
xxxx xxxxxxx

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 mangelfuld fundering.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1936, og at klageren overtog ejendommen 1/1 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 12/5 2004. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Karakterskala:**

...

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.0 Sokkel	*K1*		*Der er løs puds i sokkel/kældervægge, og puds går ikke helt til terræn mod øst.*
		K3		*Der er revner i sokkel/kældervægge som fortsætter op i murværk, især i facader mod øst og vest.* *Revnerne er delvis reparerede.*
A	***20. Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.1 Gulvkonstruktion	*K2*		*Der er revner i kældergulve som er ujævne og enkelte steder er gulvet 'eftergivende', bl.a. i rum mod nordvest.*
	2.2 Vægge	*K2*		*Der fugtophobning i kældervægge, bl.a. i viktualierum, vaskerum og rum mod nordøst.*
				Der er revner i væg i lille rum foran rum mod nordvest i kælder.
...				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1. Facader/gavle	*K1*		*Der er nogle steder løs puds, bl.a. i gavl mod syd.*
		K3		*Der er revner i facader og gavle. Se også pkt. 1.2.*
	3.6 Indv. vægge	*...*		*...*
		K2		*Der er revner i vægge i entre.*
...				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.1 Tagbelægning/rygning	*UN*	*2*	*Gulve i stueetagen er ujævne, 'knager' stedvis, og er stedvis eftergivende. Samtidigt er der kraftigt fald mod nord i køkken.*
...				
...				
	10.3 Afløbsinstallationer	*UN*	*5*	*Afløb i vaskerum i kælder er interimistisk aflukket. Iflg. sælger p.g.a. opstigende vand under uheldige omstændigheder. Problemet afhjælpes iflg. sælger.*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
2	*A*	*6.1 Gulvkonstruktioner*	*Årsag og omfang bør undersøges nærmere.*
...			
5	*A*	*10.3 Afløbsinstallationer*	*Årsag bør undersøges nærmere.*"

Af købsaftalen fremgår:

"Det bemærkes, at køber har fået et kontant afslag i prisen på kr. 38.000 til udbedring af diverse mangler i.h.t. tilstandsrapporten, herunder pkt. 10.3 i tilstandsrapporten. Beløbet er fratrukket salgsprisen i nærværende købsaftale."

Sagen har tillige været forelagt Ankenævnet for Huseftersyn til afgørelse af, om den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, har handlet ansvarspådragende. Af dette ankenævns afgørelse dateret 2/5 2006 fremgår:

"Nævnet finder, at indklagede har beskrevet skaderne tilstrækkeligt med karakteren K3 vedrørende sokkel og ydervægge samt karakteren UN vedrørende gulv. Indklagede findes derfor ikke at have handlet ansvarspådragende i forbindelse med udarbejdelsen af den påklagede tilstandsrapport."

Til brug for behandlingen i Ankenævnet for Huseftersyn er indhentet en skønserklæring. Ad erklæringen dateret 26/1 2006 fremgår:

"

Klagepunkter:	***Der kunne konstateres følgende*:**
Ad 1. Manglende fundering	Huset har pudsede facader og der kunne konstateres revner i facaderne mod både øst og vest. Revnerne fortsætter ned gennem kældervæggene. Indvendigt kunne der konstateres revner i de indvendige skillerum over dørene. Revnerne vurderes at være nye, og det blev oplyst at de først er kommet efter den nuværende ejer har overtaget

	ejendommen. Køkkengulvet havde en kraftig hældning mod nord. I kælderen kunne konstateres at der var revne i hovedskillerum ved overgang til ydervæg. I kælderydervæg mod vest var der en revne fra gulv til loft. Der var enighed om at førstnævnte revne var skjult bag et skab og sidstnævnte revne var skjult bag pladebeklædning på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. I kælderen var betongulvene fjernet af nuværende ejer og det kunne konstateres at der ikke var fundamenter under de indvendige skillerum, samt at gulvet havde været udlagt direkte på jord indeholdende organisk materiale. Jorden var helt tør.
Ad. 1. Konklusion:	Det vurderes at huset er knækket og sætter sig mod nord, hvorved der opstår revner i facaderne. Denne sætning underbygges også af faldet på køkkengulvet. De nye revner i stueetagen, vurderes at stamme fra fjernelse af betongulvet: i kælderen. De bærende vægge vurderes at være muret oven på betongulvet, og ved at fjerne dette, har væggene mistet bæreevnen og hovedskillerummet har derfor sat sig.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Karakteren K3 for revnerne i facaderne og fundamenterne vurderes at være korrekt, om end beskrivelsen af skadens konsekvenser ikke er nærmere beskrevet. Karakteren UN for faldet på køkkengulvet vurderes korrekt beskrevet også henset til denne der i noten er anført at 'Årsag og omfang bør undersø-

	ges nærmere'. Var denne anbefaling blevet fulgt, vurderes det at de nu konstaterede forhold var blevet opdaget. På grundlag af ovennævnte vurderes den bygningssagkyndige ikke at have begået fejl.
	Kan man leve med den hældning huset har, vil en udbedring bestå i at undermure fundamenterne til fast grund (0-120 cm under kældergulv), samt udbedre revnerne i væggene og genudstøbe gulvet. En sådan udbedring vurderes at koste kr. 133.000,- inkl. moms. Huset vurderes ikke at kunne rettes op, hvorfor alternativet til ovennævnte vil være at nedrive huset og opbygge et nyt. Dette skønnes at koste kr. 1.440.000,- inkl. moms.

"

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække den anmeldte funderingsskade. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 2/11 2005 til nævnet anført:

> "Vi mener ikke at skaden er beskrevet i tilstandsrapporten. Og hvis det fastholdes at den er beskrevet, er det beskrevet på en sådan måde at det må betegnes for forkert og vildledende. Vi mener ikke at kunne have indset, forudset eller beregnet at den pågældende skade ville være der eller var til stede."

Klageren har i skrivelse af 3/1 2006 anført:

"• Det er rigtigt at der er taget forbehold i police ang. krav afledt af sætninger og revner i facadegavle. Skaden her omhandler manglende fundering, så her er nærmere tale om et omvendt årsagsforhold, skaden er ikke afledt af sætninger eller revner, tværtom.

- Nedslaget i købesummen er alene udslag af en forhandling om pris. Sælger forbeholdte sig i den forbindelse at aflukningen af afløbet var inkluderet i det afslag. At udbedring af diverse mangler i tilstandsrapporten også er tilføjet har intet med denne sag at gøre, da funderingsskaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

- Selskabet argumenterer med at de hidtidige sætninger er beskrevet korrekt med K2, K3 og UN, og henviser hertil Nævnets kendelse 59.517. Det er da muligt at sætningsskader altid skal beskrives som K3. Tilstandsrapporten nævner på intet tidspunkt noget om sætninger, der beskrives alene revner jf. pkt. 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, og 3.6. Efter almindelig sprogbrug er der en væsentlig forskel på disse to ord. Sætninger indikere noget går nedad, de sætter sig og dermed kan henlede opmærksomheden på eksempelvis et fundament. Revner efter almindelig sprogbrug indikerer ikke en direkte årsagssammenhæng, de kan være opstået på mange måder.

- Yderligere skal det også tilføjes at det UN som beskrives i pkt. 6.1 behandler flere forhold. Gulvene er ujævne, de 'knager' stedvis og er stedvis eftergivende. De tre forhold havde lidt eller ingen betydning for vores beslutning om at købe, da vi allerede havde bestemt os for at lægge nye gulve i stueetagen, hvilket skete i foråret for stuen og køkkenet vedkommende.

- Der er intet i tilstandsrapporten som afgiver gulvkonstruktionen i stueetagen sætter sig kraftigt mod nord, som ellers beskrevet i selskabets brev side 2 nederst. Under pkt. 6.1 beskrives der et kraftigt fald mod nord i køkken, og det ganske rigtig beskrevet med et UN. Køkkenet i vores hus udgør kun godt 8 m^2 af et grundareal på 72 M^2 i stueetagen. Skulle den undersøgelsespligt for køber ved en UN bemærkning om faldet i køkkenet også omfatte en undersøgelse af hele gulvkonstruktionen. Det synes at være voldsomt. Og skulle den undladelse så også rumme en pådragelse af risikoen for andre forhold, eksempelvis manglende fundering. Det er lidt vanskeligt at se årsagssammenhængene. Lidt inspiration for hvordan det anskues kunne være i UfR.2002.1974Ø.

- Om der er forskel på brugbarhed og nedsat værdi af huset synes vanskeligt at afgøre. Helt sikkert er det, at et fremtidigt salg af ejendommen ikke kan ske uden dels at oplyse om dens tilstand herunder den manglende fundering, og dels ikke uden en væsentlig reduktion af prisen set i forhold den pris som ejendommen oppebar før kendskabet til den manglende fundering. Fremtidigt må det også imødeses yderligere sætninger af huset, for den del af huset som hviler på ufuldstændigt fundament. Alt andet lige må det betragtes som nedsættelse af husets brugbarhed såfremt der ikke foretages en underbygning af fundamentet til stabilt jordlag.

- Det er sikkert rigtig at foretage en geoteknisk undersøgelse af jordlagene under huset. I betragtning af der ikke kan herske tvivl om skadens karakter og det er en dækningsberettiget skade, er det rimeligt selskabet bære udgiften i forbindelse med sådanne undersøgelser."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 15/12 2005 til nævnet anført:

"Det er vores vurdering, at vores kunde er blevet tilstrækkeligt informeret ved sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten. Det skyldes blandt andet, at de hidtidige sætninger er beskrevet i tilstandsrapporten med både K2, K3 og UN. Vores kunde har derfor haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Dertil kommer, at karakteren K3 er korrekt for sætningsrevner jf. Nævnets kendelse 59.517 (bilag ...).

Vi vurderer samtidig, at en undersøgelse af årsagen til, at gulvkonstruktionen i stueetagen sætter sig kraftigt mod nord, ville have afdækket de generelle årsager til sætningsproblemerne. Vores kunde har med andre ord haft mulighed for at afdække risikoen for, at der er alvorlige og bekostelige årsager til at huset har sat sig mod nord. Vores kunde har imidlertid ikke valgt at lade disse vigtige undersøgelser foretage, og han må derfor selv påtage sig risikoen for omfanget, karakteren og betydningen for eventuelle forhold, der afdækkes ved en undersøgelse.

Dertil kommer, at vores kunde har ladet sig kompensere for i tilstandsrapporten nævnte forhold, ved at acceptere et nedslag på 38.000 kroner i købesummen.

Vi kan desuden oplyse, at der i 1936 ikke var krav til fundamenter i bygningsreglementer eller lignende.

Hvis Nævnet på trods af bemærkningerne i tilstandsrapporten, forbeholdet på policen og nedslaget i købesummen kommer frem til, at vores kunde ikke er afskåret fra dækning af disse grunde, vil vi bede Nævnet være opmærksom på, at vores kunde efter almindelige forsikringsretlige regler, ikke har sandsynliggjort, at der er tale om sætningsskader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, jf. blandt andet AK 64.756 (bilag ...). Vi bemærker i den forbindelse, at huset er fra 1936 og at årsagerne til de oplyste skævheder alene er baseret på en vurdering fra vores skadekonsulent og ikke geotekniske undersøgelser eller lignende.

Det er vores vurdering, at vores kunde selv må bekoste eventuelle undersøgelser, fordi der ikke er forhold ved huset, der indikerer at der er tale om sætninger, som overstiger det der er beskrevet i tilstandsrapporten. Der er derfor tale om en væsentlig anden situation end i AK 63.219 (bilag ...), hvor selskabet blev tilpligtet af betale for undersøgelser. I dén sag var revner beskrevet i tilstandsrapporten med K1."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at revnerne i facaderne og fundamentet har fået karakteren K3, og at gulvkonstruktionen har fået karakteren 'UN'. Nævnet bemærker videre, at den skønsmand, som har udarbejdet skønserklæring til brug for behandlingen af sagen i Ankenævnet for Huseftersyn, har vurderet, at de senere konstaterede forhold ville være blevet opdaget, hvis opfordringen til en nærmere undersøgelse var blevet fulgt.

På denne baggrund finder nævnet, at der med oplysningerne i tilstandsrapporten er givet klageren et retvisende billede af det beskrevne forhold. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere selskabets afvisning af at yde dækning, ligesom nævnet ikke finder grundlag for at pålægge selskabet at bekoste undersøgelser til afklaring af skadeårsagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson