764/07

Den 5. februar 2007 blev i sag nr. 68.462:

xxxxxxx xxxx xx
xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens vægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/10 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/4 2003.

Klagerne anmeldte ved skadeanmeldelse dateret 20/9 2004, at gavlvægge mod syd og længdevæggene i ejendommens dagligstue var skæve.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala: …** K1: Mindre alvorlige skader …
… K2: Alvorlige skader K3: Kritiske skader …
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**3.0 yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1	3	Der er områder med revnedannelser i murværkshjørne mod sydvest og nordvest samt ved vinduesmur mod sydøst og vest ved pejsestue. Pejsemur er revnet i murværk og fuger.
		K2	4	Pudsflade over kældervindue mod syd og ved facade mod sydvest har revnet og skruk puds samt revne mellem mursten og pudsflade.
			5	Gavlbeklædning er vindridset og med begyndende nedbrydning mod vest og øst.
	3.3 Læmure	K2		Der er revnede og løse fuger i murværk ved læmur. Frostskadet støtte mur og puds ved terrasse.
			6	Afdækning på læmure er løstliggende og frostskadet med revnede fuger til følge.
	3.6 Indv. vægge	K1		Der er revnedannelser på indvendige vægflader i soveværelse, i gang mod bryggers og i spisestue mod stue. Der er revne i vindueslysning i soveværelse mod sydøst Fugerevner i pejsemurværk og betonplade ved ildsted. Fugtskjolder på murværk mod loft ved pejsen.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
…			
3	A	3.1 Facader/gavle	Murværk bør eftergås for fugerevner for at hindre udvikling og skader.
4	A	3.1 Facader/gavle	Risiko for vandindtrængning og frostskader. Forholdet bør udbedres for at begrænse følgeskader.
5	A	3.1 Facader/gavle	Begrænset restlevetid bør påregnes.
6	A	3.3 Læmur	Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader. "

Af købsaftalens pkt. 14 fremgår bl.a.:

"**Ad afsnit 3:** Køber er gjort bekendt med, at den offentlige vurdering må forventes at blive forhøjet i det omfang, købesummen i henhold til nærværende handel væsentlig overstiger den offentlige vurdering.

Ad afsnit 15: Det er mellem parterne aftalt, at køber har fået et kontant nedslag på kr. 100.000,00 i forhold til den oprindelige udbudte pris, til imødegåelse af de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler. Nedslaget er modregning i nærværende købsaftale."

En taksator besigtigede forholdene den 27/10 2004. Af taksatorrapporten af 2/11 2004 fremgår bl.a.:

"**Vurdering af de anmeldte skader**

1. Skæve vægge

I husets dagligstue ses facadevæggen at være skæv, idet den i hele længden buer ind mod lokalet. I hele væggens længde er der monteret en række smalle vinduer øverst.

Gavlvæggen er ligeledes skæv. Denne skævhed synes ikke lige så nemt, men radiatoren under vinduet ses at være monteret med en kile, antageligt for at hænge lodret ned.

Der er det fælles for de 2 vægge, at der ikke ses revner i væggene eller omkring vinduer der indikerer at væggene stadig bevæger sig. Umiddelbart virker væggene stabile nok. Det er muligt at en del af vægten fra taget hviler af på facadevæggens vinduer, men disse ses ikke at være beskadigede.

Som det fremstår nu udgør væggenes skævheder kun et kosmetisk forhold.

Tilstandsrapport

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten."

Ved skrivelse af 26/11 2004 meddelte selskabet klagerne afslag på forsikringsdækning.

Forholdet blev herefter anmeldt til Ankenævnet for Huseftersyn, der ved kendelse af 19/10 2005 traf afgørelse om, at den bygningssagkyndige ikke har handlet ansvarspådragende ved udarbejdelse af tilstandsrapport af 30/4 2003.

Klagernes advokat anmodede herefter ved skrivelse af 29/11 2005 Forsikrings-Aktieselskabet Alka om at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagsanlæg mod det indklagede selskab og/eller mod den bygningssagkyndige. Alka afviste ved skrivelse af 2/12 2005 at bekræfte forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagen med henvisning til, at tvisten kan afgøres af Ankenævnet for Forsikring.

Sagen vedrørende ejerskifteforsikringen blev herefter indbragt for nævnet.

Klagerne har ved deres advokat i skrivelse af 20/12 2005 til nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal tilpligtes at undersøge, om væggenes konstruktioner er for svage og/eller mangelfulde, om der udvikles skader som følge af eventuel fejlkonstruktion, samt at skader og/eller følgeskader afhjælpes.

Til støtte for denne påstand har klagernes advokat henvist til skrivelse af 29/11 2005 til Forsikrings-Aktieselskabet Alka, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

> "For det første er ansøgerne af den opfattelse, at konstruktionen er for svag, hvilket bør kunne påvises ved en statisk beregning, og at konstruktionen er mangelfuld og udvikler skader, hvilket bør kunne påvises ved en fornyet skønsforretning.
>
> For det andet er ansøgerne af den opfattelse, at selve skævheden, som ansøgerne loyalt er nødt til at oplyse om, ved et evt. videresalg, vil medføre et prisnedslag på ejendommen.
>
> Størrelsen heraf bør kunne fastsættes ved en skønsforretning.
>
> Viser det sig herefter, at der er tale om en fejlkonstruktion, der vil kunne udvikle sig til skader, må Topdanmark skulle erstatte afhjælpning.

Viser det sig, at ejendommen har en lavere værdi med oplysning om de skæve vægge, må den byggesagkyndige være erstatningsansvarlig, idet klagenævnet har fundet, at det er en fejl, at forholdet ikke blev oplyst i tilstandsrapporten."

Det indklagede selskab har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 1/3 2006 bl.a. anført:

"**Hvad fremgår af skadekonsulentens rapport.**

Det fremgår af skadekonsulentens rapport, at der kan konstateres skæve vægge, men at væggene virker stabile nok, og at væggenes skævheder kun er et kosmetisk forhold, da der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko herfor.

Forholdet er på baggrund heraf blevet afvist i vores brev af 26. november 2004, hvori vi samtidig gør opmærksom på, at hvis klager finder, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved udarbejdelse af tilstandsrapporten ved ikke at have omtalt disse skævheder, kan de klage over denne til Ankenævnet for Huseftersyn.

Hvad siger tilstandsrapporten

I tilstandsrapporten er der ikke noteret noget om skævheder i murværket, men omtaler bl.a. diverse revnedannelser i fundament, sokkel og vægge. På baggrund af tilstandsrapporten har køber fået et kontant nedslag på 100.000 kr. i forhold til den oprindelige udbudte pris, til imødegåelse af de nævnte fejl og mangler, jvf. købsaftalens afsnit 15.

Huseftersynets afgørelse

Klager har haft sagen indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, og vi henviser her til skønserklæringen, som nævnet er i besiddelse af, og hvoraf det fremgår, at der ikke kunne konstateres revnedannelser som følge af murenes skævheder, og at der ikke er tale om en skade, men formentlig tale om dårligt håndværk og unøjagtigheder under opførelsen.

Skønsmanden har samtidig kunnet konstatere, at der forelå et temmelig dækkende projektmateriale over ejendommen i form af arkitekttegninger, ingeniørtegninger og beskrivelse i forbindelse med husets opførelse.

Nævnets afgørelse

Det er fortsat vores opfattelse, at sagen er blevet korrekt behandlet ud fra de gældende vilkår, idet der ikke kan påvises skader eller nærliggende risiko herfor, men alene er tale om et æstetisk og arkitektonisk forhold som følge af skævhederne, hvilket ikke vil være dækket af forsikringen."

Klagernes advokat har i skrivelse af 13/3 2006 til nævnet anført følgende:

"Under henvisning til jeres skrivelse af 5. januar 2006 har mine klienter meddelt mig, at de fik 100.000 kr. i afslag på prisen, idet taget skulle skiftes indenfor en periode på 5 år, og beløbet har derfor intet med de skæve vægge at gøre."

Hertil har selskabet i skrivelse af 22/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedlægger kopi af købeaftalens side 6 punkt 14 og henviser til afsnit 15, hvoraf fremgår: Det er mellem parterne aftalt, at køber har fået et kontant afslag på 100.000 kr. i forhold til den oprindelige udbudte pris, til imødegåelse af de i tilstandsrapporten nævnet fejl og mangler.

I tilstandsrapporten er der ikke noteret noget om skævheder i murværket, men omtaler bl.a. diverse revnedannelser i fundament, sokkel og vægge."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet er forelagt kopi af fotos.

Nævnet udtaler:
Det bemærkes, at det påhviler klagerne at sandsynliggøre, at et forhold er omfattet af forsikringen.

De oplysninger, der er forelagt nævnet, giver ikke grundlag for at antage, at væggenes konstruktion har medført en skade eller medfører en nærliggende risiko for skade.

På dette grundlag kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at erstatte forholdet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand