770/07

Den 23. april 2007 blev i sag nr. 69.691:

xxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en del af udgifterne til etablering af en ny terrasse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 7/10 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1914. Klageren har erhvervet ejendommen af et dødsbo. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 23/10 2003, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 21/12 2005.

Det fremgår af klagerens anmeldelse,at han - i forbindelse med reparation af den murede terrasses pudslag - har konstateret, at terrassen er meget ødelagt som følge af opstigende fugt fra fundamentet. Der er flere revner i betongulvet og i pudslaget, og flere af murstenene er helt porøse, hvorfor en ompudsning af terrassen ikke er tilstrækkelig. Klageren har konstateret, at terrassens fundament er opført i tegl uden fugtspærre, hvilket efter klagerens opfattelse udgør en fejlkonstruktion.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	…			
	1.3 Udvendige trapper	K2		… Trappe ved stueterrasse har afskalninger i puds på de murede vanger. Afdækningsklinker er løse, lige som lodret klinkebeklædning er løstsiddende. Klinkebelægninger er hultlydende og der er enkelte revnede klinker.
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2	4	Samtlige facader har generelt revnedannelser i pudslag.

…

Karakterskala:

…

K2: Alvorlige skader."

Forholdet blev den 7/4 2006 besigtiget af selskabets skadekonsulent, der i sin skaderapport af 17/5 2006 beskrev forholdet således:

"Terrassen er muret ud fra den ene facade på huset, fra stueetagen kan man gå direkte ud på terrassen, her er der et støbt dæk på ca. 4 m². Dækket er ca. 1 m over terræn, fra dækket er der en trappe ned til haven. Der er murede vanger på terrassens 3 sider og på begge sider af trappen. Terrassens alder kendes ikke, det vurderes at den er over 50 år gammel.

Pudset på vangerne sidder løst flere steder på grund af at der er trængt fugt ind i konstruktionen. Langs vangerne på trappen er der opstået revner og mange klinker på trappetrinene er gået løse. Fugten der er trængt ind i murværket har bevirket at murstenene er blevet meget porøse og nedbrudte.

Der er revner i betonen på dækket. Det er ikke muligt at konstatere om eventuel armering er tæret idet der kan trænge fugt op gennem dækket.

Der har tidligere været åbninger ind under terrassen, de er på et tidspunkt muret til i begge sider. I forbindelse med tilmuring af disse åbninger er der ikke støbt et fundament og fugt er trængt op i murværket. Tilmuringen af åbningerne har medført at murværket virker fugtigt.

En medvirkende årsag til at murværket er fugtigt er at der mangler murpap mellem fundamentet og murværket."

3. 69.691

Efter modtagelse af konsulentens rapport meddelte selskabet ved skrivelse af 22/5 2006, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapport og derfor ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Efter fornyet henvendelse fra klageren blev den anmeldte skade på ny besigtiget af selskabet, i hvilken forbindelse konsulenten optog fotos af terrassen og ejendommen. I den anledning havde klageren gravet jorden fri ved en del af fundamentet og hugget hul i murværkets pudslag.

Ved skrivelse af 8/6 2006 fastholdt selskabet, at forholdet ikke udgjorde en dækningsberettigende skade.

Klageren har over for nævnet udtrykt utilfredshed med selskabets afgørelse. Det er klagerens opfattelse, at revnerne og den opstigende fugt er følger af terrassens fejlkonstruerede fundament. Klageren henviser desuden til, at der er store sætningsrevner i terrassens trappekonstruktion, hvilket ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Således anfører selskabet i skrivelse af 7/6 2006 bl.a.:

> "De oprindelige åbninger ind under terrassen er tilmuret. Murværket er opført uden fundament, hvilket var en almindelig byggemåde på opførelsestidspunktet. Det har dog medført, at murværket har suget fugt gennem mange år, og stenene er derfor delvis nedbrudte. Mellem fundament og det oprindelige murværk under vangerne, mangler der også murpap. Det har igen medført, at fugt er trængt op i murværket og det gør at stenene efterhånden er blevet nedbrudte.
> …
> Huset er fra 1914, købt som et dødsbo og derfor uden sælgeroplysninger. Trods det, at forholdet har fået karakteren K2 i tilstandsrapporten, bliver skaden først anmeldt ca. 2 år efter overtagelsen af huset.
>
> Vi mener at terrassen er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten 2 år tidligere. Vores kunde har ikke sandsynliggjort at forholdet går ud over, hvad det fremgår af tilstandsrapporten.
> …
> Afslutningsvis kan vi også nævne vilkårenes punkt 5 G. Her står, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 20/7 2006 bl.a.:

"• … Ved at fjerne en del af pudslaget på terrassens ene side viste det sig at der var tilmuret en åbning (hvælving) i begge sider i terrassen. Denne tilmuring er lavet uden fundament overhovedet (mursten direkte på terræn). Disse tilmuringer er sunket og årsag til revner i pudslag på begge sider af terrassen, ligesom fugt fra jorden har ødelagt murværket indefra/nedefra. Udover at der ikke er lavet sokkel under de tilmurede hvælvinge, er der ikke genskabt ventilation under terrassen (med riste eller lign.), således at fugten i hulrummet har kunnet komme ud. Dette er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

- … der [er] store revner i terrassens betondække som virker gyngende. Dette er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

- Revnerne i betondækket har bevirket at der er trængt vand igennem dækket og ned i hulrummet under terrassen som på grund af tillukkede åbninger/hvælvinger ikke er blevet ventileret overhovedet. Det kan nævnes at der under resten af husets krybekælder er skabt rigelig ventilation med riste i murværket, men altså ikke under terrassen. (dette er skadekonsulenten blevet fremvist). Dette forhold har selvfølgelig bevirket at fugt under terrassen ikke har haft mulighed for at komme ud men i stedet er blevet optaget i murværket. Dette forhold kommenterede skadekonsulenten selv ved anden besigtigelse i maj måned. Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

- Ved frigravning af soklen viste det sig at der ikke er indlagt murpap imellem fundament og murværk. (terrassen er opført samtidig med huset og der er i resten af husets sokkel indlagt murpap imellem sokkelsten og murværk). Dette forhold er fremvist for skadekonsulenten ved hans anden besigtigelse i maj måned. - Da husets øvrige konstruktion er opført med murpap i mellem sokkel og murværk, mener undertegnede ikke at Topdanmark har ret, når de skriver at det var almindelig byggemåde på opførelsestidspunktet. Dette forhold fremgår ikke af tilstandsrapporten.

…
Såfremt der kun havde været tale om de beskrevne forhold i tilstandsrapporten ville omfanget af reparation ikke have krævet at hele terrassen blev revet ned og genopført, idet der kun ville have været tale om en ompudsning og omlægning af klinker på de lodrette flader, samt de overskuelige skader som dette beskrevne forhold i tilstandsrapporten ville have medført. Problemet er nu med al den optrængende fugt nedefra og fra revnerne i betondækket, at terrassens fundament og murede sider er ødelagt nedefra."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 11/8 2006 bl.a.:

"**Tilstandsrapporten beskriver vangerne**
Vi er ikke enige i, at det anmeldte forhold ikke vedrører oplysningerne i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten beskriver vangerne, og vi må gøre opmærksom på, at forholdet har fået karakteren K2. …

Som vi opfatter de fotos der er taget af det anmeldte forhold, ser det ikke ud til, at der er foretaget nogen form for vedligeholdelse i de ca. 2 år vores kunde har boet i huset, ligesom bygningsdelen generelt fremtræder som dårligt vedligeholdt. (Se vedlagte farvefotos, som vores skadekonsulent har taget)

Vi mener ikke manglende fugtspærre er en konstruktionsfejl.
Vores kunde oplyser, at terrassens fundament er konstrueret forkert, fordi der ikke er lagt fugtspærre som i resten af husets konstruktion. Ifølge vores skadekonsulents oplysninger, er det ikke tilfældet, da en terrasse ikke er en del af beboelsen, og på opførelsestidspunktet var det ikke en gængs byggemetode, at lægge fugtspærre i forbindelse med opbygningen af en terrasse.
…
Det er ikke bevist, at der er tale om dækningsberettiget skade på betondækket
… Det er vores opfattelse, at vores kunde ikke har ført bevis for, at betondækket gynger i et sådan opfang, at der er tale om en skade, der nedsætter bygningens/terrassens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygningsdele af samme alder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
…
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.

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

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 finder, at det er en fejl, at hvælvingerne under terrassen er muret til, således at fugten ikke kan komme væk. Efter nævnets opfattelse har dette medvirket til terrassens nedbrydning, og en reparation kan ikke klares med oppudsning eller ny belægning.

Nævnet finder henset til terrassens alder og tilstand, at selskabet skal betale 1/3 af udgifterne til støbning eller opmuring af nye vanger og dæk, men at selskabet ikke skal deltage i udgifterne til oppudsning og ny belægning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at terrassen som følge af de tilpudsede hvælvinger har en konstruktionsfejl, der er dækningsberettigende. Hvis terrassen genopføres, skal selskabet afholde 1/3 af udgifterne til støbning eller opmuring af nye vanger og dæk.

J. Hermann