780/07

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.701:

xxxxx xxxx
xx xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1920, blev af klagerne købt med den 1/9 2005 som overtagelsesdag. I forbindelse med købet tegnede klagerne ejerskifteforsikring i det indklagede selskab. Forsikringen, der blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 12/5 2005, trådte i kraft på overtagelsesdagen.

Af den fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB:	Ingen bemærkninger	**K2**:	Alvorlige skader
K0:	Kosmetiske skader	**K3**:	Kritiske skader
K1:	Mindre alvorlige skader	**UN**:	Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Defekte fuger i vestgavl.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Revner og afskalninger på trappe mod vest.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	3.1 Facader/gavle	K2	Enkelte revner i ydermur mod nord og syd.
...			
	3.6 Indvendige vægge	K1	Revner i indv. vægge i entre og soveværelse.
		UN	Fugtskjold på bagmur mod øst i stue.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **22 1/2 år**			
...				
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
...				
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Efter overtagelsen påbegyndte klagerne renovering af ejendommen. I forbindelse hermed blev det konstateret, at ejendommen ikke var funderet som forventet. Forholdet blev af klagernes advokat anmeldt til selskabet ved skrivelse af 6/7 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Ved en opgravning er det konstateret, at murværket hviler på den bare jord, når man graver på 2-3 mursten ned.

En håndværker har tilkendegivet L.L. og L.M., at det vil være nødvendigt at foretage en sektionsvis understøbning, for at sikre bygningen.

Forholdet anmeldes herved over for Topdanmark som en skade iht. den tegnede udvidede ejerskifteforsikring, og jeg skal venligst anmode Deres taksator om at kontakte undertegnede, med henblik på at der kan blive aftalt tid for en besigtigelse."

Det anmeldte forhold blev besigtiget af selskabets skadekonsulent den 3/8 2006. På baggrund af besigtigelsen blev der udfærdiget rapport af 18/8 2006. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Anmeldte skader**
Intet støbt fundament under boligen.

Vurdering af de anmeldte skader Der er tale om den 89 m^2 beboelse, hvor der ikke er støbt fundament under ydervæggene, udover omkring den ca. 9 m^2 store kælder.

Forholdet konstateres bl.a. da kunden renoverer badeværelset, og vil grave en rende til rør mellem bolig og udhus.

Kunden ønsker at sænke terrænet i indkørslen, det viser kun at være muligt ud for kælderens fundament.
De sidste ca. 6 meter af facaden, mod indkørslen, har tilsyneladende kun et muret fundament ca. 20-25 cm under terræn, hvor det tilsyneladende står på et fyldlag af sten og grus.
Boligen og dermed fundamentet er fra opførelsen i 1920.

På side 6 i TR pkt. 1.2 er med K2 nævnt, 'defekte fuger i vestgavl'. Gavlen mod vejen.
Samme side pkt. 3.1 er nævnt med K2 'Enkelte revner i ydermur mod nord og syd'. Facader mod hhv. indkørsel og haven.
Pkt. 3.6 med K1 nævnt, 'Revner i indvendige vægge i entre og soveværelse'.

Indvendig mur på gavl mod øst konstateret revne, men oplyst af kunden at det væggen var tildækket af løsøre ved overtagelsen."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved skrivelse af 22/8 2006.

I skrivelse af 4/9 2006 fra klagernes advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"Deres afslagsskrivelse af 22.8.2006 har været forelagt for mine klienter, der står uforstående over for afslaget - og jeg skal derfor anmode Topdanmark om at revurdere skadesanmeldelsen.

Det er undertegnedes og mine klienters opfattelse, at skadeskonsulentens rapport er baseret på ukorrekte faktuelle oplysninger.
...
Efter modtagelsen af Topdanmarks afslagsskrivelse af 22.8.2006 har mine klienter, hvoraf den ene er faglært gartner, foretaget en nærmere undersøgelse af fundamentet og de underliggende lag - og følgende nye forhold har kunnet konstateres:

1. Under det af konsulenten konstaterede stenlag på 20-25 cm findes en konstant fugt/vandpåvirket lag af lerjord - og samme materiale befinder sig også mellem stenlaget på anførte 20-25 cm - hvilket bevirker en konstant fugtoptrængning i de overliggende mursten. Der er tale om en sugerørseffekt.

   Køberne vil derfor aldrig kunne få bugt med den opsivende fugt.

2. Der er indlagt et paplag, men ikke i den korrekte højde, idet det ligger 1-2 mursten højere end gulvniveauet, og det bevirker, at pappen ikke vil være i stand til at stoppe fugt-opstuvningen.

   Der er tale om en skjult mangel, som Deres bygningskonsulent ikke iagttog i forbindelse med besigtigelsen - men som kan påvises.

Det er i øvrigt min opfattelse, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten burde have påtalt, at der var en væsentlig risiko for vedvarende fugtproblemer, på grund af at soklen består af mursten."

Ejendommen blev herefter på ny besigtiget af selskabets skadekonsulent. På baggrund af besigtigelsen, der fandt sted den 17/10 2006, udfærdigede konsulenten rapport af 18/10 2006. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Anmeldte skader**
1. Ingen støbt fundament under parcelhuset.
2. Der er indlagt murpap i bagmur to skifter over færdigt gulv.

Vurdering af de anmeldte skader
1. Ingen støbt fundament under parcelhuset.
Ved mit besøg kunne det konstateres at terræn fra nabo mod nord og øst falder meget ind mod forsikringstagers parcelhus samt den flisebelagte indkørsel har fald mod parcelhuset. Dette betyder at der trænger meget vand ned langs med de murede fundamenter Der kunne konstateres enkelte revner og defekte fuger i parcelhuset murværk Ved besigtigelsen blev der gravet et mindre hul ved det murede fundament. Fundamentet er muret ovenpå et fyldlag bestående af sten, ler, jord og grus.

2. Der er indlagt murpap i bagmur to skifter over færdigt gulv.
Det kan konstateres at der i bagmur mod nord og øst er indlagt murpap mellem 2. og 3. skifte samt under facademur mellem rulleskifte på det murede fundament og 1 skifte på facademur.

Det murede fundament mod nord og øst er pudset. I bagmur under murpap kan der måles fugtighed det samme gør sig gældende i bagmur og puds over murpap. Fugten kan måles i en højde af ca. 40 cm. Bagmur mod syd og vest var ikke blotlagt ved besigtigelsen.

Tilstandsrapport
I tilstandsrapporten punkt 3.6 er der indsat karakteren UN og der er indsat teksten: Fugtskjold på bagmur mod øst i stue."

Ved skrivelse af 7/11 2006 til klagernes advokat fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, ligesom selskabet afviste at dække det senest anmeldte forhold.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigede. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 27/11 2006 henvist til sagens akter. Endvidere har advokaten bl.a. anført:

"Efter min opfattelse har mine klienter ikke på baggrund af tilstandsrapporten haft anledning til at forvente, at der ville være risiko for vedvarende fugtproblemer på grund af, at soklen består af mursten, og da der ikke er oplyst herom i tilstandsrapporten, bør skaden anerkendes som en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 13/12 2006 bl.a. anført:

"**1. Fundament**
...
Huset har stået på dette fundament i cirka 85 år siden opførelsen i år 1920. Der er ikke bemærket aktive sætninger eller andre usædvanlige skader ved begge besigtigelser som følge af den benyttede konstruktion, og fundamentet i sig selv vurderes at være stabilt.

På opførselstidspunktet i år 1920 brugte man andre materialer end man benytter i dag, som ikke var egnet til at sikre mod indtrængende fugt. Bygningsarbejder foregik ud fra gængs byggeskik.

Ejendommen er beliggende på et skrånende terræn, hvilket medvirker til, at ejendommen og fundamentet periodevist kan være opfugtet. Der er dog ikke ved besigtigelserne konstateret mere fugt, end hvad man kan forvente for tilsvarende bygninger af samme alder, konstruktion og byggemetode.

Det fremgår også af sælgeroplysningerne på side 8 i tilstandsrapporten, at der i de 22 1/2 år sælgeren har beboet ejendommen, ikke har været nævneværdige problemer med fugt.
..."

I år 1920 var det første bygningsreglement endnu ikke trådt i kraft, og der har derfor ikke været tale om en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet. På dette tidspunkt gjaldt gængs byggeskik.
...
I tilstandsrapportens punkt 1.3 om udvendige trapper har den bygningssagkyndige gjort opmærksom på, at der er revner og afskalninger på trappe mod vest. l punkt 2.2 om vægge er det oplyst, at der er tale om afskalninger på kældervægge.

Begge forhold har fået karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

At der er konstateret afskalninger tyder på, at der er tale om fugt i bygningen, hvilket ikke er unormalt, når man tager husets alder i betragtning.
...
Måden fundamentet er udført på udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet fundamentet ikke nævneværdigt adskiller sig i forhold til tilsvarende konstruktioner med samme alder, og der er ikke tale om en ulovlig konstruktion på opførelsestidspunktet, jf. blandt andre nævnets kendelser 65.224 og 57.664. Der er ligeledes gjort opmærksom på tegn fugt i ejendommen i tilstandsrapporten.

2. Murpap
...
Skadekonsulenten oplyser, at måden murpappen er lagt på ikke nævneværdigt adskiller sig for andre tilsvarende bygninger af samme konstruktion og byggemetode.

Vores skadekonsulent vurderer, at det skrånende terræn medvirker til, at der kan måles fugt i konstruktionen, samtidigt med, at murpappen højst sandsynligt har udtjent sin levetid.

Det er dog ikke usædvanligt, at der kan forekomme fugt i bygninger fra år 1920. Det er derfor fortsat vores opfattelse, at måden murpappen er lagt på og den konstaterede fugt ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
...
Vores skadekonsulent vurderer, at murpappen efter cirka 85 år har udtjent sin levetid, og derfor ikke længere fungerer efter hensigten.

Af den grund, kan vi ikke tilbyde dækning, da forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid, se venligst forsikringsvilkårenes punkt 5h.
...
På side 5 i tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige gjort opmærksom på, at der er konstateret skader, fejl og mangler, der bør iagttages og udbedres.

l punkt 3.6 om indvendige vægge er det også anført, at der er tale om et fugtskjold på bagmur mod øst i stuen.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren UN, der beskriver forhold, som bør undersøges nærmere, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Skadekonsulenten vurderer, at fugten på de indvendige vægge skyldes, at der er tale om et skrånende terræn samt, at murpappen efter cirka 85 år har udløbet sin levetid. Der er derfor

blevet advaret om, at der er tale om fugt i væggen, og at årsagen til dette bør undersøges nærmere. At man nu har fundet frem til årsagen til fugten i indervæggene, er derfor ikke dækket af forsikringen, da køberen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning i forbindelse med overdragelsen af ejendommen.
...
Vi beklager at måtte fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der alene er tale om udløb af levetid, og da den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på forholdet i tilstandsrapporten."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 9/1 2007 til nævnet bemærket:

"Ad klager over fundamenterne:
Det er korrekt, at det af sælgeroplysningerne på side 8 i tilstandsrapporten fremgår, at der i de 221/2 år sælger har beboet ejendommen '**ikke har været nævneværdige problemer med fugt**'.

Så meget desto mere betragter klagerne det som en mangel, at de efter indflytningen har konstateret, at der er betydelige problemer med fugtdannelser på de nederste 15-20 cm over gulvet, hvor tapetet konstant opfugtes, med mugdannelser og skimmelsvampe som en konsekvens heraf - og med heraf følgende usundt indeklima.

Det forhold, at bygningsreglementet ikke var trådt i kraft på husets opførelsestidspunkt forhindrer ikke, at der kan være tale om en klage.

Afgørende må være, at fundamentet er udført håndværksmæssigt korrekt på opførelsestidspunktet - og dette er netop ikke tilfældet.

Fundamentet består ikke af kampesten lagt i nedgravede render, ført ned til bæredygtig grund - men det består af en sammenblanding af grus, sten og mursten, der er fremmende for den opstigende fugt.

Det i tilstandsrapportens pkt. 1.3 anførte om udvendige trapper, har intet med de indvendige fugtopstigninger/fugtdannelser på de nederste 15-20 cm af væggene at gøre - med de anførte indeklimaproblemer.

Den af Topdanmark påberåbte kendelse nr. 65.724 af 27.4.2005 vedrører ikke en sammenlignelig situation - men en situation, hvor der var indgivet klager over en kælders manglende anvendelighed.

I den foreliggende sag er der som anført tale om indeklimaproblemer, på grund af opstigende fugt.

Den af Topdanmark påberåbte kendelse nr. 57.644 af 2.10.2002, vedrører ligeledes klager over fugtproblemer i et kælderrum - og altså ikke sammenlignelig med nærværende.

Ad indlagt murpap:
Det er af Topdanmarks konsulent konstateret, at der i bagmur mod nord og øst er indlagt murpap mellem 2. og 3. skifte, samt under facademuren mellem rulleskifte på det murede fundament og 1. skifte på facaden.

Der er konstateret fugt i bagmuren over og under det indmurede murpap, indlagt i 2. skifte over færdigt gulv.

Topdanmark har opfundet et nyt begreb, som begrundelse for afvisningen af dækning, nemlig at murpappet skulle have udtjent sin levetid.

Det forhold, at murpappet ikke er indlagt mellem fundament og murstenene, må betragtes som en håndværksmæssig fejl.

Indlægges murpappet over gulvniveau er det indlysende, at murpappet ikke kan standse opstigende fugt op til niveauet for murpappets placering - med de anførte fugtproblemer til følge.

Den i tilstandsrapporten under pkt. 3.6 anførte bemærkning om, at der er konstateret en fugtskjold på bagmur mod øst i stuen, vedrører et enkelt meget lille geografisk område mens de fugtdannelser, der påvistes over for bygningskonsulenten, vedrører alle indvendige vægge, op til niveau for murpappets indlæg.

Afslutningsvis bemærkes, at der ikke ses at foreligge kendelser, hvor det er konstateret, at murpappet er indlagt i forkert niveau, i forhold til, hvad der altid har været anerkendt håndværksmæssig skik, nemlig at murpappet skulle placeres mellem sokkel og murstensopbygning."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret henholdsvis 9/2, 13/2 og 6/3 2007. I skrivelsen af 13/2 2007 har klagernes advokat bl.a. anført, at han f.s.v. angår østgavlen kan acceptere, at den bygningssagkyndiges karakter UN i tilstandsrapportens pkt. 3.6 må medføre, at køberne ikke kan kræve forsikringsdækning for udbedringsomkostningerne. Ifølge advokaten gælder dette dog ikke de øvrige vægge, hvor der er samme problem.

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 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, hvis 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.

...

H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

19 Forsikringen er udvidet til at dække

...

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at murpappets placering over gulvhøjde udgør en konstruktionsmæssig fejl, der har resulteret i en skade. Nævnet finder derfor, at selskabet skal bekoste 20 % af udgifterne til placering af ny fugtspærre. At fundamentet ikke er ført længere ned, end tilfældet er, udgør efter nævntes opfattelse ikke en dækningsberettigende skade, da nævnet vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at murpappets placering udgør en dækningsberettigende skade og betale 20 % af udgifterne til etablering af ny fugtspærre.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen