785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.260:

xxxxx xx xxx xxxxxx
xxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxxx

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 dække anmeldte skader på ejendommens gulvkonstruktion.

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/10 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/3 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K3	Der er sætningsrevner i sokkel mod syd og øst, hvilket skønnes at skyldes sætning af jernbetonplade piloteret på pæle, forholdet korresponderer med de indvendige gulves hældning og fraslag mellem gulvbrædder blandt andet i stuen ved terrassedør. Det skønnes at jernbetonplader er revnede/knækkede men har stabiliseret sig, der er ikke målt opstigende grundfugt.

...

6.0 Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve er generelt ude af vage, se punkt 1.2 K3. Afslutning mangler ved bryggersdør. Gulv i entré har vaskebrætseffekt og paneler gaber fra gulv.
	K1	Trægulve partielt er fjedrende og knirker. Note: Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning og vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
4.3	Fungerer alle vinduer? Hvis nej, hvilke gør ikke? ***Kun de øverste kan åbnes, køkkenvinduet kan åbnes.***	☒	☐	☐

"

Af købsaftalen, der lå til grund for klagernes køb af ejendommen, fremgår bl.a.:

"Ejendommen har været udbudt til en pris af kr. 2.085.000 og prisnedslag til kr. 2.025.000 er givet med baggrund i de fejl og mangler, som er omtalt i Tilstandsrapport af 23.09.2006."

Klagerne anmeldte ved skadeanmeldelse af 17/10 2006 en række forhold til selskabet. Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

"Hvad er beskadiget: Opkl. for gulvstrøer, muligvis g.støer.

Hvilken bygningsdel er beskadiget:
Indvendigt
Gulvkonstruktion/gulve."

Skadekonsulent C.G.N. fra C.L.L.H. besigtigede den 1/11 2006 de anmeldte forhold, og anførte som følge heraf i skadekonsulentrapport af 2/11 2006:

"**3. Gulvet på værelset er sunket.**
Ved besigtigelsen oplyste forsikringstager, at gulvet på værelset var sunket således at der var en lunke.

Ved besigtigelsen blev lunken målt med et 2 meter vaterpas og det sås at gulvet over de 2 meter havde en lunke på 2 cm. Ved besigtigelsen sås der at være vinylfliser på gulvet. Gulvet gyngede ikke nævneværdigt ved besigtigelsen.

Tilstandsrapport
I tilstandsrapporten ... står der beskrevet på side 6 af 12 under pkt.

A 1.2 Sokkel K3 ...
A 6.1 Gulvkonstruktion K1. Gulve er generelt ude af vage, ...
…
A 6.1 Gulvkonstruktion K1. Trægulve partielt er fjedrende og knirker …

...

6. Gulvet i stuen gynger.

Ved besigtigelsen oplyste forsikringstager, at de mente at gulvet i stuen gyngede meget og fjernede derfor gulvet for at finde årsagen. Under gulvet sås det, at strøerne var fastgjort til betongulvet, forsikringstager så ligeledes at der ved terrassedøren var en revne i gulvet.

Ved besigtigelsen var der kun gulv under brændeovnen ca. 1 m^2, det resterende gulv og strøer var fjernet.
Ved brændeovnen sås det, at strøerne var fastgjort til betongulvet. Strøerne var opklodset af mursten og træ, under opklodsningen var udlagt en plastfolie. Der sås ligeledes at være isolering under gulvet.

Ved terrassedøren mod syd sås der at v ære en revne fra fundamentet og ca. 2 meter ind i stuen. Revnen er mellem 10 og 50 mm bred. Betongulvet i stuen er generelt ujævnt udlagt.

Tilstandsrapport
l tilstandsrapporten med he. nr. ... står der beskrevet på side 6 af 12 under pkt:

A 1.2. Sokkel K3 ...
…
A 6.1 Gulvkonstruktioner K1 Gulve er generelt ude af vage, ..."

Selskabets advokat anførte som følge heraf i skrivelse af 16/11 2006 til klagerne:

"**3. Sunket gulv i værelse**
...
Det er Topdanmarks opfattelse, at du har fået et retvisende billede af gulvenes tilstand. Skadekonsulenten har vurderet, at lunken ikke har nogen konstruktionsmæssig betydning for gulvet eller dets bæreevne.

På baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten er forholdet ikke dækningsberettiget under henvisning til pkt. (7A) i forsikringsbetingelserne, jf. ovennævnte.

Da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som du har fået oplyst i tilstandsrapporten, kan Topdanmark kan ikke tilbyde at dække det anmeldte forhold.
...
6. Gyngende gulv i stuen.
Du har anmeldt at gulvet i stuen gynger. Næsten hele gulvet var imidlertid fjernet i forbindelse med skadeskonsulentens besigtigelse. Det var derfor ikke muligt for skadekonsulenten at verificere det anmeldte forhold.

Af dine forsikringsvilkår pkt. 8 fremgår det, at udbedring ikke må ske før Danske Forsikring (Topdanmark) har givet skriftligt samtykke. Denne bestemmelse er indføjet i vilkårene netop for at sikre, at Topdanmark har mulighed for at taksere skaden med henblik på at bedømme dens karakter og omfang og for at kunne vurdere, om forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.

På den baggrund kan Topdanmark desværre ikke tilbyde at dække den anmeldte skade.

Jeg skal samtidig oplyse, at forholdet vedrørende fjedrende gulve tillige er oplyst i tilstandsrapporten side 6, jf. uddrag af tilstandsrapporten under pkt. 3 i ovenstående.
På den baggrund kan Topdanmark desværre ikke tilbyde at dække den anmeldte skade."

Klagerne anførte herefter i mail af 23/11 2006 til selskabet:

> "Jeg har d.17/11-06 modtaget et afslag på min skades anmeldelse på div. forhold fra Advokaterne C. ...
> Det er jeg uforstående over for, og da jeg nu også har optaget gulvene i stue og værelse, kan jeg se at betongulvet har store sætninger (ca. 7-8 cm på 2 m. Ved punktophugning af gulv er det konstateret at der er ca. 10 cm luft under betonen og ingen kapillarlag).
> Ligeledes har jeg konstateret at køkken- og badeværelsesgulv var opbygget direkte på jord.
> Jeg anmoder om genbesigtigelse på stedet da der ligeledes er dukket nye fejl op i facadeopbygningen. Jeg afventer snarligst reaktion da det var meningen vi skulle være flyttet ind d. 01.12-06.
> Men nu er i den situation at alt kloak skal udskiftes indvendig og gulve muligvis skal hugges op, derved er vi i det dilemma at vi ingen steder har at bo. (samt opbevaring af møbler) da vi ikke kan være i huset. Hvordan forholder vi os i denne situation? Er det noget med genhusning."

Skadekonsulent U.A.J. foretog herefter en yderligere besigtigelse af klagerens ejendom og anførte som følge heraf i skadekonsulentrapport af 19/12 2006:

> "**Min besigtigelse**
> Jeg kan ved min besigtigelse konstatere at der er revner i betondæk i stuen og ved hullet kan det ses at der er hulrum under betondækket. Dette er tegn på at jordbunden under betondækket har sat sig. Samme forhold ses i 2 værelser.
>
> Sætningen af jordlaget under betondækket, har medført at dæk og trægulve er sunket på midten i stue og værelser."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 21/12 2006 til klageren:

> "Forsikringen dækker desværre ikke det anmeldte forhold.
>
> **Her får du en forklaring på vores afslag**
> Forsikringen dækker desværre ikke det anmeldte forhold, da årsagen til skaden er omtalt i tilstandsrapporten.
>
> Skadekonsulenten har ved besigtigelsen konstateret, at der er tale om revne i betondæk i stuen. Ved hullet har skadekonsulenten bemærket, at der er tale om hulrum under betondækket, hvilket er tegn på, at jorden under betondækket har sat sig. Sætningen af jordlaget under betondækket har medført, at dæk og trægulve er sunket på midten i stue og værelser.
>
> **Hvad står der i tilstandsrapporten?**
> Den bygningssagkyndige har i punktet 1.2 om sokkel gjort opmærksom på, at der er sætningsrevner i sokkel med syd og øst, hvilket skønnes at skyldes sætninger af jernbetonplade piloteret på pæle. Forholdet korresponderer med de indvendige gulves hældning og fraslag mellem gulvbrædder blandt andet i stuen ved terrassedør. Det skønnes, at jernbetonplader er revnede/knækkede med har stabiliseret sig, der er ikke målt opstigende grundfugt.
>
> Forholdet har fået karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt vil medfører skader på andre bygningsdele.

Skadekonsulenten vurderer, at årsagen til det anmeldte forhold er, at jernbetonplader piloteret på pæle har sat sig, hvilket er beskrevet i tilstandsrapporten, se vilkårenes punkt 7a nedenfor.

Hvad siger forsikringsvilkårenes punkt 7a?
Forsikringen dækker ikke 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."

Entreprenør J.B.P. anførte i skrivelse af 23/5 2007 til klagernes advokat:

"I henhold til anmodning vil jeg hermed beskrive problemet omkring gulvene i ovennævnte ejendom.

Efter gulvene var fjernet for udskiftning, kunne vi konstatere at betongulvet under trægulvet havde store sætninger.

Ifølge konstruktionstegninger for huset skulle et 12 cm armeret gulv være lagt på et 15 cm kapilarbrydende lag af leca, slagger eller drængrus samt være båret af armeret bjælker mellem de nedrammende pæle.

Det er nu ved ophugning konstateret at betongulvet er 8-10 cm uarmeret og uden kapilarbrydende lag og at de på tegningen anviste bjælker ikke er udført Terrændækket er lagt direkte på kraftigt muldholdigt jord, der med tiden har sat sig 5-20 cm.

Områderne der er besigtiget er køkken, gang, de 2 værelser og del af stue.

J.S. har ikke fået det hus, han ifølge tegningerne har købt, der er tale om alvorligt byggesjusk."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 8/2 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal tilpligtes at yde dækning for den anmeldte skade samt betale genhusning for klagerne i udbedringsperioden. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Ved ophugning af gulv er konstateret hulrum under betondæk, og knækket betonunderlag. Beton er ikke armeret, som forudsat i tilstandsrapport, huset er bygget direkte oven på muld uden kapilarbrydende lag, hvilket er ulovligt og i strid med tegninger og projektering. Dette går ud over, hvad der efter tilstandsrapporten kunne forventes. Her nævnes jernbeton, men der er ikke jern i beton. Der er væsentlig forskel på, at gulve hælder og er ude af vage, og så, at der er store hulrum under gulv. her er ti cm luft under gulvet og ingen pæle, som nævnt i tilstandsrapport."

Selskabet har ved skrivelse af 1/3 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vi beklager, at måtte fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da vores kunder gennem oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og da der [er] givet afslag i købesummen pga. manglerne nævnt i tilstandsrapporten."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 28/3 2007 til nævnet:

"Jeg har nu været ude og besigtige ejendommen, og det er lykkedes at fremskaffe tegninger over piloterings- og fundamentsforholdene på ejendommen.

Der er blevet lavet flere huller i betonen, og man kan umiddelbart konstatere, at det som er anført på tegningerne til kommunen ikke er opfyldt. For det første forefindes der hverken grus eller slaggelag.

Der er intet jern i betonen, men ganske almindeligt beton, og det er ikke i 12 cm tykkelse. Man kan umiddelbart brække betonen i stykker. Man kan også konstatere, at de jerndragere, som er vist på tegningen, ikke eksisterer, f.eks. er der ingen jerndrager mellem P5 og P3. Der er en betydelig sætning lige på dette sted, og der er mistanke om, at andre jerndragere heller ikke er der. Endvidere er der ikke armeret for hver 25. cm, hvilket tydeligt ses flere steder."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 19/4 2007 til nævnet:

"**Det anmeldte forhold er beskrevet med karakteren K3 i tilstandsrapporten**
Det fremgår af punktet 1.2 i tilstandsrapporten, at der er sætningsrevner i sokkel mod syd og øst, hvilket skønnes at skyldes sætninger af jernbetonplade piloteret på pæle, forholdet korresponderer med de indvendige gulves hældning og fraslag mellem gulvbrædder bland andet i stuen ved terrassedør. Det skønnes, at jernbetonplader er revnede/knækkede men har stabiliseret sig, der er ikke målt opstigende grundfugt.

Den bygningssagkyndige har ved bygningsgennemgangen beskrevet det han kunne se ved den visuelle gennemgang. Han har beskrevet væsentlige sætningsskader ved soklen, og samtidig oplyst om flere skævheder og andre skader ved bygningen, som hænger sammen med sætningsrevnerne i soklen, hvilket nærmere er gennemgået i vores brev til Ankenævnet fra den 1. marts 2007.

Ved bygningsgennemgangen har den bygningssagkyndige valgt at beskrive skaderne ved soklen som kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig tid. Dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele, hvilket er sket i denne sag.

At soklen ifølge besigtigelsen af vores kunders advokat, ikke er udført i overensstemmelse med de tegninger, der er udarbejdet i forbindelse opførelsen af ejendommen, kan efter vores opfattelse ikke tillægges betydning, da vores kunde på grundlag af tilstandsrapporten er blevet tilstrækkeligt advaret om det forhold, som nu er anmeldt til ejerskifteforsikringen, se venligst vilkårenes punkt 7a.

Klagernes advokat samt selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 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 samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
...
7 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 forholdet reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at skaderne på gulvkonstruktionen ikke går ud over, hvad klagerne på baggrund af ejendommens alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten måtte kunne forvente. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann