784/07

Den 21. november 2007 blev i sag nr. 71.554:

xxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxx xxxx xxx
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 manglende fundament under væggene i den forsikrede ejendom.

Efter indbringelse af sagen for nævnet har klageren desuden anmeldt sætningsskader på ejendommen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det manglende fundament under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. De anmeldte sætningsrevner har selskabet afvist under henvisning til, at disse er behørigt omtalt i tilstandsrapport.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 25/10 2001, at den forsikrede ejendom er opført i 1957. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 4/1 2001, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet i oktober 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

...

K1: Mindre alvorlige skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.3 Udvendige trapper	***K1***		***Svindrevner i sokkelpuds og kælder-trappevange.***
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2 Vægge	***K1***	***1***	***Enkelt revne i kældervæg.***
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	***K1***	***1***	***Enkelt frostsprængte sten på gavlen og mindre revner i facader..***

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skade-årsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	***A***	***2.2 Vægge***	***Vurderet som uden konstruktiv betydning.***
2	***A***	***3.1 Facader/gavle***	***Vurderet som uden konstruktiv betydning.***"

Det fremgår af sagen, at klageren - i forbindelse med renovering af kælderen, herunder etablering af omfangsdræn - konstaterede, at der ikke var 40 cm fundament under kældervæggene, således som skitseret på bygningstegningerne.

Forholdet blev den 24/10 2006 besigtiget af selskabets skadekonsulent, der konstaterede, at soklen kun var nedstøbt 5-15 cm under kældergulvet, selvom sokkeldybden på bygningstegningerne var angivet til 40 cm.

Efter modtagelse af skadekonsulentens rapport meddelte selskabets advokat ved skrivelse af 9/11 2006 klageren afslag på erstatning. Til støtte herfor henviste advokaten til, at soklen var anlagt til frostfri dybde og var opført i overensstemmelse med datidens byggelovgivning. Da der i øvrigt ikke kunne konstateres skader eller nærliggende risiko for skader som følge af sokkeldybden, udgør forholdet ikke en dækningsberettigende skade.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at dække de udgifter, der er forbundet med at understøbe soklen yderligere 40 cm. Til støtte herfor anfører klageren bl.a.:

> "Da vi for 5 år siden købte huset var det med bagtanke, at vi ville lægge gulvvarme i kælderen, og få en god og tør kælder, men som det ser ud p.t. kan det ikke lade sig gøre. Og pengene vi har brugt på dræn, er givet dårligt ud. Vi mener ikke at der har noget med husets alder, da det står på bygningstegningerne."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 19/4 2007 bl.a.:

> "Huset er opført i 1957. Soklen er anlagt i frostfri dybde, og den var ved opførelsen ikke i strid med den gældende byggelovgivning.
>
> l den forbindelse skal det samtidig bemærkes, at vores kunde har tegnet en ejerskifteforsikring uden udvidet dækning for ulovlige forhold.
>
> Skadekonsulenten har ved sin besigtigelse den 23. oktober 2006 konstateret, at der ikke er sket nogen skade. Der er heller ikke nærliggende risiko for skader, hvis bygningen forbliver, som den oprindeligt er opført, og som vores kunde har overtaget den.
>
> Da der ikke er konstateret nogen skader i ejerskifteforsikringens forstand, kan vi desværre ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold ...
> ...
> Vores kunder har ikke anmeldt fugt i kælderen. De oplyser dog i deres klager, at der er fugt i kælderen, og at de har købt huset med henblik på at etablere gulvvarme/dræn og dermed omdanne den fugtige kælder til en god og tør kælder.
>
> For god ordens skyld skal vi derfor bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fugtproblemer i kælderrum, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvis kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet.
>
> Samtidig bemærker vi, at vores kunders bristede forventning, om at kunne omdanne den fugtige kælder til en tør og god kælder, heller ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Selv hvis kælderen på overtagelsestidspunktet var indrettet til beboelse, ville det ikke føre til et andet resultat."

Ved skrivelse af 7/5 2007 oplyser klageren, at han også har konstateret sætningsrevner på ejendommen. I skrivelsen præciserer klageren desuden, at der efter hans opfattelse kun er 5 cm fundament under det eksisterende gulv; ikke 15 cm, således som anført af selskabets skadekonsulent.

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 4/6 2007 til nævnet bl.a.:

> "l vores brev fra den 19. april 2007 til Ankenævnet for Forsikring gør vi opmærksom på, at soklen kun er nedstøbt til en dybde på 5-15 cm. At vores kunde nu ved besigtigelse gennem

drænhul mener, at fundamentet har en tykkelse på 5 cm kan derfor ikke forekomme overraskende.
...
Sammen med brevet fra kunden har vi modtaget billeder af nogle revner på huset.

På baggrund af de nye oplysninger, har vores skadekonsulent T.I. besigtiget ejendommen den 22. maj 2007.
...
Skadekonsulenten oplyser, at revnerne befinder sig over kældervinduet på østfacaden.

Skadekonsulenten vurderer, at revnerne ikke har betydning for bygningens konstruktion og stabilitet.

Det er derfor vores opfattelse, at revnerne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og vi kan af den grund desværre ikke tilbyde dækning, se venligst vilkårenes punkt 4a.
...
Der er ikke efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten tilbage til 2001 konstateret yderligere revner i huset, end hvad der på dette tidspunkt er noteret i tilstandsrapporten. Der er derfor ikke siden opførelsen i 1957 og efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2001 sket væsentlige følgeskader, som følge af måden fundamentet er udført på.

Da der ikke er tale om revner i selve soklen, er det vores opfattelse, at revnerne i facaden over kældervinduet ikke skyldes sætninger af kældervæggen eller fundamentet. Revnerne over kældervinduet har derfor ingen sammenhæng med det anmeldte forhold ved fundamentet.

Af den grund er det derfor vores opfattelse, at måden fundamentet er udført på ikke udgør nærliggende risiko for skade på bygningen, se vilkårenes punkt 3c ...

Der er derfor heller ikke er tale om et forhold ved fundamentet, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, ..."

Nævnet har fået forelagt bygningstegningerne og klagerens fotos af de konstaterede revner.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 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, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4 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:

Ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen, må der tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1957.

Efter nævnets opfattelse var det på dette tidspunkt ikke ualmindeligt, at der ikke blev støbt under kældervægge. Selv om det af bygningstegningerne fremgår, at der skulle være støbt sådanne fundamenter under den vestvendte facade, udgør forholdet efter nævnets opfattelse ikke en aktuel skade i ejerskifteforsikringen forstand. Herefter, og da nævnet ikke finder det godtgjort, at fundamentet i dets nuværende form giver nærliggende risiko for skade på ejendommen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det manglende kælderfundament i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikring.

Da nævnet i øvrigt ikke finder det godtgjort, at de anmeldte revner udgør en skade, som ikke er behørigt omtalt i tilstandsrapporten, finder nævnet heller ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson