810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 74.365:

xxxx xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af en anmeldt skade på en mur.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at muren ikke tilhører klageren, men er naboens gavlmur.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1965, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/11 2005. Klagerens hus er bygget sammen med nabohuset, men forskudt, således at naboens husgavl bliver til en havemur for klageren.

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 18/6 2007 til selskabet bl.a.:

> "Beskrivelse af skaden:
> Hvordan vil du beskrive skaden: malingen falder af de malede facader, og murstenene smuldre og revner.
> Hvordan blev skaden opdaget: maling og stykker af mursten falder ned i haven."

A.B. fra By- og Miljøforvaltningen i G. Kommune anførte i skrivelse af 10/8 2007 til klageren:

"Du har i brev af 25.06.2007 spurgt hvilken del du skal vedligeholde af den synlige brandmur, er fremkommet fordi dit og naboens rækkehus er forskudt for hinanden. Ejendommene er omfattet af deklaration tinglyst den 09.12.1964 der i pkt. 1 fastlægger følgende:

Brandgavlen mellem rækkehusene skal være fælles og skal blive stående, så længe en af ejendommene har brug for denne, og i tilfælde af nedrivning af en af bygningerne, skal den herved blottede brandgavl istandsættes som facademur på bekostning af ejeren af den ejendom, hvis bygning nedrives.

Det fremgår af deklarationen at brandgavlen er fælles. Dette uanset at skellet sandsynligvis går midt i muren.

Såfremt vedligeholdelsen af muren skal opdeles, skal det ske efter overenskomst mellem ejerne og evt. grundejerforeningen."

Skadekonsulent S.L. fra C.L.L.H. A/S besigtigede ejendommen den 16/7 2007 og anførte som følge heraf i skaderapport af 20/8 2007:

"**Anmeldt forhold:**
Malingen falder af de malede facader samt murstenene smuldrer og revner.

Bygningsdel:
Delt gavl i forskudt rækkehus med frostsprængte mursten og afskallende maling.

Beskrivelse af forholdet:
Ved vores besigtigelse foreviste forsikringstager husgavlen på rækkehuset.

De to ejendomme sås at ligge forskudt, således at noget af naboens gavl udgør noget af forsikringstagers havemur, og således den anden halvdel af gavlen udgør noget af naboens gårdmur.

Ved vores besigtigelse sås nabogavlen mod forsikringstagers have at være med frostsprængte mursten og afskallende maling.

Hele spørgsmålet, fra forsikringstagers side går på, hvem der skal gøre og vedligeholde hvad, da de normalt maler hinandens gavle, for ikke at skulle rundt på hinandens grunde."

Selskabet anførte i skrivelse af 11/9 2007 til klageren:

" Ejerskifteforsikringen dækker desværre ikke det anmeldte forhold.

Her får du en forklaring på vores afslag
Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se vilkår pkt. 2 nedenfor.

Vi har hermed lagt vægt på, at nabogavlen mod dit hus ikke er en bygning på din ejendom, hvorfor din ejerskifteforsikring ikke dækker dette forhold. På ovennævnte baggrund kan Topdanmark desværre ikke tilbyde at erstatte det anmeldte forhold.

Hvad står der i forsikringsvilkårene ?

Punkt 2: Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen."

Klageren var ikke tilfreds med denne afgørelse, hvorfor skadekonsulent J.S. foretog en genbesigtigelse af ejendommen. Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 9/11 2007 til klageren:

"Jeg skriver til dig, fordi vi har modtaget skadekonsulenten J.S.s oplysninger til det af ham konstaterede ved genbesigtigelsen.

Her kan du se, hvad J.S. har oplyst:

'Ved besigtigelsen oplyser forsikringstager at malingen på stort set alle flader skaller af. På murene ved indgangsfacaden ses lette afskalninger i selve malingen. Vi oplyste kunden at der kun var tale om et forhold vedr. vedligeholdelse (løst maling skrabes af og der malerbehandles på ny). Kunden mente at der var benyttet en forkert type maling. Men idet der ikke er sket skade på mursten e.l. skal der blot ovenstående vedligeholdelse til.

På gavlen mod naboen ses fra havesiden at være større afskalninger i mursten og maling på den del af gavlen, der befinder sig over kundens tagflader. Udbedring her vil nok kræve udskiftning af nogle sten. En hel ommuring burde ikke være nødvendig. Der er tale om ca. 15 m2 der trænger til mere end blot almindelig vedligeholdelse. Kunden har tilsyneladende ikke gjort noget ved facader og gavle i sin ejertid.

Kunden oplyste den pris på udbedring som en murer har givet. Den lyder på kr. 50.000,- (sandsynligvis uden moms), men omfatter de nødvendige reparationer af murværk, samt malerbehandling af samtlige flader. Vi oplyste kunden, at tilbuddet ikke var realistisk, idet det omfattede væsentligt mere end blot udbedring af en skade.

Det skal oplyses at vi umiddelbart mener, at gavlen burde være naboens. Kunden hævder at have dokumentation for andet men fremviste ikke dette ved besigtigelsen. Der skulle tilsyneladende findes et matrikel kort, der viser, hvor skellet findes. Dette bør kunden indsende og gerne suppleret med en plantegning.'

Tidligere anmeldt skade på naboens mur
Vi beklager, at vi må fastholde, at dette forhold ikke er dækket af din forsikring, idet der er tale om en skade på din nabos ejendom. Din forsikring dækker alene skade på din ejendom. Såfremt du finder, at muren/ gavlen er en del af din bygning, skal vi bede dig sende dokumentation herfor.

Vi vil herefter se på sagen igen.

Nyt forhold anmeldt: maling skaller af murene
Vi beklager, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Når forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen skyldes det, at der ikke er en bygningsskade, ligesom forsikringen ikke dækker sædvanligt slid og almindelig vedligeholdelse, se venligst vilkårenes pkt. 4B og 5G.

Skadekonsulenten har ved besigtigelsen ikke konstateret et unormalt forhold, ligesom han ikke har konstateret en bygningsskade.

Vi kan oplyse, at facader, der er malede, løbende skal vedligeholdes og males.

Pkt. 4B - Hvilke skader dækker forsikringen?
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, revne- dannelse, 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.

Pkt. 5G - Hvilke skader dækkes ikke
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

Jeg håber, at du er tilfreds med min forklaring

Det er selvfølgelig ikke den afgørelse, du havde håbet på. Men jeg håber alligevel, at du føler dig godt hjulpet med den forklaring, jeg har givet dig. Er der ting, du alligevel vil have uddybet noget nærmere, er du selvfølgelig velkommen til at kontakte mig."

Klageren fremsendte herefter et matrikelkort til selskabet, hvoraf det fremgår, at den omhandlende mur ligger på hans matrikel. Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 9/1 2008 til klageren:

"**Hvad kan du se af din forsikringspolice?**
Du vil af din police kunne se, at din ejerskifteforsikring omfatter ejendommen: … med et bebygget areal på 53 m2 i 2 plan med kælder.

Du vil også kunne se, at forsikringen alene dækker de af ejendommens bygninger, som er omtalt i tilstandsrapporten og som ikke er undtaget i denne.

Hvad kan du se af tilstandsrapporten ?
Det fremgår af tilstandsrapporten, at den vedrører adressen …, med en beboelse på 53 m2 med kælder og tagetage.

Hvad siger det fremsendte matrikelkort ?
Vi kan af det fremsendte matrikelkort se, at en del af din nabos hus umiddelbart er placeret på din matrikel.

Det forhold, at din nabos ejendom ligger på din grund er ikke ensbetydende med, at du har ejerskabet over din nabos ejendom.

Købsaftalen oplyser ikke, at du ejer en del af din nabos ejendom
Det fremgår ikke af den tilsendte købsaftale, at du ejer en del af din nabos ejendom.

Din nabo skal selv reparere skader på hans ejendom
Ud fra de oplysninger vi har i sagen, er det din nabo, der ejer hele hans bygning. Det vil sige, at det er ham, der skal foretage reparation af de skader, der eventuel er på ejendommen."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 3/3 2008 til selskabet:

"Tak for dit brev af 9. januar 2008, hvor du gentager hvad du tidligere har skrevet, og fastholder at det er naboens gavl.

I forbindelse med at jeg har læst vores brev korrespondance igennem igen er der dukket nogle spørgsmål op, samt et par tænkte situationer som du kan svare på/kommentere hvis du har lyst.

Da jeg kontaktede T.C. for at få uddybet nogle svar, spurgte T. om min nabo ikke havde nogen ejerskifteforsikring og at jeg derfor meldte skaden. I den forbindelse kom jeg til at tænke på at hvis naboen har en ejerskifteforsikring og de melder skaden, så vil forsikringsselskabet sikkert bede om dokumentation for at det er en bygning på deres ejendom (ligesom Topdanmark har bedt om), og det er det jo ikke det har jeg dokumenteret, og så vil hele gavlen være uden for dækning af ejerskifteforsikring. Sjov tanke ikke!

Jeg fastholder at gavlen tilhører N… 37, for den fugt der er i muren er begyndt at vise sig på vægge i det værelse som ligger nærmest afskalningerne i N… 37. Naboen har ingen fugtproblemer på sine vægge, hvilket jo nok skyldes at det er en hulmur og at vandet jo trækker ud i murstenen og ikke 'springer' over i naboens væg. Desuden er der ingen servitutter i tingbogen om at min nabo har bygninger på min matrikel, og der står heller ikke noget om at han har adgang på matrikel 16 mm i forbindelse med reparation og vedligeholdelse, hvilket der ville havde gjort hvis det skulle forholde sig som i udokumenteret påstår.

Jeg vil godt bede dig svare på følgende spørgsmål.

Er det vigtigt for sagen om naboen har en ejerskifteforsikring som T. har spurgt om, hvis det er skal jeg finde oplysninger om dette eller gør Topdanmark det selv.

Når Topdanmark i brev af 11. September 2007 afgør at det ikke er en bygning på min ejendom, er det så rent visuelt eller har i indhentet nogle form for dokumentation der kan bekræfte Topdanmarks påstand.

Kan Topdanmark afslå at dække en skade, uden at medsende nogen for dokumentation der bekræfter deres påstande. Jeg mener jo at have dokumenteret rigtigheden af mit krav.

Du skriver i brev af 9. Januar 2008, under punkt 'hvad kan du se af forsikringspolicen' Og 'Hvad kan du se af tilstandsrapporten' at det omfatter ejendommen N… 37, …, det er jeg godt klar over, lige nu er spørgsmålet hvor ejendommen N. 37 starter og slutter."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 14/3 2008 til klageren:

"Jeg har kigget sagen igennem, og kan oplyse, at jeg er enig med de tidligere afgørelser i sagen.

Der er ingen tvivl om, at skaderne på gavlen, som er årsag til vandindtrængningen, er på naboens bygning.

Dermed dækker din ejerskifteforsikring ikke forholdet.

Matrikelkortets placering af bygningen er ikke afgørende for ejendomsretten til bygningen. Matriklen registrerer fortrinsvis skellenes beliggenhed, og hvis der ude i marken er uoverensstemmelser med matrikelkortet, vil der kunne ske berigtigelse ved en skelforretning.

Hvis din nabos hus rent faktisk går ind over skellet, kan det være, at I bør få det afklaret for en god ordens skyld. Men det har ikke noget at gøre med ejerskabet til bygningen."

A.B. fra By- og Miljøforvaltningen i G. Kommune anførte i skrivelse af 25/3 2008 til klageren:

"Jeg har tidligere oplyst at bebyggelsen er omfattet af deklaration tinglyst den 09.12.1964 hvoraf det fremgår at brandgavlen er fælles.

Det kan oplyses, at uanset at der kun er beboelse på den ene side af muren, er denne opført som en brandmæssig adskillelse mellem de to ejendomme. Efter forvaltningens vurdering vil muren, efter deklarationens bestemmelser derfor være en fællesmur."

Klageren har ved skrivelse af 16/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade samt at denne er sket på en mur, der er omfattet af forsikringen. Klageren har til støtte herfor anført:

"Kraftig afskalning af maling samt frostsprængning af mursten på gavlen, efter første vinter vi boede i huset. Der stod ikke noget om dette i tilstandsrapporten. I tingbogen står der at vi har fælles vedligeholdelsespligt af gavlen. Topdanmark afviser konsekvent at dække skaden med den begrundelse at det ikke er vores gavl, selv om vi har dokumenteret vores vedligeholdelsespligt, og de har selv bedt os dokumentere dette, og alligevel afviser de. Muren er jo altså en del af vores stue væg, hvis den mur ikke var der ville vi ikke have nogen endevæg i vores stue. Topdanmark vælger kun at se på den del af muren som fortsætter uden for vores stue, og ikke på muren som helhed."

Selskabet har ved skrivelse af 14/8 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Derfor dækker vi ikke forholdet på ejerskifteforsikringen**
Vores kunder har tegnet ejerskifteforsikring for et helårshus opført år 1965 med bebygget areal på 53 m2 på matrikelnummer 16 ... Adressen for ejendommen er N… 37, …
Der er flere grunde til, at vi ikke kan tilbyde at dække skader/forhold ved naboens hus på policen for huset N… 37, …

Sagt med andre og mere direkte ord forstår vi citatet fra brevet sådan, *at naboen har pligt til at istandsætte gavlmuren mod vores kunders hus, hvis naboen vælger at nedrive ejendommen.*

I brevet fra den 10. august 2008 står også, at 'Det fremgår af deklarationen at brandgavlen er fælles. Dette uanset at skellet sandsynligvis går midt i muren. Såfremt vedligeholdelsen skal opdeles, skal det ske efter overenskomst mellem ejerne og evt. grundejerforeningen'.

Eller - som vi tolker det - sagt med andre ord, *naboen og vores kunder må selv aftale vedligeholdelsesspørgsmålet, hvis de af rent praktiske årsager ønsker vedligeholdelsen opdelt - eventuelt sammen med grundejerforeningen, hvis vedtægterne kræver det.*

Vi mener ikke, at oplysningerne i det seneste brev fra Byggesagsafdelingen, at der er en tinglyst aftale om fælles vedligeholdelse af naboens husgavl. Tværtimod bekræfter indholdet, at det er en særlig aftale, der bør/kan indgås mellem ejerne og evt. grundejerforeningen. Muren har en brandmæssig betydning for begge ejendomme. Derfor har de respektive ejere istandsættelsespligt for muren, fx ved nedrivning af egen ejendom.

Skulle I - mod vores forventning - nå til det resultat, at der alligevel er en egentlig tinglyst fælles vedligeholdelse af naboens husgavl, mener vi ikke, at det samtidigt også betyder, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang skal strækkes ud til også at dække forhold og skader på naboens ejendom.

Det har ikke været meningen med ejerskifteforsikringen, ligesom der kan risikere at være tale om dobbeltforsikring, fordi naboen kan have en ejerskifteforsikring selv. Vi kender ikke til naboens forsikringsforhold i øvrigt eller ejertid af ejendommen.

Vi går også ud fra, at naboens bygningsbrand- og -kaskoforsikring ikke undtager skader på husets gavlmur, men dækker skader på gavlmuren i henhold til de vilkår, der gælder for bygningskaskoforsikringen. Også af denne årsag er gavlmuren en del af naboens ejendom.

En eventuel aftale mellem naboen og vores kunder betyder ikke dækning
Det er muligt, at vores kunder måske har en aftale med naboen om, at de af rent praktiske grunde vedligeholder gavlmuren, der vender ind mod deres hus og omvendt.

Er der måske en sådan aftale, forpligter aftalen ikke os til, at dække naboens gavlmur over forsikringen. Vi er ikke aftalepart i den forbindelse

- Uanset naboens hus eventuelt er bygget over skel ændrer det ikke ved den omstændighed, at naboens hus er en anden ejendom end den forsikrede, og at naboens hus har et andet matrikel- og husnummer end det hus, der er forsikret her hos os med vejnummer 37.
  Vi har ingen oplysninger i forbindelse med forsikringens tegning om eventuel fælleseje/-areal.

- Tilstandsrapporten er udarbejdet for ejendommen med adressen N… 37, … med matrikelnummer 16 …, … Naboens hus har et ganske andet matrikel- og vejnummer uanset huset måske er bygget ind over skellinien. Tilstandsrapporten danner grundlag ved forsikringens tegning. Tilstandsrapporten nævner intet om eventuelt fælleseje/-areal

- Købsaftalen har ingen oplysninger om eventuelt fælleseje/-areal

- I vilkårene for ejerskifteforsikringen, punkt 2 oplyser vi, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen. Det fremgår ikke af policen, at nabohuset eller dele heraf er medforsikret på vores kunders police

Allerede af disse årsager kan vi desværre ikke tilbyde, at dække forholdet ved naboens gavlmur.

Vi har gjort os umage for at forklare vores kunder om årsagen til, at vi ikke kan hjælpe med erstatning for naboens gavlmur.

Vores kunde har fremlagt breve fra Byggesagsafdelingen
Vores kunde gør gældende over for jer, at det af tingbogen fremgår, at der er fælles vedligeholdelse af naboens husgavl.

Vi har fået kopi af breve fra 25. marts og 10. august 2008 fra Byggesagsafdelingen i ...

I brevet fra den 25. marts 2008 oplyser Byggesagsafdelingen, at der er tale om en brandgavl, som er fælles og opført som en brandmæssig adskillelse mellem de to ejendomme. Af denne årsag *vurderer* forvaltningen, at muren efter deklarationens bestemmelser er en fællesmur.

I brevet fra den 10. august 2008 oplyser Byggesagsafdelingen supplerende, at 'Brandgavlen mellem rækkehusene skal være fælles og skal blive stående, så længe en af ejendommene har brug for denne, og i tilfælde af nedrivning af en af bygningerne, skal den herved blottede brandgavl istandsættes som facademur på bekostning af ejeren af den ejendom, hvis bygning nedrives'.

Vi kan godt forstå, at vores kunder er kede af, at muren ind mod deres hus har afskalninger, både af hensyn til dem selv og naboskabet, men det er altså desværre et forhold, som de to parter selv må finde en løsning på, fordi forholdet ikke har med ejerskifteforsikringen for huset på adressen N… 37, … at gøre.

Vores kunder kan henvende sig til ejendomsmægler og/eller advokat
Fordi der ikke står noget i købsaftalen om eventuel fælles vedligeholdelse eller den deklaration, som Byggesagsafdelingen oplyser om, kan der måske være tale om en fejl.

Om der er tale om en fejl fra nævnte rådgiveres side, eller om en eventuel fejl har en så væsentlig betydning for vores kunder, at vores kunder bør henvende sig til advokaten, der har rådgivet ved handlen eller ejendomsmægleren, er dog ikke en problemstilling, som vi involverer os i over ejerskifteforsikringen, da vi ikke dækker forholdet.

Vi må desværre fastholde vores afgørelse
Det er vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de vilkår, der gælder for ejerskifteforsikringen og policen tegnet for ejendommen. Derfor må vi fastholde, at vores kunder ikke har krav på dækning for gavlmuren på nabohuset over ejerskifteforsikringen her hos os.

Hvis I alligevel - mod forventning - når til det resultat, at der er tale om en fællesmur, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, gør vi subsidiært gældende, at:

- der skal være tale om et relativt omfattende forhold, før I jævnfør jeres praksis finder, at skadebegrebet er opfyldt
- det 'skadede' areal maksimalt er på 15 m2, og at en rimelig og nødvendig udbedring alene bør omfatte det areal
- der gælder en selvrisiko på 11.000 kroner i henhold til policen

- vi alene er forpligtet til at betale halv erstatning til udbedring af det konstaterede forhold, og naboen - som ejer af gavlmuren, er forpligtet til at betale den anden halvdel af erstatningen."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 1/9 2008 til nævnet:

"Topdanmarks skriver 'Der er tale om to huse bygget helt tæt sammen, liggende forskudt af hinanden og ikke to huse, der er sammenbygget via én og samme mur', jeg kan ikke tro at de igen henviser til rapport af 16. juni 2007, da denne ikke beskriver dette. Jeg er absolut ikke enig i deres tolkning, da husene er sammenbygget via én og samme mur, og fortsætter gennem vores stue som endevæg og det samme gør sig gældende hos naboen, se skitse på bilag ...

Topdanmark prøver efter min mening at skabe lidt forvirring om kommunens svar af 25. marts 2008 vedr. brandmuren, Topdanmark lægger vægt på at kommunen skriver 'Af denne årsag *vurderer* forvaltningen, at muren efter deklarationens bestemmelser er en fællesmur'. Det er efter min mening klart at de *vurderer* det, da de tidligere i brevet oplyser at det i deklarationen tinglyst den 09-121964 fremgår at brandgavlen er fælles.

Topdanmark har også valgt at omskrive/tolke kommunens svar af 10. august 2007.
'at naboen har pligt til at istandsætte gavlmuren mod vores kunders hus, hvis naboen vælger at nedrive ejendommen' og dette gælder selvfølgelig også hvis vi vælger at nedrive vores ejendom, og så skal vi vedligeholde den gavl hvor vi har anmeldt en skade, så jeg mener jo at Topdanmark selv er kommet med svaret på vedligeholdelse af gavlen, se skitse på bilag …

Topdanmark prøver igen, efter min opfattelse, at skabe lidt forvirring om begreberne i denne sag, idet de skriver 'Vi mener ikke, at oplysningerne i det brev fra Byggesagsafdelingen, at der er en tinglyst aftale om fælles vedligeholdelse af naboens husgavl' selv om kommunen har oplyst at det er en fælles brandgavl, bliver Topdanmark ved at benævne den som 'naboens gavl', dette kan efter min vurdering kun være for at prøve at skabe forvirring.

Brandgavlen er fælles, og skal vedligeholdes fælles ifølge kommunen, og da der ikke er tinglyst nogen aftale om opdeling af vedligeholdelse, så skal vi dele udgifterne til dette med naboen, ligesom Topdanmark selv gør opmærksom slutteligt i deres brev 'vi alene er forpligtet til at betale halv erstatning til udbedring af det konstateret forhold, og naboen - som ejer af gavlmuren, er forpligtet til at betale den anden halvdel af erstatningen' også her prøver Topdanmark at dreje fokus fra 'fælles' gavl til 'naboens' gavl.

Hvis det skulle forholde sig som Topdanmark fremstiller sagen, vil hele denne gavlmur aldrig være omfattet af nogen ejerskifteforsikring, hvilket selvfølgeligt ikke kan være tilfældet."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 26/9 2008 til nævnet:

"**Uanset vores kundes oplevelse, ser vi forløbet sådan her**
Vores kunder har den 23. januar 2006 købt en ejendom, som de har overtaget den 1. april 2006. Vores kunder anmelder den 18. juni 2007 til os, at malingen falder de malede facader og murstenene smuldrer og revner.

Vores skadekonsulent aftaler den 5. juli 2007 med vores kunder, at besigtigelse kan ske den 16. juli 2007.

Ved besigtigelsen den 16. juli 2007 kan vores skadekonsulent konstatere, at der er tale om en gavl, der hører til naboens hus. De to huse ligger forskudt af hinanden sådan at naboens husgavl bliver havemur for vores kunder. Der er tale om to huse bygget helt tæt sammen, liggende forskudt af hinanden.

Vores kunder har helt ret i, at der ikke - som jeg skrev i vores brev fra den 14. august 2008 - er tale om to huse, der ligget tæt sammen, men to huse sammenbyggede via en og samme mur. Det er en fejl fra min side, at jeg ikke bemærkede det.

Jeg mener dog ikke, at det kan eller bør have afgørende betydning for vores afgørelse i sagen, fordi de mange andre argumenter bør vægte tungere.

Vores kunder mener fortsat, at vi bør erstatte det anmeldte forhold på naboens husgavl. Vi mener, at naboens husgavl ikke er dækket af vores kunders ejerskifteforsikring. Her gentager vi vores forklaring på vores afgørelse om, at vi ikke dækker forholdet på forsikringen.

Derfor dækker vi ikke forholdet på ejerskifteforsikringen
Vores kunder har tegnet ejerskifteforsikring for et helårshus opført år 1965 med bebygget areal på 53 m2 på matrikelnummer 16 …. Adressen for ejendommen er N… 37, ….

Der er flere grunde til, at vi ikke kan tilbyde at dække skader/forhold ved naboens hus på policen for huset N… 37, …

- Uanset naboens hus eventuelt er bygget over skel ændrer det ikke ved den omstændighed, at naboens hus er en anden ejendom end den forsikrede, og at naboens hus har et andet matrikel- og husnummer end det hus, der er forsikret her hos os med vejnummer 37.

  Vi har ingen oplysninger i forbindelse med forsikringens tegning om eventuelt fælleseje/-areal.

- Tilstandsrapporten er udarbejdet for ejendommen på adressen N… 37, … med matrikelnummer 16 …, … Naboens hus har et ganske andet matrikel- og vejnummer uanset huset måske er bygget ind over skellinien. Tilstandsrapporten danner grundlag ved forsikringens tegning. Tilstandsrapporten nævner intet om eventuelt fælleseje/-areal

- Købsaftalen har ingen oplysninger om eventuelt fælleseje/-areal

- I vilkårene for ejerskifteforsikringen, punkt 2 oplyser vi, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen. Det fremgår ikke af policen, at nabohuset eller dele heraf er medforsikret på vores kunders police

Allerede af disse årsager kan vi desværre ikke tilbyde, at dække forholdet ved naboens gavlmur."

Nævnet har modtaget billeder samt et matrikelkort til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Forsikringsvilkår Home Udvidet Køberforsikring**

…

2 Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen. …

…

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 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 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 dække sikke

…

G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder skrivelserne fra By- og Miljøforvaltningen i G. Kommune, finder nævnet, at muren fremtræder som værende fælles, hvorfor halvdelen af omkostningerne til udbedring af en eventuel dækningsberettigende skade på muren skal dækkes af selskabet.

Henset til oplysningerne fra skadekonsulent J.S. om, at 15 m² af muren trænger til mere end almindelig vedligeholdelse, da en udbedring vil kræve udskiftning af sten, findes skaden på de omhandlende 15 m² at være dækningsberettigende. Afskallingerne på den resterende del af mur findes alene at skyldes manglende vedligeholdelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at det skal dække halvdelen af omkostningerne til udbedring af de 15 m² af muren, der trænger til mere end almindelig vedligeholdelse.

Poul Sørensen
formand