821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.968:

xxxxxxx xxxxx
xxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxx

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 yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gavltrekanter.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringen forstand, ligesom forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Endvidere har selskabet henvist til, at forholdet henhører under den almindelige vedligeholdelse af ejendommens fuger.

Den omhandlede ejendom, der er et enfamilieshus opført i 1933, blev i september 2006 købt af klageren med juridisk overtagelsesdag den 1/12 2006. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 31/8 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
…		
1.3 Udvendige trapper	K2	Hovedtrappe har løs fugning
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	…	

	K1	Der er områder med porøse, nedbrudte og udfaldne fuger på facader. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier.

…

4. Vinduer og døre

…

4.3 Fuger	K2	Mørtel/fuger har stedvis fugeslip og er udfaldne. Note: Åbne fuger medfører fugtindtrængning i konstruktion. Fugerne bør renoveres.
	K1	Flere fuger under vinduer ligger glat med forkant karm. Note: Fuger bør placeres bag vinduets drypkant.
4.4 Sålbænke	K1	Der er løse og udfaldne fuger stedvis i sålbænke. Note: Sålbænke anbefales fuget for at hindre frostskader og vandindtrængning i hulmuren.

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning

…

	K1	Forskellingsmørtel i gavle er partielt revnet mellem tagsten og murværk. Note: Reparation hører under almindelig vedligeholdelse.

…

8.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Fuger i skorsten er løse, og der er frostsprængte sten i skorstenspibe. Note: Skorstenspibe skal ommures for at forhindre yderligere følgeskader fra fugt.

…

Karakterer

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre byg ningsdele.
UN: Bør undersøges nærmere.

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

I en af klageren til selskabet den 27/8 2007 fremsendt elektronisk skadeanmeldelse hedder det bl.a.:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Sydøstvendt gavl har betydelige skader i fuger fra gavlspids, og mindst 2 meter ned. Sten er løse, og det er ikke muligt at udkradse fugen, uden at stenen løsner sig helt. Kun en ommuring vil kunne opfylde kravene i DS. 414, samt kravet om trykkede og vandtætte fuger.
(ifølge murværksnormen skal der mures med fyldte fuger, fuger må kun være ca. 20 mm. Dybe.)
Det samme er gældende for nordøstvendt gavl, men skaderne er dog ikke så omfattende.
Ved reparation af partielle revner i forskellingsmørtel mellem tegl og mur, skal begge rækker tegl, som er lagt i mørtel på murkrone, aftages, afrenses for mørtel, inden eventuel genan-

vendelse. I forbindelse med afrensning af mørtel på murkronen, vil der løsne sig sten der skal ommures, det vil især være halve, petringer, og smigskårne sten.
Det vurderes at tegl ligger løse, idet forskelling er revnet, og vand således kan trænge ind i murværk.
…
Hvordan blev skaden opdaget: Murermester besigtigede murværket.
Hvornår blev skaden opdaget: Fredag den 25. august 2007.
Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja
Hvis ja, hvorfor: Der er i høj grad fare for nedstyrtning af især sydøstvendt gavl, desuden løse tegl i begge gavle, eller tegl der kan løsne sig pga. af revner i forskelling.
Hvad er beskadiget: Murværk. Tagsten vil blive beskadigede ved ommuring og reparation af forskelling."

Forholdet blev den 24/9 2007 besigtiget af selskabets skadekonsulent H.L., Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede skadekonsulenten rapport af 27/9 2007, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Anmeldt forhold:
Skade på gavl mod SV og NØ.

Beskrivelse af forhold:
Det beskrevne forhold vedrører begge anmeldte forhold.

Ved besigtigelsen gør forsikringstager opmærksom på, at ejendommen blev overtaget for ca. 1 år siden og de har siden foretaget en gennemgribende renovering indendørs.

Forsikringstager oplyser, at det store fugeudfald ikke var til stede ved overtagelsen. Ved besigtigelsen var det også muligt, at se det udfaldne fugemørtel på jorden.

Det store fugeudfald kom, da mureren kradsede lidt i fugerne, hvorefter han kunne konstatere forholdets omfang. Ydermere oplyser mureren, at forholdet ikke skulle være benævnt som en K1 i tilstandsrapporten , men som en K3 eller en UN.

Ved besigtigelsen havde mureren opstillet en lang stige, således det var muligt at besigtige forholdet på tæt hold. Ved denne besigtigelse kunne det konstateres, at fugerne ved murkrone var meget porøse og det var muligt, at stikke tommestokken min. 10 cm ind mellem teglene.

Ved besigtigelsen blev der registreret, at der enkelte steder var foretaget en 'sminkning' af fugerne. Iht. mureren var denne 'sminkning' ikke mange år gammel. Forsikringstager supplere med, at iht. naboerne, så var sælgerne to middelaldrene damer, der havde gået og pudset lidt på facaderne i deres fritid."

Ved skrivelse af 12/10 2007 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende gavlene.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket blev meddelt selskabet ved skrivelse af 19/11 2007. I skrivelsen oplyses det, at forholdet er blevet besigtiget af to af hinanden uafhængige fagfolk, som begge mener, at tilstandsrapportens beskrivelse af den anmeldte skade er klart ufyldestgørende.

Ved skrivelse af 18/12 2007 til klageren fastholdt selskabet dets afgørelse. Samtidig hermed anmodede selskabet klageren om at fremsende dokumentation for de oplysninger, som fremgår af skrivelsen af 19/11 2007.

I april 2008 modtog selskabet en af klageren affattet skrivelse bilagt udtalelser fra to murere samt rapport fra beskikket bygningssagkyndig.

Af udtalelse fra murer A.D. fremgår:

> "**Besigtigelse af gavle, marts 2008**
>
> Det oplyses i tilstandsrapporten, at der på sydvendt gavl blot er tale om nedbrudte, porøse og udfaldne fuger på facader.
>
> Dette er en mangelfuld og misvisende beskrivelse, da man med det blotte øje kan se, at murværket har voldsomme forskydninger. Dette er helt åbenlyst og tydeligt på de vedlagte billeder. Disse forskydninger gør, at murværket ikke hænger sammen. Dette er forsøgt repareret ved delvis omfugning. Dette er ligeledes åbenlyst, da disse fuger flere steder er trykket ud.
>
> Når der er tale om så tydelige vertikale forskydninger i murværket, er den eneste korrekte reparation en ommuring. Dette vil enhver kvalificeret byggesagkyndig vide, så der er altså i tilstandsrapporten tale om en klart misvisende og ufyldestgørende beskrivelse.
>
> Det beskrevne forhold er tydeligt opstået over længere tid. Det er utænkeligt, at forholdet er opstået eller har udviklet sig fra K1 til K2/K3 siden ejers overtagelse af ejendommen (december 2006).
>
> Også på nordvendt gavl omtaler tilstandsrapporten løse fuger. Ved at kradse i de løse fuger kan det konstateres, om forholdet her går ud over det i tilstandsrapporten beskrevne. Taget tilstanden på sydvendt side af huset i betragtning er det ikke usandsynligt, at en delvis ommuring også kan blive nødvendig på nordvendt side.
>
> Jeg er uddannet murer, og de beskrevne forhold har jeg fotograferet. Der er tale om ganske tydelige forhold, som kan ses med det blotte øje."

I udtalelse dateret 15/3 2008 fra firmaet G. Murer og VVS hedder det:

"Skaderne på fugerne i begge gavltrekanter, samt øvrige skader på forskellingmørtel, bestod ved overtagelsen af huset. Havde de ikke gjort det, ville de heller ikke have været nævnt i tilstandsrapporten.

Skaderne på gavltrekanten er beskrevet som K 1 i tilstandsrapporten, men ved nærmere eftersyn, viser det sig, at tilstanden er så dårlig, at der er fare for alvorlige skader, såfremt en udbedring ikke umiddelbart foretages.

Da det senere eftersyn er sket ved at foretage et mekanisk indgreb, må det fastslås, at der er konstateret en skjult skade, både i murværk og forskellingmørtel.
Undersøgelsen er sket sammen med en skadeskonsulent fra Topdanmark

Skader i disse områder på huse, skyldes ikke ælde, men at de er særligt udsatte for vejrlig, hvilket da også tydeligt kan ses, da det på begge gavltrekanter, kun er de øverste 2-3 meter.

Hvad angår teglafdækningen på tagkammene, er det også her vejrliget, som forårsager skaderne, skader der typisk opstår som frostskader i forskellingen, hvilket tydeligt fremgår, idet det ikke bare er partielt, men også i studs, og dermed overlap, hvilket indikerer at teglet er løftet, og dermed ligger løst.

Andre skader, som der er nævnt på murværket som revner, kan undersøges nærmere, hvis det ønskes. Der kan foretages en vandtæthedsprøve, der nemt vil kunne afgøre hvor alvorlig skaden er. Det samme er gældende for gavlene.

Med hensyn til udbedring af skader og renovering i det hele taget, kan jeg nævne, at sådanne arbejder ikke må være ringere end nyt, i øvrigt skal ethvert arbejde følge de nyeste bestemmelser og regler i byggeloven.

De reparationer der er udført med mørtel forskellige steder på huset, overholder ikke normen for murværk, f.eks. skal gavle uden udhæng beregnes under aggressivt miljø, idet det er stærkt vandbelastet.

Eksempler: Skorstene KC 20/80/550
Gavlkamme KC 35/65/650

For de skader der er i fuger på gavltrekanter og på teglafdækning/forskellingsmørtel på tagkamme, kan der være en række skjulte følgeskader i murværk og tilstødende træværk.

- Murbindere kan være rustne
- Fugt i indermur
- Svamp i murværk
- Generelt fare for fugtskader i underliggende murværk
- Fugt, svamp, råd, i tilstødende trækonstruktioner, herunder bjælkelag.
- Beskadigelse af tagkamme ved indtrængning af vand
- Løs teglafdækning
- Beskadigede og løse mursten i gavltrekant ved tagkam

Ifølge min vurdering og erfaring på området igennem 30 år, bliver sagen noget omfattende, og kan udvikle sig en hel del pga. skjulte forhold. Ophold ved gavl i have kan være forbundet med fare."

I rapport af 5/4 2008 fra firmaet C./Beskikkede bygningssagkyndige hedder det bl.a.:

"I henhold til aftale har jeg den 2. april 2008 besigtiget ejendommen. Formålet med besigtigelsen var, at jeg skulle udtale mig om murværkets tilstand - herunder især tilstanden af murværket i gavlspids mod sydøst.
…
Observation.
Som beskrevet i tilstandsrapporten er murværket generelt præget af porøse og forvitrede fuger, men som det tydeligt kan ses på billede 2, er skaden ved gavlspidsen langt mere alvorlig. Der er nærliggende risiko for nedstyrtning.

Det kan ikke helt udelukkes, at der er samme skadesrisiko ved gavl mod nordvest. Dette vil imidlertid kræve en nærmere undersøgelse.

Konklusion.
Skadekarakter og beskrivelse hænger ikke sammen for så vidt angår den generelle tilstand af murværket. Her skulle skadekarakteren klart have været K2.

Skaden ved gavlspids mod sydøst er klart forkert beskrevet. Da der er risiko for nedstyrtning og personskader skulle karakteren rettelig have været K3 eller evt. UN"

På baggrund af de modtagne oplysninger fastholdt selskabet sin afgørelse, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 28/4 2008.

I forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet for Huseftersyn blev der den 12/9 2008 afholdt syn og skøn. Af den på baggrund heraf udarbejdede skønserklæring af 16/9 2008 fremgår bl.a.:

"Oversigt over klagepunkter:

A.
I tilstandsrapporten er fugernes tilstand, punkt 3.1 på gavlene kun beskrevet med karakteren K1.

De er i midlertidig i så dårlig tilstand, at murer oplyser at gavlene direkte skal mures om, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten.

B.
Forskellingsmørtel i gavle er beskrevet som K1 i tilstandsrapporten og som almindelig vedligeholdelse.

Den er ligeledes i så dårlig stand, at der kræves ommuring.
…
Klagepunkter:
Ad 1. ----

Der kunne konstateres følgende:
Facaderne - gavlene på huset er opført som hulmur i røde teglsten i 1933, det vil sige for 75 år siden.

Syd-vest- og nord-østgavlen blev besigtiget.

På syd-vestgavlen - se billede 2 + 3, er der på et mindre område tætnet med Rockwool, efter K.K.'s murer har foretaget fysiske indgreb i fugerne.

Den øvrige del af gavlen skønnes generelt som ved B.B.'s besigtigelse.

Ved visuel besigtigelse fra terræn, bemærkedes enkelte frostskadet sten, samt spredt enkelte udfaldne fuger, ligesom der flere steder, bl.a. mellem vinduerne, ses reparationer efter tidligere fugegennemgangen.

Ved flugt langs gavlen (nær bygningen) bemærkedes nogle steder lidt forskydning stenene imellem.

Om der er tale om at det stammer fra den oprindelige opmuring eller de har arbejdet gennem årene, kan ikke umiddelbart fastslås.

Ved forskellingen langs tagkanten bemærkedes ligeledes nogle mindre revner, samt enkelte steder fugeudfald.

Ved nord-østgavlen bemærkedes ligeledes nogle revnede - udfaldne fuger - se billede 4, samt sås efterreparationer primært ved gavlvinduet og ved El-udtag.

Det var ikke muligt visuelt fra terræn, at konstatere en eventuel forskydning i murværket udfor bjælkelaget, men besigtigelse vanskeliggjordes, dels af karnappen, dels træer ved begge hushjørner.

Ved forskellingen langs tagkanter bemærkedes enkelte mindre revner og lidt lokalt fugeudfald.

Indvendig i tagrum over hanebåndsloftet blev begge gavl-trekanter besigtiget.

Disse fremstod i normal ældre pudset stand, uden væsentlige revnedannelser, der kunne tyde på skader ved fuger - murværk.
Se billede 5 - 6.

Ad 1. Konklusion:
Ved en normal visuel besigtigelse har syns- og skønsmanden ikke konstateret skader på fugerne m.m., der afviger fra det beskrevne i tilstandsrapporten.

Vedrørende karakteren K1 finder syns- og skønsmanden den i orden og dækkende for den generelle tilstand af de 75 år gamle gavle - fuger.

Hvorvidt der er enkelte lokale fugeudfald / revner ved forskellingen, der kunne have fået karakteren K2, kan syns- og skønsmanden ikke vurdere, idet det nu er 2 år siden (2 vintre) tilstandsrapporten er udarbejdet.
Visuelt kan syns- og skønsmanden ikke se, at der er nogen nedstyrtningsfare - K3 - eller forhold der bør undersøges nærmere (UN).

Forholder man sig til, at K.K.'s sagkyndige og deres undersøgelser viser at gavlene skal være i så dårlig stand, at det vil kræve ommuring af de øverste meter af gavltrekanterne er ka-

rakteren K1 i midlertidig ikke korrekt og skulle have været K2 / K3 og forholdet er derved klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Denne tilstand er i midlertidig først konstateret efter fysiske indgreb fra lift øverst ved sydvestgavlen, hvilket ikke er en del af B.B.'s gennemgang af en bygning. Syns- og skønsmanden har ligeledes ikke kunnet endelig vurdere tilstanden af gavle / fugerne på grund af højden.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:
Med henvisning til den visuelle besigtigelse er det syns- og skønsmandens opfattelse, at B.B. ikke har begået fejl ved sin registrering - tilstandsrapport.

Sagen blev indbragt for nævnet den 3/11 2008.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække samtlige udgifter forbundet med udbedring af gavltrekanter. Klageren har nærmere redegjort for sagen i supplerende redegørelse bilagt klageskemaet. Af den supplerende redegørelse fremgår afslutningsvis:

"Som vi ser det har vi tre fagmænds ord for, at forholdet skulle have været K3 eller UN, og at en ommuring er nødvendig. Samtidig har vi en uvildig syns- og skønsmands ord for, at forholdet såfremt en ommuring er påkrævet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten (syns- og skønsmanden var udpeget af Ankenævnet for Huseftersyn). Sagens modsatte part er et forsikringsselskab, der undervejs i sagens forløb kun har ladet én mand besigtige ejendommen én gang, hvilket vi betragter som et spinkelt grundlag for en fair vurdering holdt op imod vores indsamlede dokumentation.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 18/11 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har gennemgået skadesagen. Det er vores opfattelse, at vi har behandlet spørgsmålet om dækning i forhold til ejerskifteforsikringen rigtigt. Derfor må vi desværre fastholde afgørelse af spørgsmålet om dækning fra ejerskifteforsikringen.
…
Derfor dækker vi ikke forholdet på ejerskifteforsikring
…
Der er flere grunde til, at vi ikke kan tilbyde at dække forholdet.

Vi mener, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da der ikke foreligger en bygningsskade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi vurderer i den forbindelse, at forholdet ikke adskiller væsentlig fra andre huse af samme alder med samme konstruktion.

Forholdet nedsætter derfor ikke ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi henviser til vilkårene 18 U, der gælder for forsikringen, punkt 4 B.

Vores kunder har kunnet udbedre og vedligeholde i deres ejertid

Skadekonsulenten kunne desuden konstatere ved besigtigelsen, at der ikke er foretaget den nødvendige vedligeholdelse af murværket for at forlænge ejendommens levetid siden vores kunders overtagelse af ejendommen den 7. september 2006.

Vores kunder overtog først ejendommen den 1. december 2006. At overtagelsen først sker tre måneder senere betyder ikke, at vores kunder ikke kan sætte gang i en gennemgang og udbedring af ejendommens fuger inden vinteren 2006/2007 henset til den bygningssagkyndiges oplysninger om den generelle tilstand/det samlede indtryk af ejendommens fuger - herunder også som opfølgning på den meget konkrete anbefaling i rapportens punkt 3.1 om, at:

- Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier

Alligevel venter vores kunder med at få tilbud på arbejdet til august 2007. Vi henviser til vores kunders egen oplysning i anmeldelsen til os. Vi kan godt se, at mureren udtaler, at det ikke har betydning. Den udtalelse skal holdes op mod den bygningssagkyndiges note i tilstandsrapporten, hvor det modsatte fremgår.

Vi mener derfor, at forholdet alene består i den sædvanlige slid og ælde, der altid følger af 'tidens tand'. Derfor henhører forholdet under den almindelige vedligeholdelse af ejendommens fuger. Et forhold, som vores kunder også har eller burde have indset, før de besluttede sig for at indgå handlen, og de har haft mulighed for at tage højde for forholdet over for sælger.

Der er relevant praksis fra jer på netop det her område
Vi henviser i den forbindelse til kendelse AK 66.200, hvor I udtaler, at det forhold, at dele af fugerne i murværket ikke er intakte, at et udtryk for almindelig slid og ældre, hvilket specifikt er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

I den forbindelse henviser vi til, at i kendelse 66.200 var ejendommen opført i år 1973. Ejendommen i denne sag er opført i år 1933, det vil sige 40 år ældre. Ejendommen i kendelse 66.200 blev overtaget 1. april 2004 og anmeldelse skete 26. december 2004 - en ejerperiode på knap 9 måneder.

Vi mener ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet
Vi mener også, at forholdet heller ikke er dækket af forsikringen, fordi forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
…
Vi mener, at forholdet er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten, dels i sig selv, dels når vi ser på det samlede billede, som rapporten giver af ejendommens fuger generelt. Derfor mener vi også, at vores kunde på købstidspunktet har fået en advarsel omkring det anmeldte forhold.

Vi har i den forbindelse også lagt vægt på, at ejendommen er fra år 1933, og at den byggesagkyndige har foretaget en vurdering af om ejendommen er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder.
Vi henviser til afgørelsen i AK 61.940, hvor I udtaler, at forholdet må anses som sædvanligt forekommende ved ejendomme, der er 25 år, og at forholdet tillige er nævnt i tilstandsrapporten.

Vores kunder har betalt for en rapport med udtalelser

Vores kunder har sendt en rapport fra C., som konkluderer, at skadekarakter og beskrivelse ikke hænger sammen, for så vidt angår den generelle tilstand af murværket, da skadekarakteren skulle have været K2.
…
Vores kunder har haft mulighed for, at udbedre den nævnte K1 og undgå den forværring, der helt naturligt vil ske. Vi henviser til noten fra den bygningssagkyndige under tilstandsrapportens punkt 3.1.

I øvrigt henviser vi også her til vilkårene for forsikringen, punkt 5 I. Her kan I se, at forsikringen heller ikke dækker skader, som vores kunder på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

Hvis vores kunder havde udbedret indenfor en rimelig tid efter overtagelsen - helst før den frostperiode, som den bygningssagkyndige fint har henvist til - ville forholdet ikke være forværret af den medgåede tid og vejrliget i samme periode, og risikoen for den personskade, som vores kunder nu på dette noget senere tidspunkt henviser til, formentlig ikke være eksisterende.

Vi mener, at 'klart forkert' kræver væsentligt mere end blot 'forkert'
…
Ønsker I ved jeres vurdering at lægge til grund, at forholdet måske burde have haft karakteren K2 i august 2006, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, og at beskrivelsen derfor er forkert, gør vi gældende at forholdet ikke er klart forkert beskrevet. Der skal trods alt noget til, for at noget er 'klart forkert' i forhold til, at det 'blot er forkert'.

Vi gør i øvrigt opmærksom på, at der i år 1933 ikke fandtes nogen lovgivning om, hvordan man skulle opføre ejendomme, og ejendommen adskiller sig ikke væsentligt fra datidens byggeskik.

Vi fastholder vores afgørelse og venter nu på jeres kendelse i sagen
Vi mener, at sagen er behandlet ud fra de vilkår, der gælder for ejerskifteforsikringen og policen tegnet for ejendommen. Derfor må vi fastholde, at vores kunde ikke har krav på at få erstattet fugerne på gavlene over forsikringen."

Klageren og selskabet er fremkommet med supplerende kommentarer i skrivelser af 24/11 og 12/12 2008.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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.
…
I
Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at de øverste skifter i gavltrekanterne ikke kan omfuges, men må ommures. Herefter finder nævnet det godtgjort, at det anmeldte forhold vedrørende gavltrekanterne udgør en bygningsskade i ejerskifteforsikringens forstand, idet sikrede ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter/omfang i betragtning. På den baggrund finder nævnet, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket. Det af selskabet i øvrigt anførte findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende gavltrekanterne er dækningsberettigende, og skal bekoste en ommuring af de øverste skifter i gavltrekanterne. Hvor der kan foretages renovering af fugerne, må dette dog ske for klagerens regning.

J. Hermann