835/10

Den 18. januar 2010 blev i sag nr. 75.491:

xxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
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 ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at anerkende diverse anmeldte forhold ved den forsikrede ejendom som dækningsberettigende.

Selskabet henviser til, at en del af de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret 15/3 2005, at den forsikrede ejendom består af bygning A, som er opført i 1959 og bygning B, som er en tilbygning opført i 1964. I tilstandsrapporten hedder det derudover bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	UN	Taget kan ikke besigtiges i fuldt omfang pga. sne. Note: Hele taget er undtaget.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Begyndende nedbrydning/nedbrudt træ i vindskeder.
8.15 Andet: Indvendigt af tag	K1	Isolering ligger for tæt på tagplader ved tagfod. Aftrækskanal fra bad er ikke isoleret.

		Note: Der er isolering i udhæng mod N.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Enkelte skårede sten og løse fuger og fine revner i top.
	K1	Skårede sten

…

B Beboelse

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K1	Stedvist revner / løst manglende puds. sætning se 3.1 Gulv er under terræn højde i vinterhaven. Note: Især ved skorsten
1.3 Udvendige trapper	K1	Stedvis løse, skårede fuger og klinker.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	Træbeklædning ved værksted er ikke friholt sokkel/terræn og der er stedvist beg. nedbrydning og manglende fuge Note: Beklædning går ned i betonlag.

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	UN	Tag og solfangeanlæg kan ikke besigtiges pga. sne. Note: Taget på AB og C bør undersøges nærmere når sne er væk.
	K1	Rem ved overdækket terrasse mod S. er nedbøjning. Note: tegn på at rem er underdimensioneret.
	K3	Defekt overdækket indgang ved værksted.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Stedvist nedbrudt træ/ løst zink ved stern
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Se 3.1 Hul ved/under udhæng."

Den 8/2 2008 og 15/2 2008 anmeldte klageren i alt 16 skader på henholdsvis bygning A og B, hvoraf selskabet anerkendte at dække ulovligt el, udbedring af rustiklofter og revner i murværk på sydsiden af skorstenen. Klageren har efterfølgende begrænset klagen til 3 forhold, som er beskrevet i skrivelse af 26/6 2008 af civilingeniør A.J. I skrivelsen hedder det bl.a.:

> "Efter anmodning fra tømrermester J.C. har undertegnede besigtiget parcelhuset på ovennævnte adresse den 22. maj 2008 og har i forlængelse heraf følgende kommentarer til den fremsendte skrivelse af 21. april 2008 fra Advokatfirmaet D. Advokatfirma repræsenterer Topdanmark forsikring.
>
> **Bygning A, punkt 10, Tagflade vipper:**
> Ved besigtigelsen af tagrygningen på det berørte parcelhus er der konstateret tydelige deformationer af tagkonstruktionen i form af en større nedbøjning omkring tagets midte (se billede nr. …og …).

Under den efterfølgende gennemgang af tilstandsrapporten for det berørte parcelhus er der ikke konstateret forhold der specifikt omtaler ovennævnte problemstilling, hvorfor det bestemt er undertegnedes vurdering, at de nuværende beboere har været uvidende herom i forbindelse med købet af ejendommen.

Det er samtidig undertegnedes erfaring at deformationerne som de konstaterede er et udtryk for begyndende svigt i delkonstruktioner, hvorfor det bestemt må formodes at omfanger heraf vil tiltage med tiden som følge af de normgivne naturlaster i form af kraftigt snefald eller blæsevejr.

På baggrund af ovennævnte forhold er det derfor undertegnedes vurdering, at tagkonstruktionen på det berørte parcelhus bør oprettes samt forstærkes med henblik på en sikring af den fremtidige stabilitet.

Bygning B, punkt 1, Tagpap over tilbygning mangler vedhæftning:

Ved undertegnedes besigtigelse af tagdækningen på tilbygningen er det konstateret, at dette arbejde ingenlunde er udført i henhold til gældende regler, idet det øverste lag tagpap ikke er korrekt fastgjort til underlaget samt afsluttet korrekt langs stern m.m.. hvorfor der bestemt er en betydelig risiko for skader i form af råd og svamp på de underliggende bærende trækonstruktioner.

Manglerne ved tilbygningen tagdækning i tagpap er ikke omtalt i tilstandsrapporten for den berørte ejendom, hvorfor dette forhold efter undertegnedes vurdering er dækningsberettiget.

Bygning B, punkt 2, Udvendig fundament og facademur mod øst har revner i fuger:
Under besigtigelsen af tilbygningens østvendte murværk er der konstateret tydelige skader i mørtelfugerne der utvivlsomt er sætningsbetingede.

Ved en efterfølgende blotlægning af fundamentet under det sætningsskadede murværk er det konstateret, at dette ikke som forventet og krævet er ført til frostfri dybde på mindst 90 cm under eksisterende terræn, idet fundamentet kun er udstøbt i en dybde på ca. 60 til 70 cm under terræn.

På baggrund af de konstaterede forhold må det derfor forventes at der i forbindelse med længere tids frost i vinterhalvåret vil opstå en forværring af sætningsskaderne på murværket, hvorfor en permanent udbedring af skaderne på facademurværket betinger en forudgående understøbning af fundamentet til frostfri dybde."

Selskabet har i skrivelse af 23/2 2009 til nævnet redegjort for sagen og sin stillingtagen således:

"**Her følger forklaringen om tagfladen på bygning A**
Vores kunde har anmeldt, at tagfladen vipper på bygning A. Skadekonsulenten kunne ved sin besigtigelse af tagfladen se, at der var opsat en snor over tagryggen.

Han kunne se en nedbøjning på midten af tagryggen på cirka 5 cm. Nedbøjningen begyndte tæt på de murede gavle, og nedbøjningen var jævn over det meste af taglængden. De yderste cirka 1,5 m fra hver gavl var skæv. Det giver en højdeforskel på midten af rygningen.

Det er en forudsætning for, at et forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, at der er tale om en bygningsskade eller nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 4B.
…
Vi kan ikke se en deformation udover nedbøjningen på tagryggen
Skadekonsulenten har oplyst, at der indvendigt på loftrummet sås gitterspær, som er sømmet sammen, hvilket var almindeligt på tidspunktet for opførelsen af ejendomme i år 1960. Skadekonsulenten kunne ikke se tegn på skader på hverken spærsamlinger eller spær i øvrigt.

Herudover kunne han ikke se nogen form for deformation udover nedbøjningen på tagryggen. Sammenfattende har vores skadekonsulent oplyst, at han ikke kan se tegn på risiko for sammenstyrtning af taget eller begyndende svigt i konstruktionerne. Dette skal I også se i lyset af de mange år, hvor taget har holdt.

Vi henviser til de foto, som vores skadekonsulent har taget af ejendommen. Her kan I se, at der ikke er tale om en væsentlig nedbøjning af rygningen. Ser I på de fotos, som vores kundes ingeniør har taget, viser de heller ikke en væsentlig nedbøjning.

Vi mener, at der er tale om en nedbøjning på tagkonstruktionen, som er helt normal set i forhold til et tilsvarende tag af samme alder og konstruktionsmåde.

I dén forbindelse minder vi jer om, at der er tale om en ejendom opført på baggrund af en byggetilladelse fra juli 1959. Det vil sige, at ejendommen på anmeldelsestidspunktet er omkring 49 år gammel.

Endvidere har vi ved vores afgørelse lagt vægt på, at der ikke konstateret en bygningsskade, og at der ifølge skadekonsulentens oplysninger ikke er nærliggende risiko for skade. I den forbindelse har vi også lagt vægt på, at beboelsen er opført på baggrund af en byggetilladelse fra juli 1959, og har stået siden uden problemer
…
Her følger forklaringen om tagpaptaget på bygning B
Vores kunde har anmeldt, at tagpap over tilbygning har manglende vedhæftning til underlaget.

Skadekonsulenten kan se, at tagpaptaget ligger oven på den tilbygning, som er foretaget i år 1964. Jeg henviser til byggetilladelsen i sagen. Paptaget over vinterhaven har været udskiftet eller repareret siden. Paptaget over den overdækkede terrasse, som er tilbygget i år 1975 ser ud til at være det oprindelige. Paptaget har tidligere fortsat videre henover bryggers. Vores kunde har fjernet denne del ved hans renovering.

Ved besigtigelsen kunne skadekonsulenten ikke se vandindtrængning fra paptaget ud over lidt i den side, hvor vores kundes renoveringsarbejde er i gang. Denne vandindtrængning er opstået, fordi vores kunde ikke har dækket af.

Vi gør opmærksom på, at det løse pap er konstateret, der hvor taget indtil videre er fjernet i forbindelse med renoveringen, og på den øvrige flade kunne der ikke konstateres utætheder.

Som vi har oplyst til vores kunde i vores brev fra den 21. april 2008 har vi ikke kunnet besigtige, hvor tagpappet er fjernet, fordi det er væk. Vi kan desværre ikke ud fra vores kundes billeder se, om der er tale om en dækningsberettiget skade.

Derfor må vi desværre fastholde, at der ved skadekonsulentens besigtigelse ikke har kunnet konstateres nogen form for bygningsskader, og at vi derfor ikke kan se, at forholdet er dækket - ej heller ud fra vores kundes billeder. Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 4 B.

Vi har i specifikt vilkårene for forsikringen, punkt 6 gjort opmærksom på, at udbedring af skaden ikke må finde sted, før vi har accepteret udbedring sker og metoden til det.

I den anmeldelse, som vores kunde har sendt til os oplyser vi også om, at reparation eller fjernelse af det beskadigede kun må ske efter aftale med os. Der er ikke truffet en sådan aftale med os.

Det er naturligvis væsentligt, at vi kan se og vurdere et anmeldt forhold, for at vi derigennem kan tage stilling til, om forholdet er dækket af forsikringen. Vi kan nogen gange se på billeder og vurdere, hvordan forholdet har set ud før fjernelse og/eller udbedring, men desværre kan vi ikke vurdere ud fra vores kundes billeder i det konkrete tilfælde.
…
Vi mener også, at tagpap over tilbygning er beskrevet i tilstandsrapporten
I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige oplyst vores kunde om, at alle tagflader har fået karakteren UN, da tagflader ikke har kunnet besigtiges på grund af sne.

Den 6. april 2005 har den bygningssagkyndige udarbejdet en allonge, hvor tagbelægningen for så vidt angår bygning B, (tilbygning), har fået karakteren K3, for den del, der er overdækket terrasse og varmeslanger til udvendigt svømmebassin. I noten har den bygningssagkyndige oplyst, at der er tegn på utætheder og løst liggende varmeslanger.

Karakteren K3 beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Forsikringen dækker desværre ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Jeg henviser til vilkårene, punkt 5 A.
…
I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at tilstandsrapporten er udarbejdet i marts 2005. Vores kunde anmelder forholdet til os i februar 2008 - det vil sige næsten to år efter tilstandsrapporten er udarbejdet.
…
Her følger forklaringen om bygning B's fundament og facademur mod øst
Vores kunde har oplyst, at han mener, at der er tale om sætningsskader, fordi den nugældende bygningslovgivning ikke er fulgt med hensyn til fundamentsdybde, og fordi fundamentet står på lerholdigt jord.

Skadekonsulenten kunne ved besigtigelsen se meget fine revner i soklen. Bygning B er i henhold til byggetilladelsen for denne tilbygning opført på baggrund af en byggetilladelse fra juli 1964.

På sydsiden af skorstenen ved siden af havedøren fra vinterhaven/kontor kunne der i et område på cirka 1 m2 konstateres musetrapperevner i murværket. Revnerne starter cirka 1,5 m over terræn og fortsætter 10 murskift op. Revnerne sås ikke at fortsætte ned i fundamentet.

Revnerne her er dækket af forsikringen, fordi de ikke er oplyst i tilstandsrapporten. Og vi har tilbage i september 2008 tilbudt at erstatte dem, hvorfor vi ikke forstår, hvorfor de er en del af klagen.

Skadekonsulenten oplyser, at revnerne ikke har noget med eventuelle sætninger at gøre, da de ikke fortsætter ned i fundamentet.

Skadekonsulenten oplyser, at reparationen vil omfatte en udskiftning af 4-5 sten samt reparation af fuger. Han skønner, at reparationen koster 5.000 kroner inklusiv moms.

Da selvrisikoen er 11.000 kroner pr. skade, foretager vi ikke udbetaling, men trækker i stedet beløbet fra i forsikringens samlede selvrisiko.

Vi har tidligere nedskrevet vores kundes selvrisiko med 3.000 kroner, så den resterende selvrisiko er herefter 19.000 kroner.

Herudover kunne skadekonsulenten se to mindre revner i indvendig væg i vinterhaven/kontoret. Revnerne sås helt oppe under loftet ved øverste mursten og har ikke bevægelse ned mod gulvet. Revnerne her er ikke dækket af forsikringen, fordi der alene er tale om almindelige bevægelsesrevner.

Forholdet adskiller sig ikke fra andre bygninger af samme alder og i samme vedligeholdelsesstand.

Der er efter vores opfattelse ikke tale om sætningsrevner. Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at revnerne alene ses helt oppe under loftet, og at de ikke har bevægelser ned mod gulvet gennem de efterhånden 43 år bygning B har eksisteret siden år 1964/1965.

Fundamentet er ikke ulovligt, og der er ikke tale om en bygningsskade
På tidspunktet for fundamentets opførelse i år 1964/1965 var der ikke noget gældende bygningsreglement, som beskrev fundamentsdybder. Derfor er der ikke tale om et ulovligt forhold, som er dækket af forsikringen. Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 20 A.
…
Skadekonsulenten har endvidere oplyst, at fundamentsdybden ikke giver nærliggende risiko for skade. Derfor er der heller ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 4 B.

Revner i soklen er beskrevet i tilstandsrapporten
I tilstandsrapporten er der skrevet, at der er "stedvis revner, løst/manglende puds", hvilket er givet karakteren Kl. Karakteren K1 beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Det er vores opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Vi kan desværre ikke dække forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Jeg henviser til vilkårenes punkt 5 A."

Nævnet har fået forelagt diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 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.

6 Anmeldelse af bygningsskade
Udbedring af skaden må ikke finde sted, før Topdanmark skriftligt har accepteret dette, ligesom Topdanmark skal godkende udbedringsmetoden.
…
20 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:

Vedrørende tagflade

Nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at der ikke er sket en skade. Efter oplysningerne om skadekonsulentens besigtigelse, herunder den indvendige besigtigelse af loftrummet, finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for skade.

Vedrørende tagpap

Paptaget på bygning B var under renovering, og klageren havde allerede fjernet de løse pap i forbindelse med selskabets besigtigelse. Henset hertil finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet var dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Vedrørende fundament og facade

Allerede fordi bygningsreglementet på tidspunktet for fundamentets opførelse ikke indeholdt bestemmelser om fundamentsdybder, finder nævnet, at forholdet ikke kan henføres under ulovlighedsdækningen.

Nævnet finder endvidere, at revnedannelserne i soklen og indvendige vægge ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder, hvorfor disse forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabets afgørelse på dette klagepunkt kan således heller ikke kritiseres.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann