844/10

Den 17. maj 2010 blev i sag nr. 76.691:

xxx xxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af en revne mellem to vægge.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1960 med en tilbygning fra 1974, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/9 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/5 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**A** **3.0 Yder- og indervægge**

	3.1 Facader/gavle	K1	Stedvis revner i facade.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	?
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Det hele**	☒	☐	☐
…				
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? **Gl. hus: under vinduer i østvæg, sydøstlige hjørne, på vest-Mur, skillevæg ml. bryggers og spisestue.**"	☐	☐	☒

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 10/6 2007:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Sætningsskade.
Hvordan blev skaden opdaget: Vi ville lappe revner i mur, men gjort opmærksom på at der sikkert var tale om sætningsskade."

Af rapport fra en funderingsundersøgelse foretaget i oktober 2007 fremgår:

"**VURDERING VEDRØRENDE FUNDERING OG REVNER**

Prøvegravningerne viser, at ejendommens fundamenter er ført til 0,9 m under terræn, hvor de hviler på de intakte senglaciale og glaciale aflejringer.

Med de konstaterede bundforhold kan det vurderes, at fundamenterne har en regningsmæssig bæreevne b_d 170 kN/m^2, hvilket er fuldt tilstrækkeligt.

De lidt slappe lag og det lidt fede ler kan have givet anledning til meget små sætninger, der dog næppe kan være mere end af størrelsen 5 -10 mm. Sætningerne er antagelig indtruffet i de første ca. 5 år efter opførelsen og vurderes for længst at være afsluttet uden risiko for yderligere skadevoldende sætninger.

Der er således ikke behov for udførelse af fundamentsforstærkning.

Murene er udført af gasbetonblokke med udvendigt pudslag. Dette er en meget 'sprød' konstruktion, som kan få revnedannelser alene som følge af fugt- og temperaturvariationer.

Revnernes karakter er da heller ikke typiske for sætningsrevner. Der er snarere tale om svind- og spændingsrevner, som er typiske for murværk af gasbeton.

Efter reparation af revnerne kan det ikke udelukkes, at de efter en periode atter vil kunne blive synlige, idet alle fremtidige temperatur- og fugtbetingede spændinger og deformationer vil have en tendens til at blive udløst der, hvor muren i forvejen er svækket."

Selskabet anførte i skrivelse af 23/10 2007 til klageren:

"**Her får I en forklaring på vores afslag**
Det fremgår af den foretagne funderingsundersøgelse, at jordbundsforholdene er fuldt tilstrækkelige.

Carl Bro vurderer, at de slappe lag og det fede ler kan have givet anledning til meget små sætninger, der dog ikke kan være mere end af størrelsen 510 mm,

Carl Bro vurderer, at sætningerne antagelig er indtruffet i de første 5 år efter opførelsen og vurderes for længst at være afsluttet, ligesom Carl Bro vurderer, at der ikke er risiko for yderligere skadevoldende sætninger.

Der er således ikke behov for udførelse af fundamentsforstærkning.

Det fremgår af rapporten, at murene er udført af gasbetonblokke med udvendigt pudslag, hvilket er en konstruktion, der kan få revnedannelser alene som følge af fugt og temperaturvariationer.

Carl Bro konkluderer, at der er tale om svind- og spændingsrevner, som er typiske for murværk af gasbeton.

Det fremgår af vilkårene for den tegnede ejerskifteforsikring, at den ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. vilkår pkt. 5 A.
…
I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, har den bygningssagkyndige anført, at der stedvis er revner i facaden.

Forholdet har fået karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Vi har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at der i sælgers ejer tid har været udført reparationer af sætninger/revner under vinduer i østvæg, sydøstlig hjørne, på vestmur, og på skillevæg mellem bryggers og spisestue.

Det er vores opfattelse, at tilstandsrapporten er korrekte beskrevet og giver et retvisende billede af de anmeldte revner, og ikke går ud over, hvad I kan forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, hvorved I på købstidspunktet har fået en advarsel om revnerne.

Endelig har vi lagt vægt på, at de konstaterede revner ikke er ualmindelig for ejendomme opført i gasbeton i 1960 erne, og at der ikke som følge heraf er sket en aktuel bygningsskade, samt at der ikke er nærliggende risiko for skade.

På ovennævnte baggrund kan topdanmark desværre ikke tilbyde at erstatte det anmeldte forhold."

Klageren anførte i senere skadeanmeldelse af 8/3 2009:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: I et hjørne er de to ydermure tilsyneladende knækket fra hinanden, fra ca. halvvejs op til taget. Afstanden mellem de to mure ser ud til at være 2-8 mm.
Hvordan blev skaden opdaget: Da et indvendigt, indbygget skab blev revet ned."

Selskabet anførte i skrivelse af 20/3 2009 til klageren:

"**Revner i murværk.**
Der kunne ses revner i ydervæg udvendig ved hjørne.
Ligeledes kunne ses revne i fundament under vindue ved siden af. Indvendig under vindue kunne ses at der er tapet på væg, men dette er ikke revnet. Bag radiator hvor der ikke er tapet var der revne.

Forholdet omkring fundering m.m. er undersøgt og betalt af os, og vi har sendt et brev til jer af den 23. oktober 2007 som redegør for undersøgelse m.m.
Det vedlægges i kopi, se specielt side 2 øverst.

> Da der ikke er nogen funderingsproblem er skaden ikke dækket og det anbefales derfor at reparerer revnerne korrekt, hvorved fremtidige revner undgås."

Efter sagens indbringelse for nævnet foretog selskabets skadekonsulent en genbesigtigelse af ejendommen den 1/9 2009. Af skadekonsulentrapport af 3/9 2009 fremgår:

> "Jeg besigtigede ejendommen den 1. september 2009.
>
> Jeg kunne generelt konstatere stedvise revner i facader og gavle, som oplyst i tilstandsrapporten. Disse revner vurderes, at være sædvanligt forekomne bevægelsesrevner.
>
> Ved det sydøstlige hjørne, kunne ses en gennemgående revne. Årsagen til at revnen er opstået er ikke undersøgt. Årsagen til revnen, vurderes dog at kunne være opstået som følge af manglende forbandt mellem gasbetonblokkene i hjørnet. Såfremt dette er tilfældet er hjørnet opført konstruktivt uhensigtsmæssigt. Det kunne ses at revnen tidligere har været repareret/lukket. Revnen vil dog opstå igen, som følge af temperaturbevægelser i bygningen. Revnen vurderes dog ikke at have nogen konstruktiv eller bæreevnemæssig betydning, da bygningen har stået siden sin opførelse i 1976.
>
> For udbedring af revnen skal enten etableres en elastisk fuge, eller også skal hjørnet mures om med forbandt. Alternativt skal hjørnet forstærkes ved ilægning af armering i fuger.
>
> I tilstandsrapportens sælgererklæring oplyses om sætningsrevner, som sælger ikke ved om er udbedret.
> Vi har fået foretaget en undersøgelse af firmaet Carl Bro, som påviser, at der ikke er sætnings- eller funderingsproblemer på ejendommen. Derfor må det antages at være bevægelsesrevner, som sælger har ment. Hertil kommer, at sælger har oplyst om, at konstruktionen er udført som selv/medbyg.
>
> Tilstandsrapporten er fra 2003. Jeg vurderer ikke at kunden har foretaget udbedring af revnen/revner, som nævnt i tilstandsrapporten, eller som konstateret på hushjørnet. Der vurderes ikke at være udført vedligehold på facader/gavle siden overtagelsen i 2003."

Klageren har ved skrivelse af 10/8 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning for skaden anmeldt den 8/3 2009. Klageren har til støtte herfor anført:

> "Vi købte hus i 2003 med ejerskifteforsikring i Topdanmark. Den konkrete skade drejer sig om et hushjørne, hvor der er udvendige revner i pudset. Da vi fjerner et indbygget garderobeskab ser vi at revnen går hele vejen igennem muren, hvilket medfører at de to mure i hjørnet ikke er forbundne, og arbejder uafhængigt af hinanden. Topdanmark fastholder at der er tale om overfladiske revner, som kan udbedres med lidt pudsning og spartling. En uafhængig murer bekræfter vores opfattelse af skadens omfang, og vurderer at der skal indlægges jern i muren for igen at hæfte de to mur-enheder sammen og sikre bygningens stabilitet."

Selskabet har ved skrivelse af 25/9 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Her kan I se, hvorfor vi ikke erstatter forholdet med revner i facader/gavle**
Vi har afvist at erstatte forholdet med revner i facaden, fordi vi mener ikke at revnerne i sig selv er en skade i henhold til vilkårene for forsikringen, jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 4 A og B.

Revnerne kan generelt blot afrenses og spartles og hushjørnet med den gennemgående revne bør have en elastisk fuge. Vores kunde har været oplyst om revnedannelser helt tilbage i år 2003, inden han købte ejendommen.

I år 2007 anmeldte vores kunde alligevel en sætningsskade på ejendommen. Vi ønskede det fornødne sikre grundlag for at træffe vores afgørelse, derfor betalte vi for, at et anerkendt ingeniørfirma udførte undersøgelser og udarbejdede en rapport.

Ingeniørrapporten 'frikendte' ejendommen for nyere sætninger, konkluderede at eventuelle fremtidige sætninger ville være minimale, og at funderingsforholdene var i orden.

Nu er vores kunde vendt tilbage, fordi han har opdaget en indvendig revne efter at have fjernet et fast skab 6 år efter overtagelsen.

Gasbetonsten arbejder og det er mere reglen end undtagelsen, at der opstår revnedannelser på grund af materialet arbejder. Der er tale om et almindeligt anvendt og lovligt byggemateriale. Ejendommen afviger ikke eller afviger ihvertfald ikke væsentligt på det her punkt i forhold til tilsvarende ejendomme.

At ejendommens hushjørne ikke er muret i forbandt er ikke i sig selv en skade. Tilbygningen har stået siden år 1974 og er nu 35 år gammel. Der er heller ikke nærliggende risiko for skade.

Der er ingen grund til at tro at tilbygningen efter at have eksisteret i 35 år, hvor den har 'overlevet' flere orkaner - senest i 2007, 2005, 2000 og 1999, nu er i risiko for at styrte sammen, det er en risiko, som vores taksator har afvist. Jeg henviser til jeres kendelse 66.027.

Vores taksator - T.I. - har vurderet, at revnerne på ejendommen er uden konstruktiv betydning og skyldes temperaturbevægelser i konstruktionen, som hushjørnet ikke optager, da der ikke er muret i forbandt. En udbedring via en elastisk fuge vurderer vi til cirka 7.500 kroner.

Der er tale om et mindre forhold, der forholdsvis let lader sig udbedre for et mindre beløb. Forholdet nedsætter ikke ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, fordi forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 B.

Der er ikke på ejendommen revner og følger af revner, som vores kunde ikke med rette kan forvente henset til oplysningerne i tilstandsrapporten, manglende udbedring af skaderne i tilstandsrapporten i vores kundes ejertid, gasbetonkonstruktion og manglende løbende vedligeholdelse gennem de seneste 6 år eller i øvrigt er en skade i henhold til vilkårene for forsikringen.

Hvilke oplysninger har vores kunde fået i tilstandsrapporten
Vores kunde får i tilstandsrapporten oplysninger om skader på facader og gavle, som om hvilket materiale væggene består af. Vores kunde har derigennem fået en relevant købervi-den, ligesom forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen.

Jeg henviser til vilkårenes punkt 5 A og 5 D, og gør gældende, at vores kunde har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, før han besluttede sig for at købe ejendommen.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 6. maj 2003. Den bygningssagkyndige oplyser, at:

- Der er stedvise revner i facade, punkt 3.1 i tilstandsrapporten. Karakteren var K1 for 6 år siden
- Der er revnedannelser på indvendige vægflader i bryggers, punkt 3.6 i tilstandsrapporten. Karakteren var K1 for 6 år siden
- Sælger i sælgererklæringen har oplyst, at hele tilbygningen er udført som selv-/medbyg, og at der er sætningsskader, som er udbedret blandt andet netop det sydøstlige hjørne. Sælgererklæringen, punkt 0.4 og 1.3

- Han tager forbehold for vægge, som ikke er visuelt tilgængelige på grund af fast inventar og møbler i alle rum. Her vurderer den bygningssagkyndige altså, at der er vægge, der er i risiko for at have skader, og han kan ikke komme til at besigtige dem på grund af fast inventar, fx væggene bag det indbyggede skab, som vores kunde har fjernet, hvorved vores kunde opdagede forholdet anmeldt den 8. marts 2009
- Både bag-, formur og skillevægge er letbeton, side 14 under Bygnings-konstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikringen. Uanset oplysningerne er beregnet til forsikringsselskaberne, er der her tale om, at vores kunde har fået en købervi-den om materialet, fordi oplysningerne er en fast del af tilstandsrapporten og udleveres også som en fast del af tilstandsrapporten til vores kunde inden handlen.

Vi mener ikke, at den bygningssagkyndiges forbehold minder om 72172
Vi er bekendt med jeres kendelse 72172. Her udtalte I, at I mener, det ville have været korrekt at svare bekræftende til spørgsmålet, om der er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. En korrekt afkrydsning ville indebære, at selskabet ville være nødsaget til at tage et konkret forbehold for at slippe for risikoen for skade i det ikke besigtigede tagrum.

Da et sådant forbehold ikke var taget, var selskabet efter nævnets opfattelse afskåret fra at afvise et krav med henvisning til, at klageren er behørigt advaret i tilstandsrapporten.

I den konkrete sag har den bygningssagkyndige specifikt taget forbehold for vægge, der er dækket af fast inventar. Hans forbehold er ikke af generel karakter, men derimod meget konkret, fordi alle vægge i ejendommen er naturligvis ikke dækket af fast inventar. Der kan ikke tvivl om, at væggen, som er dækket af et indbygget skab, hører ind under den bygningssagkyndiges forbehold.

Det fremgår af bekendtgørelse nr.705 af 18/7 2000, § 1 om tilbud på ejerskifteforsikring, at 'Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele'.

Samtidigt fremgår det klart af samme betænkning under dækningsomfang for ejerskifteforsikring, punkt 4, at: forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten er undtaget fra forsikringens dækning.

Heraf udleder vi, at et forbehold, som den bygningssagkyndige tager i tilstandsrapporten under punktet 'Bemærkninger på tilstandsrapportens side 6, må tillægges den samme betydning, som et konkret forbehold på policen, fordi hans forbehold specifikt oplyser, at det alene drejer sig om vægge dækket af fast inventar, ligesom det også derfor er et forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.
I betænkningen står der ikke noget om, at forhold nævnt i tilstandsrapporten alene sigter til punkterne under 'Registrering af bygningens tilstand'. Det må derfor være alle de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, som selskaberne - i princippet - kan henvise til dækningsundtagelsen i forsikringens vilkår.

At der er samtidigt også er nævnt stedvise revner i facade og synlige indvendige revnedannelser på vægflader i bryggers støtter vores synspunkt, fordi det har næppe været intensionen med huseftersynsordningen, at vores kunde skulle opnå forsikringsdækning for forhold/skader, som han havde kendskab til enten var opstået eller der var en risikofaktor ved, fordi fast inventar dækker for væggen.

Oplysninger til ejerskifteforsikringen er ikke kun forbeholdt selskabet
I har tidligere udtalt, at forsikringsselskaberne ikke kan bruge oplysningerne i forhold til køberviden og af den årsag afvise at erstatte et forhold over forsikringen, allerede fordi siden med oplysningerne er oplysninger beregnet til brug for, at sælger kan få udarbejdet et forsikringstilbud.

Sælger har fremlagt et forsikringstilbud, der baserer sig på hele tilstandsrapporten. Det betyder at alle oplysninger i tilstandsrapporten er oplysninger til både køber og forsikringsselskab. Tilstandsrapporten indgår som et element i handlen og den fysiske placering af skemaet med oplysningerne inde i selve tilstandsrapporten støtter også vores synspunkt.

Vi kan ikke se af bekendtgørelsen, at I har egentlig hjemmel til, at fortolke bilaget med oplysninger til ejerskifteforsikring på den måde."

Nævnet har modtaget billeder af den omhandlende revne til brug for sin behandling af 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..
…
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.
…
D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde tik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder funderingsrapporten, finder nævnet ikke grundlag for at antage, at revnen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, og finder derfor, at den anmeldte skade ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen