851/10

Den 8. september 2010 blev i sag nr. 77.564:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, 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 anse en anmeldt revne i husets murværk som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har som begrundelse for at afvise forsikringsdækning henvist til, at revnen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at der er tale om et forhold, der ved klagernes overtagelse af ejendommen ikke gik ud over tilstandsrapportens beskrivelse af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1934, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/7 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/5 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger**
A	**Beboelse**			
...				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Murværket har nogle mindre revner og enkelte små stenskader. Det anbefales at montere studsventiler i de åbne studsfuger ved soklen.

2.			77.564
		K2	Områder med fugeforvitringer/skader ved ældre murværk
…			
	3.6 Indv. vægge	K1	Indervægge har enkelte revner. Nogle områder med løs/skruk puds på ældre indervægge samt nogle områder med lidt forhøjet fugt nær gulve. Manglende færdiggørelse ved/på vægge."

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Der er en revne under et vindue, hvor revnen går skråt ned gennem murværket og soklen. Denne revne mener jeg hele tiden har været til stede siden vi købte huset i 2004.
Huset var tidligere et alm. rødstensvilla og vi fik medio 2008 huset vandskuret, vi opdager revnen primo 2009 og anmelder denne til bolig forsikringen på skadesnummer ... Forsikringen afviser denne skade (Bilag ..). Efter noget tid var jeg på kommunen og fik kopier af det oprindelige hus fra 1936 og konstaterer at det har været en terrassedør på det pågældende sted. Jeg kontakter skadeskonsulenten (Bilag ..) og han meddeler mig at boligforsikringen stadig ikke dækker dette, men meddeler at det gør vores ejerskifteforsikring måske og at han gerne vil melde det for os. (Bilag ..) Dette tilbud tager jeg imod. Samme skadeskonsulent og besigtiger samme skade og d. 15. september afslår de at dække skaden på trods af de fremkomne oplysninger (Bilag ..).

Jeg klager over afgørelsen d. 24/9 (Bilag ..) og får svar på klagen d. 13/10 (Bilag ..). Jeg mener der er flere forhold i svaret der anfægter mureren arbejde og jeg konfronterer ham med dette. Han kommer og besigtiger skaden og siger at vandskuringen og hans arbejde ikke har noget med skaden at gøre. At skaden helt sikkert har været der hele tiden og at den er kommet af at hullet efter døren ikke er muret ordentligt til. Han konstaterer også at revnen går ned i soklen, selv om forsikringen benægter dette. Han beder mig sende ham mine kommentarer, hvorefter han vil snakke med forsikringen. Dette gør jeg d. 20/10 (Bilag ..). Mureren snakker med Topdanmarks klageafdeling og jeg modtager herefter brev den 17/11, hvor Topdanmark fastholder ikke at ville dække skaden. (Bilag ..) Samtidig fastholder Topdanmark ikke at ville vedkende at der er en revne i soklen, men konstaterer, at det nok er det samme mureren har ment.
…
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg ønsker at opnå at TopDanmark erkender at der er tale om en dækningsberettiget skade og at denne bliver udbedret inden skaden bliver mere omfattende."

Ved skrivelse af 3/2 2009 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Umiddelbart er der tale om en almindelig svindrevne, der er opstået efter vores kunder har vandskuret murværket, og herved påført ejendommen en anden overfladebehandling end de har overtaget ejendommen med.

Vores kunder oplyser, at der tidligere har været monteret en dør, hvor der i dag er et vindue. Det vides ikke hvornår døren er fjernet. Revnen i murværket følger dog ikke den naturlige afgrænsning, hvor der tidligere skulle have været en fals til dørhullet.

En svindrevne i den størrelse, som vi har konstateret hos vores kunder, anser vi ikke for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da den ikke afskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1934 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

Revnen har ikke været til stede ved overtagelsen

Det er en forudsætning for dækning af en skade, at skaden har været til stede ved overtagelsen. Dette står i vilkårenes punkt 4.A.

Revnen er først opstået efter vores kunde har haft ejendommen i 5 år.

Vores kunde har i de forløbne 5 år foretaget en del ændringer ved ejendommen i forbindelse med ydervægge og murværk.

Ejendommen er overtaget med blank mur uden overfladebehandling. Vores kunde har udkradset fuger, og genetableret og har fået ejendommen vandskuret.

Herudover har vores kunde udskiftet sålbænken ved det vindue, hvor der nu er opstået en svindrevne. Vores taksator kunne konstatere, at der var sket fugtophobning i øverste skifte mursten over rulleskiftet (sålbænken).

Indvendigt har vores kunde fået efterisoleret ydervæggene med en forsatsvæg på det sted, hvor der er blevet konstateret fugt, og hulmuren er også af vores kunde blevet efterisoleret med flamingogranulat.

Det er vores taksators vurdering, at svindrevnen meget vel kan være opstået efter vandskuring og de arbejder vores kunde har fået lavet. Når en overfladebehandling, som er påført et ældre murværk fra 1934 tørrer, er det ikke usædvanligt. at der opstår svindrevner, når materialerne arbejder.

Revnen kan også skyldes vores kundes udskiftning af sålbænken, da man ved dette arbejde må fjerne de øverste to skifte mursten for at gøre plads til rulleskiftet.

Som sagen er oplyst, finder vi det ikke sandsynliggjort, at svindrevnen har været tilstede ved overtagelsen, når vi tager i betragtning, at der er sket så omfattende arbejder og forholdet først er anmeldt 5 år efter overtagelsen. Vi henviser blandt andre til kendelserne AK 72.171 og 61.862.

Tilstandsrapporten oplyser også om revner

Vi kan læse i tilstandsrapporten, at der er bemærkninger til murværket.

På side 7 under punkt 3.1 om facader og gavle står: 'Murværket har nogle mindre revner og enkelte små stenskader. Det anbefales at montere studsventiler i de åbne studsfuger ved soklen'.

Forholdet har fået karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader.

Der står herefter: 'Områder med fugeforvitringer/skader ved ældre murværk'.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig fremtid.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for 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.

Vores kunde har oplyst os, at fugerne er blevet udbedret, men vi finder det ikke sandsynliggjort, at forholdene på tidspunktet for overtagelsen gik udover tilstandsrapportens beskrivelse, og vi mener derfor vores kunder er tilstrækkelig advaret om mindre revner i murværket, da de overtog ejendommen i 2004.

Vores kunde skal herved være opmærksom på, at i det omfang, der er revner i murværket vil dette fremstå tydeligere, når man vælger at vandskure murværket.

Vores kunde har desuden ikke fulgt den bygningssagkyndige anbefaling om at etablere studsventiler i de åbne studsfuger ved soklen. I stedet er der foretaget efterisolering af hulmuren, hvorfor hulmuren nu sandsynligvis ikke er korrekt ventileret.

Det er vores taksators vurdering, at de manglende ventiler og efterisoleringen betyder, at den fugt, der kan konstateres i det øverste skifte under den udskiftede sålbænk, ikke kan udtørre.

Vi fastholder på denne baggrund vores afgørelse
Vi finder det ikke på nuværende tidspunkt sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand og at denne har været tilstede ved overtagelsen i et omfang, der går udover tilstandsrapportens beskrivelse.

Som vi også har skrevet til vores kunde i vores første brev fra den 15. september 2009, er vores kunder naturligvis velkomne til at kontakte os igen, hvis det skulle vise sig, at der mod forventning er tale om en sætningsskade og ikke en svindrevne."

Klageren har hertil ved skrivelse af 21/2 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Idet jeg henviser til TopDanmark kommentarer har jeg hermed følgende kommentarer

1. *Dette skyldes, at revnen har udseende og omfang som en almindelig svindrevne, og først er opstået 5 år efter overtagelsen.*

   Det kan ikke konstateres at revnen først er opstået efter 5 år, men den er først blevet synlig efter 5 år. Altså er skaden at betragte som en skjult fejl indtil den er blevet opdaget.
   Jeg er uenig i at det er en svindrevne og jeg er klar over at ejerskifteforsikringen eller boligforsikringen ikke dækker dette.

2. *Umiddelbart er der tale om en almindelig svindrevne, der er opstået efter vores kunder har vandskuret murværket.*

   Murermesteren (… murerforretning) der har lavet arbejdet er uenig i dette. Hvis det var et generelt problem i forhold til hans arbejde ville der have været revner mange andre stedet også. Samtidig går revnen ned gennem soklen. Der kan derfor ikke være tale om en almindelig svindrevne. Se bilagt

3. *Revnen i murværket følger dog ikke den naturlige afgrænsning, hvor der tidligere skulle have været en fals til dørhullet.*

Murermesteren oplyser at det er meget almindeligt at der fjernes flere sten for at lave et nyt forbandt, man kan derfor ikke regne med at revnen vil følge dørhullet.

4. *Revnen har ikke været til stede ved overtagelsen*

Revnen har været til stede ved overtagelsen, da døren er fjernet før vi købte huset.

5. *Vores taksator kunne konstatere, at der var sket fugtophobning i øverste skifte mursten over rulleskiftet(sålbænken).*

Som følge af revnen i muren og murværket der arbejder uens, er sålbænken revnet. Regnvand trænger gennem sålbænken og resulterer i at øverste skifte mursten under sålbænken bliver fugtophobet. Se bilag ..

6. *Når en overfladebehandling, som er påført et ældre murværk fra 1934 tørrer, er det ikke usædvanligt. At der opstår, svindrevner, når materialer arbejder.*

Revnen kan også skyldes vores kundes udskiftning af sålbænken, da man ved dette arbejde må fjerne de øverste to skifte mursten for at gøre plads til rulleskiftet.

Dette stemmer ikke overens med hvad branchen generelt og murermesteren specifikt har udtalt. Der opstår IKKE revnedannelse i et murværk pga. udskiftning af fuger, vandskuring eller udskiftning af en sålbænk. Dette underbygges af at revnen går igennem soklen. Se bilag ..

7. *På side 7 under punkt 3.1 om facader og gavle står: 'Murværket har nogle mindre revner og enkelte små stenskader. Det anbefales at montere studsventiler i de åbne studsfuger ved soklen.'*

Revnen her er ikke en lille revne eller en stenskade og har ikke været til at konstatere på daværende tidspunkt. Dette ville have krævet at den sagkyndige havde undersøgt hver enkelt fuge og sten, hvilket i sagens natur ikke sker. Var revnen på daværende tidspunkt blevet opdaget var den nok heller ikke blevet kategoriseret under 'mindre revner'. Men at huset ellers havde andre mindre revner og at denne revne ikke er blevet opdaget, er ikke ensbetydende med at den ikke eksisterede på dette tidspunkt.

8. *Det er vores taksators vurdering, at de manglende ventiler og efterisoleringen betyder, at den fugt, der kan konstateres i det øverste skifte under den udskiftede sålbænk, ikke kan udtørre.*

Hvis problemet var opstået pga. ovennævnte, ville dette være et generelt problem for hele huset, da der er skiftet sålbænke og efterisoleret over det hele i den oprindelige del af huset. Fugtophobningen kommer fra revnen i sålbænken.

De åbne studsfuger fandtes kun på tilbygningen af huset. Denne del af huset er nordvendt, problemet med revnen er på den sydvendte side af huset. Der har IKKE været huller til studsfuger på den oprindelige del af huset (den sydvendte). Derfor har det ikke være muligt at montere studsventiler. Se bilag .."

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."

Nævnet har gennemset fotos af den anmeldte revnedannelse.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, dels at forholdet var til stede allerede ved overtagelsen, dels at den konstaterede revne er af et omfang og en alvorlighed, der går ud over, hvad klagerne efter tilstandsrapportens oplysninger om ejendommen kunne forvente.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse vedrørende disse forhold kan begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson