858/10

Den 30. december 2010 blev i sag nr. 77.776:

xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

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 Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade vedrørende den forsikrede ejendoms fundament og facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til et forbehold i policen. Herudover er nogle af de anmeldte skader anmærket i tilstandsrapporten. Endelig har selskabet henvist til, at klageren har fået et afslag i købesummen på 245.000 kr., da ejendommen blev solgt som et "håndværkertilbud", og at klageren forinden købet er blevet gjort opmærksom på ejendommens vedligeholdelsesstand.

Ejendommen, der er opført i 1967, blev overtaget af klageren den 25/3 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/2 2008.

Af tilstandsrapporten side 6 fremgår bl.a.:

"	Ja
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Gulvafløb i bryggers er ikke besigtiget da det er under vaskemaskinen Litra A: Sokkel og ydervægge er kun delvis besigtiget på grund af beplantning. Gulve under løst udlagt belægning i værelse og køkken er ikke besigtiget.	☒

Gulve under væg-til-væg tæpper stue, gang og værelse er ikke besigtiget.
Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.
…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygning A er traditionelt opført af gængse materialer. Vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der må påregnes en del istandsættelse og renovering ud over de noterede skader, før kun løbende almindelig vedligeholdelse kan påregnes.
…

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	Der er områder med afskalninger mod vest og syd. Note: Sokkelpuds er løst i et sådant omfang, at en renovering er påkrævet.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er revnede lodrette fuger mellem tag-sten-elementer mod vest/nord/-syd/øst. Note: Revnerne er af en karakter, der giver risiko for, at fugt trænger ind og giver følgeskader. Der er fuget med elastisk fugemasse nogle steder.
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	UN	Stuegulv falder ud mod vinduesparti.
…		
8. Tagkonstruktion		
…		
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender er på besigtigelsestidspunktet fyldt med vand og bladfyld. Note: Tagrender bør oprenses.
	K3	Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd på syd/øst hjørne. Note: Et fugtigt miljø omkring fundament giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

K2: Alvorlige skader

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

Klageren har i anmeldelse af 30/3 2008 anmeldt skader på fundament og mure, og at skaden er opstået ved hovedindgangen.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 14/4 2008, hvor han sammen med klageren så på sætningsskaderne ved husgavl. På baggrund heraf foranledigede konsulenten, at der blev foretaget en geoteknisk undersøgelse, der kunne klarlægge årsag og udbedringsmetode.

Ingeniørfirmaets rapport forelå 26/5 2008, og det fremgår bl.a. heraf:

"**INDLEDNING**
I forbindelse med renovering og ombygning af ejendommen, …, er der konstateret nogle markante revner i sokkel og elementsamlinger i husets vestligste del.

Det blev af ejeren oplyst, at der tidligere har været kraftig træbevoksning ved husets vestlige del. Desuden blev det oplyst, at der ved vestgavlen havde været defekte afløbsforhold med udløb af tagvand på terrænet.
…
På grund af en igangværende ombygning var gulvkonstruktionen, klaplaget og alle indvendige vægge fjernet.

BESIGTIGELSE / NIVELLEMENT
…
Nivellement og besigtigelse tyder ikke på, at der er sket nævneværdige sætninger.
Derimod tyder forholdene ret klart på, at der er sket nogle vandrette deformationer af fundament og sokkel. Tilsyneladende er dele af fundamenterne i husets nordligste del 'trukket' eller 'skubbet' ca. 8 - 10 mm udad.
…
FUNDERINGSFORHOLD / VURDERING VEDRØRENDE SKADEÅRSAG
…
Aflejringerne under fundamentet kan betegnes som tilfredsstillende bæredygtige og generelt ikke-sætningsgivende. Men der er tale om relativ fed lerjord som i forbindelse med variationer i vandindholdet kan undergå små deformationer (svind ved udtørring).
…
Skade på grund af fed ler
Den fede lerunderbund kan i forbindelse med store variationer af vandindholdet give anledning til små deformationer - især vandrette bevægelser.
…
Ved udtørring / opfugtning undergår leret meget små bevægelser i form af sammentrækning / udvidelse, men da disse meget små deformationer ikke altid er fuldt ud reversible, så vil der - gennem en årrække - kunne 'ophobes' en deformation, som kan give bygningsmæssige bevægelser.

Skade på grund af ekspanderende slagger
Det var almindeligt på opførelsestidspunktet at anvende slagger som fyldmateriale og som kapillarbrydende lag under gulve.

Der har imidlertid efterfølgende været en del skader på grund af slaggerne. Dels er materialet ikke kapillarbrydende, men kan snarere være fugttransporterende. Og dels kan visse slaggetyper være ekspanderende.

Når slaggemateriale ekspanderer, skyldes det cabonatisering og hydratisering, der populært kan betegnes som en hærdningsproces, der sker når slaggematerialets kalkindhold går i kemisk forbindelse med vand.

Typiske skader som følge af ekspanderende slagger er løftning af gulvkonstruktion og vandret udpresning af fundament og sokkel.

I det aktuelle tilfælde kan der meget vel være opstået et udadrettet tryk på fundamenterne som følge af ekspansion af slaggerne. Specielt den store slaggetykkelse - og risikoen for opfugtning udefra - taler for dette.

FORBEDRING

Det skal understreges, at der med de konstaterede forhold ikke på nogen måde er risiko for funderingssvigt eller på anden måde fare for fundamenternes stabilitet.

Efter at afløbsforholdene er udbedret og bevoksningen er fjernet må det vurderes, at der ikke er risiko for yderligere skader som følge af svind-bevægelser fra lerunderbunden. Derimod kan det ikke helt udelukkes, at der fortsat kan være risiko for yderligere ekspansion fra slaggerne inde i huset.

Det tilrådes derfor nu - hvor gulvkonstruktionen og klaplag alligevel er fjernet - at gennemføre en afgravning af alle slagger i husets indre og i stedet indbygge velegnet grusfyld."

I brev af 28/5 2008 til klageren har selskabet afvist at dække de anmeldte forhold, idet det bl.a. hedder:

"Det er oplyst, at der i forbindelse med renovering og ombygning af ejendommen blev konstateret revner i soklen og i elementsamlingerne i husets vestlige del.

I rapporten fra … [ingeniørfirmaet] på side 2 oplyses det, at det ikke tyder på, at der er sket nævneværdige sætninger, men at der er sket nogle vandrette deformationer af fundament og sokkel.

Det fremgår af rapportens side 3, at der på indersiden af fundamentet findes slagger. Det står også på samme side i rapporten, at denne type slagger under uheldige omstændigheder (fugtophobning) kan udvide sig op til 10 % af dets oprindelige volumen.

Det fremgår videre af rapporten, at årsagen til de vandrette deformationer, skyldes forekomsten af fed ler eller slagger.

> Det står i din ejerskiftepolice på side 1 under 'Særlige vilkår', at forsikringen ikke dækker skade, der konstateres på eller udbreder sig fra gulvkonstruktionen, da slagger i gulvkonstruktionen kan udvide sig ved opfugtning.
>
> Da forholdet på denne måde er nævnt i policen, dækker vi det desværre ikke.
>
> Forbeholdet i policen er taget på baggrund af oplysning i tilstandsrapporten om, at der er slagger under gulvet.
>
> Det står i tilstandsrapporten på side 8 og 9 under 'Gulvkonstruktioner' at slagger kan være årsag til skævhed i gulv i stuen."

Selskabet henviste i brevet desuden til det anførte i tilstandsrapporten punkt 6.1 og side 6 punkt 2 og afviste forholdet, idet forsikringsbetingelserne i punkt 2 undtager forhold, der ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Ved brev af 11/6 2008 har klagerens arkitekt, der forestod til- og ombygningsprojektet på ejendommen, rettet henvendelse til selskabet. Arkitekten har heri bl.a. givet udtryk for sin undren over selskabets afslag, da klageren af selskabets taksator angiveligt havde forstået, at der var tale om en skade, som absolut ville blive dækket.

Selskabet har i brev af 17/7 2008 til klageren fastholdt sin afgørelse og har som tidligere henvist til ingeniørrapporten og det oplyste i tilstandsrapporten og forbeholdet i policen. Selskabet beklagede, at klageren havde misforstået bygningskonsulenten, men oplyste i den forbindelse, at skadekonsulenten alene skriver en rapport over de faktiske forhold, men ikke tager stilling til dækning i henhold til vilkårene. Endelige henviste selskabet i brevet til, at klageren havde fået et nedslag i købesummen på 245.000 kr. grundet ejendommens vedligeholdelsesstand.

Der pågik efterfølgende en omfattende korrespondance mellem arkitekten, klagerens advokat og parterne, uden at der herved blev opnået enighed.

Over for nævnet har klageren i klage af 6/2 2010 krævet, at selskabet dækker de anmeldte forhold i henhold til en opgørelse af 26/6 2009 lydende på 437.480 kr. Til støtte for påstanden har han bl.a. anført:

> "Da vi overtager huset konstaterer jeg der er noget galt med facaden ud mod vejen og kontakter Top Danmark.

…
Vi har skrevet og haft møder med Top Danmark mange gange og hver gang kom de med nye undskyldninger om hvorfor de ikke skal dække denne skade.
Eks. de mente at skaden stod i tilstandsrapporten, MEN SKADEN VED TERASSEDØREN HAR IKKE NOGET MED DENNE SKADE AT GØRE, det var sand som myrer havde slæbt ind.
Eks. de siger vi har allerede fået 250.000,00 kr. i afslag da vi købte huset, det var en normal hushandel som de også fik at vide af vores ejendomssælger.
Eks. B.H. påstår lige pludselig at han aldrig har sagt det han havde sagt og vendte den om og sagde at jeg stod på grunden og forhørte mig om hvordan man bygger et hus, TROR MANDEN AT JEG BYGGER ET HUS OM HVIS JEG IKKE HAVDE EN SKID FORSTAND PÅ BYGGERI og havde entreret med en arkitekt, murer, tømrer, blikkenslager, elektriker OSV.
…
Vi havde også møde med dem i huset sommeren 2009 hvor vi troede at vi kunne komme til en afgørelse, og fik at vide at vi ville få besked inden 14 dage, men nej der gik flere måneder og alligevel var svaret nej.
Det kan ikke være rigtig at Top Danmark kan behandle folk på denne måde og køre dem trætte."

Selskabet har i brev af 15/3 2010 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Hvad står der i rapporten fra … [ingeniørfirmaet]**
Det er vores opfattelse, at vi ved at bede … [ingeniørfirmaet] om, at udarbejde en rapport om de konstaterede forhold, har fået sagen omhyggeligt belyst.

Ved besigtigelsen foretaget af … [ingeniørfirmaet] er der konstateret, at der i den vestlige del af facaderne og i vestgavlen forekommer revner (og tidligere reparerede revner) i soklen og i samlinger mellem de murede elementer. Revnerne er af størrelsen 2-10 mm.

På side 2 i rapporten er det oplyst, at nivellement og besigtigelse ikke tyder på, at der er sket nævneværdige sætninger. Derimod tyder forholdene ret klart på, at der er sket nogle vandrette deformationer af fundament og sokkel. På side 3 er oplyst, at aflejringerne under fundamentet kan betegnes, som tilfredsstillende bæredygtige og generel ikke-sætningsgivende.

Det understreges endvidere på side 5, at der med de konstaterede forhold, ikke på nogen måde er risiko for funderingssvigt eller på anden måde fare for fundamentets stabilitet.

Rapporten oplyser yderligere, at årsagen til de indtrufne vandrette deformationer skyldes forekomsten af fed ler og slagger langs fundamentets inderside.

Det er derfor vores opfattelse, at det med rapporten godtgøres, at det primært er slaggerne, som er årsag til revnerne i soklen og fundamenterne.

Hvilke oplysninger har vores kunde fået i tilstandsrapporten
Vores kunde har købt en ejendom opført i 1967. Den bygningssagkyndige har på side 7 i tilstandsrapporten under punktet 'generelle kommentarer til bygningernes tilstand' oplyst, at vedligeholdelsesstanden er mindre god. Endvidere har han oplyst, at der må påregnes en del istandsættelse og renovering ud over de noterede skader, før kun løbende almindelig vedligeholdelse kan påregnes.

Under punktet bemærkninger har den bygningssagkyndige gjort opmærksom på, at det for så vidt angår beboelsen, litra A i tilstandsrapporten, er sokkel og ydervægge kun delvis besigtiget på grund af beplantning. Der kan derfor disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.

Flere steder i tilstandsrapporten er vores kunde endvidere gjort opmærksom på revner i sokkel og elementsamlinger:

Side 8, punkt 1.2 Sokkel. Der er områder med afskalninger mod vest og syd. I noten er oplyst, at sokkelpuds er løst i et sådant omfang, at en renovering er påkrævet.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Side 8, punkt 3.1 Facader/gavle. Der er revnede lodrette fuger mellem teglstenselementer mod vest/nord/øst. I noten er oplyst, at revnerne er af en karakter, der giver risiko for, at fugt trænger ind og giver følgeskader. Der er fuget med elastisk fugemasse nogle steder.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Side 8, punkt 6.1 Gulvkonstruktioner. Stuegulv falder mod vinduesparti. I noten er oplyst, at da der ifølge tegning er slagger under terræn kan disse være årsag til skævhed i gulvet.

Forholdet har fået karakteren UN, som beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Dette kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis man som køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer man selv risikoen.

Vilkår punkt 5 A oplyser, at 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.

Vi henviser i den forbindelse også til kendelserne AK. 73.839, 73.121, 73.457 og 71.834.

De anmeldte forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen
Når de anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen skyldes det primært den policeundtagelse, der er på vores kundes forsikring, men det skyldes også, at flere af de anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og giver et retvisende billede af de registrerede skader og risici for følgeskader, og at vores kunde med rapporten derfor har fået en advarsel om de forhold, der er anmeldt.

Hvad er aftalt i købsaftalen

> Vi har også ved vores afgørelse lagt vægt på de oplysninger, som fremgår af købsaftalen. I vores kundes købsaftale på side 7 fremgår, at ejendommen sælges som et 'håndværkertilbud' og at han er bekendt med ejendommens vedligeholdelsesstand ude og indendørs. I den forbindelse har vores kunde som kompensation for vedligeholdelsesstanden, fået et afslag i den kontante salgspris på 245.000 kroner."

Der har efterfølgende været ført nogen korrespondance mellem parterne, men der er ikke herunder fremkommet nyt.

Af policens forbehold fremgår:

> "Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra gulvkonstruktionen, da slagger i gulvkonstruktionen kan udvide sig ved opfugtningen.
> …
> **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.
> …
> **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 udtaler:

Ifølge den geotekniske rapport er der ikke konstateret forhold, der indicerer funderingssvigt eller fare for fundamenternes stabilitet. De mindre vandrette forskydninger i fundamentet og det skæve stuegulv skyldes ifølge rapporten fra Carl Bro sandsynligvis anvendelsen af slagger.

Det fremgår af tilstandsrapporten vedrørende det hældende gulv med karakteren UN, at det kan være slagger, der er årsag til forholdet. Klageren har derfor haft mulighed for inden købet at undersøge forholdet nærmere og lade resultatet indgå i sine overvejelser om køb af ejendommen. Det samme gælder fundament/sokler og yder- og indervægge, der har fået karakteren K2, som er alvorlige skader.

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klageren på grundlag af tilstandsrapporten og forbeholdet i policen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning inden købet af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Herefter, og da nævnet ikke finder det godtgjort, at selskabets taksator har givet tilsagn om dækning,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen