865/11

Den 11. april 2011 blev i sag nr. 78.112:

xxxxx xxxxxxx xx xxxxxx xxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade vedrørende ejendommens fundament samt afskallende sokkelpuds.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, samt at forholdet vedrørende sokkelpuds er nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1937, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/9 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/5 2009. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation: Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
1. Fundamenter/sokler			2	1		1	x
2. Kældre/krybekældre/terrændæk			1				x
3. Yder- og indervægge			2			1	x

…

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel

K1 Sokkelpuds mod øst er ikke ført under terræn.

K1 Sokkelpuds er i områder med afskalninger mod vejen.
Note: Skaden er af mindre omfang.

	UN	Der er revner i sokkel mod øst og nord mellem tilbygning og oprindeligt hus. Der er forskydningsrevner, markante revner og revner med skarpe kanter. Note: Det vurderes, at revnerne er en sætningsskade. Revnerne er tidligere repareret, men brudt op igen og årsagen kan være en yderligere sætning. En geoteknisk undersøgelse ville kunne fastslå, om ejendommen er funderet til bæredygtigt underlag.

…

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning i kældervægge i fyrrum. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	UN	Der er revnedannelser i murværk mod nord samt flere reparerede revner på facaden. Note: Revnedannelserne i murværk er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der er sætningsrevne i væg i værelse mod øst. Note: Revne vurderes at være ældre. Se pkt. 3.1.

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Andet:

Vedr. sætningsskade på tilbygning: tilbud på reparation er indhentet, og arbejdet sættes i gang snarest.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

1. Fundamenter/sokler

Beton	A	Punktfundament

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

Kommentar	A	Der er indvendig plade-/træbeklædning på kælderydervægge."

Forud for salget af ejendommen har sælgeren indhentet tilbud fra Uretek på stabilisering af ejendommens fundament, og fået udarbejdet geoteknisk rapport. Af Ureteks tilbud af 3/6 2009 på stabilisering af fundament fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale fremsendes hermed revideret tilbud på stabilisering af fundament, på beboelse på ovenstående adresse. Ejendommen er opført som enfamiliehus i 1½ plan med kælder under oprindelig bygningsdel.

Tilbudsgrundlag

- Besigtigelse den 03. juni 2009.
- jeres oplysninger om fundament og undergrund.
- Geoteknisk rapport fra … af den 29. maj 2009.

- Aftale om tilbud på stabilisering af fundament til en forudsat dybde af 0,75 m under fundament. = ca. 2,2 m under terræn.

Skader
Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og tydelige sætninger på hjørne af tilbygning, mod nord øst.
Se vedlagte skitse.

Sætningsårsag
Årsagen til sætningerne i fundamentet skyldes dårlige jordbundsforhold, og at der ved opførelsen ikke var taget hensyn til dette.
Jvf. ovennævnte geotekniske rapport er fundaments underkant 1,45 meter under terræn, og er afsat på fyld, under dette findes ca. 0,4 meter relativt tørt tørvelag, og bæredygtigt lag ret under dette, i 2,2 meter.

Tilbuddet omfatter
Stabilisering af et aftalt afgrænset område på 9,5 meter fundament til 3,0 meter under terræn.

Nuværende fundament er ca. 1,45 meter under terræn.

Etableringsomkostninger	**kr. 9.000,-**
Stabilisering af 9,5 meter fundament til 2,2 m under terræn	**kr. 45.600,-**
I alt	**kr. 54.600,-**

Fordelt som følger: Lønomkostninger, kr. 22.500,-
Materialeomkostninger kr. 32.100,-
Priserne er ekskl. moms.
Øvrige betingelser og forudsætninger vedlagt.
…
Øvrige bemærkninger
Hertil kommer udgifter til afsluttende reetableringsarbejde såsom udfugning af revner m.v.
…
Da dette er en delstabilisering, kan vi ikke give garanti mod sætninger, der eventuelt kommer uden for det stabiliserede område.
…
Påvirkning af jordlag og konstruktion
Vi anbefaler, at fugning af eventuelle revner i fundament/murværk tidligst foretages tre måneder (gerne længere) efter stabiliseringsarbejdet, da omkringliggende jordlag efter stabilisering og/eller fundering skal have tid til konsolidering."

Af købsaftale mellem sælger og klagerne fremgår bl.a.:

"Sætningsskade

Det er aftalt mellem parterne at sælger inden overtagelsen sørger for at udbedre sætningsskaden håndværksmæssigt korrekt jf. vedlagte tilbud fra Uretek.

Køber kan ikke efterfølgende rejse krav mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler vedrørende dette punkt."

Klagerne anmeldte den 28/12 2009 til selskabet, at deres murer i forbindelse med arbejde i kælderen har fundet fundamentet udført forkert, således at det smuldrer.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 5/1 2010 og meddelte ved brev af 6/1 2010 klagerne afslag på dækning for de anmeldte skader med følgende begrundelse:

"**Skade 1: Fundament i kælder**
Ejendommen er fra 1937 og der er fuld kælder, dog ikke under tilbygning. Fundament er støbt beton, som er støbt i forskalling.
I forbindelse med renovering af kælder har murer nedtaget lidt løs puds på kælderydervægge for at kunne foretage en færdig pudsning af vægge. Her kunne ses at der på flere områder af væggene er dårlig beton, som nu smuldrer. Områder er spredt på flere kælderydervægge.
Murer skal derfor kradse det dårlige/løs beton væk, og berappe væggen med beton m.m., inden endelig puds.

Skaden er ikke dækket
En ejerskifteforsikring dækker skader som var til stede ved overtagelsen af huset og der skal være tale om skade hvor der er risiko for skade.
Der er ingen risiko for skade her, da kælderydervægge har stået nu i 72 år uden der er sket noget.
Der er derfor udelukkende tale om vedligeholdelse af ejendommen som ikke er dækket.

Skade 2: Sokkelpuds mod vej
Mod vej ses at der er sokkelpuds der er med afskallinger så der er afstand mellem pudsen og mursten.

Skaden er ikke dækket
I tilstandsrapport punkt 1.2 står der:
Sokkelpuds er i områder med afskalninger mod vejen. Note: skaden er af mindre omfang.
Da ejerskifteforsikring ikke dækker skader der er nævnt i tilstandsrapport er skaden ikke dækket. Det kan I se i betingelserne punkt 9A."

Klagerne indhentede herefter en udtalelse fra en beskikket bygningssagkyndig. I udtalelsen af 31/3 2010 hedder det:

"På jeres foranledning har jeg den 18. marts 2010 synet ejendommens kælder herunder og især de betonstøbte ydervægge.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres følgende:
- at der var afskallet og nedhugget puds på ydervæggene især mod øst og vest.
- at de synede betonoverflader består af uens udstøbt beton (fuglereder).
- at der partielt er beton som er smuldrende og ikke sammenhængende udstøbt og i ens betonkvalitet
- at betonen har 'hul' og 'mørnet' lyd ved 'bankning'.
- at der er foretaget udkradsning af mørnet beton i en dybe af 10-12cm uden at der derved er nået fast og normal hård beton

Det vurderes, at betonen ikke er af normal kvalitet gældende for byggeåret og partielt er af så ringe betonkvalitet så den skal udhugges og genopstøbes.

Ved 'bankning' på betonvægge skal der være en ensartet klanglyd.

Grunden for den ringe kvalitet skønnes, at betonen er håndblandet på stedet og dermed er af meget varieret styrke pr blanding (trillebør) hvorved der er opstået 'fuglereder' med beton-blanding med for lidt cementindhold i.

Der er ikke foretaget omfangsbestemmelse af områderne men skønnes til at være ca. 30-40 % af ydervægsfladerne.

Såfremt det er nødvendigt, kan der af Teknologisk Institut 's betonafdelingen udtages prøver af betonen for analyse heraf, så det kan undersøges i hvilket omfang der faktisk er cement i den udstøbte beton.

Udgiften hertil skønnes ca. 6.000 kr.

Skadesvurdering:
Mørnet beton og beton uden styrke vil give stor risiko for forøget fugtindtrængning. Mørnet beton vil have væsentlig mindre styrke og nedbrydningen heraf vil kun forøges. Mørnet beton kan ikke mørtelpudses indvendigt, da puds ikke bindes fast herpå.

Særligt bemærkes, at der ikke er taget stilling til flere væsentlige sætningsrevner i samme betonydervægge."

Ved brev af 6/4 2010 indbragte klagernes advokat sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende, at den dårlige beton i kældervæggene og det afskallende sokkelpuds er skader, der er omfattet af forsikringsdækning.

Selskabet har ved brev af 18/5 2010 til nævnet fastholdt sin afgørelse og redegjort for sagens omstændigheder og sin stillingtagen således:

"Sagen drejer sig om, at vores kunder har anmeldt, at fundamentet i kælderen på deres ejendom opført i år 1937 er udført forkert, fordi betonen er af en dårlig kvalitet, og at fundamentet derfor smuldrer. Vores kunder har også anmeldt, at sokkelpuds mod vej afskaller, så der er afstand mellem mursten og puds.
…
Fundamentet i kælderen er udført i beton, som ikke er nutidig standard
Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at fundamentet er støbt beton, som er støbt i forskalling. I forbindelse med vores kunders renovering af kælderen, har deres murer nedtaget lidt løst puds på kælderens ydervægge for at kunne foretage en færdig pudsning af væggene.

Efter nedtagningen af pudsen kan man se flere områder af væggene er udført med dårlig beton, som nu smuldrer. Områderne er spredt på flere kælderydervægge.

Ved murerens retablering af den beskadigede puds, er det vores taksators råd til vores kunder, at det dårlige/løse beton kradses af og at væggen berappes med beton med mere før den endelige puds påføres.

Vores taksator vurderer ikke, at bygningsdelen er i risiko for at bryde sammen, det har heller ikke været den bygningssagkyndiges vurdering, da han udarbejdede rapporten.

Vi minder om, at vores kunder var i gang med en planlagt renovering i kælderen, som blandt andet går ud på at nedtage løst puds og pudse væggene op, og at det er i den forbindelse, at forholdet med betonen konstateres.

Vi er ikke uenige med vores kunder i, at betonen ikke er af en særlig god kvalitet. Datidens betonarbejder blev ikke udført efter de regler, som gælder i nyere tider, hvor fokus på materialer, blandingsforhold og arbejdets udførelse, herunder også tilstrækkelig og rigtig tørring fik en anden opmærksomhed.

Betonens kvalitet er for os at se et udtryk for datidens gængse byggeskik og desværre ikke af en god kvalitet, men uanset dette har betonfundamentet foreløbigt alligevel holdt til sit formål gennem mere end 72 år og levetiden er endnu ikke udløbet.

Betonfundamentet bør fremover løbende vedligeholdes gennem de nødvendige løbende reparationer, som altid vil være en del af en husejers forpligtelse. Og med den almindelige løbende udbedring vil fundamentet fortsat have den forventelige restlevetid for en sådan konstruktion.

Her minder vi også om, at det er helt almindeligt, at der er behov for et øget vedligehold på ældre ejendomme. Det er ikke forsikringens formål at afdække husejerens forpligtelse hverken for det løbende vedligehold eller for en eventuel løbende opdatering af bygningsdele på grund af tidligere tiders byggemåder.

Jeg henviser til jeres kendelser 75538 og 73479, hvor I blandt andet udtaler, at køber ikke kan forvente, at vedligehold gennem årene er foretaget optimalt, og at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på ældre ejendomme.
…
Vi mener ikke, at den mindre gode kvalitet af det mere end 70 år gamle betonfundament i sig selv er en skade.

Vi mener heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade forudsat, at vores kunder udfører den almindelige løbende vedligeholdelse, der er sædvanlig for ældre ejendomme. Ældre ejendomme er desværre ofte mere vedligeholdelseskrævende på grund af alder og vedligehold eller mangel på samme gennem tiden, tidligere tiders materialeudvalg og gængse byggemåder.

At forsikringen ikke har til formål at erstatte, at nogle materialer/udførelser er af en ringere kvalitet end andre tilsvarende materialer, som kan være af en bedre produktion/udførelse/-kvalitet er fx illustreret i jeres kendelser AK 69115 og AK 74101.

I kendelserne er det et gammelkendt problem med eternitplader, som i asbestfri udgave er af en meget varieret kvalitet. Det samme mener jeg kan gøre sig gældende for tidligere tiders betonarbejder, som naturligt nok tilbage i år 1937 kunne ses i varieret kvalitet.

Konstruktioner/bygningsdele, der blot er uhensigtsmæssige, er ikke i sig selv en skade, som berettiger vores kunder til erstatning fra forsikringen. Jeg henviser til jeres kendelse AK 76140, AK 75564 og AK 68996.

Vores kunder har fået viden om ejendommen i tilstandsrapporten
Herudover har vores kunder i tilstandsrapporten fået oplyst skader på ejendommens sokkel og vægge. Det giver hver for sig og samlet et billede af tilstanden af bygningsdelene.

Det giver også et overblik over, at de nævnte skader/forhold enten *kan bidrage* eller *rent faktisk allerede bidrager* til en situation, hvor betonfundamentet påvirkes og kan medføre, at fundamentet beskadiges.

Det kan også betyde, at betonens kvalitet ikke nødvendigvis i sig selv alene er årsag til betonfundamentets tilstand, men at:

- Sokkelpuds mod øst er ikke ført under terræn, K1
- Sokkelpuds er i områder med afskalninger mod vejen, K1
- Der er revner i sokkel mod øst og nord mellem tilbygning og oprindeligt hus. Der er forskydningsrevner, markante revner og revner med skarpe kanter. Note: det vurderes, at revnerne er en sætningsskade. Revnerne er tidligere repareret, men er brudt op igen og årsagen kan være en yderligere sætning. En geoteknisk undersøgelse ville kunne fastslå, om ejendommen er funderet til bæredygtigt underlag, UN
- Der er fugtopstigning i kældervægge i fyrrum. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt, K1
- Der er revnedannelser i murværk mod nord samt flere reparerede revner på facaden. Note: Revnedannelserne i murværket er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes, UN
- Der er sætningsrevne i væg i værelse mod øst, indvendige vægge. Note: Revne vurderes at være ældre. Se punkt 3.1 i tilstandsrapporten, K1
- En sålbænk mod vejen og ved hovedtrappen er revnet. Note: Risiko for opfugtning i underliggende murværk, K3
- Gulvbelægning i badeværelse i kælderen er ikke håndværksmæssigt korrekt udført. Note: Risiko for fugtindtrængning i nærliggende konstruktioner, K3
- Der er defekte fuger i badeværelse i stueetagen ved dør. Note: forholdet giver risiko for fugtindtrængen i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader, K3
- Faldstamme i badeværelse i stueetagen er revnet i samling og har overfladerust, K2

….også kan have en større eller mindre betydning samlet set. Det er muligt at et enkelt eller flere af de nævnte forhold ikke har direkte indflydelse på betonfundamentets tilstand, men det giver fortsat et samlet billede af situationen for murværk, sokkel og fundament.

En mere end 70 år gammel konstruktion, der ikke er helt optimal, hvad angår selve betonfundamentets kvalitet, og som herudover måske også ser ud til at blive påvirket af fugtindtrængning, sætninger med mere, kan forværre betonfundamentets tilstand.

Uanset forholdet med fundamentets mindre gode betonkvalitet som sådan ikke direkte er nævnt i tilstandsrapporten, gør vi opmærksom på, at forsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten, hvis I er enige med os i, at der er forhold nævnt, som ser ud til at kunne have en effekt på betonfundamentets tilstand. Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 9 A.

Hvilken anden viden havde vores kunder før købet af ejendommen

Jeg kan se, at vores kunders advokat har betinget sig, at sælger skal få udbedret fundamentsskaden.

I forbindelse med den indgåede aftale om at udbedre fundamentet, må vores kunder forvente, at der dels kan ske flere skader i forbindelse med de - ser det ud til - relativt omfattende udbedringsarbejder, der er aftalt skal ske på ejendommen.

Herudover mener vi også, at vores kunder må forvente, at fundamentet bliver forstærket af sælger, fordi det ser ud til at være en del af aftalen, fordi tilbuddet omfatter stabilisering til under 3 meters dybde.
…
Vores kunder har for os at se afstemt købsaftalen i overensstemmelse med de faktiske forhold og aftalt udbedring med sælger. En udbedring, som ser ud til at få betydelig indflydelse på det eksisterende fundament, som alt andet lige må fremstå endnu stærkere efter reparation af sætningsrevner og supplerende fundering.

Vi mener derudover, at det bekræfter os i, at skadebegrebet ikke er opfyldt, fordi efter udbedringen vil der være endnu mindre risiko for, at der opstår en skade, som følge af det ældre fundament er udført med en mindre god betonkvalitet.

Jeg bemærker i den forbindelse også, at vores kunder over for jer gør gældende, at det er for at undgå sætninger, at vi skal udbedre betonfundamentet.

Jeg bemærker også, at det jo netop er sætningerne, som vores kunder har været klar over var på ejendommen - endda aktive sætninger, da reparation er brudt op og en nærmere undersøgelse er anbefalet af den bygningssagkyndige, og som vores kunder har handlet af med sælger i købsaftalen og den tilhørende mail.

Uanset de eksisterende kendte sætninger på ejendommen, og vores kunders forudgående viden og aftale om sætningerne, mener vi ikke, at vores kunder over for os har sandsynliggjort, at betonens kvalitet i sig selv er dårlig helt ud over det sædvanlige for en konstruktion udført efter gængs byggeskik i år 1937.

Vores kunder har heller ikke på nuværende sandsynliggjort, at betonfundamentet - som det står her og nu - er i risiko for at styrte sammen af den grund, at betonens kvalitet er dårlig helt ud over det sædvanlige for en konstruktion udført efter gængs byggeskik i år 1937. Det er muligt, at vi ser anderledes på spørgsmålet, når vi får en kopi af …'s erklæring.

At der er sket og fortsat vil ske sætningsskade på ejendommen, har ikke nødvendigvis sin årsag i betonens kvalitet, men kan skyldes ganske andre omstændigheder, som funderingens dybde, jordlagene under ejendommen, byggematerialers udløb af levetid eller helt andre forhold.
…
Derfor erstatter vi ikke afskalninger i sokkelpuds mod vej
Vores taksator kan konstatere, at der er afstand mellem puds og mursten.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 1.2. Her kan I se, at den bygningssagkyndige har gjort vores kunder opmærksomme på, at: 'Sokkelpuds er i områder med afskalninger mod vejen. Note: Skaden er af mindre omfang K1'.

Forsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten. Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 9 A. Allerede af den grund er forholdet ikke dækket af forsikringen.

Herudover gør vi gældende, at:

- Det er skader, som vores kunde bør udbedre, vilkårenes punkt 9 H
- Der var i forvejen planlagt omfattende arbejder på fundamentet, som følge af den aftale vores kunder har indgået med sælger, hvilket næppe kan undgå at berøre sokkelpudsen i et eller andet omfang

Vores kunde mener, at vi ikke har vurderet sokkelpudsen rigtigt
Jeg vedlægger farvefotos fra vores taksator. Hvis vores kunder mener, at der er andet ved sokkelpuds-problematikken, som vi ikke vurderet rigtigt, beder vi om - hvis vores kunder har mulighed for det - at vores kunder sende os et par illustrative fotos gennem jer."

Hertil har klagernes advokat ved brev af 4/6 2010 anført**:**

"Hovedparten af sagen kan - trods det 6 sider lange svarskrift fra Topdanmark - efter klagers opfattelse opsummeres i følgende to spørgsmål:

1. Udgør det dårlige betonfundament på ejendommen en bygningsskade i forsikringsaftalens forstand?
2. Er det dårlige betonfundament <u>også</u> efter 1937-standarder i strid med byggeteknisk god standard og håndværksmæssig skik?

Det er klagers opfattelse, at der klart er tale om en bygningsskade, og at den i øvrigt er under udvikling. Huset sætter sig ganske enkelt, og det skyldes at fundamentet til stadighed smuldrer.

Det er også klagers opfattelse, at betonfundamentet også efter 1937-standard er mangelfuldt, henholdsvis fejlagtigt. Dette er tilfældet selvom der i 1937 antageligt, på visse områder, var andre krav til materialer, end hvad gælder materialer i dag."

Klagerne har til brug for sagen rekvireret Teknologisk Institut til at foretage besigtigelse og vurdering af fundamentet. Af rapport fra Teknologisk Institut, dateret 30/6 2010, fremgår:

"**Besigtigelse af fundament**
…
Resultat
Alle betonvægge i kælderen har en del blottede stentilslag og en svag smuldrende mørtelfraktion. Der ses tegn på, at væggene på et tidspunkt har været pudsede, men store dele af pudsen er faldet af væggen. Der ses mange støbeskel i væggene, og det er tydeligt, at nogle af støbningerne er svagere og mere smuldrende end andre. I de svageste af støbningerne er mørtelfraktionen i betonen helt usammenhængende og kan graves ud som sand. Ved besigtigelsen blev der gravet et 15 cm dybt hul i en af væggene, uden at mørtelfraktionen på noget tidspunkt blev hård. I andre dele af væggene er betonen hårdere om end mørtelfraktionen stadig synes smuldrende i overfladen.

Der er fundet større områder med meget blød og svag beton i næsten alle rum. Der ses ikke noget mønster i den vertikale placering af de nedbrudte områder, dog er der ikke observeret nedbrudt beton på den øverste del af væggen. Betonen i det nordvestlige kælderrum synes at være i lidt bedre stand end i de resterende rum. Fundamentet kunne ikke besigtiges i

vådrummet, da væggen er beklædt med keramiske fliser. Det blev dog observeret, at langt de fleste af fliserne havde god vedhæftning til bagvæggen.

Der er observeret en lodret sætningsrevne i den nordvendte væg. Der er ikke fundet tegn på, at revnen er relateret til fundamentets tilstand.

Det udvendige pudslag på soklen af huset er ligeledes besigtiget, og der er foretaget en bankeundersøgelse af soklen. Pudslaget er udført med en vandret overkant, der stikker ud under murværket. Desuden er det konstateret, at store dele af soklen er hultlydende.

Vurdering
På baggrund af den foretagne besigtigelse kan Teknologisk Institut vurdere følgende:

Betonen i fundamentet er svag og smuldrende, som følge af et lavt cementindhold og/eller manglende komprimering. Trykstyrken vurderes at være under det normale for et kælderfundament, men huset har dog stået i mange år. Der er ikke set skader på konstruktionen, som kan henføres til den lave betonstyrke i fundamentet. Sætningsrevnerne i muren går også ned gennem fundamentet og er formentligt forårsaget af, at huset sætter sig.

Den kraftige erosion, der ses på den indvendige side af fundamentet, er antagelig forårsaget af fugtindtrængning i kombination med tætte oppudsninger/malinger, som har ført til krystallinsk afsprængning af pudsen, hvorved betonen er blevet revet med af.

En udbedring af indersiden vil ikke kunne lade sig gøre uden, at fugtgennemtrængningen stoppes udefra og fundamentet udtørres.

Grundet den lave styrke af fundamentet vil der skulle tages forholdsregler i form af afstivninger, såfremt man ønsker at foretage en opgravning omkring.

Der bør overvejes en udskiftning af svage områder/dele af fundamentet i forbindelse med en tætning af fundamentet."

Klagernes advokat er ved brev af 8/7 2010 til nævnet fremkommet med følgende bemærkninger til rapporten fra Teknologisk Institut:

"Klagers ejendomsskade er med andre ord, at kældervæggene smuldrer, hvilket gør den bygningsdel uanvendelig, og hvilket ifølge Teknologisk Institut bør repareres ved en udskiftning af de svage dele.

Klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, som dækker udbedring af aktuelle skader, nærliggende risiko for skader og fysiske forhold, som var tilstede på overtagelsestidspunktet, og som nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed.

De forhold Klager havde kendskab til på købstidspunktet var tilstandsrapporten af 12. maj 2009, hvorefter der i pkt. 2 'Kældre' alene er en k1-bemærkning.

Den UN-note, som er angivet om ejendommens fundament under pkt. 1.2, beskriver som bekendt alene revner et sted (mellem oprindelige hovedejendom og tilbygning), og det er ikke over kældervæggene. Revnerne er i øvrigt ifølge teknologisk institut IKKE sammenhængende med de smuldrende vægge."

Hertil er selskabet ved brev af 2/8 2010 til nævnet fremkommet med følgende bemærkninger:

"Jeg har igen gennemgået skadesagen - og denne gang med en ny byggetekniker, som er tilknyttet vores byggetekniske afdeling. Vi mener fortsat ikke, at vi bør ændre vores afgørelse, og det er vores opfattelse, at udtalelsen fra TI støtter os i vores synspunkt.

…

Vi konkluderer ud fra TI'S udtalelse, at:

- *Der alene er tale om partielle svage områder*
- *Der ikke er sket skade på ejendommen som følge af betonens type*
- *Huset har eksisteret siden år 1930*
- *Ejendomme fra år 1930 er sædvanligvis med fugtige kældre, da det ikke var almindelig brugt at benytte fugtstandsende foranstaltninger i tidligere tiders byggerier*
- *En uhensigtsmæssig kvalitet beton på grund af tidligere tiders byggemetoder er ikke i sig selv en skade*
- *Det er sætninger i huset, der har forårsaget revne i fundamentet og ikke betonen i fundamentet der er årsag til sætningerne i huset.*

Vi mener ikke at have bestridt, at kvaliteten af betonen ikke er særlig god. Det er vi enige med vores kunde i. *Det er dog et faktum, at ejendommen har stået med fundament i den konkrete betontype siden år 1930* og står endnu om end der naturligvis bør ske løbende vedligeholdelse for fundamentet som for andre bygningsdele, da ingen bygningsdele lever evigt.

Det er vores opfattelse, at det i tidligere tiders byggerier var almindeligt, at kvaliteten af beton var svingende blandt andet fordi man håndblandede beton. TI's udtalelse bekræfter en svingende kvalitet beton på ejendommen.

Herudover påpeger vi, at der alene er konstateret svage områder og derfor behøver den svingende kvalitet af betonen ikke at være uhensigtsmæssig generelt for fundamentet.

Uanset det eventuelt senere viste sig, at en svingende og dårlig kvalitet var generel for hele fundamentet, mener vi fortsat ikke, at skadebegrebet er opfyldt, da det på tidspunktet for byggeriets opførelse ikke var ualmindeligt, at håndblandet beton - allerede af den grund at det var håndblandet - kunne være af svingende kvalitet og dermed styrke.

At fugt kan trænge ind i kælderen og bidrage til en udvikling er i den konkrete situation ikke i sig selv en skade, fordi det er helt almindeligt med fugt i ældre ejendommes kældre på grund af tidligere tiders byggemetoder.

Der var i år 1930 ikke et myndighedskrav om fugtstandsende foranstaltninger ved sådanne byggerier.

Vi henviser til jeres kendelse 63088, som både indeholder spørgsmålet om betonens kvalitet og indtrængende fugt og derfor er den illustrativ for vores skadesag i et vist omfang. Herudover er ejendommen i kendelsen kun 9 år yngre end ejendommen i vores skadesag.

Ligeledes henviser vi til jeres kendelse 75514, som også handler om fundament og fugt i en ejendom fra år 1933 om end kendelsen måske nok er knap så illustrativ som 63088.

Hvis I - mod vores forventning - når det resultat, at vi bør erstatte forholdet over ejerskifteforsikringen, *uanset* at betonkvaliteten er almindelig for ejendomme fra år 1930, at fugt i kælder-

rum er almindelig for ejendomme fra år 1930, at der ikke er sket skade på ejendommen, og at vores kunder har været klar over, at der forestod arbejder på ejendommen, der omfattede også fundamentet, mener vi, at vi alene bør erstatte en partiel reparation (en partiel løsning, som TI mener bør overvejes), dog uden fugtstandsende tiltag, da det vil være en forbedring."

Heroverfor har klagernes advokat bl.a. anført:

"Det er naturligvis afgørende for vurderingen af, om der er indtruffet en forsikringsdækket begivenhed, at Nævnet er bekendt med størrelsen af omfanget af det meget smuldrende, bløde og svage beton i ejendommens fundament.

Overordnet gør Topdanmark til trods for indholdet af Teknologisk Instituts redegørelse gældende, at der ikke er sket en forsikringsbegivenhed. Af den årsag er det nødvendigt at komme med følgende nye bemærkninger:

En forsikringsbegivenhed er den begivenhed, der er *egnet* til at udløse erstatning ifølge aftalen (Forsikringsret, Ivan Sørensen, 3. udgave, side 105, linje 1.).

Det følger af bilaget til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., at en ejerskifteforsikring dækker *'...udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'* (Bilag til bek. 705/2000 pkt. 2, 1. led, egen fremhævelse.)

Topdanmarks henvisning til skadesbegrebet (brud, lækage, deformeringer, svækkelse, revnedannelse, mv.) er derfor anvendt på en forkert måde, da der (også) er dækning for fysiske forhold ved bygningen, - og dermed ikke alene skader - der giver nærliggende risiko for skader. Dermed er selve skadesbegrebet i nærværende sag KUN aktuelt i relation til, om det er *skader',* som der er eller måtte være nærliggende risiko vil ske.

Spørgsmålet er med andre ord, om Klager har dokumenteret, at der er sådanne bygningsforhold, som giver nærliggende risiko for skader på bygningen. Det afgørende er alene om det *helt usammenhængende mørtel,* som *kan graves ud som sand,* og som *findes i større områder i næsten alle rum,* giver en nærliggende risiko for en *skade.*

Ved *nærliggende risiko for skade* forstås, '*...at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'* (Bilag til bek. 705/2000 pkt. 2, 3. led, egen fremhævelse)

Teknologisk Institut netop skriver, at '*Der bør overvejes en udskiftning af svage områder/dele af fundamentet i forbindelse med tætning af fundamentet'.*

Det gøres gældende, at når Teknologisk Institut anfører, at ejeren af en ejendom 'bør overveje' en udbedring, så er det fordi, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis dette ikke *overvejes,* henholdsvis hvis dette ikke udføres.

…

Konklusion

Det er objektivt konstateret, at der er fysiske forhold, som medfører at Klager bør *overveje* udbedringer.

En ejerskifteforsikring skal (efter lovgrundlaget) dække udbedring af fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader.

Når en ejendoms fundament bogstavelig talt smuldrer, kan det erfaringsmæssigt føre til at huset sætter sig meget og i forskellige tempi, med det resultat at gulve brækker op og får revner, at vinduer og døre ikke kan åbnes/lukkes helt, at vvs-installationer revner og/eller slår sig, at konstruktionens (fundamentets) bæreevne nedsættes i væsentlig grad, vægge deformeres, soklen slår revner mv.

De arbejder der er nødvendige for at udbedre bygningsforholdene for at undgå de følger, der erfaringsmæssigt vil komme, er sådanne omfattende vedligeholdelsesarbejder/andre forebyggende foranstaltninger, som er nævnt i lovgrundlaget for ejerskifteforsikringer vedrørende beskrivelsen af nærliggende risiko for skader.

Det er således åbenbart, at de udbedringer - som overstiger almindelig vedligeholdelse - af fysiske forhold som medfører nærliggende risiko for skade ved den forsikrede ejendom, og som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten eller på anden måde er udtaget af dækningsomfanget, som er nødvendige at foretage for at undgå skader, er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat har ved brev af 15/9 2010 fremsendt kopi af syns- og skønserklæring fra Ankenævnet for Huseftersyn. I brevet til nævnet har han anført følgende:

"Syns- og skønsmanden er udpeget af Ankenævnet for Huseftersyn på baggrund af den klage over mangler i tilstandsrapporten, som jeg vedlagde kopi af ved sagens indbringelse for Forsikringsankenævnet. Ankenævnet for Huseftersyn har ikke endnu optaget sagen til realitetsbehandling.

Rapporten - som vedlægges - er udfærdiget på baggrund af en besigtigelse den 21. juli 2010, men først modtaget den 8. september 2010.

Af rapporten fremgår: '*Ved besigtigelse af kælderen var pladebeklædningen på kældervæggene nu fjernet, men syns- og skønsmanden er ikke i tvivl om, at der har været opsat pladebeklædninger på kældervæggene (...).*

Såfremt en beskikket byggesagkyndig ved sin gennemgang af vægge m.m. ikke konstaterer skader på konstruktionen, er det syns- og skønsmandens opfattelse, at det er tilstrækkeligt blot, at nævne forholdet under 'Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikringen', som det ses i nærværende rapport.

Ejerskifteforsikringsselskabet har derved fået oplysninger og såfremt de ikke har taget forbehold for pladebeklædninger, er bagvedliggende konstruktioner deres forsikringsansvar' (Side 7, Konklusion)

Herefter citerer syns- og skønsmanden rapporten fra Teknologisk Institut og skriver: 'Syns- og skønsmanden er enig i vurderingen.

Forholdet med den porøse beton har først vist sig, da pladebeklædningen er blevet fjernet og der er derfor tale om et skjult forhold, der hører under ejerskifteforsikringen, med mindre de har taget forbehold for pladebeklædningen.' (side 13, Konklusion)

Det gøres gældende, at rapporten i sin helhed, herunder i særdeleshed det ovenfor citerede, støtter synspunktet om, at der er fundet skjulte forhold, som giver en nærliggende risiko for

væsentlige skader på ejendommen, og som dermed er omfattet af den tegnede udvidede ejerskifteforsikring."

Af skønserklæringen af 3/9 2010 fremgår bl.a.:

"

Ad 3 a. Løs puds.	Der kunne konstateres følgende: Ved besigtigelse af sokkel fremstod denne generelt i en rimelig stand, dog bemærkedes større områder på den oprindelige bygning hultlydende ved prøvebankning og soklen har her slået fra (mod nord og syd). Se billede 10. Den byggesagkyndige har beskrevet sokkelpudsen under punkt 1.2, side 9. *'K1- Sokkelpuds er i områder med afskalning mod vejen.* *Note: Skaden er af mindre omfang.'*
Konklusion.	Årsagen skønnes dels forholdet med kældervæggene, dels skønnes ikke korrekt håndværksmæssig udførelse ved oppudsning af sokkel.
Fejl og forsømmelser.	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet er af væsentlig støre omfang end beskrevet i tilstandsrapporten og at karakteren burde være K2, med f.eks. følgende tekst: *'Sokkelpudsen har slået fra på et større område under stuevinduer syd, samt partielt på sokkel - nord.* *Note: Skønnes på grund af ikke korrekt håndværksmæssig udførelse ved seneste oppudsning af sokkel.'*
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. … **Ad 8. Kældervægge.**	Omkostningerne til murermæssig reparation af sokkel over terræn, skønnes til. Kr. 20.000,-. … **Ad. 8.** Der kunne konstateres følgende: Ved besigtigelse af kældervæggene bemærkedes større områder, hvor dels pudsen var væk, dels større områder med stenreder og områder med porøs - dårlig beton. Enkelte steder, bl.a. nord, bemærkedes større revner i kældervæggen.

	Se billede 15 + 16 + 17. K.K. har efter overtagelse af ejendommen fået foretaget en besigtigelse og undersøgelse af forholdet af Teknologisk Institut. *'De vurderer at den oprindelige beton er svag og smuldrende, som følge af lavt cementindhold (udførelses fejl).* *Den kraftige erosion der ses på den indvendige side er antagelig forårsaget af fugtindtrængning i kombination med tætte oppudsninger / malinger, som har ført til krystalagtig afsprængninger af pudsen / betonen.* *En udbedring af indersiden vil ikke kunne lade sig gøre uden at fugtgennemtrængningen stoppes udefra og fundamenterne udtørres.* *Grundet den lave styrke af fundamentet / betonen, vil der skulle tages forholdsregler i form af afstivninger, såfremt man ønsker en afgravning omkring huset / kælderen.'* Syns- og skønsmanden er enig i vurderingen. Forholdet med den porøse beton har først vist sig, da pladebeklædningen er blevet fjernet og der er derfor tale om et skjult forhold, der hører under ejerskifteforsikringen, med mindre de har taget forbehold for pladebeklædningen. Idet der skønnes at være tale om et skjult forhold, er der ikke begået fejl fra B.B.'s side. Et sådan forhold vil først endelig kunne omkostningsbestemmes, når arbejdet påbegyndes, udbedringsmetode er fastlagt og følgearbejder registreret. Et groft overslag ligger på Kr. 200.000,- til 400.000,-. Såfremt der udføres dræn og kældervægge oppudses, vil der være en forbedringsværdi, svarende til disse 2 poster.

"

Selskabet har ved skrivelse af 1/11 2010 fastholdt sin afgørelse og har i det hele gentaget sin argumentation.

Klagernes advokat og selskabet fremsendte herefter yderligere breve til nævnet til støtte for deres krav.

Den 11/11 2010 traf Ankenævnet for Huseftersyn afgørelse i sagen mod den bygningssagkyndige. I afgørelsen hedder det bl.a.:

> "Vedrørende plader på indvendige kældervægge, pkt. 2 og 5, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge den bygningssagkyndige erstatningsansvar for alene at beskrive forholdet under 'Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikringen' i tilstandsrapporten.
> …
> For så vidt angår hul sokkelpuds finder nævnet, at forholdet ikke er tilstrækkeligt beskrevet i rapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Nævnet finder, at erstatningen skal fastsættes til skønsmæssigt 20.000 kr.
> …
> Vedrørende forhold 8 bemærker nævnet, at den porøse beton har først vist sig, da pladebeklædningen er blevet fjernet, og der er derfor tale om et skjult forhold. Dette er ikke omfattet af huseftersynet."

Afslutningsvis har klagernes advokat ved brev af 27/12 2010 fremsendt kopi af Højesterets dom, U.2010.3165H, til støtte for sin påstand om, at selskabet skal anerkende, at forsikringen ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende.

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

I klagernes police er taget følgende dækningsforbehold:

> "Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i sokkel, facade og indvendige vægge, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger i beboelse.
>
> Krav afledt af utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve samt årsagen og følgeskaden hertil er undtaget i beboelse."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "**5. Hvad er dækningen betinget af?**
>
> Dækningen er betinget af:
> 1. at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede* overtog ejendommen, og
> 2. at skaden/skaderisikoen bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.
>
> **6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**
>
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

9. 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, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

H Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede* på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten* burde have udbedret, så følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Ad. Fundament/kældervægge

Af rapporten fra Teknologisk Institut fremgår, at der ikke er sket skade på huset som følge af det stedvis lave indhold af cement i kældervæggene. Efter nævnets opfattelse er der heller ikke i rapporten belæg for at antage, at dette vil ske, med mindre kældervæggene fritlægges. Forholdet udgør derfor efter nævnets opfattelse ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Da fugtproblemet er omfattet af forbeholdet i policen, kan nævnet allerede af denne grund heller ikke pålægge selskabet at betale for foranstaltninger til afværgelse af fugt i kældervæggene.

Ad. Afskalning af sokkelpuds

I den fremlagte skønserklæring vurderer skønsmanden, at det er en fejl, at afskalningen af sokkelpuds i områder mod vejen har fået karakteren K1 (mindre alvorlig skade) i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have givet karakteren K2 (alvorlig skade) med teksten: sokkelpudsen har slået fra på et større område under stuevinduer syd, samt partielt på sokkel - nord.

Efter det oplyste har nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte denne vurdering. Forholdet vedrørende afskallende sokkelpuds må således efter nævnets opfattelse anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har følgelig ikke været berettiget til at afvise dækning.

Nævnet finder imidlertid ikke, at klagerne er berettiget til erstatning for forholdet, da det må antages, at klagerne er kompenseret fra den bygningssagkyndige i henhold til afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen