887/12

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.405:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms skorstene.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det fremgik af tilstandsrapporten, at skorstenene havde udfaldende mørtelfuger, og at der stedvis var let afskalning og forvitring af mursten, samt at udbedring måtte påregnes. Selskabet har endvidere henvist til, at anvendelsen af cellesten ikke i sig selv udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1987. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/11 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/6 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Husets skorstene har stedvist let udfaldende mørtelfuger, stedvist let afskalning og stedvist let overfladisk forvitring af murstenene. Note: Udbedring må påregnes."

Klagerens advokat har i brev af 15/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne min klient indgives der hermed klage over Topdanmark Forsikring A/S' afvisning af dækningstilsagn af en anmeldt skade. Der vedlægges i den forbindelse udfyldt klageskema.

I forbindelse med erhvervelsen af ejendommen tegnede min klient ejerskifteforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S, jf. den som bilag … vedlagte police af 28. oktober 2010 med vilkår.

…

Efter overtagelse af ejendommen har min klient gennemført renovering af ejendommen og min klient ønskede i den forbindelse, at udbedre de i tilstandsrapporten angivne mindre skader (let udfaldende mørtelfuger mv.) ved skorstene.

I den forbindelse blev det imidlertid konstateret, at skorstene ikke er opført håndværksmæssigt korrekt idet de er opført i hulsten og ikke med massive sten som de rettelig burde være opført med. Denne meget betydelige mangel indebærer, at uanset om ny mørtelfuge bliver påført mv. så ville fugen til stadighed falde ud.

Med andre ord ville en udbedring af de eksisterende skorstene aldrig kunne gennemføres håndværksmæssigt tilfredsstillende.

Min klient har anmeldt ovennævnte skade (sammen med andre forhold) som en dækningsberettiget skade under den tegnede ejerskifteforsikring.

Topdanmark Forsikring A/S har imidlertid ved brev af 10. februar 2011 afvist forsikringsdækning med henvisning til at forsikringen ikke dækker forhold nævnt i tilstandsrapporten, jf. pkt. 3 i vedlagte bilag ...

Ved brev af 11. marts 2011 anmodede jeg på vegne forsikringstager Topdanmark Forsikring A/S om at revidere selskabets afvisning af at dække skade, jf. bilag ...

Forsikringsselskabet har ved brev af 19. marts 2011 fastholdt sin afgørelse om ikke at dække skaden, jf. bilag …

---0000000---

På vegne forsikringstager fastholdes det, at skaden på skorstenene er en dækningsberettiget skade under den tegnede ejerskifteforsikring.

Af de til ejerskifteforsikringen hørende forsikringsbetingelser, jf. bilag … fremgår det under pkt. 5, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten med mindre forholdet er klart forkert beskrevet.

…

Som ovenfor anført er skorstenene ikke håndværkmæssigt korrekt opført idet de er opført med hulsten og ikke med massive sten. Dette indebær at det ikke er muligt blot at fuge skorstenene eftersom fugerne til stadighed vil falde ud. Med andre ord fordrer en håndværksmæssig korrekt udbedring, at skorstenen opbygges på ny med massive sten hvilket min klient har bekostet gennemført med en betydelig omkostning til følge (ca. kr. 100.000).

Det er derfor min klare opfattelse, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er såvel misvisende som klart ufyldestgørende, idet en udbedring fordrer opførelsen af helt nye skorstene og ikke blot påførelse af ny mørtelfuge.

Hertil kommer, at skaden burde være angivet som en K3 eller UN og ikke som en K1 hvilket også er bekræftet af min klients tekniske rådgiver.

Som det fremgår, har min klient således ikke på grundlag af tilstandsrapporten haft mulighed for at tage skadens reelle karakter og omfang i betragtning.

Det fastholdes derfor, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Heroverfor har selskabet i brev af 13/5 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Vi fastholder vores afvisning**
Der er tale om to separate forhold. Det første forhold ses at være den anvendte type mursten, mens det andet forhold er beskrivelsen af skorstenen i tilstandsrapporten.

En skorsten fra 1987 i hulmursten er ikke en ejerskifteskade
Det var almindeligt at anvende hulmursten til udførelse af skorstene også i 1987, hvilket man typisk gjorde, hvor resten af huset også blev opført i hulmursten. Holdbarheden af en skorsten, der er muret med hulmursten, vil være mindre end en skorsten opført i massive sten. Valget af mursten kan være foretaget på baggrund af flere overvejelser, som vi naturligvis ikke er i stand til at gøre rede for, men det må forventes, at i hvert fald prisen har spillet ind.

Vores egen byggetekniske afdeling og to taksatorer, der har besigtiget ejendommen, bekræfter alle, at det ikke var unormalt at anvende hulmursten til skorstene. Det fremgår af byg-erfa fra 26. maj 2010, at det anbefales at bruge massive mursten. Det står dog intet nævnt om, at der ikke kan anvendes hulmursten.

Derudover oplyser ingeniør … fra …, at der ikke er noget galt med at anvende hulmursten.

Vores kundes murer mener, at skorstene i dag skal udføres i massive mursten, hvilket dog udelukkende ses at være en anbefaling jf. byg-erfa. Mureren er ikke sikker, og mener det bør undersøges, hvornår denne anbefaling er fremkommet. Der er ikke nogen form for dokumentation fremsendt.

Der skal for en god ordens skyld mindes om, at forsikringen er en minimumsejerskifteforsikring, hvor en ulovlighed ikke vil være en skade i ejerskifteforsikringens forstand i sig selv, men det vil selvfølgelig indgå i vurderingen af, hvorvidt der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er dog ikke påvist, at opførelsen af en skorsten i hulmursten skulle være i strid med bygningsreglementet eller andre lovregler. Det gældende bygningsreglement i 1987, BR-85, foreskriver i afsnit 9.4.1, at skorstene og røgrør skal udføres og installeres, så der ikke opstår fare for brand, eksplosion og forgiftning. Derudover skal der anvendes materialer, der er modstandsdygtige over for røggasser, ild, varme og korrosion, jf. pkt. 9.4.3.

Skorstenen har således været lovlig ved sin udførelse. Udførelsen i hulmursten vurderes ikke som værende den mest hensigtsmæssige løsning i forhold til vedligeholdelse, men måske ud fra et prismæssigt synspunkt.

Da huset er opført med en skorsten i hulmursten, skal forholdet vurderes i forhold til et hus fra samme periode med en skorsten i hulmursten.

Da materialerne udover ikke at være i strid med byggelovgivningen, heller ikke var unormale at bruge, ses en skorsten i hulmursten ikke at være et forhold, der nedsætter husets værdi eller anvendelighed nævneværdigt i forhold til lignende huse fra samme periode. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårene pkt. 4 B."

…

Skorstenene er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Det er beskrevet i tilstandsrapporten, at udbedring af skorstenenes fuger og mursten må påregnes, hvorfor vi mener, at tilstandsrapporten ikke har været klart forkert beskrivende. Skader på skorstenene er da også netop anmeldt i forbindelse med udbedring af skaderne omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor vores kunde har været helt klar over, at udbedring var påkrævet.

Det må formodes, at der er sket en vis udvikling i skorstenes fremtræden grundet den igen i år hårde vinter med sne fra midt november og frem. Vores kunde har overtaget huset 1. november og udbedringsarbejdet vedrørende skorstene sættes i gang den 14. januar 2011. Selvom det er en kort tid efter overtagelsen, gør netop det hårde vintervejr i den mellemliggende periode det svært at afgøre, hvorvidt skorstene har været korrekt beskrevet i tilstandsrapporten fra 22. juni 2010, da selv meget fine revner kan medføre frostsprængninger.

Ud fra skorstenes tilstand ved bestigelsen den 1. februar 2011, vurderes beskrivelsen i tilstandsrapporten dog ikke at være klart forkert, selvom det virker som en mild beskrivelse i forhold den aktuelle tilstand på besigtigelsestidspunktet. Vores kunde er dog blevet oplyst om, at fuger og mursten skal udbedres, hvorfor beskrivelsen ikke anses som værende misvisende eller klart ufyldestgørende. Vores kunde har da også to måneder efter indflytningen også igangsat udbedringen af forholdene nævnt vedrørende skorstene.

Forsikringen dækker ikke forhold, der nævnt i tilstandsrapporten medmindre de forholdet er klart forkert beskrevet, ligesom en eventuel udvikling som følge af manglende udbedring heller ikke er dækket, jf. vilkårene pkt. 5 A og 5 I."

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 i forsikringstiden.

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 al sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold går ud over, hvad han på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og skorstenenes alder måtte kunne forvente. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson