892/12

Den 14. maj 2012 blev i sag nr. 81.091:

xxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Han klager ved sin advokat over forskellige forhold ved den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt anmeldte skader vedrørende vinduer og terrassedør, men har afvist at dække forhold vedrørende:

- revner i gesimsers murværk
- mangelfuld zinkinddækning
- revner i flisebelægning på 1. sal og
- pudsafskalninger på udvendigt murværk.

Advokaten har påpeget at den ydede erstatning for vinduer og terrassedør ikke rækker til udskiftning af alle døre og vinduer.

For så vidt angår revner i gesimsers murværk har selskabet henvist til, at skadebegrebet ikke ses opfyldt, ligesom det vil høre til almindelig vedligeholdelse stedse at udbedre sådanne revner ved den pågældende konstruktion, der i øvrigt ikke er i strid med byggningsreglement eller tilsvarende forskrifter.

Med hensyn til zinkinddækning har selskabet henvist til, at der ikke er en aktuel skade, og at der ikke er tale om en indretning i strid med bygningsreglement eller tilsvarende forskrifter.

Selskabet har henvist til, at forholdet vedrørende badeværelsesgulvet ikke har været til stede ved overtagelse af ejendommen og dermed undtaget dækning. Endvidere har klageren ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold dækket under ulovlighedsdækningen.

Endelig har selskabet vedrørende pudsafskalningerne henvist til, at forholdet ikke var til stede, da selskabets taksator besigtigede ejendommen i 2009, hvorfor dette forhold heller ikke er dækningsberettigende.

Ejendommen, der er opført i 2002, blev overtaget af klageren den 1/3 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/12 2008.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
…		
	K0	Enkelte gulvfliser har begrænset vedhæftning.
…		
Bygningskonstruktioner …		
	Bygn.:	**Uddybende oplysninger.**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
…		
Klinkegulv på træ	A	Badeværelsesgulv er let konstruktion med pålagte fliser"

Det fremgår af sagen, at klageren forinden denne sag har fået dækket to forhold - dels forhold vedrørende vinduer og en terrassedør, i hvilken forbindelse selskabets taksator har besigtiget ejendommen.

Efterfølgende har klageren fået ejendommen gennemgået af en rådgivende ingeniør, der i rapport af 20/4 2010 bl.a. har anført:

"Zinkafdækning af murkrone på samme altan er ikke udført korrekt, da afdækning, kun går knap 10 mm ud over murværk. Skal gå min. 30 mm ud over iht. bl.a. murerhåndbogen, og diverse Byg Erfa blade. Dette bevirker at murværket fugtophobes unødvendigt meget.
…
Murede gesimser i gavle revner op langs med tag. Dette skyldes sandsynligvis at gavlgesimser ikke er udført iht. gældende forskrifter (var også gældende på opførelsestidspunktet).

Det er nødvendigt at demontere et par rækker tagsten og så mure det øverste af gesimsen om. Det nytter ikke noget bare at kradse ud og reparere, revner kommer igen.
…
Vandskuring skaller af flere steder umiddelbart over sokkel. Kan umiddelbart skyldes 2 ting. Enten manglende/defekt sokkelpap, så der trækkes grundfugt op, eller og nok mere sandsynligt, at det vand der trænger gennem formuren ikke kan komme ud ned ved soklen, og dermed opfugtes formuren med afskalning til følge. Man kan tydelig se på vandskuringen, at det har været et tilbagevendende problem, da vandskuringen er blevet lappet af flere omfange gennem tiden."

I brev af 26/4 2010 til selskabet har klageren fremsendt ingeniørens rapport, og han opfordrer til en ny besigtigelse, hvor parterne kan drøfte udbedring.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 20/5 2010 og har i taksatorrapport af 27/5 2010 bl.a. anført:

"**Zinkinddækning**
Ved terrassen på 1. sal er murkronen afdækket med en zinkafdækning, afdækningen skal gå ca 30 mm ud over murværket men går kun ca 10 mm ud. Det medfører at en større del af vand fra inddækningen ledes over i murværket omkring terrassen.
…
Murværk på gesimser
På vestgavlen er der langsgående revner i murværket. For at få fastlagt skadeårsagen er det nødvendigt at demontere en del af murværket. Ifølge en lokal murermester kan årsagen være, at gesimsen er muret helt ind mod lægterne i tagkonstruktionen. På østgavlen er der lodrette revner udfor hver tagsten.
…
Pudsafskalninger på udvendigt murværk
På den nederste del af murværket sker der afskalning af puds. Det kan skyldes problemer med pappet på soklen eller manglende ventilation. På vestgavlen ser det ud til, at der tidligere er foretaget en reparation af en del af pudset.
…
Badeværelse på 1. sal
Gulvet i badeværelset er bygget op på en trækonstruktion. Der er opstået en revne i fugerne og fliserne tværs gennem gulvet fra toilettet og hen til brusenichen."

I brev af 15/6 2010 til klageren har selskabet afvist forholdene, idet det om de enkelte forhold bl.a. fremgår:

<u>Revner i murværk</u>

"Revnen nedsætter hverken husets værdi eller anvendelighed nævneværdigt forhold til lignende huse, og vilkårene pkt. 4 B er derfor ikke opfyldt. Der er ses ikke på nuværende tidspunkt at have været nærliggende risiko for skade ved indflytningen. Revnen er opstået i overgangen mellem mursten og mørtel, hvilket er helt naturligt, da der er tale om to forskellige materialer.

Din ingeniør mener, at der sandsynligvis er tale om, at gældende forskrifter ved opførelsestidspunktet ikke er overholdt. Som nævnt ovenfor dækker ejerskifteforsikringen udelukkende forhold, der nedsætter husets værdi eller anvendelig nævneværdigt i forhold til et lignende hus.

Udbedringen af en sådan revne er almindelig vedligeholdelse, hvilket heller ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårene pkt. 5 G."

Zinkinddækning

"Der henvises i rapporten fra din ingeniør til bl.a. murerhåndbogen og diverse byg-erfa blade. Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til vilkårene, hvis bygningsreglementet eller byggelovgivningen ved opførelsen ikke er opfyldt jf. 20 A. Der dækkes ikke i henhold til normer og vejledninger, og vi finder ikke, at udførelsen er i strid med bygningsreglementet fra 1998, der var gældende ved opførelsen af huset.

Pkt. 20 A - Forsikringen er udvidet til at dække
Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Revner i flisebelægning på badeværelse 1. sal

"Omfanget af revnede fliser ses ikke at nedsætte husets værdi eller anvendelighed nævneværdigt, hvorfor skadebegrebet i vilkårene pkt. 4 **B** ikke er opfyldt. Derudover er gulvet vådzone, hvorfor der formodes at være anvendt vådrumsmembran, så der er ikke risiko for skade på underliggende konstruktioner som følge af revnen.

Vi finder det heller ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der har været til stede ved overtagelsen, hvorfor forholdet heller ikke er dækket efter vilkårenes pkt. 4 A. Havde der således været tale om et forhold, der nedsatte husets værdi eller anvendelig, er det stadig dig som forsikringstager, der skal påvise, at det har været til stede ved overtagelsen.

Ejerskifteforsikringen foretager ikke destruktive indgreb, og vi vil derfor opfordre dig til selv at undersøge forholdet nærmere, og derefter vende tilbage, hvis du fortsat mener, at der er tale om et dækningsberettiget forhold enten i form af et fysisk forhold, der nedsætter husets værdi eller anvendelighed nævneværdigt eller en konstruktion, der har været i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet."

Pudsafskalninger på udvendigt murværk

5. 81.091

"Pudsafskalninger er anmeldt den 20. maj 2010. Vi har tidligere besigtiget ejendommen den 13. oktober 2009, hvor der ikke var tegn på afskalninger af murværket. Ejerskifteforsikringen dækker udelukkende forhold, der har været til stede ved overtagelsen jf. vilkårene pkt. 4 A.
…
Ud fra afskalningernes placering og omfang sammenholdt med vores besigtigelse den 13. oktober 2009 vurderes, der ikke været tale om et forhold, der har været til stede ved overtagelsen.

Ejerskifteforsikringen foretager ikke destruktive indgreb, og vi vil derfor opfordre dig til selv at undersøge forholdet nærmere, og derefter vende tilbage, hvis du fortsat mener, at der er tale om et dækningsberettiget forhold enten i form af et fysisk forhold, der nedsætter husets værdi eller anvendelighed nævneværdigt eller en konstruktion, der har været i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet."

Klagerens advokat har i brev af 8/7 2010 til selskabet anført, at han er uenig i selskabets afvisning af de anmeldte forhold og foreslog, at der udmeldtes en syns- og skønsmand, og at syns- og skønsrapporten efterfølgende kunne danne grundlag for sagens afgørelse.

Selskabet fastholdt sin afgørelse i brev af 12/7 2010 til advokaten.

Advokaten indbragte sagen for nævnet i klage af 5/8 2011. Han har i stævning krævet dækning for:

- revner i murværk
- mangelfuld zinkinddækning
- revner i flisebelægning på 1. sal og
- pudsafskalninger på udvendigt murværk

Om de enkelte forhold har han til støtte for kravet bl.a. anført:

"**Revner i gesimsers murværk**
Afgørelsen er for så vidt angår revnerne i gesimserne urigtig. Skaden er opstået mellem mursten og mørtel, og beror på en konstruktionsfejl i strid med de på opførelsestidspunktet sædvanlige byggeforskrifter. Udbedringen af revnen går ud over almindelige vedligeholdelse, idet der er tale om en dissideret skade i murværket, som bevirker, at gesimsen ikke er funktionsduelig. Gesimsen har netop til formål at lede regnvandet fra tagfladen - ud og væk fra facaden.

For så vidt angår pkt. 4B nedsætter det mangelfulde murværk således ejendommens værdi nævneværdigt, da skaden medfører en opfugtning af facademuren. Denne opfugtning medfører nærliggende risiko for skade på murværket og de underliggende vinduer, hvorfor skaden er omfattet af ejerskifteforsikringsvilkårene.
…

6. 81.091

Mangelfuld zinkinddækning
Afgørelsen er for så vidt angår zinkinddækningen urigtig, idet der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsøgte henviser i sit afslag til ejerskifteforsikringsvilkårenes pkt. 4B og 20A.

For så vidt angår pkt. 4B nedsætter den mangelfulde zinkinddækning ejendommens værdi nævneværdigt, idet zinkinddækningens mangelfulde udhæng bevirker, at zinkinddækningen ikke er funktionsduelig.

Dette kan konkret konstateres ved, at vand ledes ned ad murværket frem for blot at falde til jorden uden at komme i kontakt med ejendommens murværk.

Den konstante opfugtning af muren under zinkafdækningen medfører nærliggende risiko for skade på murværket og de underliggende vinduer.

Sagsøger søger forholdet afdækket ved afholdelsen af syn og skøn.

For så vidt angår pkt. 20A er konstruktionen i strid med forskrifter i byg-erfa og Murerhåndbogen, hvilke forskrifter har karakter af sædvanlige byggeforskrifter.

Der har således gennem tiderne udviklet sig visse håndværksmæssige traditioner for, hvordan zinkinddækninger skal udføres for bedst muligt at sikre sig mod utætheder og vandindtrængen. En konstruktion i strid med forskrifterne i byg-erfa og Murerhåndbogen udgør således en overtrædelse af sædvanlige byggeforskrifter i henhold til pkt. 20A, hvorfor sagsøgte skal dække zinkinddækningerne.
…
Revner i flisebelægning på 1. sal
Afgørelsen er for så vidt angår revnerne i flisebelægningen urigtig.

Revnerne i flisebelægningen skyldes en konstruktionsfejl, som medfører, at der, grundet den intense og vedvarende fugtpåvirkning i badeværelset, er nærliggende risiko for skade, idet vand kan trænge ud og forårsage omfattende skader i husets konstruktioner.

Skaden er derfor omfattet af ejerskifteforsikringsvilkårene.
…
Pudsafskalninger på udvendigt murværk
Afgørelsen er for så vidt angår pudsafskalningen urigtig, idet pudsafskalningerne skyldes konstruktionsfejl i muren, som nedsætter ejendommens værdi. Det er ingenlunde forventeligt, at der sker pudsafskalninger på en ejendom fra år 2002, og at ejerne efter hver vinter skal foretage omfattende reparationer af murværket/pudset."

Advokaten påstår alle forhold afdækket ved et syn og skøn.

Selskabet har over for nævnet i brev af 7/10 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Der er ikke konstateret skade som følge af zinkinddækninger**
Vores kunde klager over, at inddækningen på murkronen ikke er ført tilstrækkeligt langt ud.

Vi har ikke kunne konstatere skader på hverken murværk eller inddækningen. Ejendommen har fra opførslen, hvilket vil sige snart 10 år, haft denne konstruktion uden, at der er konstateret opfugtning af murværket.

At det i murerhåndbogen anbefales, at inddækningen går 20 millimeter længere ud, anser vi ikke i sig selv for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…
Revnen i murværket er ikke usædvanlig
Der er konstateret en mindre revne i murværket, hvor mørtlen møder murstenene.

Denne konstruktion, hvor tagstenene går helt ud til murværket i gavlen, hvor man forskæller op med mørtel til tagstenene, er blevet meget populær igen frem for etablering af udhæng.

Den øverste del af murværket i gavlen er således mørtel, hvor man har forskællet op, og der vil uundgåeligt opstå mindre revnedannelse, da materialerne arbejder forskelligt.

På billedet i taksatorrapporten ses revnen netop at være opstået i overgangen mellem mørtlen og tagstenene foroven.

Sådanne revner vil være en del af den løbende vedligeholdelse ved denne konstruktion, og vi har de seneste år, i takt med at denne konstruktion er blevet moderne igen, set tiltagende anmeldelser af sådanne revner på nyere huse.

Revnerne vil løbende skulle udbedres og komme på ny, og der er således ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende nyere ejendomme. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.B.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke anser skadebegrebet for realiseret for den pågældende revne.

Vi finder det heller ikke sandsynliggjort, at revnen skyldes ulovlig udførsel, som beskrevet i vilkårenes punkt 19.A.

Vores kundes advokat nævner igen, at forholdet er i strid med sædvanlige byggeforskrifter. Det er en forudsætning ifølge vilkårene, at sædvanlige byggeforskrifter er i strid med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er desuden en forudsætning, at der ikke kan opnås dispensation.

Såfremt vores kunde mener, at der er problemer med den underliggende konstruktion, vil vi opfordre vores kunde til at lade forholdene undersøge nærmere.

Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 22.

Viser der sig herefter en dækningsberettiget skade eller ulovlig konstruktion i henhold til bygningsreglementet fra 1998, som der ikke kan opnås dispensation for, vil rimelige undersøgelsesomkostninger også være dækket.

Pudsafskalninger skyldes ikke fejludførsel
Der er konstateret mindre pudsafskalninger nederst enkelte steder på murværket.

Da vores taksator besigtigede ejendommen i 2009 var disse ikke til stede.
I
Allerede fordi, afskalningerne således ikke har været til stede ve overtagelsen, anser vi ikke forholdet for dækket af ejerskifteforsikringen.
…

Vi har opfordret vores kunde til at undersøge badeværelsesgulvet
Der er konstateret en mindre revne på badeværelsesgulvet på 1. sal.

Revnen er opstået efter overtagelsen, og vi har derfor foreløbigt afvist at dække en udbedring, da det er en forudsætning for dækning, at en given skade har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.

Vores kunde mener, at der kan være problemer med konstruktionen og mener, at der måske også kan være tale om manglende vådrumsmembran.
…
Vi kan desværre ikke på nuværende tidspunkt være vores kunde behjælpelig, da der ikke er tilstrækkelige indikationer på dette.

Det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed efter forsikringsaftalelovens § 22.

Vi finder det på nuværende tidspunkt ikke sandsynliggjort, at der er skader eller ulovligheder i badeværelsets gulvkonstruktion, og vi kan således ikke tilbyde at foretage større destruktive indgreb til afklaring heraf."

Der har efterfølgende været ført korrespondance, hvorunder advokaten i brev af 25/10 2011 til nævnet for så vidt angår pudsafskalninger har anført, at der har været pudsafskalninger siden kort efter opførelsen af ejendommen, og at der har været foretaget talrige pudsreparationer. I den forbindelse har han henvist til ingeniørrapporten. Advokaten har endvidere kritiseret størrelsen af det beløb, selskabet har udbetalt til udskiftning af vinduer, idet erstatningen ikke har kunnet dække udskiftning af samtlige vinduer, hvilket ifølge advokaten har været nødvendigt.

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 brug-

barhed 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
…
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.
…
Udvidet dækning
…
19 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.
…
20 Udvidelser i forhold til lovens krav
A Dækning for lovliggørelse af ulovlige indretninger og installationer i bygningen."

Nævnet udtaler:

Revner i gesimsers murværk

Med den anførte konstruktion kan revner efter nævnets opfattelse ikke undgås, og det kræver derfor løbende vedligeholdelse. Efter det oplyste om revnerne finder nævnet, at de ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at konstruktionen er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter.

Mangelfuld zinkinddækning

Der ses ikke at være konstateret en aktuel skade, og eftersom det har fungeret i 10 år uden skade, kan det således heller ikke lægges til grund, at der er tale om en nærliggende risiko for skade. Endelig finder nævnet, at selv om murerhåndbogen anbefaler, at inddækningen går 20 mm længere ud, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet heller ikke er i strid med bygningslovgivningen.

10. 81.091

Revner i flisebelægning på 1. sal

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet var til stede ved hans overtagelse af ejendommen, ligesom han ikke har godtgjort, at der er tale om en ulovlig konstruktion af badeværelsesgulvet.

Pudsafskalninger på udvendigt murværk

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for pudsafskalningerne med henvisning til, forholdet ikke var til stede, da selskabets taksator besigtigede ejendommen i 2009. Klageren har derfor ikke godtgjort, at forholdet var til stede ved hans overtagelse af ejendommen.

Vedrørende omfanget af udskiftningen af vinduer finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har godtgjort, at selskabet skal yde yderligere erstatning herfor.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand