Ankenævnet for Forsikring

897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.565:

xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde dækning i forbindelse med totalrenovering af den forsikrede ejendoms udvendige trappekonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at trappekonstruktionen er i overensstemmelse med gængs byggeskik i 1942, at trappen m.v. er beskrevet med belastende bemærkninger og karakterer i tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige har anført, at vedligeholdelsesstanden er under middel, og endelig at forholdet er omfattet af et konkret dækningsforbehold.

Ejendommen, der er opført i 1942, blev overtaget af klageren efter et dødsbo den 1/7 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/4 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Om ejerskifteforsikring**

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

2. 81.565

Bygningen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført, dog er enkelte sekundære bygningsdele ændret. Bygningen har gennemgået en del ombygninger af installationerne (delvis udført som selvbyg. Ikke alle installationer kan derfor forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt).
Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er under middel. Der er konstateret enkelte skader i primære bygningsdele bl.a. tag, vådrum samt el- og vvs installationer.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K3	Der er terrænfald ind mod bygningen mod syd ved garage og der er ikke fald til afløbsbrønd. Note: Der er tegn på opfugtning af fundamenter og øget risiko for fugtskader.
…			
		K2	Der er områder generelt med afskalninger og sokkelpuds uden vedhæftning. Note: Sokkelpuds er løst i et sådant omfang, at en renovering er påkrævet.
	1.3 Udvendige trapper	K2	Kælder- og hovedtrappe har revnedannelse og afskalninger i puds/beton og på vanger. Note: Årsagen vurderes hovedsageligt at være frostsprængninger.
		K2	Klinker på trappesten er revnede og med afskalninger og manglende vedhæftning. Note: Udbedring må forventes.
		K2	Dæk over kældertrappe har revner, afskalning og blotlagte armeringsjern. Note: Skaden bør udbedres for at forhindre følgeskader.
…			
	3.3 Læmure		
…			
		K2	Læmurs og trappevægs murværk er frostskadet med afskalninger og har udfaldne og løse fuger generelt. Note: Ommuring må forventes

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: 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)."

Af købsaftalen af 4/3 2009 fremgår bl.a.:

"**Afslag i købesum**

3. 81.565

Der er givet et afslag i købesummen i forhold til udbudsprisen på kr. 150.000,00. Afslaget gives bl.a. til udbedring af de i tilstandsrapporten anførte K1, K2 og K3."

På policen af 28/5 2009 er anført følgende klausul:

"Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve i beboelsen."

Klageren anmeldte efter det oplyste i sagen den 3/3 2011, at hun i forbindelse med nedrivning/udskiftning af loft i kælder med henblik på isolering har konstateret vandindtrængning i bjælkekonstruktion i etageadskillelsen. Hun vurderede, at vandindtrængningen skyldtes utæthed/konstruktionsfejl i den udvendige hovedtrappes betondæk. Hun har endvidere konstateret, at vangen hælder betydeligt, og dette er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 15/3 2011 og har i brev af 18/3 2011 til klageren bl.a. anført:

"I forbindelse med renovering af kælder har I taget isolering og lofter ned således at etagebjælker er synlige.
Her kan ses at en tværgående bjælke som ligger på kælderydervæg isat imellem to etagebjælker er opfugtet.
Fugtmåler viser kun lille udslag - men det har også stået og tørret nogen tid. Der er ingen nedbrydning af træværket som sådan ligesom der ikke er råd m.m. i bjælken.
Årsagen skyldtes opfugtning fra hovedtrappen. Grunden til denne opfugtning skyldtes diverse forhold som korrekt er beskrevet i tilstandsrapport, se dette nedenfor.
Ejendommen er nu ca. 69 år gammel, og det vil sige at trappens konstruktion som sådan har været korrekt opbygget herunder tilslutning til kælderydervæg under hoveddøren incl. rist i belægning. Hvis det over tid ikke har været lavet - som det er, ville opfugtning igennem de mange år have forårsaget kraftig nedbrydning i etagedækket.
Når trappen har den tilstand som det er beskrevet i tilstandsrapport fra den 28.04.2009 vil fugt på grund heraf opfugte hele betonen i trappen og denne fugt i beton trækker så ind i etagedækket.
Trappen forhold beskrevet i tilstandsrapport er ikke udbedret.

Trappelæmur ses med udfaldne fuger og afskallinger samt at den er noget skæv.
I tilstandsrapport er dette nævnt, bortset fra at den er skæv. Men det forhold at den ikke er blevet udbedret gør at den bliver mere nedbrudt og bliver skæv. I tilstandsrapport står endvidere at man må forvente at den skal mures om, så der er gjort opmærksom på det …

Da forholdet er beskrevet i tilstandsrapport er skaden ikke dækket, jf. forsikringsvilkår."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og har i mail af 27/3 2011 kritiseret afgørelsen.

Selskabet har som svar herpå i brev af 30/3 2011 til klageren fastholdt afgørelsen, idet det bl.a. er anført:

> "**Der er taget forbehold i policen**
> Det fremgår af policen, at forsikringen ikke dækker skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve i beboelsen. En kopi af policen er vedlagt til orientering.
>
> Da det anmeldte forhold udbreder sig fra opfugtede kælder vægge er en udbedring ikke dækket af forsikringen.
>
> **Forholdet nedsætter ikke husets værdi eller anvendelig nævneværdigt**
> Der er ikke konstateret råd i etageadskillelsen, og bjælkens tilstand nedsætter i sig selv ikke husets værdi eller anvendelighed nævneværdigt, hvorfor en reparation ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. vilkår 6 B.
> …
> **Det er ikke sandsynligt, at konstruktionen var opfugtet før overtagelsen**
> Omfanget af fugtpåvirkningen af etageadskillelsen indikerer, at denne er af nyere dato, da der i modsat fald ville være tegn på nedbrydning i konstruktionen. Havde der været tale om en ejerskifteskade, er det dig som forsikringstager, der jf. forsikringsaftalelovens § 22 skal sandsynliggøre, at der er en forsikringsdækket skade. Det er en betingelse for dækning af skaden skal have været til stede ved overtagelsen. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at konstruktionen har været opfugtet siden før indflytningen i maj 2009, hvorfor forholdet ikke er dækket jf. vilkår 6."

Selskabet henviste endvidere til tilstandsrapportens karakterer og noter og anførte i den forbindelse, at der er gået 1½ år siden overtagelsen, hvor der ikke er foretaget udbedring af de skader, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Med hensyn til den skæve læmur henviste selskabet til, at dette forhold ikke nedsatte husets værdi eller anvendelighed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1942. Endvidere fandt selskabet det ikke sandsynliggjort, at læmuren havde været skæv i samme omfang ved overtagelsen i 2009. Endelig henviste selskabet til det anførte i tilstandsrapporten om læmurens tilstand.

Efterfølgende har der været en omfattende korrespondance mellem parterne, hvorunder klageren har anført, at hun kun har haft den oprindelige tilstandsrapport udarbejdet den 7/8 2008 til rådighed ved købsaftalens underskrivelse, og at det derfor måtte være den rapport, der skulle anvendes. Heroverfor har selskabet anført, at det er tilstandsrapporten af 28/4 2009, der har dannet grundlag for forsikringen, hvorfor det er den rapport, der er gældende.

Selskabet foranledigede efterfølgende en ny besigtigelse ved en anden taksator. Denne har i internt notat af 6/7 2011 bl.a. anført:

> "De K2 skader der er beskrevet, er efter min mening korrekte. Ved besigtigelsen var jeg i tvivl omkring trappevangen og dæk, da denne har det meget dårligt. Men som jeg ser det er karakteren K2 korrekt.
> …
> Der står i tilstandsrapporten at vange er med revnedannelser. Bygningsdelen svigter inden for overskuelig tid, men den vil jo ikke skade andre bygningsdele. Dermed korrekt beskrevet. Med hensyn til dæk over kældertrappe står der følgende.
>
> **K2 Dæk over kældertrappe har revner, afskalning og blotlagte armeringsjern.**
> **Note: Skaden bør udbedres for at forhindre følgeskader.**
>
> Her er den eneste kommentar jeg kan komme med, at ved udarbejdelse af tilstandsrapporten har den byggesagkyndige ikke kunne se om der er følgeskader, men han skriver dog i sin note at forholdet bør udbedres for at undgå følgeskader.
>
> Kunden mener at der er skader på tilstødende bygningsdele (bjælke over kælderdør under dæk) og at dæk dermed skulle have karakteren K3, samtidigt mener de at skaden skyldes at beton under rist ved hoveddør suger vand og dermed giver stor risiko for skader på andre bygningsdele. Dette er måske også korrekt. Men det skyldes i høj grad også alle de ting som den byggesagkyndige skriver omkring dækket. hvis man byggede idag, ville man måske nok lave et lille afløb fra rist området. Men det mener jeg ikke var byggeskik i 1942.
>
> Slutteligt og måske allervigtigst mener jeg at det er rimeligt beviseligt at vandet ikke er trængt ind gennem længere tid til bjælken. Hvis der var det, ville denne jo ikke bare være opfugtet, men råd/svampe skadet af at have ligget opfugtet der så længe. Den tilstandsrapport jeg refererer til er fra 28-04-2009, så hvis den har været opfugtet derfra, mener jeg nok at der ville være store skader på bjælken.
>
> At den byggesagkyndige har givet en K2 frem for en K3 mener jeg ikke på nogen måde er klart forkert beskrevet.
>
> Der ud over er det jo svært at finde en følgeskade på tilstødende bygningsdele nu hvor bjælken er tørret ud."

Selskabet fastholdt i brev af 19/7 2011 til klageren afgørelsen, idet selskabet finder, at karakteren K2 og noten i tilstandsrapporten findes korrekt. Endvidere har selskabet henvist til, at konstruktionen, hvor der ikke er afløb fra risten, måske er uhensigtsmæssig, men konstruktionen har eksisteret siden opførelsen og adskiller sig derfor ikke fra tilsvarende indretninger fra 1942. Herudover er klageren i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at forholdet vedrørende den blotlagte armering bør udbedres for at undgå følgeskader.

6. 81.565

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har i klage til nævnet underskrevet den 16/11 2011 krævet, at selskabet bliver pålagt at dække udgifterne til totalrenovering af den udvendige trappekonstruktion, og har til støtte herfor i længere redegørelse og tillæg hertil af 23/11 2011 bl.a. anført:

> "Vi har fra sagens start, dvs. ifm. skadesanmeldelsen 3. marts 2011, gjort forsikringen opmærksom på, at der kan konstateres fugtpåvirkning af bjælken set nedefra, dvs. inde fra kælderen. En fugtmåling har her vist 15 % - på trods af at vi har sikret ventilation og varme - mod 3 % i kælderens øvrige bjælker (jf. vores mail af 21. juli og igen 17. oktober i det tilsendte bilag …). Forsikringen har imidlertid ikke anset dette for væsentligt. Det bemærkes i øvrigt, at opfugtningen ikke er omtalt i tilstandsrapporten.
>
> Vi mener, at graden af opfugtning, vi nu har konstateret øverst i bjælken, underbygger vores tidligere argumentation om, at trappens tilstand/opfugtning har beskadiget den tilstødende bygningsdel. Dette er definitionen på en K3, som vi i sagens løb har argumenteret for er den karakter, der burde have været anvendt i tilstandsrapporten, hvis evne skulle have været retvisende … Alternativt karakteren UN, relateret til tilstandsrapportens punkt 3.1 Facader/gavle: 'K2 Der er område med porøse fuger i kælderskakt [lige udenfor den opfugtede bjælke]. Note: Fuger er skadet i et sådan omfang, at udbedring er nødvendig', hvilket vi fra sagens start har gjort opmærksom på må henføres til vandnedtrængning fra (nedsænkningen på) trappekonstruktionen lige ovenover. Forsikringen har i sagens forløb erklæret sig uenig i vores argumenter ang. karakterer/tilstandsrapportens misvisende og klart ufyldestgørende beskaffenhed (som desuden vedr. den stærkt ustabile/hældende vange og det smuldrende underlag, som kraftigt nedsætter trappens brugbarhed …"

Selskabet har over for nævnet i brev af 12/12 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vores kunde henviser til, at trappen i sig selv er fejlkonstrueret både henset til materialevalg og som følge af, at 'måtte-risten' er udført uden separat afløb.
>
> Trappen er besigtiget af to af vores mest erfarne taksatorer, som begge anser trappens konstruktion i overensstemmelse med gængs byggeskik i 1942.
>
> Der var i 1942 ikke lovkrav til udførelse af trapper og trappen ses udført tidstypisk opført i sten.
> …
> At der ikke er afløb fra 'måtte-risten' er helt sædvanligt for den tids byggeri. Det er muligt, at man i dag ville sørge for et lille afløb fra en sådan 'måtte-rist', men dette var ikke gængs i 1942.
>
> Vi finder det herved ikke sandsynliggjort, at trappens konstruktion i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
> …
> Ejendommens facader, trapper og sokkel er generelt beskrevet med belastende bemærkninger og karakterer i tilstandsrapporten, ligesom det i den bygningssagkyndiges generelle kommentarer til bygningen fremgår, at vedligeholdelsesstanden er under middel.
> …
> Alle forhold har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, 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 til vilkårenes punkt 9.A.

Vi anser vores kunder tilstrækkelig oplyste om trappens alvorlige tilstand ved overtagelsen med denne beskrivelse, og vi finder det ikke sandsynliggjort, at trappen på tidspunktet for overtagelsen i 2009 gik udover denne alvorlige beskrivelse.
…
K2 skader skal således ikke alene ses som en henvisning til almindelig øget vedligeholdelse, men som en angivelse af alvorlige skader, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte.

For hver vinter trappen gennemlever, vil frostsprængningerne tiltage, og tilstandsrapporten er fra 28. april 2009.

At bygningsdelens funktion nu er ved at svigte, er derfor ikke et forhold, som vi kan være vores kunde behjælpelig med.
…
At der i forbindelse med trappen er sket udvikling af skaderne siden tilstandsrapportens udfærdigelse ændrer ikke ved, at vores kunder må anses som tilstrækkelig advarede ved karakteren K2 ved overtagelsen.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at trappen på tidspunktet for overtagelsen i 2009 gik udover tilstandsrapportens beskrivelse.
…
Vi bemærker for god ordens skyld, at det af købsaftalen fremgår, at der er givet afslag i købesummen på 150.000,- kr. for udbedring af K1, K2 og K3 skader. …

På baggrund af tilstandsrapportens mange bemærkninger til kælderen, er der på vores kunders police taget forbehold:

'Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve i beboelsen.'

Vi kan derfor allerede af den årsag ikke være vores kunder behjælpelige med opfugtninger i kælderen.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at vi ikke kan dække en totalrenovering af vores kunders trappe.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at trappens konstruktion i sig selv realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb, ligesom vi ikke finder det sandsynliggjort, at trappen på overtagelsestidspunktet gik udover tilstandsrapportens beskrivelse."

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

Nævnet har fået forevist de fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at forholdet skal afgøres på grundlag af tilstandsrapporten af 28/4 2009. På grundlag af forholdet ved kælder- og hovedtrappe har selskabet taget forbehold for fugt, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte opfugtede kældervægge og kældergulve i beboelsen. Et sådant forbehold har selskabet gyldigt kunnet tage, når det er begrundet i konkrete forhold nævnt i tilstandsrapporten. Den anmeldte skade i bjælkelaget hidrører fra den opfugtede kældervæg, og forholdet er derfor efter nævnets opfattelse omfattet af dækningsforbeholdet. Det er derfor i forhold til ejerskifteforsikringens dækning uden betydning, om forholdet burde have haft karakteren K3 i stedet for K2.

Hvad angår trappelæmuren finder nævnet, at klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten ikke kunne forvente andet, end at den var kassabel.

9. 81.565

Derfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand