Ankenævnet for Forsikring

918/915/13-5

Den 10. juni 2013 blev i sag nr. 83.506:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 m.v. tegnet 10-årig udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendoms ydervægge.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten og derfor undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1996, og at klageren overtog ejendommen den 6/6 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/4 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelse under vindue mod øst og under/ved stuevindue og ca. 2 meter fra vestgavl i facade mod syd. Der er revnedannelse over og under vinduer i vestgavl og under vindue mod nord og enkelte andre steder i facaderne. Bræt ca. midt på gavl mod øst er revnet forneden.

Note: Revner af denne type har en tendens til at komme igen efter reparation og kræver vedvarende vedligeholdelse."

Klageren anmeldte den 22/8 2011 skaden telefonisk.

En taksator fra selskabet besigtigede den 25/8 2011 ejendommen og meddelte herefter i brev af 31/8 2011 klageren:

"**Her får du en forklaring på hvorfor vi ikke dækker skaden**
Jeg har ved besigtigelsen den 25.08.2011 konstateret flere revner i facaderne. Revnerne er identiske med revnerne nævnt i tilstandsrapporten side 6, pkt. 3.1 Facader/gavle.
…
Forholdet er givet karakteren K2.

Karakteren K2 beskriver skader, som vil medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medfører skader på andre bygningsdele.

Du er således af tilstandsrapporten blevet advaret om, at der er risiko for skade på bygningsdelen som følge af revner og det anmeldte forhold går således ikke udover, hvad der er forventelig på baggrund af tilstandsrapporten.

Forsikring dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, ligesom forhold der er opstået som følge af manglende udbedring af forhold i tilstandsrapporten, ikke er dækket jf. vilkårenes pkt. 5 A og 5 I.

På baggrund af ovenstående må vi desværre afvise at dække det anmeldte forhold."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og antog en ingeniør, som i erklæring af 3/9 2012 til selskabet har anført:

"Brevet fra Topdanmark er en afvisning af at dække skade. Dette er på en måde forståeligt ud fra almindelig praksis. Systemet er at skader nævnt i Tilstandsrapporten er blevet oplyst til køber, og dermed ingen dækning.

Der er imidlertid i dette tilfælde ikke tale om en skade som er omtalt i Tilstandsrapporten. Den nye ejer af huset har udbedret de i Tilstandsrapporten angivne revner. Der er imidlertid en helt anden fejl, som ikke er angivet i Tilstandsrapporten, og som jeg vurderer at den bygningssagkyndige ikke under normale forhold forventes at registrere. Skaden er følgende:

Løse facader. Ydervægge er opbygget som bærende trækonstruktion med pladebeklædning indvendig. Udvendig skalmur er letbeton. Skalmuren giver efter ved påvirkning af f.eks. vind. Mod syd er skalmuren så løs, at man ved et let vandret tryk med en hånd ind på facaden får skalmuren til at bevæge sig så meget, at luftspalten oppe ved udhængsbeklædning varierer 10-20mm. Samtidig med bevægelsen er der 'pibende' lyde inde fra muren. Ved facaderne mod nord og vest er der 'pibende' lyde ved facaderne, men der er ikke synlige bevægelser ved udhængsbeklædning. Ejer oplyser at der er mange lyde fra ydervæggene i forbindelse med blæst.

Dette forhold berettiger helt klart til at den tegnede ejerskifteforsikring skal træde i kraft."

Selskabet har herefter i brev af 27/9 2012 til klageren anført:

"**Derfor kan vi ikke tilbyde dækning**
Vi kan af sagen se, at ejendommen er opført i 1996, og at tilstandsrapporten er udarbejdet i 2006.

I 2011 anmeldte I revner i facader, hvilket vores taksator afviste at være en dækningsberettigende skade under henvisning til forsikringsvilkårene.

Vi har nu modtaget en indsigelse fra jer, via ingeniør …, der mener, at selve konstruktionen er en dækningsberettigende skade. På baggrund heraf har vi revurderet sagen.

De besigtigede revner i facaderne skyldes konstruktionen. Der er opstået bevægelsesrevner i letbetonelementerne, men ud fra vores oplysninger har revnerne ikke konstruktiv betydning.

Det er vores vurdering, at revnerne i facaderne er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, hvor I er blevet advaret om revnedannelser flere steder samt om, at de vil komme igen, selvom de bliver repareret.

Det fremgår af tilstandsrapporten under punkt 3.1 Facader/gavle, at der er revnedannelse under vindue mod øst og under/ved stuevindue og ca. 2 meter fra vestgavl i facade mod syd. Der er revnedannelse over og under vinduer i vestgavl og under vindue mod nord og enkelte andre steder i facaderne. Bræt ca. midt på gavl mod øst er revnet forneden.

Den bygningssagkyndige har i en note tilføjet, at revner af denne type har tendens til at komme igen efter reparation og kræver vedvarende vedligeholdelse.

Med denne note er det vores vurdering, at I også er blevet advaret om uhensigtsmæssigheden i konstruktionen, der bevirker, at revner vil blive ved med at opstå trods udbedring, samt som nævnt at der kræves vedvarende vedligeholdelse.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Videre vurderer vi, at beskrivelsen af revnerne bliver alvorligere når den sammenholdes med, at der kun er gået ti år fra ejendommen blev opført, til tilstandsrapporten er blevet udarbejdet.

Vi bemærker ligeledes, at I har haft ejendommen i omkring 5 år, uden at revnerne er blevet udbedret, og forholdet er sandsynligvis forværret i denne periode.

Vi mener på baggrund heraf, at I er blevet behørigt advaret omkring det anmeldte forhold i tilstandsrapporten, hvorfor vi desværre ikke kan tilbyde dækning.
Vi medgiver, at konstruktionen muligvis er uhensigtsmæssig, men den udgør ikke en skade i sig selv, se skadebegrebet citeret ovenfor, og har endvidere ikke medført skade på bygningen, udover hvad der er anført i tilstandsrapporten. Vi kan på baggrund heraf ikke tilbyde at dække revnerne eller konstruktionen.

Forsikringens udvidede dækning

4. 83.506

I har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, som kan dække 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. (se vilkårenes punkt 20 A).

Det er som ovenfor nævnt jer, der skal sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Såfremt I derfor mener, at der er tale om en ulovlig konstruktion, er I naturligvis velkomne til at vende tilbage med dokumentation herfor, og vi vil herefter se på sagen igen."

På baggrund af selskabets brev anførte ingeniøren i erklæring af 12/10 2012 til selskabet:

"Det brev jeg har skrevet til Topdanmark d. 3. september er åbenbart slet ikke forstået.

Ejer af huset har fuldstændig forståelse for at der i Tilstandsrapporten er nævnt revner i facader. Det der er omdrejningspunktet er at væggene er løse, og dette er ikke nævnt i Tilstandsrapport, hvilket er helt naturligt idet en bygningssagkyndig ikke har mulighed for at afsløre dette indenfor Huseftersynsordningen.

Derfor må det være forsikringsselskabet der skal træde til og hjælpe forsikringstageren med at få udbedret denne skjulte fejl. Det er hele ideen med ejerskifteforsikring. Hvis ikke der kommer en fornuftig løsning på banen inden for rimelig tid, må jeg anbefale husejer at gå retten vej."

Klageren har herefter indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. I klageskema dateret den 31/10 2012 hedder det:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Vi kontakter Topdanmark da vi opdager at vores hus har ustabile ydermure. Topdanmark slår på at der i Tilstandsrapporten er nævnt revner. Vi kontakter en ingeniør som i vores klage påpeger at der er lavet en konstruktionsfejl under opførelse af husets ydermure. En fejl der ikke er nævnet i tilstandsrapporten. Revnerne Top påpeger var udbedret.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At Topdanmark skal dække denne skjulte fejl (kontstruktionsfejl). Ingeniøren mener at ydermure skal laves, dækket af den udvidede ejerskifteforsikring fra Topdanmark."

Selskabet har i svarbrev af 26/11 2012 til nævnet anført:

"**Her får I vores syn på sagen**
Som vi opfatter klagers henvendelse til Jer, gør han gældende, at han ikke via tilstandsrapporten er blevet oplyst om årsagen til de i tilstandsrapporten anførte revner.

Det er ikke ejerskifteforsikringens formål at erstatte forhold eller følger af forhold nævnt i tilstandsrapporten, fordi sammen med oplysningerne i tilstandsrapporten, får vores kunder en mulighed for - eventuelt sammen med deres juridiske rådgiver - at handle på oplysningen, fx ved at kræve/ betinge sig at sælger udbedrer eller forhandle om købsprisens størrelse.

Jeg henviser til vilkårene 25-E, der gælder for forsikringen, punkt 5 A. Her kan I se, at forsikringen ikke erstatter forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Vi mener, at tilstandsrapporten er korrekt beskrevet, idet den bygningssagkyndige i rapporten omkring Yder - og indervægge har anført, at 'Der er revnedannelse under vindue mod øst og under/ved stuevindue og ca. 2 meter fra vestgavl i facade mod syd. Der er revnedannelse over og under vinduer i vestgavl og under vindue mod nord og enkelte andre steder i facaderne, bræt ca. midt på gavl mod øst er revnet forneden'.

I noten har den bygningssagkyndige anført, at 'Revner af denne type har en tendens til at komme igen efter reparation og kræver vedvarende vedligeholdelse'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele'.

Det er således vores opfattelse, at klager er blevet tilstrækkeligt advaret omkring facadernes tilstand inden købet, og at han har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning.

Karakteren K2 advarer netop om at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid og oplysningen om revnerne vedrører hele klimaskærmen, idet den bygningssagkyndige oplyser, at der både er revnedannelser mod øst, syd, vest og nord facaderne.

Vi mener ikke, at karakteren er klart forkert beskrevet. Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2. Karakteren er et skøn over en visuel tilstand, og karakteren oplyser om en alvorlig skade.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at vores kunder ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Herudover mener vi, at der ved afgørelsen skal ligges vægt på, at der ved vores taksators besigtigelse er tale om helt de samme revner, som dem der er beskrevet i tilstandsrapporten. Idet revnerne ikke ses at være blevet udbedret kan det ikke udelukkes, at skaden er blevet forværret siden klagers overtagelse i 2006.

Vi mener, at forholdet er beskrevet rigtigt i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndige skal visuelt vurdere ejendommen og beskrive, hvor alvorlig skaden er *for den enkelte bygningsdel.*

Den bygningssagkyndige skal ikke beskrive skader, som han ikke direkte kan konstatere, men han kan godt skønne i rapporten.

Den bygningssagkyndige gør i tilstandsrapporten netop opmærksom på, klager må påregne løbende vedligeholdelse af facaderne, idet den type revner, som han har beskrevet kræver vedvarende vedligeholdelse.

Det er vores opfattelse, at klager får en tilstrækkelig advarsel om at revnerne skyldes en mulig hensigtsmæssig konstruktion, og at det ikke er tilstrækkeligt, at udbedre revnerne en

gang, da de vil genopstå, klager får således oplyst, at der påhviler ejendommen en tung vedligeholdelsesbyrde.

Herudover mener vi, at der skal ligges vægt på, revnerne alene optræder i formuren/facaden. Der er ingen revner at konstatere på bagmuren/den indvendige ydervæg, hvorfor karakteren K2 er korrekt.

Hvis I - mod forventning - ikke er enige med os i, at den bygningssagkyndige har beskrevet skaderne på de synlige bygningsdele rigtigt i sin tilstandsrapport, gør vi subsidiært gældende, at han i hvert fald ikke har beskrevet forholdene *klart forkert,* hvilket er et kriterium i vores vilkår.

Vores vilkår opfylder Justitsministeriets krav til minimumsdækning - herunder undtagelser fra dækning.

Vi minder i den forbindelse om, at den bygningssagkyndiges oplysninger og beskrivelser i tilstandsrapporten baserer sig på et skøn, samt at der til et skøn altid bør levnes et vist spillerum.

Et forhold kan være forkert beskrevet, fordi den bygningssagkyndiges besigtigelse er et skøn på baggrund af en visuel besigtigelse. For at et forhold er *klart forkert beskrevet,* skal forholdet være mere end forkert beskrevet.

Den bygningssagkyndige har ikke haft mulighed for at anføre hvad årsagen til revnerne er, idet det formentlig kræver en destruktiv undersøgelse, hvilket falder uden for huseftersynsordningen, han har dog brugt sin erfaring og advarer direkte om at der er tale om alvorlige revner, og at de kræver løbende vedligeholdelse.

Som eksempel på en typisk K2 skade nævner Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fra 2004-02-06, der var gældende på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, p.13 in fine 'Sætnings- og stabilitetsrevner der ikke skønnes at være i ro, men som ikke vurderes at give anledning til skader på andre bygningsdele.'

På ovennævnte baggrund mener vi, at klager forud for købet er blevet tilstrækkelig advaret om facadernes tilstand, herunder at der må forventes en kraftig vedligeholdelsesbyrde af ejendommen.

I har afgjort lignende sager
I kendelsen 79.567 fandt I det betænkeligt, at anse tilstandsrapporten klart forkert beskrevet. Sagen vedrørte skader på en sølje.

I kendelsen 79.249 var der ligeledes tale om K2 revner i facaden.

Får klager medhold, bør der ske en reduktion i erstatningen
Hvis klager - mod vores forventning - opnår medhold i klagen om, at et forhold, der er rigtigt beskrevet i tilstandsrapporten i henhold til anvisningerne i tilstandsrapportens standardtekst ikke blot er forkert, men ligefrem også er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, gør vi gældende, at:

- Der skal ske fradrag for egne planlagte arbejder, hvilket vores kunder er klar over via advarslen i tilstandsrapporten.

- Der bør ske et *skønsmæssigt* fradrag for den forværring, der er indtrådt siden klagers overtagelse i 2006.
- Der skal ske fradrag af den policemæssige selvrisiko.

Vi venter nu på Jeres stillingtagen i sagen
Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår, som er gældende for forsikringen."

Selskabets brev har givet klageren anledning til i brev modtaget den 7/12 2012 at fremkomme med følgende bemærkninger:

"D. 22 August 2011 anmeldte jeg pr. Telefon at facaderne var ustabile og at det var derfor vores mure blev ved med at revne. Taksatoren var ligeglad da jeg skubbede til muren så den gav sig.

Topdanmark bliver ved med at skrive, at vi ikke har udbedret skaderne. Men kort tid efter overtagelse af ejendommen kontaktede vi en murer, der reparerede alle revner samt pudsede alle ydermurene om da finish ikke var særlig pæn i og med det er en selv / medbygger der har opført ejendommen.

Synes bestemt ikke kendelse 79.249 og 79.567 kan sammenlignes med et hus opført i 1996 med strengere bygningsreglement hvor ydermurene kan bevæge sig 2 cm efter det stået opført i kun 10 - 15 år. Vi vidste revnerne var der og vi fik det udbedret. Dermed mener jeg ikke der bør ske en reduktion eller et fradrag da vi har gjort dette for at komme skaden til livs.

Vores Bygnings ingeniør mener der er for få eller mangel på murbindere hvilket også kunne lyde sandsynligt da det er en selv / medbygger der har opført ejendommen. Dermed de ustabile ydermure.
Mener Topdanmark med : Kraftig vedligeholdelsesbyrde, at vi må påregne at skulle opføre nye ydermure da de er fejlkonstrueret."

Selskabet har herefter ikke haft yderligere at bemærke.

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagt fotos af ejendommen.

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 brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

8. 83.506

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 at 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:

Nævnet må ved sin afgørelse lægge til grund, at tilstandsrapporten har beskrevet en række revnedannelser på ejendommens facader. Dette forhold har fået karakteren K2 samt en note, hvori den byggesagkyndige har gjort opmærksom på, at forholdet vedrørende revnedannelserne kræver vedvarende vedligeholdelse.

Således som sagen foreligger oplyst, må nævnet lægge til grund, at det forhold, som klageren kræver forsikringsdækning for, drejer sig om selve konstruktionen af ydervæggene / skalmurerne, som ifølge ingeniøren er løse. Dette har givet anledning til fornyede revnedannelser, men dette er klageren også advaret imod i tilstandsrapporten.

Efter oplysningerne i tilstandsrapporten har køberen måtte forvente en løbende vedligeholdelse af revnerne. Men efter det nu oplyste om årsagen til revnerne må nævnet antage, at vedligeholdelse i normal forstand ikke er mulig, idet revnerne som følge af konstruktionen kan forventes at opstå straks efter, at disse er udbedret. Dette er klageren efter nævnets opfattelse ikke advaret imod i tilstandsrapporten.

Nævnet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at dække omkostningerne ved at fikse-re ydervæggene, hvor det er påkrævet.

9. 83.506

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til at få fikseret ydermurene, hvor det er påkrævet, er dækningsberettigende.

Poul Sørensen