Ankenævnet for Forsikring

935/14-5

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.924:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 køb af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold vedrørende trænedbrydning i ejendommens bindingsværks fodrem samt fodremmens samling i gavl.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger og forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er fra 1757. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/10 2012 hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
…			
2. Ydervægge			
2.1 Facader/gavle		K2	Bindingsværk er overpudset i enkelte områder. Note: Der må påregnes fremkomst af områder med trænedbrydning ved blotlægning.

2. 84.924

	K2	Der er stedvise revner mellem murede tavl og bindingsværk. Note: Skaden indebærer risiko for trænedbrydning i bindingsværk, da fugt kan trænge ind mellem tavl og træværk.
	K2	Der er trænedbrydning enkelte steder i bindingsværk. Note: Skader er fortrinsvis ved samlinger og fodrem.

…

4. Fundament/sokler		
4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Overkant af sokkel mod vest er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Der vurderes i det konkrete tilfælde ikke at være nærliggende risiko for skader. Der kan ved eftersynet ikke konstateres tegn på skader eller usædvanlig opfugtning af murværk.
4.2 Sokkel	K1	Revne i sokkel på SV hjørne. Note: Revnerne går ikke videre op i murværket, og vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.
	K1	Kampestenssokkel har bevægelsesrevner og løse fuger hele vejen rundt. Note: Skaden er af mindre omfang, og forventelig for denne type sokkel, da soklen ikke er funderet til frostfri dybde.
	K2	Afskallet puds mellem kampesten til venstre for hoveddør. Revnet og løs puds til højre for hoveddør. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
	K2	Revne mellem puds på sokkelkant og fodrem på bindingsværk på vestgavl og nordfacade. Note: Revnerne er differensrevner (revner mellem fodrem og sokkel) og som sådan forventelige. Der er risiko for skadesudvikling.

"

Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"

		Ja	Nej	Ved ikke
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Huset er gennemrenoveret i 2002-2003.**"	☒	☐	☐

I klageskema af 17/8 2013 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag
I forbindelse med anmeldelse af skade på huset har forsikringsselskabet afvist at dække 3 af 4 forhold. I den forbindelse er jeg ikke enig med forsikringsselskabets afgørelse og er af den mening at de er forpligtet til at dække mere end blot et af de 4 anmeldte forhold. De 4 forhold er 1: Nedbrudt stråtag foran kvist - ca. 2m2 (dækket) 2: Nedbrudt træ i bindingsværk (ikke dækket) 3: Fodrem samlet forkert i gavl (ikke dækket) 4: Vinduer i gavl kan ikke åbnes helt på grund af stråtag (ikke dækket).
Det er min mening, at Topdanmark bør dække de dele af skaderne på bindingsværk (forhold 2) hvor der ikke er synligt og konstateret nedbrud og forkert samling af fodrem (Forhold 3), som ikke fremgår af tilstandsrapporten, hvilket de har afvist.

3. 84.924

Bindingsværk (nedbrud): Ifølge tilstandsrapport er der anmærkning (2.1) om at bindingsværk er overpudset i enkelte områder samt revner mellem murede tavl og bindingsværk, og at der må påregnes fremkomst af områder med trænedbrydning ved blotlægning. Herudover er der trænedbrydning enkelte steder i bindingsværk, fortrinsvis ved samlinger og fodrem. Da det ikke er alle steder hvor bindingsværket ikke er overdækket af puds eller revner imellem tavl og bindingsværk men hvor der er konstateret nedbrud som ikke er synligt udefra, uden at der er nogen forklaring derpå, er jeg af den mening at forsikringsselskabet bør dække udgifter til udskiftning for disse områder, som ikke er blevet identificeret tydeligt i tilstandsrapporten, i det her tilfælde fodrem på sydvestlig side af huset på en længde af 3,3 meter. Nedbrud kan ikke konstateres direkte ved visuel inspektion, men blev først konstateret ved mere grundig gennemgang sammen med fagkyndig specialiseret inden for bindingsværk i forbindelse med en nærmere gennemgang af bindingsværkets tilstand.
Forkert samling af fodrem i gavl: Forholdet blev først konstateret da vi tog et tavl ud i forbindelse med udbedring af murværk. Her blev det konstateret, at samling af fodrem ikke er udført korrekt, men at samling blot ligger op mod hinanden. Herudover blev det konstateret, at fodremmen ikke ligger fast ned på sokkel flere steder. Topdanmark mener ikke, at der er risiko for skade. Det er dog således, at de revner der er mellem tavl og bindingsværk med sandsynlighed skyldes, at fodrem giver efter og kan flytte sig yderligere. Herudover har håndværker påpeget, at forkert samling giver adgang for indtrængning af fugt i træværket med dertilhørende potentiale for nedbrud og svamp(se vedlagte skrivelse fra bygningskonstruktør).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

- Forsikringsselskabet bør dække udgifter til udskiftning af fodrem med ikke synligt nedbrud på sydvestlig ende (forhold 2)
- Forsikringsselskabet bør dække udgifter til udbedring af forkert samling af fodrem i gavl samt dettes understøttelse."

Af den ovenfor omtalte skrivelse fra en bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"I tilstandsrapport har jeg bemærk, at der står trænedbrydning i bindingsværk enkelte steder, dette er jeg ikke enig i, da der mere eller mindre generelt er store områder med kraftig råd, en del af det har ikke været at se rent visuelt, men har krævet, at man har undersøgt det mekanisk ved at stikke i det, banke på det, der er stadig steder, der kræver større indgreb for at kunne konstatere omfanget af.
Omfang af råd syntes jeg er stort og forekommer også, hvor der ikke er pudset op på træet.
Jeg har kunnet se, at der på sydsiden er en dårlig samling i bundremmen, hvor der trænger vand ind, på bagsiden af remmen kan der mærkes fugt, der kan forårsage svamp og skimmelangreb."

Dertil har selskabet i brev af 30/9 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige omkring ydervægge har anført, at 'Bindingsværk er overpudset i enkelte områder'. I noten står der, at 'Der må påregnes fremkomst af områder med trænedbrydning ved blotlægning'.

Herudover har den bygningssagkyndige noteret, at 'Der er trænedbrydning enkelte steder i bindingsværk'. Videre anføres i noten, at 'Skader er fortrinsvis ved samlinger og fodrem'.

Endelig har den bygningssagkyndige advaret om, at 'Der er stedvise revner mellem murede tavl og bindingsværk.' I noten står der, at 'Skaden indebærer risiko for trænedbrydning i bindingsværk, da fugt kan trænge ind mellem tavl og træværk'.

Den bygningssagkyndige har givet de tre ovennævnte forhold karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, der medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Det er vores opfattelse, at klager via advarslerne i tilstandsrapporten er blevet tilstrækkeligt advaret omkring bindingsværkets tilstand, og at klager derved forud for købet har haft mulighed for at tage forholdets alvorlige karakter i betragtning. At klager uagtet de alvorlige advarsler i tilstandsrapporten har valgt at købe huset, mener vi ikke bør belaste ejerskifteforsikringen.

Klager gør gældende, at denne ikke finder, at tilstandsrapporten er tilstrækkeligt beskrevet, idet klager har konstateret ikke visuelt råd.

Heri er vi uenige med klager. Den bygningssagkyndige advarer netop klager om, at der må påregnes fremkomst af områder med trænedbrydning.

Videre giver den bygningssagkyndige en mere generel advarsel idet han skriver, der er trænedbrydning enkelte steder i bindingsværk, skaderne er fortrinsvis ved samlinger og fodrem. Henset til ordvalget, fortrinsvis kan det sprogligt udledes, at der er konstateret nedbrydninger ved samlinger og fodrem, men der ligger heri implicit, at der også er konstateret nedbrydninger andre steder.

Vi mener herved, at det er evident, at klager er blevet advaret om at der kan være nedbrydninger andre steder i ejendommen, end dem den bygningssagkyndige specifikt har kunnet se.

Samlet set mener vi, at den bygningssagkyndige har gjort sig umage med at givet en køber et retvisende billede af bindingsværkets tilstand, idet han har givet hele tre alvorlige advarsler om dets tilstand.

Vi minder om, at når den bygningssagkyndig skal vurdere skader, tager gennemgangen af huset udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type. Der vil således være skader der er almindelige for disse huse, hvorfor de ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten.

Det er således ikke usædvanligt at der forefindes råd i et bindingsværkshus, der er opført tilbage i 1757, det er således både forventeligt og påregneligt og der er ikke tale om et forhold, der adskiller sig væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Hvad angår forhold 3 - Fodrem samlet forkert i gavl, kunne vores taksator konstatere, at fodremmen i gavlen var savet i 45 grader og stødet sammen.

Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

15 C Hvilke skader dækker forsikringen
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

5. 84.924

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Vi har herved lagt vægt på, at der ikke er konstateret en aktuel bygningsskade eller et forhold, der giver nærliggende risiko herfor, henset til at forholdet har bestået i mange år, hvorfor vi mener, at det er sandsynligt at der på nuværende tidspunkt ville være indtrådt en skade.
Afslutningsvist finder vi anledning til at henvise til den hustypebeskrivelse som den bygningssagkyndige har bilagt tilstandsrapporten.

Det fremgår heraf under OBS punkter, at hustypen kræver løbende vedligeholdelse på grund af de fugtfølsomme konstruktioner. Der skal normalt regnes med jævnlige (i nogle tilfælde årligt) gennemgang og udbedring af bindingsværk.

Klager bliver herved advaret om hvilke skavanker et bindingsværkshus sædvanligvis har."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos. Af selskabets brev af 27/6 2013 til klageren fremgår bl.a.:

"**Forhold 3 -** Fodrem samlet forkert i gavl.
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at fodrem i gavl er savet i 45 grader og stødet sammen. Desuden buler gavlen lidt i samme område.

Det er min generelle vurdering, at gavlen ikke er usædvanlig (skævhed mv.) i forhold til tilsvarende bygninger.

Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten.
…
Det er min vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade, og at forholdet ikke er usædvanligt. Det er desuden min vurdering, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt bygning i samme alder og i god vedligeholdelsesstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:

A. Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersi-

den af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C. Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:

A. Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Trænedbrydning i fodrem

Klageren kræver erstatning for udgifterne til udskiftning af fodrem, da den er nedbrudt, og da dette ikke var synligt udefra. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ydervæggene har fået 3 K2-anmærkninger. Af disse anmærkninger fremgår det blandt andet, at bindingsværket er overpudset i enkelte områder, at der er stedvise revner mellem tavl og bindingsværk, og at dette har bevirket trænedbrydning, og at der må påregnes trænedbrydning. Endvidere fremgår det, at der er konstateret trænedbrydning ved samlinger og fodrem.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at trænedbrydningen i fodremmen ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af det oplyste om ejendommens alder og de omtalte K2-anmærkninger i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at K2-anmærkningerne ikke kan siges at have beskrevet forholdet misvisende

eller klart ufyldestgørende. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Fodremmens samling og understøtning

Det følger af tilstandsrapporten, at der er konstateret trænedbrydning enkelte steder i bindingsværk. Den bygningssagkyndige har hertil noteret, at: "skader er fortrinsvis ved samlinger og fodrem." Endvidere fremgår det, at der er revner mellem murede tavl og bindingsværk. Derudover fremgår det af tilstandsrapporten, at der er revner mellem puds på sokkelkant og fodrem på bindingsværk.

Henset til bygningens alder, og idet bindingsværk ifølge sælgeroplysninger senest kan være repareret/udskiftet i 2003, finder nævnet ikke, at klageren har sandsynliggjort, at udførelsen af fodremmen har medført skader eller nærliggende risiko for skader på ejendommen. Nævnet lægger vægt på, at det ikke er usædvanligt, at vægge i en bindingsværkskonstruktion er ude af lod, og at klageren ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten er advaret om trænedbrydning i bl.a. fodremme.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand