Den 30. august 2017 blev i sag nr. 90109:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til reparation af læmure.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i april 2011 var aktuelle bygningsskader eller nærliggende skadesrisici på og omkring læmure, som går væsentligt ud over tilstandsrapportens bemærkninger.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et 2-plans enfamilieshus opført i 1954, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/5 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/11 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Huset er i rimelig god stand. Der må forventes reparationer og en del vedligeholdelse.

Karakterer:

…

Kritiske skader **K3**

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokkelpudsen er revnet enkelte steder, bla på side mod carport og ved kælderdør. Note: Revner kan forårsage frostsprængninger i sokkelpudsen.
		K3	Sokkelpuds er ikke ført under terræn ved carport. Note: Mangelfuld puds kan forårsage uhensigtsmæssig opfugtning af fundamentet.
		K2	Sokkelpuds er slået af hjørne ved carporten.
	1.3 Udvendige trapper	K2	Trin på hovedtrappe er revnet. Note: Revner i trappetrinene accelerer nedbrydningen af trappen.
		K3	Værn ved kælder trappe er for lavt og åbenstående. Note: Lave værn øger risikoen for personskade.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K3	Begge gavle er revnet ved læmurer. Note: Forholdet skønnes at skyldes sætninger i læmuren og øger risikoen for uhensigtsmæssig opfugtning af vægkonstruktionerne.
		K1	Facadefuger er udvaskede i partielle områder.
		K2	Facade er revnet ved kældervindue. Note: Revne skønnes at være uden konstruktiv betydning.
	3.3 Læmure	K2	Læmurer har defekte fuger og løse skifter. Note: Forholdet accelerer nedbrydningen af murværket.
		K1	Afdækningerne på læmurerne har defekte fuger. Note: Defekte fuger kan forårsage frostsprængninger i murværket.
	3.6 Indvendig vægge	K2	Skråvægge i skab på 1 sal er revnet.

"

I klageskema af 20/11 2016 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

I forbindelse med udskiftning af fuger, vi har fået udført på vores hus i september 2016, blev vi gjort opmærksomme på fig. fra de udførende håndværkere:

- der er forskydninger på op til 1-1,5 cm i soklen på vores hus i både vandret og lodret plan ved de tilbyggede læmure eller murvinger omkring terrassen på vores hus (se bilag 5).
- murvingerne er fejlfunderede (se bilag 6).
- der er flere diagonale og parallelle revner i murværket på huset i facaden (se nedenfor).

Håndværkerne kunne derfor ikke reparere hverken facade, murvinge eller gavl på håndværksmæssig forsvarlig vis. Ingen af ovennævnte skader/forhold er nævnt i tilstandsrapportens punkt 1 sokkel/fundament. Vi anser derfor ikke forholdet vedr. sokkel og fundament beskrevet i tilstandsrapporten (se bilag 8).

Vi anser forholdet for klart forkert beskrevet, da beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende, da forholdet vedr. sokkel og fundament ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Vi har ikke på baggrund af tilstandsrapporten mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Da ydermur og læmure er koblede betyder ovennævnte at husets ydermure bliver trukket i med fare for alvorlige følgeskader.

Vore håndværkere og den byggesagkyndige fra firmaet [firma1] vi siden har haft til at efterse forholdet, fortæller os, at den udbedring af fuger og mursten vi fik udført i forbindelse med overtagelsen af vores hus i 2011, vil være utilstrækkelig, da fejlfundering vil trække vores hushjørne fra huset igen, medmindre vi får fjernet spændingerne, dvs. fjernet fundament og murvinge, samt får genetableret husmuren, sokkel og fundamentet.

En korrekt udbedring indebærer udgifter til at udbedre sokkel og fundament og genetablere læmur omkring terrasse.

Herudover har vi haft udgifter til byggesagkyndig på 4.000.

Vi har modtaget følgende overslag fra entreprenørfirmaet [firma2]:

Nedtagning af murvinde, bortskaffelse af affald og genetablering af hjørne på huset: 33.200
Fjernelse af fundament og genetablering af huset fundament: 29.600
Genetablering af læmurer m. dilatationsfuge 34.500
I alt eksklusiv moms 97.300

Afslag på entreprisen vedr. udskiftning af fuger -7.500
Erstatningskrav i alt 89.800

Topdanmark skriver, at de mener, at det at vi først har anmeldt skaden efter 5 år, har haft en yderligere forværring til følge. Vi undrer os over den omvendte kausalitet, da Topdanmark dermed forudsætter, at sætninger i gavlen, skulle have forårsaget forskydninger i soklen og fejfundering.

Herudover har vi, som ovenfor nævnt fået udbedret den skade, der omtales i tilstandsrapporten, da der jf. tilstandsrapporten ellers ville være fare for opfugtning af de bagvedliggende konstruktioner.

Ved første besøg fra taksator fra Topdanmark, [taksator1] skriver han som følger:
Det er min vurdering, at læmure er fejlfunderet. Givetvis er forskel mellem underkant kælderydervæg og underkant af fundamentet på læmure ikke udlignet ved aftrapning over en passende længde, og måske er de to fundamenter heller ikke sammenbundet.

Topdanmark mener, at vi er blevet gjort opmærksomme på dette, men vi kan ikke læse nogen bemærkninger vedr. dette i tilstandsrapporten under punkt 1 sokkel og fundament, og har derfor ikke kunnet tage skadens reelle omfang i betragtning.

Vi mener, at skaden skulle være benævnt i punkt 1 sokkel og fundament, som værende en fejlkonstruktion, som skal bortskaffes og nedrives. Dette ville have været retvisende.

Det skal dog for en god ordens skyld bemærkes, at der under punkt 3 Yder- og indervægge er nævnt følgende:

Pkt. 3.1. Facader/gavle:

K3 – Begge gavle er revnet ved læmure. Note: Forholdet skønnes at skyldes sætninger i læmuren og øger risikoen for uhensigtsmæssig opfugtning af vægkonstruktionerne.

K1 – Facadefuger er udvaskede i partielle områder.

Pkt. 3.3 – Læmure:

K2 – Læmure har defekte fuger og løse skifter. Note: Forholdet accelererer nedbrydningen af murværket.

K1 – Afdækninger på læmurerne har defekte fuger. Note: Defekte fuger kan forårsage frostsprængninger i murværket.

Topdanmark mener, at vi heraf skal slutte, at der er forskydninger i sokkel jf. bilag 5 samt fejlfundering og revner i facaden, mens vi mener, at det burde have fremgået af tilstandsrapporten, da dette ville have givet et ganske anderledes indtryk af skadens reelle omfang.

Vi anser forholdet for klart forkert beskrevet, da beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende, da forholdet vedr. sokkel og fundament ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Vi har ikke på baggrund af tilstandsrapporten mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi mener, at den byggesagkyndige der udfærdigede tilstandsrapport omkring 2011, da vi overtog huset, burde have opdaget og oplyst de synlige forskydninger i sokkel, revner i facade, fejlkobling mellem husmur og læmur og fejlfundering i tilstandsrapporten.

Vi har klaget over det forhold, at vi ikke har kunnet læse om skadens reelle omfang i tilstandsrapporten ad to gange henholdsvis 15. september 2016 og 17. oktober 2016.
…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Topdanmark dækker vore merudgifter i forbindelse med, at vi udbedrer skader på vores hus, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten:

Nedtagning af murvinde, bortskaffelse af affald og genetablering af hjørne på huset:
33.200
Fjernelse af fundament og genetablering af huset fundament: 29.600
Genetablering af læmurer m. dilatationsfuge 34.500
I alt eksklusiv moms 97.300

Afslag på entreprisen vedr. udskiftning af fuger -7.500
Erstatningskrav i alt 89.800"

Selskabet har i brev af 12/1 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunde, [klageren], (vores kunde) klager over, at vi ikke kan tilbyde dækning for skader på ejendommens to læmure, der begge udgår fra husets gavle og omkranser terrassen mod syd.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i april 2011 eksisterede aktuelle bygningsskader/nærliggende skadesrisici på og omkring læmure, som går væsentlig ud over tilstandsrapportens bemærkninger.

Her følger fakta om forsikringen
Der er tegnet en udvidet ejerskifteforsikring med vilkår 40-E. Forsikringen er trådt i kraft den 4. april 2011.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport … fra den 15. november 2010.

Den forsikrede ejendom er opført i 1954.

Læmurenes præcise alder kendes ikke, da de ikke fremgår af de oprindelige bygningstegninger. Det er vores vurdering på baggrund af besigtigelserne, at læmure er af ældre dato og formentlig opført indenfor en kort årrække efter husets opførelse.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder d. 12. september 2016, at der er revner i læmur på grund af sætninger, hvilket efter vores kundes opfattelse går udover det, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er konstateret i forbindelse med en planlagt udskiftning af fuger i bygningens facade.

Ved anmeldelsesbekræftelse af samme dag beder vi vores kunde om at fremsende den nødvendige dokumentation til brug for behandling af sagen.

Ved telefonopkald af 13. september 2016 kontakter kundens håndværker os telefonisk for uddybning af anmeldelsen. Her oplyses det bl.a., at læmur sætter sig og trækker i muren på det oprindelige hus.

Vi oplyser i den forbindelse, at vi henset til de alvorlige og kritiske bemærkninger i tilstandsrapporten ikke kan acceptere at forholdet udbedres, før vores taksator har besigtiget og vurderet forholdet i relation til oplysningerne i tilstandsrapporten.

På baggrund af samtalen rekvirerer vi vores taksator, … [taksator1] til en hastebesigtigelse, som foretages samme dag. Ved besigtigelsen kan det konstateres at dele af læmuren allerede er fjernet/nedtaget.

Ved e-mail af 15. september 2016 afviser taksator 1 dækning af forholdet, da taksator 1 på baggrund af besigtigelsen vurderer, at forholdet er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores kunde klager over afgørelsen samme dag, hvorefter taksator 1 ved besvarelse af 19. september 2016 vælger at sætte en ny taksator, … [taksator2] til at foretage en genbesigtigelse med henblik på revurdering af sagen.

Herefter besigtiger taksator 2 forholdet d. 30. september 2016, og fastholder ved skrivelse af 4. oktober 2016, at revnedannelsen er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Taksator 2 tilbyder samtidig at bringe læmurenes fundering til frostfri dybde, hvis en nærmere undersøgelse måtte vise, at læmurene ikke er funderet til frostfri dybde.

Taksator 2 rekvirerer herefter … [entreprenørfirmaet] til at undersøge dybden på læmurenes fundament og ved e-mail af 13. oktober 2016, oplyser [entreprenørfirmaet], at den foretagne udgravning viser, at fundamentet er ført til frostfri dybde i ca. 90 cm dybde.

Efter omfangsrig korrespondance mellem vores kunde og taksator 2 klager vores kunde d. 17. oktober 2016 til ejerskifteskadeafdelingen, og ved afgørelse af 11. november fastholder vi taksator 1 og 2's tidligere afgørelser, da vi mener, at vores kunde er gjort tilstrækkelig opmærksom på de konstaterede forhold i tilstandsrapporten.

Herefter vælger vores kunde at indklage sagen for Ankenævnet.

Hvad dækker den tegnede ejerskifteforsikring
[Relevante forsikringsbetingelse er gengivet nedenfor]
…
Hvad dækker den tegnede ejerskifteforsikring ikke
Ifølge vilkårene for ejeskifteforsikringen pkt. 9 A dækkes der ikke forhold, der er beskrevet 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.

Oplysninger i tilstandsrapporten
[Gengivet ovenfor]
…
Vi mener, at tilstandsrapporten oplysninger er korrekte
På baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger er det vores opfattelse, at vores kunde på købstidspunktet med en kritisk skadebeskrivelse (K3) er gjort opmærksom på revnedannelser i gavlområdet mellem facader og læmurer, og vores kunde er i henhold til noten ligeledes gjort opmærksom på, at skaderne skyldes sætninger i læmurerne.

Vores kunde er samtidig med en alvorlig skadebeskrivelse (K2) gjort opmærksom på, at læmurer har defekte fuger og skifter, hvilket ifølge noten accelererer nedbrydningen af murværket. Som supplement til dette er vores kunde med en mindre alvorlig skadebeskrivelse (K1) gjort opmærksom på, at afdækningerne på læmurer har defekte fuger, som kan medfører frostsprængninger i murværket.

Vores kunde er ligeledes med en alvorlig skadebeskrivelse (K2) gjort opmærksom på, at sokkelpuds er revnet enkelte steder, hvilket bl.a. gælder gavlsiden mod carport, og at dette medfører risiko for følgeskade i form af frostsprængninger.

Det er på baggrund af ovenstående vores opfattelse, at skader på læmure og gavle/facader omkring læmure er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, således at vores kunde på købstidspunktet har kunnet tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, jf. vilkårenes pkt. 9 A.

Det er ikke sandsynliggjort, at læmure er fejlfunderet
Vores kunde er af den opfattelse, at læmure er fejlfunderet.

Vi har i forbindelse med taksators revurdering fået undersøgt fundamentets dybde under læmure af [entreprenørfirma]. Undersøgelsen viser, at læmurerne er funderet korrekt til minimum 90 cm under terræn.

Det forhold, at læmurernes fundamenter evt. ikke er 'aftrappet' mellem bygning og læmur, er efter vores opfattelse sædvanligt byggemåde for ældre læmure, og ikke dermed ikke et forhold, som negativt adskiller sig fra tilsvarende ældre læmure.

Funderingen af læmurerne udgør derfor efter vores opfattelse hverken en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, når der sammenlignes med tilsvarende ældre læmure, jf. vilkårenes pkt. 6.

Da fundamentet er ført til frostfri dybde udgør forholdet ligeledes ikke en ulovlig konstruktion på opførelses-/udførelsestidspunktet i henhold til det fremlagte uddrag fra … bygningsreglement af 1937.

Det skal for god ordens skyld oplyses, at den udvidede ulovlighedsdækning, jf. vilkårenes pkt. 7 A, kun omfatter ulovlige indretninger i beboelsesbygningen (min understregning), hvorfor evt. ulovlige forhold i forbindelse med læmure som udgangspunkt ikke er omfattet af den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Forskydninger i sokkel og revne i sokkel
Det forhold, at der er konstateret en forskydning på sokkel i lodret og vandret plan ved overgangen mellem hus og læmur er efter vores opfattelse ikke en skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1954, hvor der senere er tilbygget en læmur.

Forholdet har efter vores opfattelse alene kosmetisk betydning, hvilket støttes af de fremsendte fotos, og forholdet kan dels være opstået på grund af unøjagtigheder i forbindelse med opførelsen af læmure og dels på grund af, at de to konstruktioner (hus og læmur), som opføres på forskellige tidspunkter, uundgåeligt vil bevæge sig lidt forskelligt

Ligeledes ses der en meget fin lodret revnedannelse i sokkel ved sammenbygningen mellem hus og læmur. Denne ses hverken at gå udover tilstandsrapportens registreringer i tilstandsrapportens pkt. 1.2 eller i øvrigt i sig selv at udgøre en skade i ejerskifteforsikringen forstand. Der er tale om en mindre bevægelsesrevne/differensrevne, som, jf. forklaringen ovenfor, nærmest er uundgåelig, når hus og læmur er opført på to forskellige tidspunkter.

På denne baggrund nedsætter ingen af forholdene bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1954, hvor der senere er tilbygget læmure. Forholdene udgør derfor følgelig ikke en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes pkt. 6.

Der bør etableres dilatationsfuge
Det er vores opfattelse, at vores kunde på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kort efter overtagelsen burde have sørget for at adskille murværk på bygningen og murværk på læmure med en dilatationsfuge, så læmurerne ikke længere kan 'trække' i murværket på huset.

Vi er således også enige med kundens egen byggetekniske rådgiver fra [firma1], da han i sit notat oplyser, at der burde være udført en dilatationsfuge mellem murværket på huset og murværket i læmure.

Efter vores opfattelse ville etablering af en dilatationsfuge formentlig helt bremse skadeudviklingen på murværket omkring sammenbygningen, og på baggrund af tilstandsrappor-

ten kritiske oplysning går denne udbedring ikke udover, hvad vores kunde på baggrund af tilstandsrapporten har kunnet forvente.

Vi må dog samtidig erklære os uenige med den byggetekniske rådgiver fra [firma1] i, at tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende beskrevet.

Forværring af skader efter overtagelsen
Vi mener ligeledes, at det bør tages i betragtning, at vores kunde ikke har foretaget korrekt/tilstrækkelig udbedring efter overtagelsen i form af bl.a. etablering af en dilatationsfuge mellem murværk på hus og læmur, hvorfor skader på murværket har kunnet forværres i de næsten 5,5 år, som er gået fra overtagelsen i april 2011 til anmeldelsen i september 2016.

Vores kommentarer til vores kundes oplysninger om kravets størrelse
Vores kunde har tidligere oplyst, at der alene stilles krav om dækning for den manglende dilatationsfuge mellem hus og læmur, hvilket, vores taksator mener, kan udføres for maksimalt 20.000 kr. inkl. moms.

Da vores kunde klager til Ankenævnet er kravet på etablering af en dilatationsfuge ændret til, at læmure skal nedrives og genopbygges.

Vores kunde oplyser i den forbindelse i klagen til Ankenævnet, at hendes håndværkere og den byggesagkyndige fra [firma1] oplyser, at fejlfundering vil trække hushjørne fra huset igen, medmindre spændingerne fjernes, dvs. at fundament og murvinge fjernes, hvorefter fundament, sokkel og husmur genetableres.

Vi er noget forundret over den ændring i vores kundes krav, særligt da der, jf. ovenstående afsnit, ikke er sandsynliggjort en fejlfundering af læmuren, og fordi den bygningssagkyndige fra [firma1] selv i sit eget notat skriver, at der burde have været udført en dilatationsfuge, så de to murværksdele ikke på samme måde kan 'trække' i hinanden, når de bevæger sig forskelligt.

Vores taksatorer oplyser, at hvis der udføres en dilatationsfuge, vil denne medvirke til at overgangen mellem hus og læmur bliver mere fleksibel i forhold til bevægelser i hus og læmur, hvorved spændingerne, som vores kunde beskriver, netop fjernes.

Det er, som tidligere beskrevet, begge vores taksatorers opfattelse, at etablering af en dilatationsfuge er en fuldt ud tilstrækkeligt metode til forhindre fremtidig skadeudvikling, og vi er derfor heller ikke enige i, at det nødvendige udbedringsarbejde på læmure på nuværende tidspunkt kræver nedrivning og genopbygning fra bunden.

Nedslag i købesummen
Det bemærkes for god ordens skyld, at vores kunde i forbindelse med handlen har modtaget et nedslag i købesummen på 375.000 kr. på grund af de i tilstandsrapporten nævne fejl og mangler samt ejendommens generelle stand, hvilket fremgår af købsaftalens afsnit 16.

Vores kunde er således i et vist omfang blevet godtgjort økonomisk for ejendommens tilstand udover oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vi må fastholde vores afgørelse
De forskellige advarsler i tilstandsrapporten er samlet set meget alvorlige, og den kritiske advarsel angivet med karakteren K3 gør bl.a. opmærksom på sætninger i læmure, hvilket medfører skade på murværket på huset. Det forhold, at den bygningssagkyndige ved en kritisk skadesbeskrivelse ikke eksplicit oplyser udbedringsmetode (etablering af dilatationsfuge) medfører efter vores opfattelse ikke, at forholdet kan anses som klart forkert beskrevet.

Dette støttes af, at den bygningssagkyndiges primære opgave ved udfyldelse af tilstandsrapporten er at foretage registrering af skader og vurdere, hvilken fare skaderne medfører for bygningen.

Det er derimod ikke den bygningssagkyndiges opgave at oplyse om udbedringsmetode og/eller udbedringsudgift i forbindelse med registreringerne, hvilket huskøber i givet fald må få hjælp til af egen rådgiver, hvis dette ønskes fastslået i forbindelse med handlen.

Det er derfor også fortsat vores opfattelse, at der ikke er sandsynliggjort skader på læmure eller hus, hvor oplysningerne i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende, og vores kunde har derfor kunnet tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning i forbindelse med købet.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der ikke er sandsynliggjort forhold ved fundamentet, som på overtagelsestidspunktet medførte nærliggende risiko på skade på hus eller læmure, udover hvad der måtte forventes på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten.

Vi må på denne baggrund fastholde vores afslag på dækning af udgifter til udbedring af skader på murværket på hus og læmure, herunder evt. etablering af dilatationsfuge, samt evt. udgifter til en efterfundering af læmure, hvis vores kunde vælger at udføre dette.

Vi afventer jeres afgørelse
Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår.

Til dette har klageren fremsendt mail af 22/1 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Vi har følgende konkrete bemærkninger:

- Vi minder om, at det er taksator 1 fra Topdanmark, …, der gør opmærksom på at både østvendt og vestvendt læmur er fejlfunderede. Denne skade er ikke oplyst i tilstandsrapporten.
- Topdanmark forklarer, at man må regne med at tilbygget læmur og fundament og huset, vil bevæge sig forskelligt. Dette synes at være hovedproblemet: Konstruktion er fejlagtig. Vi mener, at vi skulle være blevet gjort opmærksomme på det forhold i tilstandsrapport via en anmærkning i tilstandsrapporten afsnit 1 vedr. sokkel/fundament, når der er skade af denne bevægelse mellem tilbygget mur og fundament samt huset.
- Selve konstruktionen er forkert.
- Fejlfundering og forskydninger i sokkel er vurderet af vores håndværkere, taksator 1 fra Topdanmark, … og vores byggesagkyndige til at være en fejlkonstruktion af alvorlig karakter, og ikke som Topdanmark nu skriver: en kosmetisk skade.
- Fejlfundering og forskydning i sokkel er ikke nævnt i tilstandsrapporten i afsnit 1 fundament/sokkel (men det er rigtigt at andre forhold er nævnt i tilstandsrapporten og under andre afsnit).

- [Entreprenørfirma] skriver at fundamentet stikker mellem ca. 90 – 100 cm og altså er ujævnt. Dette tyder på, at fundamentet er bygget på et ujævnt underlag.
- Vi har ikke ændret mening om, hvad Topdanmark bør dække. Skaden skal stoppes og konstruktion skal laves korrekt. Vores overslag vedr. genetablering indeholder dilatationsfuge på ny mur, da dette ifølge vores håndværkere er den korrekte byggemetode.
- Vi er blevet oplyst af vores håndværkere og byggesagkyndig at der ikke kan etableres dilatationsfuger på den nuværende mur som taksator 1 fra Topdanmark, … og taksator 2 fra Topdanmark, … nu foreslår, da læmure er bygget forbandt med huset.
- Øverst side 4 i det fremsendte gør Topdanmark opmærksom på en K2 anmærkning fra tilstandsrapporten. Den K2 er dog placeret langt fra den skade vi søger dækket, læmuren ligger langt fra carporten og det har intet med denne sag at gøre.

Vi vil gerne beklage den langvarige korrespondance. Samtidig har Topdanmark en ganske betragtelig aktie i dette, da de modsiger sig selv og ændrer forklaring. F.eks. har Topdanmark beskrevet hvordan læmuren er fejlfunderet for derefter at forklare, at skaden er kosmetisk, Topdanmark inddrager skader der intet med sagen har at gøre, og nu senest forklarer Topdanmark, at de er noget forundrede over, at vi ændrer erstatningskrav. Dette er faktisk ikke tilfældet, men vi forbeholder os naturligvis ret til at rejse yderligere erstatningskrav, hvis skadens omfang viser sig at være mere omfattende end det, der dækkes af det nuværende erstatningskrav.

Vi mener, at Topdanmark skal vedkende sig at både østvendt og vestvendt læmur er konstrueret forkert, og at det ikke er beskrevet i tilstandsrapporten."

Hertil har selskabet i brev af 28/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad fejlkonstruktion**
Vores kunde hænger sig fortsat i taksators umiddelbare oplysninger efter første besigtigelse, men glemmer tilsyneladende, at det rent faktisk efterfølgende er undersøgt, at læmure ikke er fejlfunderet.

[Entreprenørfirmaet] har nemlig efterfølgende konstateret, at læmure er ført til frostfri dybde på minimum 90 cm under terræn, og der er således intet på det foreliggende grundlag, som tyder på, at læmure er fejlfunderet.

Underkanten af fundamentet på læmuren er plan og ikke, som vores kunde forestiller sig, ujævn. Årsagen til at dybden på fundamentet under læmure svinger mellem 90-100 cm er derimod, at terrænet, som bl.a. består af et bed, er ujævnt, hvorfor der pga. at terrænets forskellige højde forskellige steder er mellem 90-100 cm ned til den plane underflade af fundamentet under læmure.

Det forhold, at der er konstateret en mindre forskydning på sokkel i lodret og vandret plan ved overgangen mellem hus og læmur har efter vores opfattelse intet med en fejlfundering af læmuren at gøre.

Forholdet har efter vores opfattelse alene kosmetisk betydning, hvilket da også understøttes af de fremsendte fotos. Den mindre vandrette forskydning på sokkel vurderes hovedsageligt at være opstået på grund af unøjagtigheder i forbindelse med opførelsen af læmurene for mange år siden. Den fine lodrette revnedannelse i sokkelpudsen skyldes derimod formentlig, at henholdsvis hus og læmur bevæger sig en smule forskelligt på grund bl.a. af forskellige temperaturpåvirkninger.

Det er tale om helt sædvanlige forhold, som ikke nedsætter bygningens/læmurens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1954, hvor der senere er tilbygget en læmur, jf. vilkårenes pkt. 6.

Vi er enige med vores kunde i, at det kan være hensigtsmæssigt, at få adskilt selve murværket på læmure fra hovedhuset med en dilatationsfuge/elastisk fuge, så forskellige bevægelser i de to konstruktioner bedre kan optages uden at medføre revnedannelse i murværk efter udbedring.

Vi er dog fortsat af den opfattelse, at vores kunde er gjort tilstrækkelig opmærksom på skader i overgangen mellem hus og læmure på grund af beskrivelsen af kritiske revnedannelser (K3-karakter) i tilstandsrapporten for mere end 5 år siden.

Vores kunde er på baggrund af beskrivelsen gjort opmærksom på, at begge gavle revner ved læmuren, hvilket ifølge noten vurderes at skyldes sætninger i læmuren. Læmurens bevægelse 'trækker' derfor i murværket på huset.

Det er på denne baggrund vores klare opfattelse, at vores kunde er gjort tilstrækkelig opmærksom på den uhensigtsmæssige kobling mellem murværket på henholdsvis læmur og hus, som medfører en kritisk skade på huset og vores kunde har således kunnet tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen, hvorfor forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes pkt. 9A.

Vores kundes udbedringskrav
Selvom vi ikke kan tilbyde dækning af det anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen, har vores taksatorer på sagen dog været noget uforstående over vores kundes oplysninger om, at det er nødvendigt at nedrive og genopbygge læmure for at adskille læmure fra bygningen med en elastisk fuge/dilatationsfuge.

På baggrund af vores kundes yderligere bemærkninger herom i seneste fremsendte mail til nævnet af 8. februar 2017, har vi derfor forespurgt [murermester], …, fra [firma3] om, hvordan forholdet kan udbedres på baggrund af mange fotos optaget ved besigtigelserne.

[Murermesteren] oplyser, at det baggrund fotos er tvivlsomt, om etableringen af dilatationsfuge kan etableres blot ved at skære gennem murværket med en vinkelsliber, da det simpelthen kan være svært at komme til med vinkelsliberen i hjørnet mellem læmure og facade. Murermesteren oplyser dog, at den elastiske fuge/dilatationsfuge kan etableres ved at demontere murværk ved husfacade og læmur, hvilket bestemt ikke nødvendiggør, at hele læmuren fjernes/nedtages.

Murermesteren anslår at arbejdet tager i alt ca. 24 timer for adskillelse af begge læmure samt etablering af fuge, og på denne baggrund har han overslagsmæssigt vurderet, at en udbedring af begge læmure udgør samlet 15.850 kr. inkl. moms, hvor arbejdsløn udgør ca. 13.350 kr. inkl. moms.

I overslaget regnes hovedsageligt med genbrug af eksisterende sten og afdækning, så der kan komme mindre ekstraudgifter, hvis det evt. er nødvendigt at supplere op med yderligere sten og evt. afdækning.

På denne baggrund må vi forsat stille os uforstående overfor, hvorfor det skulle være nødvendigt at nedrive hele læmure for at etablere en dilatationsfuge mellem hus og læmur.

Vores kunde er naturligvis velkommen til at rette henvendelse til Murermester, …, hvis hans hjælp ønskes i forbindelse med kundens egen renovering/udbedring.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at den ene læmur allerede dagen efter anmeldelsen i forbindelse med taksators første besigtigelse d. 13. september 2016, uden vores accept var delvist nedrevet i læmurens fulde længde. Vores kunde var således allerede dagen efter anmeldelsen i gang med en renovering af læmuren, som går langt udover, hvad både taksator og murermester, … har vurderet som nødvendigt arbejde for kunne adskille murværk på læmure og hus. Fotos fra taksators første besigtigelse ses af sagens bilag 8.

Oplysninger i tilstandsrapporten om sokkel
Vores kunde oplyser derudover, at tilstandsrapportens pkt. 1.2 omkring fundamenter/sokkel ikke har noget med sokkelområdet omkring læmure at gøre på grund af carportens placering.

Vi er ikke enige heri.

Følgende tekst fremgår af tilstandsrapporten:

'K2 – Sokkelpudsen er revnet enkelte steder, bl.a. på side mod carport og ved kælderdør. Note: Revner kan forårsage frostsprængninger i sokkelpudsen'.

Der er tale om en alvorlig skaderegistrering (K2), der omtaler enkelte revnedannelser i sokkelpuds bl.a. på side mod carport (den vestvendte gavl), hvor den ene læmur udspringer fra.

Tilstandsrapportens oplysning om *'side mod carport'* er efter vores opfattelse alene en retningsangivelse fra den bygningssagkyndige omkring, på hvilken husside, der bl.a. er konstateret revnedannelse i sokkelpuds. Der er derimod ikke, som vores kunde opfatter det, tale om en beskrivelse, der alene vedrører området ved/omkring carporten.

Vores kunde gør i sin seneste mail til nævnet desuden opmærksom på, at det alene er fejlfundering og forskydninger i sokkel, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, mens øvrige forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

Da det på baggrund af ovenstående ikke er sandsynliggjort, at læmure er fejlfunderet, og da de omtalte mindre forskydninger i sokkel er helt almindelige for tilsvarende ejendomme og uden betydning for konstruktionen, er der således ikke er tale om forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 6.

Forværring af skader efter overtagelsen
Vi mener ligeledes fortsat, at det bør tages i betragtning, at vores kunde ikke har foretaget tilstrækkelig udbedring af de alvorlige og kritiske skadebeskrivelser nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor læmurenes tilstand kan være blevet væsentlig forværret i de ca. 5,5 år, som er gået fra overtagelsen i april 2011 til anmeldelsen i september 2016.

Vores kunde er bl.a. i tilstandsrapportens pkt. 3.3. (læmure) med en alvorlig skadebeskrivelse (K2) gjort opmærksom på, at læmure har defekte fuger og løse skifter, hvilket i henhold til noten accelererer nedbrydningen af murværket.

Vi må fastholde vores afgørelse
På baggrund af ovenstående må vi således fastholde, at vores kunde er gjort tilstrækkelig opmærksom på de anmeldte forhold i tilstandsrapporten, og at der herudover ikke er sandsynliggjort forhold ved bygning eller læmure, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Idet vi også henviser til vores tidligere skrivelse af 13. januar 2017, afventer vi nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår.

Selvrisiko
Der gøres for god ordens skyld opmærksom på, at vores kundes ejerskifteforsikring er tegnet med en selvrisiko på 13.000 kr. pr. skade."

Heroverfor har klageren i mail af 22/3 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

" Vi har flg. kommentarer:

- Det er fejlkonstruktion at læmurene er sat i forbandt med husets facade, givet at læmure med deres fundament har kunnet bevæge sig uafhængigt af huset. Dette fremgår ikke af tilstandsrapport.
    - Dette er hovedproblemet, og grunden til at vi søger om dækning.

- Det er Topdanmark selv som beskriver funderingen som kilde til skade på huset. I mail af 15.9.2016 skriver [taksator1] således: 'Jeg har skrevet, at der er skade på huset, og at fejlen vurderes at skyldes funderingen'.
    - Vi finder det påfaldende, at Topdanmark bliver ved med at hænge sig i, at dette skulle være en kosmetisk skade, når [taksator1] beskriver funderingen som kilde til skade på huset.
    - Det er et fundament er ført 90 cm under terræn er ikke tilstrækkeligt til, at man kan sige at fundamentet er fejlfrit, hverken jf. byggereglement fra 1938 for Hvidovre eller det senere landsdækkende byggereglement fra 1961.
    - Topdanmarks påstand om, at fundamentet i virkeligheden er støbt på jævnt underlag, finder vi ingen dokumentation for. [Entreprenørfirma] beskriver derimod et fundament der stikker mellem 100-90 cm.

- Da Topdanmark insisterer på, at følgende K2 er beskrivende af skaden vi søger erstatning for, må vi kommentere dette punkt igen:
    - K2 – Sokkelpudsen er revnet enkelte steder, bl.a. på side mod carporten og ved kælderdør.
    1. Ved den skade vi søger erstatning for, er der ikke tale om en revne i sokkelpudsen, men en gennemgående revne i soklen.

    2. Fejlkonstruktionen er ens på begge sider af huset og revne i soklen er ens på begge sider af huset. Byggesagkyndig har i rapporten alene beskrevet en revne i sokkelpudsen på den vestvendte sokkel og ikke beskrevet nogen form for revne på den østvendte sokkel.

3. *Hvis* tilstandsrapporten identificerede fejlfundering ved at nævne revnen i sokkelpudsen i den vestvendte gavl, er det påfaldende at den tilsvarende skade ikke er nævnt i den Østvendte gavl.

4. Vi har fået foretaget udbedring af sætningsskade i muren ved husets overtagelse og på baggrund af tilstandsrapporten. Det er først nu, da husets fuger udskiftes, at de tilknyttede håndværkere gør opmærksom på fejlkonstruktionen.

- Ifølge vores murer som arbejdede på huset i september 2016, er det ikke meningsfuldt at lave en udbedring uden at rive hele muren ned., bl.a. fordi der er benyttet beton og ikke alm. mørtel i muren. Muren kan i øvrigt ikke nedtages i én arbejdsgang uden betydelig risiko for skade i gavlen.
    - Disse forhold har murermester … som Topdanmark har indhentet overslag fra, ikke medtaget i sit overslag. Overslaget er derfor ikke brugbart i denne sag.

- Det er ikke korrekt at nedrivning af mur er påbegyndt uden Topdanmarks accept. Nedrivning blev netop påbegyndt efter aftale med [taksator1] fra Topdanmark. Da [taksator1] havde taget billeder aftalte han med vores murer at nu kunne nedrivning begynde, da han nu havde den nødvendige dokumentation. Ideen var at lade det byggesjak, som allerede var i gang på ejendommen udføre nedrivning.
    - Nedrivning af mur og genetablering af facade skulle udføres etapevis pga. risiko for yderligere skader på facade. Vi var nået til 1 etape i nedrivning af østmur, da Topdanmark meddeler at Topdanmark ikke ville dække.

- Det er ikke korrekt som Topdanmark igen udokumenteret påstår at vi ikke har udbedret skader som fremgik af tilstandsrapport. De kritiske skader som var nævnt i tilstandsrapport blev netop udbedret umiddelbart efter vi overtog huset. Problemet er som skrevet præcis at læmurenes fejlkonstruktion ikke var beskrevet i tilstandsrapport. Dette forhold blev vi først opmærksomme på i forbindelse med mures pudsning af gavl og facade i 2016, hvorefter vi straks anmeldte til Topdanmark.
    - Forsikringen gælder som bekendt i 10 år. Det bør Topdanmark vel selv kunne læse i betingelserne."

Selskabet har herefter i brev af 12/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Som tidligere nævnt er vi enige med vores kunde i, at det kan være hensigtsmæssigt, at få adskilt selve murværket på læmure fra hovedhuset med en dilatationsfuge/elastisk fuge, så forskellige bevægelser i de to konstruktioner bedre kan optages uden at medføre revnedannelse i murværk efter udbedring.

Vi er dog af den opfattelse, at vores kunde er gjort tilstrækkelig opmærksom på skaderne i overgangen mellem murværket på hus og læmure på grund af beskrivelsen af kritiske revnedannelser (K3-karakter) i tilstandsrapporten for mere end 5 år siden.

Vores kunde er på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapportens pkt. 3.1 gjort opmærksom på, at begge gavle revner ved læmuren, hvilket ifølge noten vurderes at skyldes sætninger i læmuren. Læmurenes bevægelse 'trækker' derfor i murværket på huset, hvilket vores kunde allerede var gjort opmærksom på ved købet af ejendommen.

Der er efter [entreprenørfirmaets] undersøgelse og afgravning af fundamentet under læmure derimod intet som tyder på, at læmurene er fejlfunderet, og [enrteprenørfirmaets] undersøgelse viste, at fundamentet var ført til frostfri dybde og at fundamentet var jævnt. Når der graves ned forskellige steder, hvor terrænhøjden er forskellig med op til 10 cm, er det helt naturligt, at fundamentet vil befinde sig i et interval på mellem 90-100 cm under terræn, som beskrevet af [entreprenørfirmaet]. Dette forhold skyldes ikke, at bunden på fundamentet er ujævnt, men derimod at terræn omkring læmuren befinder sig i forskellig højde.

Det er som tidligere nævnt vores opfattelse, at det er sædvanligt, at soklen kan revne i mindre omfang mellem bygning og læmur pga. almindelige temperaturafhængige bevægelser.

Selvom denne konstaterede mindre revnedannelse i sokkel ved sammenbygningen isoleret set ikke adskiller sig fra tilsvarende ældre bygninger med tilbyggede læmure, og dermed ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand i henhold til vilkårenes pkt. 6, må vi dog også forsat fastholde, at vores kunde på overtagelsestidspunktet for mere end 5 år siden med en alvorlig skadebeskrivelse (K2-karakater) i tilstandsrapportens pkt. 1.2 er gjort opmærksom på revnedannelse i sokkelpuds enkelte steder, bl.a. på side mod carport og ved kælderdør (vores understregning).

Vi har i tidligere brev til Ankenævnet oplyst, at vores kunde på baggrund af overslaget fra murermester, …, på egen regning er velkommen rette henvendelse til ham for etablering den ønskede dilatationsfuge, hvis vores kunde er interesseret i at spare renoveringsudgifter og få foretaget en partiel reparation i stedet for totaludskiftning af læmure.

At vores kunde ikke vælger at gøre brug af denne mulighed, indikerer efter vores opfattelse, at vores kundes primære interesse er at få opført helt nye læmure på trods af, at en etablering af dilatationsfuge efter vores opfattelse relativt simpelt kan foretages mellem hus og bygning ved en partiel reparation.

Vi mener ligeledes, at dette synspunkt støttes af, at vores kunde allerede d. 13. september 2016 (dagen efter skadeanmeldelsen) under første taksators besigtigelse var gået i gang med nedrivning af læmuren mod øst.

Det er derfor heller ikke korrekt, når vores kunde oplyser, at nedrivning af læmuren først blev igangsat efter vores taksator havde besigtiget forholdene og taget fotos.

Som fotos fra første taksators besigtigelse viser, er det helt tydeligt, at læmuren mod øst allerede var delvist nedrevet ved vores hastebesigtigelse d. 13. september 2016. Dette på trods af, at vi under telefonsamtale med kundens murer tidligere samme dag havde oplyst, at mureren skulle afvente med at igangsætte nedrivning af læmure.

Vi henviser til bilag 8 side 1, hvor fotos viser, at læmuren mod øst allerede var delvist nedrevet ved taksators besigtigelse og bilag 6 (telefonnotat), hvor det fremgår, at vi netop bad mureren om ikke at igangsætte nedrivning af læmure.

Vi bemærker, at taksator hele tiden har været af den opfattelse, at der ikke var tale om en dækningsberettiget skade på grund af oplysningerne i tilstandsrapporten, men samtidig også var af den opfattelse, at vores kunde relativt simpelt kunne etablere en dilatationsfuge ved en mindre partiel reparation.

Vores taksator oplyser, at han derfor ikke kan genkende vores kundes udlægning af, at han under den første besigtigelse skulle have aftalt med mureren, at læmure bare kunne nedrives, hvilket jo netop ikke giver nogen mening at tillade, når han var af den opfattelse, at forholdet ikke var dækket af ejerskifteforsikringen, og når etableringen af en dilatationsfuge kunne foretages ved en mindre partiel reparation.

Det bemærkes i øvrigt, at vores kunde slet ikke var til stede ved den første besigtigelse, hvorfor vores kunde ikke har overhørt, hvad taksator og mureren har talt om. For god ordens skal det oplyses, at mureren, som var til stede ved den første besigtigelse, i øvrigt er nabo til vores kunde.

Det er således ikke korrekt, når vores kunde oplyser, at hun har modtaget vores accept eller forhåndsgodkendelse på en nedrivning af læmure, og den foretagne delvise nedrivning af den ene læmur allerede før besigtigelsestidspunktet er derfor efter opfattelse for vores kundes egen risiko. Det fremgår af vilkårenes pkt. 11 C, at udbedring, nedrivning, fjernelse eller destruktion af det beskadigede kun må ske efter aftale med Topdanmark.

Som tidligere nævnt vil etableringen af en dilatationsfuge efter vores opfattelse bremse revnedannelse i murværket omkring sammenkoblingen af læmure og bygning. På baggrund af tilstandsrapportens kritiske K3-skadebeskrivelse, som beskriver revnedannelse mellem læmure og bygning, fordi læmurene 'trækker' i bygningens murværk, er det vores opfattelse, at etableringen af en dilatationsfuge, som tillader de forskellige bevægelser i murværket, har været en forventelig udbedring for vores kunde ved overtagelsen.

Det forhold, at der ikke er sket tilstrækkelig udbedring i ca. 5,5 år fra overtagelsen i april 2011 og indtil anmeldelsen i september 2016, kan desværre have forværret murværkets tilstand.

For god ordens skyld skal vi også bemærke, at vi ikke er enige i vores kundes opfattelse af, at der er benyttet beton ved opmuringen af læmure. Taksator oplyser, at beton normalt består af groft grus eller sten, cement og vand, mens læmurene i modsætning til dette er muret med en normal opmuringsmørtel.

Der fremgår på denne baggrund ikke nye synspunkter i vores kundes supplerende bemærkninger af 22. marts 2017, som ændrer ved vores opfattelse af sagen.

På denne baggrund, må vi fastholde vores afgørelse.

Idet vi også henviser til vores tidligere skrivelse af 13. januar 2017 og 28. februar 2017, afventer vi nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Entreprenøren har undersøgt fundamentet under huset og har i mail af 13/10 2016 bl.a. oplyst:

"Dybden på fundamentet er mindst 90 cm under terræn. Dybden svinger imellem 90 og 100 cm i de huller vi har haft gravet

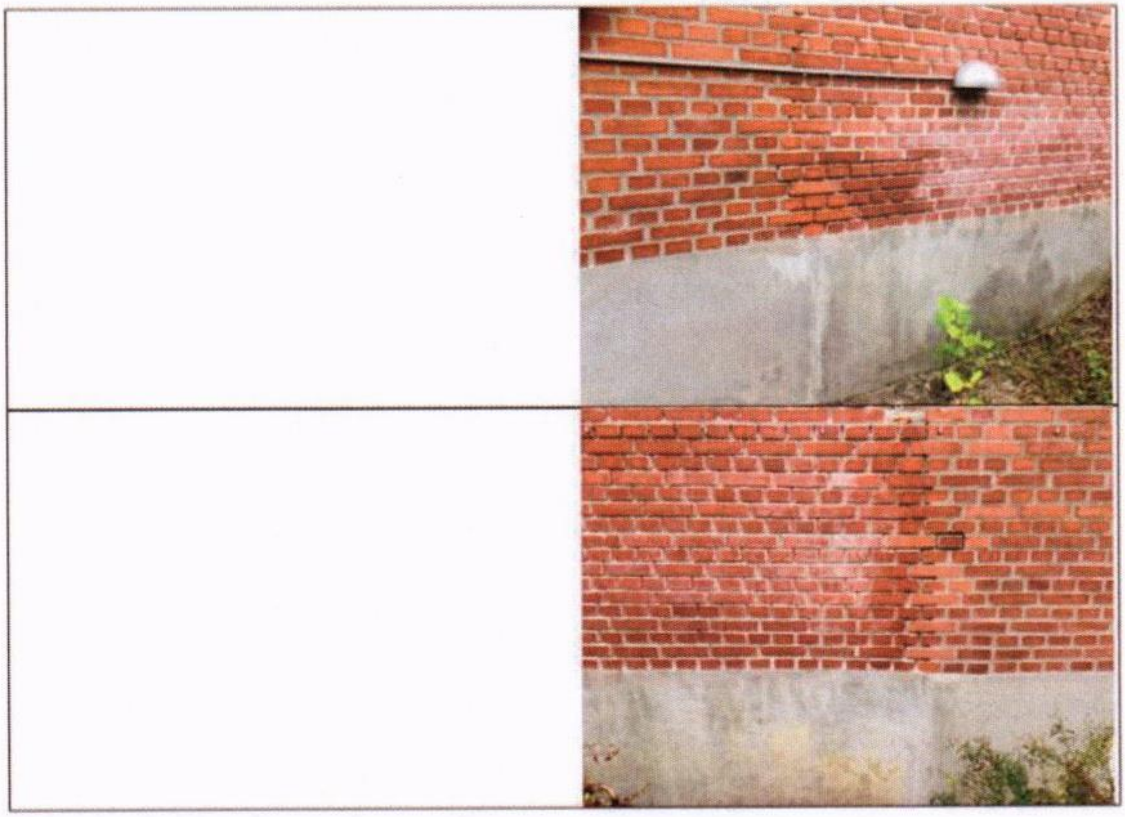
Der er ikke nogen 'trappe' ved kældervæggen."

17. 90109

Nævnet bemærker, at nævnet alene ses at have modtaget uddrag af den af klageren indhentede rapport fra firma1 omkring den bygningssagkyndiges vurdering af læmurene. Af denne rapport fremgår bl.a.:

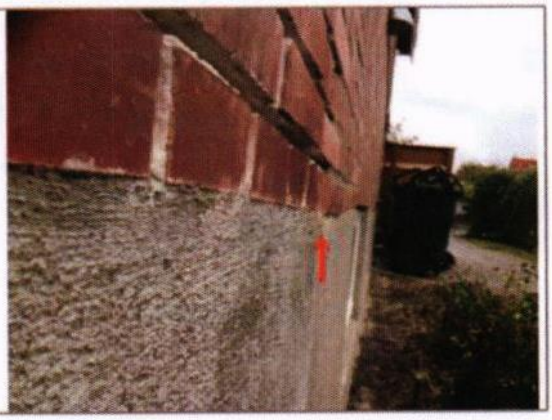
"

Der ses synlig revne i sokkel, som har bredt sig til murværk.



Forskydning i vandret plan.

Det kan tydeligt ses, at murværk og sokkel sætter sig i overgangen til murvingen.



18. 90109

Afvigelse i lodret plan.

Der ses en tydelig forskydning af de to fundamenter.



Murvinge, til venstre for terrasse.



Forskydning i vandret plan.

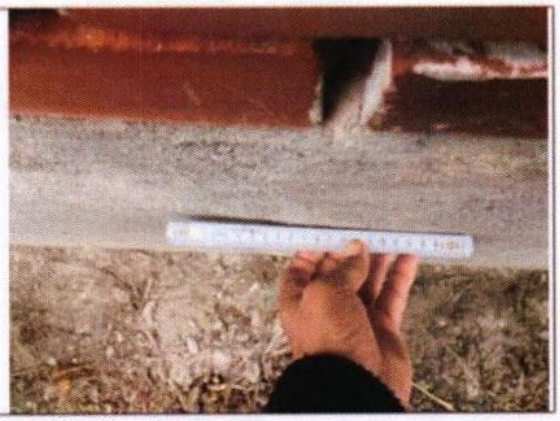
Det kan tydeligt ses, at murværk og sokkel sætter sig i overgangen til murvingen.



19. 90109

Afvigelse i lodret plan.

Der ses en tydelig forskydning af de to fundamenter.



Vurdering af murvinger.

Der er min vurdering at de senere opførte murvinger sætter sig, i forhold til den oprindelige mur.
Der burde have været udført dilatations fuger i overgangen fra hoved ydermur - til murvinger.

Der er min vurdering at de brugte ordvalg i den udførte tilstands-rapport ikke er fyldest gørende.
Som lægmand kan der ud fra den nedskrevne tekst, ikke tolkes at dette skyldes dårlig eller utilstrækkelig fundering.
Der ses niveau forskelle både i vandret og lodret plan.
Ved at murvingerne er blevet sammen muret med hoved muren, vil dette frembringe skader i hoved muren, da hoved murens - mursten trækkes med ud.

"

Af forsikringsbetingelserne (40-E) fremgår det 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.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?
A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)

Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.
Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at

2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen' på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.
…
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 har fået forelagt bilag fra sagen – herunder yderligere korrespondance og fotos.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen, der er fra 1954, den 1/5 2011. Den 12/9 2016 anmeldte hun, at der var revner i ejendommens læmure på grund af sætninger.

Klageren har anført, at der er forskydninger på op til 1-1,5 cm i soklen ved de tilbyggede læmure, at læmurene er fejlfunderede og at der er flere diagonale og parallelle revner i murværket i husets facade. Hun finder, at skaderne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende, idet forholdet vedrørende sokkel og fundament ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Hun har endvidere anført, at skaden skulle have været nævnt i tilstandsrapporten under punkt 1 "Fundamenter og sokler", med angivelse af, at der var tale om en fejlkonstruktion, som skulle bortskaffes eller nedrives.

Selskabet har anført, at tilstandsrapportens oplysninger om forholdene ikke er klart forkert beskrevet, og at klageren ikke har sandsynliggjort, at læmurene er fejlfunderede. Selskabet har ligeledes anført, at forskydningerne i soklen alene har kosmetisk betydning, og at revnerne i soklen ikke går ud over hvad der fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.2, eller at revnerne i øvrigt i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere anført, at der kan være sket forværring af skaden, idet denne først er anmeldt ca. 5 ½ år efter husoverdragelsen. Om udbedringen har selskabet anført, at det kan være hensigtsmæssigt at få adskilt selve murværket på

læmurene fra hovedhuset med en dilatationsfuge/elastisk fuge, så forskellige bevægelser i de to konstruktioner bedre kan optages uden at medføre revnedannelse i murværk efter udbedring.

Det fremgår af sagen, at selskabet har betalt for en undersøgelse af, om fundamentet er ført ned til frostfri dybde. Selskabet har fremlagt en mail af 13/10 2016 fra entreprenøren, hvoraf det fremgår, at fundamentet er ført ned til minimum 90 cm under terræn.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der er fundet en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed sted.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved hendes overtagelse af ejendommen var skader eller nærliggende risiko for skader ved i ejerskifteforsikringens forstand, som gik ud over det anførte i tilstandsrapporten, der blandt andet indeholdt oplysninger om, at der var revner i gavle ved læmure (med karakteren K3), og om, at læmurene havde defekte fuger og løse skifter (med karakteren K2).

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at skaderne på læmurene skyldes fejlfundering. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at anmeldelsen af skaden skete ca. 5 ½ år efter overtagelsen af ejendommen, og at klageren efter nævnets opfattelse ikke har bevist, at revnen i sokkelen har andet end kosmetisk betydning.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

22. 90109

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand