Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2018 blev i sag nr. 91167:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres repræsentant over, at selskabet har afvist at deltage økonomisk i renovering af sylden/udskiftning af sylddele på deres bindingsværksejendom. Klagernes repræsentant har anført, at fodremmen i bindingsværket er under nedbrydning, samt at nedbrydningen holdes i gang af den opstigende grundfugt, idet der ikke er indbygget et kapillarbrydende lag i konstruktionen. Det er repræsentantens opfattelse, at forholdet er forkert anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, da der ikke er tale om en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Den forsikrede bygning er opført i 1880. Klagerne overtog ejendommen den 1/7 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/2 2008.

2. 91167

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Pudslag mangler god vedhæftning partielt. Note: Løs puds konstateret i mindre omfang. Løbende reparation af sokkelpuds må påregnes.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Bindingsværkstavl har murrevner stedvist samt hultlydende puds. Note: Revner og løst puds vurderes at skyldes bevægelser i husets fundament og bindingsværkskonstruktion. Løbende reparation af revner må påregnes.
		K2	Bindingsværk ses med nedbrudt træværk ved samlinger samt generelt i de nederste dele. Note: Nedbrudt træ forekommer, især ved samlinger, endetræ og overpudsning. Der må regnes med fremkomst af yderligere nedbrydning ved blotlægning.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

1	**Fundament/sokler**		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet?	☐	☒ ☐
	Hvis ja, hvor?		
1.2	Er huset efterfunderet?	☐	☒ ☐
	Hvis ja, hvornår?		

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
1. Fundamenter/sokler		
Andet; Type:	*A*	Kampesten.
Andet; Type:	*E*	Søjlefundament.
…		
3. Yder- og indervægge		
Bindingsværk	*A*	
Formur – Murværk med puds	*A*	

Bagmur – Let pladekonstruktion	*A*
Inder-/skillevægge – Murværk	*A*
Inder-/skillevægge – Let pladekonstruktion	*A*
Træ	*E*
Formur – Træ	*E*

I klageskema af 1/8 2017 til nævnet har klagernes repræsentant bl.a. anført:

> "Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> Vi vil opnå, at Ejerskifteforsikringen deltager økonomisk i renovering af sylden. Vi foreslog forsikringsselskabet at vi ville betale en del af omkostningerne. Det præcise omfang af skaden er ikke fastlagt. For at afgøre dette skal pudslaget på sylden slås af hele vejen rundt om huset.
>
> Se bilag A.
>
> 2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
>
> Vi mener, at Topdanmark slipper for nemt af sted med at afvise skaden. Vi mener ikke, at tilstandsrapporten oplyser korrekt om tingenes tilstand.
>
> Se bilag B."

I bilag til klageskema har klagernes repræsentant bl.a. anført:

> "På vegne af [klagerne] skal jeg herved anke den afgørelse som Topdanmark har truffet i forbindelse med ovennævnte skade. Topdanmark afviser skaden.
>
> Beslutningen om at købe ejendommen er truffet på grundlag af tilstandsrapporten samt [ejendomsmæglers] sundhedsattest.
>
> For at være sikker på ikke at blive udsat for økonomiske overraskelser med hensyn til huset, tegner køberne en 10 – årig ejerskifteforsikring i Topdanmark
>
> Man kan således sige, at køber og sælger har gjort, hvad der er muligt for at sikre en tryg fremtid for køber i hvert fald, hvad angår ejendommen og i hvert fald i 10 år.
>
> Nu viser det sig så efterfølgende, at tilstandsrapporten og sundhedsattesten er så overfladisk udarbejdet, at familien nu står med et kæmpeproblem, fordi fodremmen i bindingsværket er under nedbrydning og har været i nedbrydningsproces i lang tid. Nedbrydningen holdes i gang af den opstigende grundfugt, idet der ikke er indbygget et kappilarbrydende lag i konstruktionen.
>
> Selv om der har været gjort alt for at sikre køber i forbindelse med handlens gennemførelse medfører Topdanmarks afvisning af at medvirke til udbedring af skaden, at familiens velfærd er truet, da omkostningerne i forbindelse med udbedring er af en sådan størrelsesorden, at en almindelig familie ikke kan klare det selv. En situation som man jo netop har forsikret sig imod at havne i.

Tilstandsrapport, …:

Tilstandsrapporten nævner intet om fodrem under nedbrydning. Ikke engang et UN. Et UN ville have givet køberne en chance for at opgive købet eller opnået et afslag i købsprisen. Under pkt. 1 fundamenter/sokler er der anført karakteren K1. Er soklen ikke det, som ikke bindingsværkfagfolk forstår ved det underlag huset står på?

Topsikring hævder, at man ikke kan tale om en sokkel ved bindingsværkshuse, men on syld og syldsten.

Hvordan kan man så give soklen karakteren K1 og som signalerer til køber, at huset står godt og solidt?

Det viser sig så nu, at det huset står på, er under nedbrydning.

Hvis der ikke gribes ind i nedbrydningsprocessen, vil huset i løbet af de kommende år fremstå med skæve vægge og revnede tavler i vidt omfang.

Vores anke gælder således 2 forhold:

1.
Hvordan kan det være at der i denne hushandel, hvor der er gjort alt for at sikre køber mod fremtidige økonomiske katastrofer, alligevel opstår en situation, hvor det man forsikrede sig i mod alligevel sker og at skaden afvises?

2.
Hvordan kan soklen få karakteren K1, når der nu ikke er nogen sokkel men syld og syldsten?

Det fremgår **ikke** af tilstandsrapporten at sylden er nedbrudt og bør udskiftes.

Hvorfor giver tilstandsrapporten ikke karakteren UN til hele forholdet omkring syld og syldsten?"

Klagernes repræsentant har endvidere anført:

"**OBS**: Det fremgår af et bilag under C, d. 25.08.16 at man ikke dækker skader på bindingsværk. Hvorfor er det så lige, at man laver en ejerskifteforsikring på en bindingsværkejendom, og måske skulle Topdanmark have oplyst sin kunde herom inden man indgik i forsikringsforholdet."

Selskabet har i brev af 18/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Nærværende sag drejer sig om, hvorvidt ejerskifteforsikringen skal deltage økonomisk i renovering af sylden på vores kundes bindingsværksejendom.

Anken vedrører 2 forhold:

1. Hvordan kan det være at der i denne hushandel, hvor der er gjort alt for at sikre køber mod fremtidige økonomiske katastrofer, alligevel opstår en situation, hvor det man forsikre sig i mod alligevel sker og at skaden afvises?

2. Hvordan kan soklen få karakter K1, når der nu ikke er nogen sokkel men syld og syldsten?
2.2 Det fremgår ikke af tilstandsrapporten at sylden er nedbrudt og bør udskiftes
2.3 Hvorfor giver tilstandsrapporten ikke karakter UN til hele forholdet omkring syld og syldsten?

Her følger fakta om forsikringen
Vores kunder har overtaget ejendommen … den 1. juli 2008 og tegnede en ejerskifteforsikring med vilkår 28-U. Vilkårene vedlægges som bilag 1.

Forsikringen er trådt i kraft den 1. juli 2008 og løber i 10 år.
Selvrisiko på forsikringen er 12.000 kr. dog max 28.000 kr. i forsikringstiden.
Gældende tilstandsrapport er [tilstandsrapport] Bilag 2.
Gældende SundhedsAttest for handlen. Bilag 3.
Gældende forsikringspolice. Bilag 4

Sådan har sagsforløbet været
20.6.2016 – 11.7.2016 Modtaget tlf. anmeldelse om råd i fodremmen m.m.
28.7.2016 Den anmeldte skade besigtiges af [taksator 1]
25.8.2016 Taksator har sendt brev, hvori han afviser det anmeldte forhold.
29.8.2016 Klage over afgørelsen. Ny taksator på sagen for revurdering.
21.9.2016 Den anmeldte skade besigtiget af [taksator 2]
23.9.2016 Taksators revurdering samt fastholdelse af skade ikke er dækket.
9.10.2016 – 31.10.2016 Diverse korrespondance mellem taksator og [klagernes repræsentant]
22.11.2016 Klage sendt til Topdanmarks Kundeklage afdeling.
2.12.2016 Topdanmarks Kundeklage afdelings svar på den fremsendte klage.
5.1.2017 – 21.3.2017 Diverse korrespondance mellem vores kundes rådgiver og Topdanmarks Kundeklageafdeling."
…
Her kan I se, hvad der står i vilkårene
Af vilkårenes punkt 4 A – C fremgår ejerskifteforsikringens skadebegreb, som beskriver, hvilke skader forsikringen dækker.
…
Af vilkårenes punkt 5 A – K fremgår det hvilke forhold, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
…
Her kan I se, hvad der fremgår af den gældende tilstandsrapport
Side 9.
1.2 Sokkel
K1. Pudslag mangler god vedhæftning partielt.
Note: Løs puds konstateret i mindre omfang. Løbende reparation af sokkelpuds må påregnes.
På side 12 under punkt 1 'Fundamenter/sokler' har sælger oplyst, at huset ikke er piloteret, ekstrafunderet eller efterfunderet.
På side 16 er der under punkt 1 'Fundamenter/sokler' oplyst, at disse er med kampesten.
Punkt 3.1 Facader/gavle.
K1. Bindingsværkstavl har murrevner stedvist samt hultlydende puds.
Note: Revner og løst puds vurderes at skyldes bevægelser i husets fundament og bindingsværkskonstruktion. Løbende reparation af revner må påregnes.
K2. Bindingsværk ses med nedbrudt træværk ved samlinger samt generelt i de nederste dele.

Note: Nedbrudt træ forekommer, især ved samlinger, endetræ og overpudsninger. Der må regnes med fremkomst af yderligere nedbrydning ved blotlægning.
På side 16 er der under punkt 3 Yder- og indervægge oplyst, at huset er med bindingsværk.

Oplysninger i SundhedsAttesten.
Side 3:
Punkt 3.1 og 4.5 er ikke prissat, fordi omfanget af udbedring betinger, at der foreligger et projekt med arbejdsbeskrivelse, der kan danne grundlag for bindende tilbudsgivning fra håndværkere.
Side 5 punkt 5. Skønnede restlevetid samt vedligeholdelsestand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygningen.

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
A	Tagbeklædning	11 – 20 år	I	
A	Vinduer/udvendige døre	11 – 20 år	I	
A	Facader/ydervægge	> 20 år	I	
A	Udvendigt træværk	11 – 20 år	I	

I. Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.
Restlevetider og vurdering af vedligeholdelsesstand er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen og er uden ansvar for den bygningssagkyndige. Det forudsætter, at skader og forhold nævnt i tilstandsrapporten repareres/udbedres, samt at normal vedligeholdelse foretages løbende. Vurderingen skal ses i forhold til tilsvarende ejendomme af samme type og årgang.

Den anmeldte skade er besigtiget af to taksatorer
Den anmeldte skade er besigtiget af 2 taksatorer, [taksator 1] og [taksator 2].

De kunne ved deres besigtigelser konstatere, at ejendommen er opført efter datidens byggemetoder og med de materialer, der blev anvendt for ca. 130 år siden, hvor bindingsværkshuset blev opført. Vedlagt Erhvervsstyrelsens information om Bindingsværkshuses konstruktioner. Bilag 5.

De kunne også konstatere, at de skader som er noteret i tilstandsrapporten ikke er blevet udbedret, ligesom der ikke er sket løbende vedligeholdelse af bindingsværket i de ca. 8 år, som vores kunder har ejet ejendommen.

Det har betydet, at skaderne i bindingsværket er blevet forværret.
Ved besigtigelserne kunne det konstateres, at der var nedbrydning i bundrem/stolpeender i det NØ hjørne af huset. Der sås også revner i tavle. På sydfacade vest for udestue sås områder med nedbrudt bundrem.

De oplyser, at de konstaterede skader ikke går ud over, hvad der kan forventes ved det gamle bindingsværkshus, hvor der ikke er sket løbende udbedring af bindingsværket samt reparation af de skader, som er nævnt i tilstandsrapporten.

De oplyser også, at de skader som er nævnt i tilstandsrapporten er blevet forværret på grund af den manglende udbedring.

Det fremgår af vilkårenes punkt 4 A – C at ejerskifteforsikringen dækker aktuelle bygningsskader som var tilstede ved vores kunders overtagelse af ejendommen eller hvor der

er nærliggende risiko for en skade. Skaden skal nedsætte ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Det vil sige, at vores kunders ejendom skal sammenlignes med en tilsvarende ejendom fra 1880, med de skader som er nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikringen dækker blandt andet ikke:
Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten (punkt 5 A)
Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring (punkt 5 B).
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede, overtog ejendommen (punkt 5 D).
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse (punkt 5 G).
Skader, der er forårsaget af forhold som sikrede på grund af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået (punkt 5 I).

Der er derfor ikke tale om en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen

Der er også på policen et forbehold, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker skade, der konstateres på eller udbreder sig fra bindingsværket på grund af, at der sker fugtvandring fra murværket til bindingsværket.

Her får I vores kommentarer til anken
1. Hvordan kan det være, at der i denne hushandel, hvor der er gjort alt for at sikre køber mod fremtidige økonomiske katastrofer, alligevel opstår en situation, hvor det man forsikre sig i mod alligevel sker og at skaden afvises?

Vores kunde har i 2008 valgt at købe et gammelt bindingsværkshus fra 1880, som ifølge de to taksatorer, der har besigtiget ejendommen, er opført efter datidens byggemetoder og med de materialer, der blev anvendt for ca. 130 år siden.

Når man vælger at købe et så gammelt bindingsværkshus, burde man ikke som køber være uvidende om, at det er en hustype, som kræver løbende vedligeholdelse og reparationer for at undgå, at der opstår væsentlige skader.

Den almindelige løbende vedligeholdelse, der er ved så gammelt et bindingsværkshus, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kunder er i forbindelse med køb af huset blevet oplyst om, at de køber et hus med skader, der kræver løbende vedligeholdelse, ligesom der er alvorlige skader på bindingsværket, som kræver et projekt med arbejdsbeskrivelse.

De har fået oplyst, at huset er med syldsten og sokkel. Soklen (pkt. 1.2) har fået karakter K1 med oplysning om at 'Pudslag mangler god vedhæftning partielt. Note: Løs puds konstateret i mindre omfang. Løbende reparation af sokkelpuds må påregnes'.

Herudover har bindingsværket (pkt. 3.1) fået karakter K2. Der er noteret 'Bindingsværk ses med nedbrudt træværk ved samlinger samt generelt i de nederste dele. Note: Ned-

brudt træ forekommer, især ved samlinger, endetræ og overpudsning. Der må regnes med fremkomst af yderligere nedbrydning ved blotlægning'.

I SundhedsAttesten er oplyst 'Punkt 3.1 & 4.5 er ikke prissat, fordi omfanget af udbedring betinger, at der foreligger et projekt med arbejdsbeskrivelse, der kan danne grundlag for bindende tilbudsgivning fra håndværkere'.

Med oplysningerne i tilstandsrapporten, har vores kunder fået advarsel om skader ved sokkel og bindingsværk.

Ejerskifteforsikringen kan alene dække, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Vi har ovenfor forklaret årsagen til, at der ikke er en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

2. Hvordan kan soklen få karakter K1, når der nu ikke er nogen sokkel men syld og syldsten?

Der er en sokkel på huset og den er af syld og syldsten (kampesten). Det var helt sædvanligt ved bindingsværkshusets opførelse i 1880, at opføre det med syld og syldsten (kampesten). Det er også oplyst i tilstandsrapportens på side 16 at 'Fundamenter/sokler' er med kampesten.

2.2 Det fremgår ikke af tilstandsrapporten at sylden er nedbrudt og bør udskiftes.

Vores taksatorer kunne ved de besigtigelser, der er foretaget konstatere, at syldstenene ikke er nedbrudt og ikke skal udskiftes.

2.3 Hvorfor giver tilstandsrapporten ikke karakter UN, til hele forholdet omkring syld og syldsten?

Ejendommen er opført efter datidens byggemetoder og med de materialer, der blev anvendt for ca. 130 år siden.

Den bygningssagkyndige skal alene i tilstandsrapporten notere skader, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Den almindelige konstruktion der er omkring syld og syldsten ved det gamle bindingsværkshus, skal derfor ikke være nævnt i tilstandsrapporten med UN.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten registreret de skader, han kunne konstatere ved ejendommen, da han udarbejdede tilstandsrapporten den 4. februar 2008.

Det vil sige at forholdet er beskrevet og ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Der er ikke tale om en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen
Vi må på baggrund af den fornyede gennemgang fastholde, at der ikke er en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Den gamle bindingsejendom er opført efter datidens byggemetoder og med de materialer, der blev benytte ved husets opførelse i 1880.

Der er i tilstandsrapporten oplyst, at der er skader på bindingsværk og sokkel.

Forsikringen dækker ikke skader, som er nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår af vilkårenes punkt 5 A og 5 D.

De skader, som fremgår af tilstandsrapporten, er ikke blevet udbedret i de 8 år, som vores kunder har ejet ejendommen. En forværring af skaden som følge af at skaderne i tilstandsrapporten er blevet udbedret er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Det fremgår af vilkårenes punkt 5 I.

Vores kunder har endvidere ikke foretaget den løbende almindelige vedligeholdelse af bindingsværket, som skal udføres ved så gammelt et bindingsværk.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som opstår i vores kunders ejertid, ligesom forsikringen ikke dækker skader, der kan henføres til den løbende almindelig vedligeholdelse, der er ved den gamle bindingsværksejendom. Det fremgår af vilkårenes punkt 4 A – 4 C samt 4 G.

Vi må derfor fastholde, at den anmeldte skade ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi venter nu på jeres afgørelse
Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår og den praksis, som er gældende for forsikringen."

Klagernes repræsentant har i brev af 7/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**1.**
Beskrivelsen af husets fundament, altså det huset står på, er karakteriseret med K1. Altså Kosmetiske fejl.

Køberne kunne jo på købstidspunktet ikke vide, at der inde bag det pænt asfalterede sokkelpuds gemte sig en dårlig syld, hvis tilstand er altafgørende for husets stabilitet. Da nu den byggesagkyndige under punktet yder- og indervægge noterer sig, at der er nedbrudt træværk i de nederste dele af bindingsværket, burde han have spurgt sig selv: hvordan mon sylden ser ud?

En karakter på UN ville have hindret, at vi i dag står med dette problem. Et UN ville enten have medført et afslag i salgsprisen, eller at køb/salg overhovedet ikke ville være blevet til noget.

Derfor fastholder vi, at det er den dårlige formulering i tilstandsrapporten, der er skyld i, at [klagerne] nu står overfor en stor psykisk og økonomisk udfordring, som de havde forsikret sig imod. Troede de!

Som det fremgår af taksatorrapporterne antydes det heri, at køberne nærmest 'har sovet i timen' og derfor ikke opdaget syldproblemerne. Man kan meld fuld ret mene det samme om den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten.

2.
De skader, der er på sylden, har først vist sig i de sidste 2 år, efterhånden som overtjæret løst puds og skumfyldninger falder af. Derfor er der jo ikke udført vedligeholdsarbejder på den overpudsede syld i de første 8 år. Men kan da ikke argumentere med at manglende

vedligehold er årsagen til den partielt nedbrudte syld. Man skal da først gøres opmærksom på, at der er et problem, inden man kan begynde at vedligeholde. I tilstandsrapporten bliver sylden eller mistanke til sylden ikke nævnt.

3.
Sælger har da også i sagens natur undladt at gøre opmærksom på syldens tilstand, som han jo må have været vidende om, eftersom han har ladet udføre kosmetiske foranstaltninger for at skjule diverse huller og sylddele, der åbenbart allerede inden salgstidspunktet må have manifesteret sig. Dette forhold næver tilstandsrapporten intet om. Den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, burde i kraft af sin erfaring som minimum have givet karakteren UN til fundament og sokkel.

4.
Vi mener, at Topdanmark i henhold til vilkårene i punkt 4 fra A-C er forpligtet til at deltage i udbedringsomkostningerne ved udskiftning af defekte sylddele.

5.
Hertil kommer den fuldstændig latterlige SundhedsAttest fra [ejendomsmægler].

Købere uden byggeteknisk indsigt tror faktisk, at når et seriøst fortagende som [ejendomsmægler] udarbejder en attest, at så er det noget, man kan regne med. Attesten ser jo godt ud. Når køberne så ydermere tegner en 10 årig ejerskifteforsikring i et selskab, som anbefales af [ejendomsmægler], kan det jo ikke gå helt galt. Troede de!

Som det fremgår af materialet i sagen, har vi forsøgt at få Topdanmark til at medvirke ved en udskiftning af defekte sylddele, men uden at kunne vinde gehør herfor. Derfor har vi bedt Forsikringsankenævnet være behjælpelig med at få Topdanmark i tale. Den enkelte køber i en hushandel har jo ikke alene nogen som helst chance for at kæmpe imod Topdanmarks ubegrænsede juridiske resurser."

Selskabet har i brev af 29/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke med det fremsendte tilgået sagen nye oplysninger af betydning.

Vi må fastholde at den anmeldte skade ikke er dækket af ejerskifteforsikringen af de grunde som fremgår af vores svar til jer fra den 18. august 2017.

Vores kunder har i 2008 valgt at købe et gammelt bindingsværkshus fra 1880, som er opført efter datidens byggemetoder og med de materialer, der blev anvendt for ca. 130 år siden.

Et så gammelt bindingsværkshus kræver løbende vedligeholdelse og reparationer for at undgå, at der opstår væsentlige skader.

Her får I vores svar
Den skade der er anmeldt vedrører den nederste del af bindingsværket på ejendommen.

Bindingsværket/den nederste del af bindingsværket har ikke noget med fundamentet at gøre. Fundamentet er af kampesten hvilket også fremgår af tilstandsrapporten.

Der er gennem husets 130 årige levetid udført reparationer på huset. Uanset dette har den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten i 2008 kun-

ne konstatere alvorlige skader ved bindingsværket. Han har derfor givet forholdet karakter K2 samt K1 og registreret:

3.1 Yder- og indervægge/facader/gavle
Karakter K1. Registrering og note: Bindingsværkstavl har murrevner stedvist samt hultlydende puds.
Note: Revner og løst puds vurderes at skyldes bevægelser i husets fundament og bindingsværkskonstruktion. Løbende reparation af revner må påregnes.
Karakter K2. Registrering og note: Bindingsværk ses med nedbrudt træværk ved samlinger samt generelt i de nederste dele.
Note: Nedbrudt træ forekommer, især ved samlinger, endetræ og overpudsninger. Der må regnes med fremkomst af yderligere nedbrydning ved blotlægning.

K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

K1 beskriver, at der er en skade som er mindre alvorlig. K1 er ikke en kosmetisk skade, som oplyst af vores kundes rådgiver. Hvis det havde været en kosmetisk skade ville karakteren have været KO.

Karakteren står ikke alene men skal læses sammen med det efterfølgende tekst i tilstandsrapporten. Det fremgår af gældende retspraksis.

På baggrund af det registrerede ud for karakter K2 kan vores kunder ikke være uvidende om, at de har købt et hus, hvor der er alvorlige skader på bindingsværket, som skal udbedres og hvor der skal regnes med yderligere nedbrydning ved blotlægning.

Det forhold, at der er givet karakter K1 og K2 medfører ikke, at udbedring kan undlades i næsten 8 år. Tværtimod betyder det, at en reparation skal udføres for at de konstaterede skade ikke bliver forværret.

Karakter K1 og K2 betyder heller ikke, at den løbende almindelig vedligeholdelse kan undlades.

Det forhold at der nu næsten 8 år efter at vores kunde har overtaget ejendommen ikke er sket udbedring af de skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, ligesom der ikke er sket løbende vedligeholdelse af bindingsværket, har betydet, at skaderne er blevet forværret. Det har dog ikke medført skader på andre bygningsdele.

Vi finder at karakter K1 og K2 med efterfølgende tekst, har været korrekt i 2008. Vi må derfor fastholde, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og ikke klart forkert beskrevet.

Med oplysningerne i tilstandsrapporten har vores kunder haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning.

Vi er uforstående over for at vores kundes rådgiver ikke finder, at SundhedsAttesten er noget værd.

Der er netop i SundhedsAttesten, som vores kunder har fået udleveret i forbindelse med deres køb af ejendommen oplyst at 'Punkt 3.1 & 4.5 er ikke prissat, fordi omfanget af ud-

bedring betinger, at der foreligger et projekt med arbejdsbeskrivelse, der kan danne grundlag for bindende tilbudsgivning fra håndværkere'.

Hvis vores kunder ønskede at få vished for hvilke arbejder, der skulle udføres på bindingsværket nævnt i tilstandsrapportens punkt 3.1, kunne det have været afklaret ved at vores kunder i 2008 havde fået udarbejdet det projekt, som der er opfordret til i SundhedsAttesten.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må på baggrund af den fornyede gennemgang fastholde, at der ikke er en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen af de grunde, som fremgår af vores svar til jer fra den 18. august 2017.

Den gamle bindingsejendom er opført efter datidens byggemetoder og med de materialer, der blev benytte ved husets opførelse i 1880.

Der er i policen et forbehold, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker skade, der konstateres på eller udbreder sig fra bindingsværket på grund af, at der sker fugtvandring fra murværket til bindingsværket.

Der er i tilstandsrapporten oplyst, at der er skader på bindingsværk og sokkel.

Forsikringen dækker ikke skader, som er nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår af vilkårenes punkt 5 A og 5 D.

De skader, som fremgår af tilstandsrapporten, er ikke blevet udbedret i de 8 år, som vores kunder har ejet ejendommen. En forværring af skaden som følge af at skaderne i tilstandsrapporten ikke er blevet udbedret er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Det fremgår af vilkårenes punkt 5 I.

Vores kunder har endvidere ikke foretaget den løbende almindelige vedligeholdelse af bindingsværket, som skal udføres ved så gammelt et bindingsværk.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som opstår i vores kunders ejertid, ligesom forsikringen ikke dækker skader, der kan henføres til den løbende almindelig vedligeholdelse, der er ved den gamle bindingsværksejendom. Det fremgår af vilkårenes punkt 4 A – 4 C samt 4 G.

Vi venter nu på jeres afgørelse
Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår og den praksis, som er gældende for forsikringen."

Klagernes repræsentant har i brev af 16/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener fortsat at selskabet løber fra sit ansvar med henvisning til manglende vedligehold selvom skaden først viser sig i april 2016 ca. 8 år efter overtagelsen.

Havde tilstandsrapporten været udarbejdet på en ordentlig og forsvarlig måde, havde sokkel og syld fået karakteren 'UN'.

Selskabet henviser endvidere til, at kunden burde være klar over at sylden er nedbrudt. Når det er så indlysende, hvorfor har den byggesagkyndige så ikke gjort opmærksom på det med karakteren 'UN'?

Hvis vedkommende, der udarbejdede tilstandsrapporten for Top Danmark havde gjort det, var køberne aldrig havnet i en situation, hvor familiens velfærd står på spil."

Selskabet har i brev af 26/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"…
Jeg kan se at [klagernes repræsentant] finder at tilstandsrapporten er udarbejdet for Topdanmark. Det er ikke korrekt. Tilstandsrapporten er udarbejdet for sælger af ejendommen og til brug for en eventuel køber af ejendommen. Tilstandsrapporten er også grundlaget for tegning af en ejerskifteforsikring, hvorfor det også for forsikringsselskabet er af stor betydning, at oplysningerne i tilstandsrapporten er korrekte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af udarbejdet sundhedsattest af 4/2 2008 fremgår bl.a.:

"Hvad er en [ejendomsmægler] SundhedsAttest
Som en ekstra service og for at sikre, at der fremkommer så mange relevante oplysninger som muligt om de ejendomme, der er til salg hos [ejendomsmægler], har vi udarbejdet en **[ejendomsmægler]** *SundhedsAttest*, der supplerer tilstandsrapporten for ovennævnte ejendom.

[Ejendomsmægler] *SundhedsAttest* er en selvstændig rapport, som giver en række supplerende oplysninger om ejendommen. Oplysningerne kan være vigtige for den samlede vurdering af ejendommen, og dermed for en eventuel beslutning om køb.
…
3. Registrerede skader eller tegn på skader (uddrag af tilstandsrapporten) **samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader**
(K2 og K3)

Kun skader med karakter K2 og K3 er anført og prissat. (Kosmetiske og mindre alvorlige skader er ikke prissat, da de henregnes under almindelige vedligeholdelsesudgifter til ejendommen.)
…
Bygningssagkyndiges bemærkninger til prissætning:

Hvor intet andet er angivet, er de skønnede priser for lokal reparation, der genopretter bygningdelen, så den forventede normale levetid kan opretholdes ved almindelig vedligeholdelse. De skønnede priser forudsætter endvidere en samtidig udbedring.
Følgende punkter 8.16 – 4.2 er skønnet pris på udskiftning i stedet for reparation.
Punkt 3.1 & 4.5 er ikke prissat, fordi omfanget af udbedring betinger, at der foreligger et projekt med arbejdsbeskrivelse, der kan danne grundlag for bindende tilbudsgivning fra håndværkere.
Der må påregnes udgift til lift eller stillads ved udbedring af 8.16.

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Garage/udhus, Bygning C: Staldbygning, Bygning D: Staldbygning, Bygning E: Havestue/udestue, Bygning F: Udhus/skur, Bygning G: Brændeskur

Litra	Bygningsdel	Materiale	Arbejde	I alt (excl. moms)
A	3.1 Yder- og indervægge			
A	8.16 Tagkonstruktion	1.000,00 kr.	1.000,00 kr.	2.000,00 kr.
E	4.2 Vinduer og døre	10.000,00 kr.	10.000,00 kr.	20.000,00 kr.
E	4.5 Vinduer og døre			
E	4.5 Vinduer og døre	2.000,00 kr.	1.000,00 kr.	3.000,00 kr.
E	8.5 Tagkonstruktion	500,00 kr.	1.000,00 kr.	1.500,00 kr.
E	8.6 Tagkonstruktion	100,00 kr.	200,00 kr.	300,00 kr.
E	8.2 Tagkonstruktion	3.000,00 kr.	3.000,00 kr.	6.000,00 kr.

…

5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelsesstand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Garage/udhus, Bygning C: Staldbygning, Bygning D: Staldbygning, Bygning E: Havestue/udestue, Bygning F. Udhus/skur, Bygning G: Brændeskur

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
A	Tagbeklædning	11 - 20 år	I	
A	Vinduer/Udvendige døre	11 - 20 år	I	
A	Facader/Ydervægge	> 20 år	I	
A	Udvendigt træværk	11 - 20 år	I	

I. Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

…

Restlevetider og vurdering af vedligeholdelsesstand er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen og er uden ansvar for den bygningssagkyndige. Det forudsættes, at skader og forhold nævnt i tilstandsrapporten repareres/udbedres, samt at normal vedligeholdelse foretages løbende. Vurderingen skal ses i forhold til tilsvarende ejendomme af samme type og årgang."

Af brev af 25/8 2016 fra selskabets [taksator 1] til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg besigtigede d. 28. juli 2016 sammen med [klager] og [klagernes repræsentant] jeres hus hvor I har anmeldt en række skader ved sokkel og bindingsværk-ydervægge.

Huset er fra 1880 og I har overtaget det for 8 år siden i juli 2008. Det er oplyst at der ikke er foretaget reparationer af sokkel/mur/bindingsværk i ejertiden.

I område ved NØ hjørne kunne konstateres nedbrud i bundrem/stolpeender samt områder med overpudset træ/pu-skum. Der sås revner i tavl.
På sydfacade vest for udestue sås område med nedbrudt bundrem.

I tilstandsrapporten er i pkt. 3.1 med karakteren K2 noteret at:
'Bindingsværk ses med nedbrudt træværk ved samlinger samt generelt i de nederste dele. Note. Nedbrudt træ forekommer, især ved samlinger, endetræ og overpudsning. Der må regnes med fremkomst af yderligere nedbrydning ved blotlægning'

Det er min vurdering at I med karakteren K2 der beskriver *'en alvorlig skade der vil medføre at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid'*, har fået en retvisende beskrivelse af de konstaterede forhold. Det må her endvidere påpeges, at der er forløbet over 8 år fra tilstandrapportens udarbejdelse til anmeldelsen og at forholdet/skaden kan have udviklet sig siden da.

Endvidere advares der om at *'der må regnes med yderligere nedbrydning ved blotlægning'*

Sluttelig er der i selve forsikringspolicen indsat følgende forbehold:
'Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra bindingsværket på grund af at der sker fugtvandring fra murværket til bindingsværket.'

På baggrund af ovenstående må den anmeldte skade afvises.

Vedr. revner i murtavl er der i tilstandsrapporten pkt. 3.1 med karakteren K1 noteret: *'Bindingsværktavl har murrevner stedvist samt hultlydende puds.*
Note: revner og løst puds vurderes at skyldes bevægelser i husets fundament og bindingsværkkonstruktion. Løbende reparation af revner må påregnes.'

Det er min vurdering at I med beskrivelsen har fået en retvisende beskrivelse af de konstaterede forhold. Det må her endvidere påpeges, at der er forløbet over 8 år fra tilstandrapportens udarbejdelse til anmeldelsen og at forholdet/skaden kan have udviklet sig siden da. I gøres også i teksten opmærksom på at der påhviler jer en løbende vedligeholdelse og udbedring af revner der vil genopstå, fordi der er bevægelser i husets fundament og bindingsværkskonstruktion.

På baggrund af ovenstående må den anmeldte skade afvises.

Det blev ved besigtigelsen diskuteret om bindingsværkets bundrem hører til sokkel eller bindingsværket samt om hvorvidt der skal være en fugtspærre eller ej.

Af nedenstående uddrag fra bogen 'Bindingsværkshuset' af Ulf Vejlby fremgår det at bundrem er en del af den nederste del af bindingsværk-væggen.
…
Jeg har ikke kunnet finde noget materiale der beskriver om der skal være en egentlig fugtspærre mellem bundrem og kampestenssokkel i et hus fra 1880.
Min erfaring siger mig at det skal der ikke. Selv hvis der skulle, ville en fugtspærre (murpap) fra 1880 forlængst være nedbrudt og uden virkning. Det er således ikke forventeligt at der under bindingsværk fra 1880 skal forefindes en virksom fugtspærre."

Af brev af 23/9 2016 fra selskabets [taksator 2] til klageren fremgår bl.a.:

"**Baggrund/Oplysninger om dit forsikringsforhold**
Vilkår for udvidet ejerskifteforsikring 28 - U1
Overtagelse af ejendom er jf. købsaftale sket den 1. juli 2008.
Ejendommens hovedhus er oplyst til at være opført i 1880.
…
Du har anmeldt:
Skader på fodrem på bindingsværk.

Vores afgørelse
Jeg har gennemgået alle sagens akter. Jeg besigtigede d. 21. september 2016 sammen med [klager] og [klagernes repræsentant] jeres hus og har talt med tidligere skadekonsulent [taksator 1].
Skaden er drøftet med vores juridiske afdeling.
På baggrund af den seneste gennemgang mener jeg, at sagen er afgjort korrekt. Derfor fastholder vi vores tidligere afgørelse.

Vores redegørelse
Din rådgiver begrunder klagen med følgende:
Som sagt ved gennemgangen forstår vi ikke, hvordan soklens tilstand kan få karakteren K1, når den i den virkelige verden skulle hedde K3.
Det kan da godt være, at man ikke brugte fugtspærre i 1880. Eftersom syldstenene ikke er tilhuggede, er der kapillarsugende materiale mellem syldstenene, som har medført opstigende grundfugt og nedbrudt fodremmen, som samtidig har været pakket ind i en ikke diffusionsåben overflade.
Hele dette skisma har givet karakteren K1. Det på denne baggrund at vi ønsker at anke din afgørelse.
Ved min besigtigelse så jeg de beskadigede områder og vi snakkede om fugtspærre eller ej. Jeg udleverede Erhvervsstyrelsens information omkring din hustype Bindingsværks hus Her står der følgende: 'Bindingsværkshuset er opført på fundament af syldsten (kampesten). Det er traditionelt ikke ført til frostfri dybde (90 cm). Fundamentet er ikke sikret mod bevægelser eller opstigende grundfugt.
Samt
Bindingsværkets trækonstruktion (yder- og indervægge) er ofte uden fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap). Fugt kan derfor suges op i konstruktionen, hvilket kan medføre mørkfarvning (skimmelvækst), råd og svampeangreb.

Under vedligeholdelse står der følgende:
Vedligeholdelse
Hustypen kræver løbende vedligeholdelse på grund af de fugtfølsomme konstruktioner. Der skal normalt regnes med jævnlig (i nogle tilfælde årlig) gennemgang og udbedring af bindingsværk, overfladebehandling af sokkel, kalkning af tavl m.v. for at sikre holdbarheden

I den tilsvarende vedr landhuset står der stort set det samme.

I den 8 år gamle tilstandsrapport står der følgende vedr. sokkel: Pudslag mangler god vedhæftning partielt. Note Løs puds konstateret i mindre omfang. Løbende reparation må påregnes.

Sokkel er jo den del der er over jorden og fundamentet er den del der er under jorden. Og begge er i nærværende udført med syldsten og udvendige hulrum er lukket med mørtelpuds. Det er oplyst at der ikke er udført reparationer af sokkel eller bindingsværk.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. **Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen.**

Afvisningen er derfor begrundet med, at forholdet ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af

samme alder (1880) i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket ifølge jeres forsikringsbetingelser er en af forudsætningerne for at opnå erstatning.

I tilstandsrapporten er i pkt. 3.1 med karakteren K2 noteret at:
'Bindingsværk ses med nedbrudt træværk ved samlinger samt generelt i de nederste dele. Note. Nedbrudt træ forekommer, især ved samlinger, ***endetræ og overpudsning. Der må regnes med fremkomst af yderligere nedbrydning ved blotlægning'***

Der er i tilstandsrapporten pkt. 3.1 med karakteren K1 noteret:

'Bindingsværktavl har murrevner stedvist samt hultlydende puds.
Note: revner og løst puds vurderes at skyldes bevægelser i husets fundament og bindingsværkkonstruktion. ***Løbende reparation af revner må påregnes.'***

I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.2 sokkel noteret:

'Pudslag mangler god vedhæftning partielt. Note: Løs puds konstateret i mindre omfang. Løbende reparation af sokkelpuds må påregnes.'

Jeg vurderer at det på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten er givet et retvisende billed af tilstanden og den vedligeholdelse der må påregnes efterfølgende. Denne vedligeholdelse er ikke sket. Manglende udbedring af skader nævnt i tilstandsrapporten kan medføre en udvikling fra K1 til K2 eller K3.

Afvisningen er derfor også begrundet med, at din ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet, hvilket du kan læse mere om i dine forsikringsbetingelser.

Sluttelig er der i selve forsikringspolicen indsat følgende forbehold:
'Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra bindingsværket på grund af, at der sker fugtvandring fra murværket til bindingsværket.'

Der henvises i øvrigt til [taksator 1s] rapport af 28. august 2016."

Af Erhvervsstyrelsens information om bindingsværkshuses konstruktioner fremgår bl.a.:

"**Fundament/gulve**
Bindingsværkshuset er opført på fundament af syldsten (kampesten). Det er traditionelt ikke ført til frostfri dybde (90 cm). Fundamentet er ikke sikret mod bevægelser eller opstigende grundfugt.

Omkring huset er der ofte stenbelægning med fald væk fra bygningen. Gulve er udført direkte oven på jorden (f.eks. på et stampet lerlag) og er derfor ikke sikret mod fugt nedefra.
…
OBS Punkter

Fundament/gulve
Gulve (tegl, træ m.v.) udført direkte på jord kan give fugtproblemer, som eventuelt kan medføre råd og svampeangreb og/eller skimmelvækst (herunder lugtgener).

Tagrender benyttes ikke på stråtage. Derfor vil en del af regnvandet fra stråtaget ramme den nederste del af ydervæggen og syldstensfundamentet. Hvis der er fald mod bygnin-

gen, kan vand samles ved huset. Dette kan bevirke pudeafskalning og opfugtning af det udfyldende murværk (tavl) samt fugtophobning i bindingsværket.

Vægge
Bindingsværkets trækonstruktion (yder- og indervægge) er ofte uden fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap). Fugt kan derfor suges op i konstruktionen, hvilket kan medføre mørkfarvning*. Væggene er normalt ude af lod, dvs. at de kan hælde lidt udad eller indad.
…
Vedligeholdelse
Hustypen kræver løbende vedligeholdelse på grund af de fugtfølsomme konstruktioner. Der skal normalt regnes med jævnlig (i nogle tilfælde årlig) gennemgang og udbedring af bindingsværk, overfladebehandling af sokkel, kalkning af tavl m.v. for at sikre holdbarheden.
…
*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres."

Af police af 25/6 2008 fremgår bl.a.:

"**Særlige vilkår**
…
Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra bindingsværket på grund af, at der sker fugtvandring fra murværket til bindingsværket."

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.

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.

B Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring.

C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

E Skader og nærliggende risiko for skader i en bygningsdel, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, fx tillukkede lemme og placering af møbler over kryberumslemme.

F Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

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.

J Skader / følgeskader, der er opstået, efter at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis sikrede i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.

K Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1880. Klagerne overtog ejendommen den 1/7 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/2 2008.

Klagerne er utilfredse med, at selskabet har afvist at deltage økonomisk i renovering af sylden/udskiftning af sylddele på deres bindingsværksejendom. Klagernes repræsentant har anført, at fodremmen i bindingsværket er under nedbrydning, samt at nedbrydningen holdes i gang af den opstigende grundfugt, idet der ikke er indbygget et kapillarbrydende lag i konstruktionen. Det er repræsentantens opfattelse, at forholdet er forkert anmærket i tilstandsrapporten.

Klagerens repræsentant er uforstående over for, hvordan soklen i tilstandsrapporten kan få karakteren K1. Klagernes repræsentant har anført, at tilstandsrapporten intet nævner om, at sylden er nedbrudt og bør udskiftes. Det er repræsentantens opfattelse, at forholdet burde have været noteret med karakteren UN.

Klagernes repræsentant har anført, at skaderne på sylden først har vist sig i de sidste 2 år efterhånden som overtjæret løst puds og skumfyldninger er faldet af, hvorfor der ikke er udført vedligeholdelsesarbejder.

Selskabet har anført, at skaden er besigtiget af to taksatorer, der i forbindelse med besigtigelsen konstaterede, at ejendommen er opført efter datidens byggemetoder og med de materialer, der blev anvendt for cirka 130 år siden, hvor bindingsværkshuset blev opført. Omkring besigtigelsen har selskabet videre anført: "de kunne også konstatere, at de skader som er noteret i tilstandsrapporten ikke er blevet udbedret, ligesom der ikke er sket løbende vedligeholdelse af bindingsværket i de ca. 8 år, som vores kunder har ejet ejendommen. Det har betydet, at skaderne i bindingsværket er blevet forværret. Ved besigtigelserne kunne det konstateres, at der var nedbrydning i bundrem/stolpeenheder i det NØ hjørne af huset. Der sås også revner i tavle. På sydfacade vest for udestue sås områder med nedbrudt bundrem. De oplyser, at de konstaterede skader ikke går ud over, hvad der kan forventes ved det gamle bindingsværkshus, hvor der ikke er sket løbende udbedring af bindingsværket samt reparation af de skader, som er nævnt i tilstandsrapporten. De oplyser også, at de skader som er nævnt i tilstandsrapporten er blevet forværret på grund af den manglende udbedring".

21. 91167

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, da der ikke er tale om en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har henvist til punkt 1.2 og 3.1 i tilstandsrapporten, hvorved klagerne er blevet advaret om skader ved sokkel og bindingsværk. I medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 5 A og 5 D dækker forsikringen ikke skader, som er nævnt i tilstandsrapporten. De skader, der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke blevet udbedret i de 8 år, hvor klagerne har ejet ejendommen. En forværring af skaden, som følge af at skaderne i tilstandsrapporten ikke er blevet udbedret, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5 I.

Selskabet har videre henvist til sundhedsattesten, hvor det er oplyst, at tilstandsrapportens punkt 3.1 og 4.5 ikke er prissat, idet omfanget af udbedringen betinger, at der foreligger et projekt med arbejdsbeskrivelse. Klagerne kunne således i 2008 have fået udarbejdet det projekt, der er opfordret til i sundhedsattesten, for at have fået afklaret, hvilket arbejde, der skulle udføres på bindingsværket som nævnt i tilstandsrapportens punkt 3.1.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har foretaget den løbende almindelige vedligeholdelse, og at forsikringen ikke dækker skader, der kan henføres hertil, samt skader, der opstår i klagernes ejertid.

Selskabet har endvidere henvist til forbeholdet i policen, hvoraf det fremgår, at "forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra bindingsværket på grund af, at der sker fugtvandring fra murværket til bindingsværket".

Af Erhvervsstyrelsens information om bindingsværkshuses konstruktioner fremgår det blandt andet omkring "fundament/gulve", at "bindingsværkshuset er opført på fundament af syldsten (kampesten). Det er traditionelt ikke ført til frostfri dybde (90 cm). Fundamentet er ikke sikret mod bevægelser eller opstigende grundfugt". Omkring "vedligeholdelse" fremgår det, at "hustypen kræver løbende vedligeholdelse på grund af de fugtfølsomme konstruktioner. Der skal normalt regnes med jævnlig (i nogle tilfælde år-

lig) gennemgang og udbedring af bindingsværk, overfladebehandling af sokkel, kalkning af tavl m.v. for at sikre holdbarheden".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.2 (sokler) med karakteren K1, at "pudslag mangler god vedhæftning partielt. Note: Løs puds konstateret i mindre omfang. Løbende reparation af sokkelpuds må påregnes". Af punkt 3.1 (facader /gavle) fremgår det med karakteren K1, at "bindingsværkstavl har murrevner stedvist samt hultlydende puds. Note: Revner og løst puds vurderes at skyldes bevægelser i husets fundament og bindingsværkskonstruktion. Løbende reparation af revner må påregnes". Med karakteren K2 er endvidere anført, at "bindingsværk ses med nedbrudt træværk ved samlinger samt generelt i de nederste dele. Note: Nedbrudt træ forekommer, især ved samlinger, endetræ og overpudsning. Der må regnes med fremkomst af yderligere nedbrydning ved blotlægning".

Af sundhedsattest af 4/2 2008, der er udarbejdet som et supplement til tilstandsrapporten, fremgår det blandt andet af punkt 3 (registrerede skader eller tegn på skader samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader), at "punkt 3.1 & 4.5 er ikke prissat, fordi omfanget af udbedring betinger, at der foreligger et projekt med arbejdsbeskrivelse, der kan danne grundlag for bindende tilbudsgivning fra håndværkere". Det fremgår endvidere af punkt 5 (skønnede restlevetider samt vedligeholdelsesstand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning), at restlevetiden for facader/ydervægge er mere end 20 år samt for udvendigt træværk 11-20 år. Omkring vedligeholdelsesstanden fremgår det, at "vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse". Det fremgår endvidere, at "restlevetider og vurdering af vedligeholdelsesstand er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen og er uden ansvar for den bygningssagkyndige. Det forudsættes, at skader og forhold nævnt i tilstandsrapporten repareres/udbedres, samt at normal vedligeholdelse foretages løbende. Vurderingen skal ses i forhold til tilsvarende ejendomme af samme type og årgang".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for det anmeldte forhold med henvisning til, at der ikke er tale om en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et gammelt bindingsværkshus fra 1880, som kræver løbende vedligeholdelse. Nævnet har hertil lagt vægt på, at det ved besigtigelsen af ejendommen kunne konstateres, at de skader, der er noteret i tilstandsrapporten, ikke er blevet udbedret, og at skaderne er blevet forværret på grund af den manglende udbedring, samt at der ikke er sket løbende vedligeholdelse af bindingsværket i øvrigt i klagernes 8-årige ejertid.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det ved besigtigelsen af ejendommen kunne konstateres nedbrydning i bundrem/stolpeenheder, samt at det af tilstandsrapportens punkt 1.2 (sokkel) og 3.1 (facader/gavle) fremgår, at der er skader på sokkel og bindingsværk, og at løbende vedligeholdelse må påregnes, og at det af punkt 3.1 med karakteren K2 fremgår, at "bindingsværk ses med nedbrudt træværk ved samlinger samt generelt i de nederste dele. Note: Nedbrudt træ forekommer, især ved samlinger, endetræ og overpudsning. Der må regnes med fremkomst af yderligere nedbrydning ved blotlægning". Nævnet finder herefter, at forholdet må anses for beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har bevist, at forholdet er af en sådan karakter, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende, så klagerne ikke på grund af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af sundhedsattesten fremgår, at punkt 3.1 og 4.5 i tilstandsrapporten ikke er prissat, "fordi omfanget af udbedring betinger, at der foreligger et projekt med arbejdsbeskrivelse, der kan danne grundlag for bindende tilbudsgivning fra håndværkere".

Det, som klagernes repræsentant i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand