

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 70.745:

XXXX XXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
 Borupvang 4
 2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på ejendommens facade.

Selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom, der er opført i 1926, har en tilbygning fra 2001. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20/5 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"Generelle kommentarer til bygningens tilstand:

Boligen er opført i varierende kvalitet og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan påregnes.

Ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg. Ikke alle konstruktionerne kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

...

B Beboelse - tilbygning

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K2

Pudsarbejde er ikke gjort helt færdigt.
Der er revner og manglende færdiggørelse i forskelling ved tag."

Der er tillige den 20/5 2005 udarbejdet en Home SundhedsAttest på ejendommen. Af denne fremgår bl.a.:

"Følgende punkter: Bygn. A: 3.1, 6.2, 8.3, 8.6, 8.7, 8.11. Bygning B: 3.1, 8.6 og 9.4 er ikke prissat, fordi omfanget af udbedring betinger, at der foreligger et projekt med arbejdsbeskrivelse, der kan danne grundlag for bindende tilbudsgivning fra håndværkere."

Klageren anmeldte ved skadeanmeldelse af 30/11 2005 en række skader til selskabet. Et af de anmeldte forhold var defekte facadepudsefelter. Som følge heraf foretog skadekonsulent O.C. fra Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S den 19/12 2005 besigtigelse af forholdene på vegne af selskabet. Som følge heraf anførte han i skadekonsulentrapport af 4/1 2006:

"Ved besigtigelsen sås der at være felter i facadepudsen med afskalninger og porøse flader. Felterne sås specielt på tilbygningen, som er fra 2001. Umiddelbart sås der vand fra bagsiden af tagrenderne/tagfoden, som løb ned af væggen.

Forsikringstagers håndværker har udtalt til forsikringstager, at problemet med den porøse overflade skyldes, at tagfoden ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, således at overfladerne bliver udsat for større mængder vandpåvirkning.

Ved besigtigelsen sås, at der var steder, hvor de udvendige overflader er pudset eller repareret med en form for almindelig sandspartel."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 18/1 2006 til klagerne:

"Det fremgår af skadekonsulentens oplysninger, at der er felter i facadepudsen med afskalninger og porøse flader.

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, se vilkårenes 5a nedenfor.

Det er nævnt i tilstandsrapportens punkt 3.1 vedrørende facader/gavle på både bygning A og B, at pudsarbejde er ikke gjort helt færdigt. Der er revner og manglende færdiggørelse i forskalling ved tag. Forholdet har fået karakteren K2. K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Forsikringen dækker derfor desværre ikke det anmeldte forhold, da skaden er omtalt i tilstandsrapporten."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 28/7 2006 til selskabet:

"Under henvisning til forsikringens afslag på dækning af 'defekte facadepudsfelter' i brev af 18. januar 2006 skal vi hermed gøre opmærksom på, at vi ikke kan acceptere afslaget på dette punkt i jeres brev.

Grunden hertil er, at vi stadig er af den opfattelse, at punktet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten samt undersøgt fyldestgørende.

Det vi kan konstatere er, at facadepudsen smuldrer på vores tilbygning, der er fra 2001. Som det tidligere er dokumenteret på billeder, er der store facadepudsfelter, som helt krakelerer og smuldrer helt ind i fugerne.

I tilstandsrapporten Lb. nr. H-05-0 ... står der om dette punkt B. Beboelse - tilbygning: 3. Yder- og indervægge 3.1: Facader/gavle: (**Pudsearbejdet er ikke gjort helt færdigt**).

Der har været to faglærte murer samt en arkitekt (byggesagkyndig som er godkendt af boligministeriet) der samstemmende udtaler, at de krakelerede facader må skyldes forkert blandingsforhold i mørtel og puds (angiveligt forkert - for lidt cement i blandingen).

Disse tre sagkyndige mener ikke, at det har noget at gøre med, at 'pudsearbejdet' ikke er gjort færdigt. Endvidere ser det også mærkeligt ud, at den manglende færdiggørelse sådan skulle forekomme i pletvis større felter tilfældigt på facaden!

O.C. har i sin rapport konkluderet alene på en visuel besigtigelse af facaden (rapport af 4. januar 2006)."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 3/8 2006 til klagerne:

"I oplyser i jeres brev, at I har haft en murer og en arkitekt til at besigtige det anmeldte forhold. De formoder, at årsagen til de krakelerede facader må skyldes et forkert blandingsforhold, og at det er mærkeligt, at den manglende færdiggørelse skulle forekomme i pletvis større felter tilfældigt på facaden.

Det er oplyst i tilstandsrapportens punkt 3.1 vedrørende facader/gavle på begge bygninger, at pudsarbejde ikke er gjort helt færdigt.

Forholdet har fået karakteren K2. K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Den bygnings-sagkyndige har oplyst om, at der er tale om en alvorlig skade. I er derfor blevet gjort opmærksom på, at bygningsdelen vil svigte, hvis der ikke bliver sørget for udbedring af skaden i en nær fremtid.

At de facadepudsfelter, som er omtalt i tilstandsrapporten, efter overtagelsen den 1. august 2005 efterfølgende begynder at krakelere, er derfor noget som den bygnings sagkyndige har advaret om i tilstandsrapporten, se vilkårenes punkt 5a nedenfor.

Det er derfor vores opfattelse, at det ikke er overraskende, at facadepudsfelterne nu et år efter overtagelsen fremstår som krakelerede, da der ikke er påbegyndt en reparation af de steder, hvor det i tilstandsrapporten er anført som en alvorlig skade, at pudsearbejde ikke er gjort helt færdigt."

På klagerens foranledning besigtigede kemiingeniør H.H. samt bygningsingeniørerne H.S. og J.M.B. fra Teknologisk Institut ejendommens facade den 14/8 2006. Som følge heraf anførte de i besigtigelsesrapport af 18/8 2006:

"Ud fra de gjorte iagttagelser og modtagne oplysninger vurderes følgende:

Tilbygning 1996 - 2001

De ringformede strukturer i pudslaget, under vinduer på facade mod gård, tyder på, at pudsmørtlen efter påføring har haft dårlige betingelser for hærdning.

Det samme gælder muremørtlen. Den sandsynlige årsag til den mangelfulde hærdning vurderes at være, at murværket har været vådt (manglende afdækning mod vejrliget) i den periode hvor mørtlen skulle hærde. Det er Instituttets erfaring, at kalken i mørtel kun kan hærde når fugtindholdet i murværket ligger mellem 0,5 og 7 vægt%.

Forklaringen på de mange partielle reparationer efter skader i det første pudslag vurderes endvidere at være begrundet i, at opmuringsmørtlen er svag. At opmuringsmørtlen er svag, vurderes fortrinsvis at være begrundet i hærdningsbetingelserne, der formentlig på grund af højt vandindhold har været dårlige.

At mørtellaget er påført i tykkelser mellem 0 og 5 mm vil efter Instituttets erfaring forøge risikoen for afskalninger af dette. Ifølge Tegl 18 fra forlaget Tegl skal lagtykkelsen ved vandskuring, filtsning, og sækkeskuring ligge mellem 0,5 - 1,0 mm.

De mange nuanceforskelle, også indenfor de enkelte pudsafsnit, vurderes at være resultatet af udfældninger af kalk og salte fra murværket i forbindelse med vands fordampning fra overfladen.

Det er Instituttets erfaring at fugten ved anvendelse af røde teglsten koncentrerer sig i mørtelfugerne. Dette kan forklare hvorfor de værste forvittringer ses ud for fugerne på facaden mod gård. De dårlige hærdningsbetingelser for mørtlen efter opmuring/pudsning vurderes at have ført til en væsentlig forringelse af mørtlens styrke.

At terrænet langs den vest/nordvest vendte facade går op over soklen og er i kontakt med murværket over normalt niveau for vandret fugtspærre må betegnes som en fejl. Det vil medføre, at grundfugt vil blive opsuget i formuren med skader til følge.

Oprindeligt hus fra 1929

At der ikke er pudset ind i falsen i samme arbejds gang som påføring af facadepuds må betegnes som en fejl. Der vil med stor sandsynlighed optræde revne i hjørnet mellem ny og gammel puds ved efterfølgende pudsning ind i falsen."

På baggrund af rapporten fra Teknologisk Institut korresponderede klagerne og selskabet videre om, hvorvidt det anmeldte forhold var dækningsberettigende.

Klagernes advokat har ved skrivelse af 30/11 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for det anmeldte forhold samt dække klagernes advokatombudsninger samt udgiften til rapporten fra Teknologisk Institut. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Topdanmark hævder, at den bygningsagkyndige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten var bekendt med, at mangelfuld håndværksmæssig udførelse af facadeudrustningen var årsag til skaden på facaden. Den bygningsagkyndige burde i så fald have anført dette som en særskilt note til tilstandsrapportens pkt. 3.1 og 4.1, ligesom den bygningsagkyndige gjorde ved beskrivelsen af en K3-skade på kvisten i bygning A under pkt. 8.7 på tilstandsrapportens side 8. Noten til tilstandsrapportens pkt. 3.1 og 4.1 angiver imidlertid ikke, at der er fejl ved den håndværksmæssige udførelse. Mine klienter har derfor ved en modsætningslutning kunnet lægge til grund, at der ikke var fejl ved den håndværksmæssige udførelse af pudsearbejdet. Topdanmark fastholder imidlertid, at den bygningsagkyndige var bekendt med den mangelfulde håndværksmæssige udførelse, hvilket i så fald leder til den konklusion, at tilstandsrapportens beskrivelse af pkt. 3.1 og 3.4 inkonsekvent og dermed ufyldstgørende. Dette berettiger mine klienter til forsikringsdækning af skaden på facaden i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 5A.

Topdanmark har i bilag ... anført, at mine klienter var informeret om, at udbedringen af forholdene vedrørende facaden krævede væsentlige arbejder. Dette baserer Topdanmark på, at den bygningsagkyndige på side 3 i sundhedsattesten ikke havde prissat facadearbejdet, da dette var et større projekt, der krævede en arbejdsbeskrivelse. Topdanmark kan imidlertid ikke afslå dækning under ejerskiftforsikringen på dette grundlag, da det udtrykkeligt fremgår af sundhedsattestens side 11, at det alene er tilstandsrapporten og oplysningerne heri, der danner grundlag for mine klienters tegning af ejerskiftforsikringen. Sundhedsattesten kan derfor ikke supplere og reparere på den byggesagkyndiges mangelfulde noteangivelse i tilstandsrapportens pkt. 3.1 og 4.1. Dette gælder også, uanset at Topdanmark i den som bilag 17 fremlagte skrivelse henviser til, at sundhedsattesten er en del af handlens dokumenter og derfor indgår i vurderingen af, hvad mine klienter havde kendskab til ved købet af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5D.

Tilsvarende fremgår det imidlertid af Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale, at salgsoptillingen også er en integreret del af handlens dokumenter. Over for Topdanmarks bemærkninger vedrørende oplysningerne i sundhedsattesten kan således anføres, at det udtrykkeligt fremgår af salgsoptillingen, at alene 'finisharbejder' måtte påregnes. Dette støtter mine klienters argument om, at de samlet set blev misinformeret som følge af misvisende tilstandsrapport.

...

Det er på baggrund af det ovenfor anførte klagers opfattelse, at indklagede bør yde dækning under køberforsikringen. Topdanmark har i sine skrivelser til mine klienter fremsat mange forskellige og varierende begrundelser for sine afslag på dækning. Ingen af disse begrundelser er imidlertid korrekte. Rapporten fra Teknologisk Institut dokumenterer således uomtvisteligt, at tilstandsrapportens beskrivelse af facaden på mine klienters ejendom under pkt. 3.1 og 4.1 både er misvisende og klart ufyldstgørende. Dette gælder, uanset hvilke fortolkninger af den bygningsagkyndiges supplerende bemærkninger i tilstandsrapporten og sundhedsattesten, som Topdanmark har forsøgt efterfølgende at foranstalte. Dette gælder også, uanset hvilke urigtige forudsætninger for forståelsen af rapporten, som Topdanmark forsøger at tillægge mine klienter."

Selskabet har ved skrivelse af 25/1 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"I tilstandsrapporten, som vores kunder har fået inden de besluttede sig for at købe ejendommen, har den bygnings sagkyndige oplyst om forhold og skader ved ejendommen, som betyder at ejendommens bygninger på de nævnte punkter er i en ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder.

Den bygnings sagkyndige gør i tilstandsrapportens side 6 opmærksom på, at ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan forventes, at være udført håndværksmæssigt korrekt.

I tilstandsrapportens punkt 3.1 oplyser den bygnings sagkyndige om, at pudsearbejde på både bygning A og B facader/gavle ikke er gjort helt færdigt. Han har givet karakteren K2, som betyder en alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vores kunder har været oplyst om forholdet med defekte facadepudsfelter og at ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg, samt at ikke alle konstruktioner kan forventes, at være udført håndværksmæssigt korrekt, inden de besluttede sig for at købe ejendommen."

Nævnet udtaler:

Det er i tilstandsrapporten vedrørende bygning A og B anført, at pudsearbejde ikke er gjort helt færdigt. Nævnet finder, at klagerne efter denne formulering havde grund til at forvente, at pudsearbejdet i det mindste var mere end halvt færdigt. Efter nævnets opfattelse har klageren efter anmærkningerne om pudsarbejdet ikke haft grund til at antage, at pudsarbejdet grundlæggende var forkert udført, således at det skal omgøres. At der er givet oplysninger om, at der - uden nærmere beskrivelse af omfanget heraf - er udført selvbyggerarbejde - indebærer efter nævnets opfattelse ikke, at selskabet er frigjort for ansvar for fejl ved selvbyggerarbejdet. Nævnet finder derfor, at klagerne ikke er behørigt advaret om forholdet med pudsarbejdet. Nævnet finder dog, at klagerne må tåle, at selskabet kun betaler for 1/3 af udgiften til renovering af det pudsede, idet klagerne dels måtte forvente at have udgifter til færdiggørelse, dels nu får en anden kvalitet af pudsarbejdet.

Da selskabets taksator ikke nærmere har redegjort for, hvad der var galt med pudsarbejdet, finder nævnet, at selskabet tillige skal betale for rapporten fra Teknologisk Institut.

Derimod finder nævnet ikke anledning til at pålægge selskabet at betale for advokatombkostninger.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal betale 1/3 af udgifterne til reovering af de udvendige pudsede flader.

Selskabet skal godtgøre klagerne udgifterne til rapporten fra Teknologisk Institut.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann