

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.637:

XXXX XX XXXXXX XXXXXX  
XXXX XXXXXX XX XXXX  
XXXX XXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne, der har ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med Home SundhedsAttest og retshjælpsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for anmeldte skader på ejerskifteforsikringen og retshjælpsdækning til en sag mod sælgeren af den forsikrede ejendom og mod selskabet i ejerskiftesagen.

Klagernes advokat har ved klageskrivelse til nævnet af 9/9 2008 nedlagt følgende påstande:

"Principalt at Topdanmark tilpligtes at anerkende at udbetale erstatning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, subsidiært, at Topdanmark retshjælp tilpligtes at meddele retshjælp til anlæg af retssag mod sælger samt Topdanmark ejerskifteforsikring."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til ejerskifteforsikringen for afskallende puds på ejendommens ene gavlfacade med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Hvad angår retshjælpsforsikringsspørgsmålet har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke ses at være rimelig grund til at føre en sag mod sælgeren, og at sagen mod selskabet kan afgøres af nævnet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1895, og at klagerne overtog ejendommen den 1/5 2005 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 24/1 2005. Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

**"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Litra A, der mangler færdiggørelse af pudsarbejde udvendigt. Restarbejde er ikke nævnt i tilstandsrapporten idet dette ikke er en skade. Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Kun almindelig løbende vedligeholdelse skal udføres. Bygningens indretning og dele af hovedkonstruktioner er ændret væsentligt siden opførelsen.

...

**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
...		
<b>1. Fundamenter/sokler</b>		
1.2 Sokkel	K1	Sokkel er med revnedannelse til dels med videre forløb op i murværk. Note: Der er tale om en ældre sætningsrevne, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet. Der må forventes tendens til fugtoptræk i vægge via sokkel.
...		
<b>3. Yder- og indervægge</b>		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overfalder."

Af Home SundhedsAttest fremgår bl.a. :

**"4. Sælgers supplerende oplysninger om særlige kvaliteter ved boligen**

**Sælgers øvrige bemærkninger:**

**Særlige kvaliteter:**

...

Nyrenoveret inden for de sidste 10 år (med renovering menes, at alle bygningsdele er bragt op til et nutidigt niveau).

...

Facaderne er behandlet/istandsat indenfor de sidste 5 år.

...

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

...

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
...				
A	Facader/Ydervægge	>20 år	I	
B		>20 år	I	

...

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

Selskabet har for så vidt angår ejerskifteforsikringsspørgsmålet ved skrivelse af 25/9 2008 til nævnet anført:

**"Forklaring på vores afgørelse følger her**

Vores kunder anmelder forholdet i februar 2007 og har på dette tidspunkt haft ejendommen siden maj 2005.

Vi går ud fra, at forholdet først er opstået i forbindelse med anmeldelsen, da vores kunde i modsat fald ville have anmeldt forholdet tidligere.

Vi er derfor ikke bekendt med, hvordan gavlen på tidspunktet for overtagelsen i 2005 præcis så ud, og vi må i den forbindelse holde os til tilstandsrapportens beskrivelse.

I tilstandsrapporten kan vi læse, at facaderne på tidspunktet for overtagelsen manglede færdiggørelse af pudsarbejdet udvendigt. Vi er ikke bekendte med omfanget af dette, og hvor stor en del af arbejdet vores kunder derfor selv har fået lavet efter overtagelsen.

I tilstandsrapporten står desuden, at der er svind og bevægelsesrevner i de pudsede overflader, ligesom vores kunder gøres opmærksom på, at der må forventes fugtoptræk i væggene via soklen, som er med revnedannelse.

På denne baggrund, mener vi ikke vores kunde har sandsynliggjort, at forholdet ved overtagelsen gik udover tilstandsrapportens beskrivelse.

Det er skadekonsulentens vurdering, at facaderne ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme med pudsede facader fra 1895.

Pudsede facader kræver meget vedligeholdelse, særligt på en ejendom fra 1895.

En ejendom fra 1895 er konstruktionsmæssigt ikke sikret mod grundfugt. Der kan allerede af den årsag ... trække fugt op i murene, som gør vedligeholdelsesbyrden af de pudsede facader meget tung.

Sker der ikke konstant vedligeholdelse af facaderne trænger der fugt ind i svind- og bevægelsesrevner. Der kan herved let ske frostsprængninger, opstå algebevoksning og afskalninger.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at man som køber af en ældre ejendom ikke må forvente, at facadebehandlingerne gennem årene er udført, som man ville gøre det i dag. Facaden kan for eksempel tidligere have været kalket. Afskalninger forekommer også på ejendomme med korrekt grundbehandling.

Vi har dog ikke modtaget nogen dokumentation på, at facaderne skulle være decideret fejlbehandlede i forhold til ejendommens alder.

Vi finder det ikke sandsynliggjort at forholdet skulle skyldes, at der er brugt en mørtel, som ikke er stærk nok på denne ene gavl, som vores kunders advokat anfører.

Det er skadekonsulentens vurdering, at ejendommens alder sammenholdt med det forhold, at der efterhånden er trængt fugt ind i de revner, som er nævnt i tilstandsrapporten, er grunden til, at vores kunde nu oplever afskalninger af puds.

Afskalningerne udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da afskalningerne først er opstået 2 år efter overtagelsen, finder vi det heller ikke sandsynliggjort, at forholdet har været til stede ved overtagelsen udover tilstandsrapportens beskrivelse.

Vi mener derfor ikke, at vores kunder har sandsynliggjort, at forholdet ved overtagelsen gik udover tilstandsrapportens beskrivelse i 2005. Vi må her også tage med i betragtningen at ejendommen er fra 1895.

Vi har på denne baggrund givet vores kunde afslag og vi må desværre fastholde, at vi ikke kan dække en udbedring af vores kunders gavl, som sagen er oplyst på nuværende tidspunkt.

Vi henviser blandt andre til Ankenævnets kendelser 72.107 og 72.433.

Som vi også har skrevet til vores kunder, vil vi gerne se på sagen igen, hvis ejendommen skulle vise sig at være fejlbehandlet i forhold til en tilsvarende ejendom."

Vedrørende retshjælpsforsikringsspørgsmålet har selskabet ved skrivelse af 26/9 2008 bemærket:

"Vi kan ikke se, at der i tvisten med ejerskifteforsikringen er forhold, der gør sagen uegnet til behandling ved Ankenævnet for Forsikring. Nævnet har kompetence til at tage stilling til en klage vedrørende ejerskifteforsikringens dækning.

Tvisten drejer sig om, hvorvidt der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og om det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten.

Der er tale om krav af sædvanlig art og af en type, som nævnet har taget stilling til flere gange.

Allerede af denne grund må retshjælpsdækning afvises til tvisten, der vedrører dækning på ejerskifteforsikringen.

Advokaten ønsker afholdt et syn og skøn, der skal afklare årsagen til problemet og fastlægge udbedringsomkostningernes størrelse. Undersøgelse med henblik på at konstatere, om der er et krav, der med rimelighed kan søges gennemført over for ejerskifteforsikringen og sælger, dækkes ikke af retshjælpsforsikringen.

#### **Vi savner oplysning om sælgers erstatningsansvar**

I forhold til sælger kan vi ikke se, på hvilket grundlag kravet støttes. Der er intet i sagen der indikerer, at sælger har udvist svig eller grov uagtsomhed, jf. § 2 stk. 4 i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom:

§ 2 lyder således: 'Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningens fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-5. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.'

Stk. 4 lyder således: 'Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1, samt på-

beråbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.'

Vi har i vores brev til advokat B. fra 2. juli 2008 bedt om oplysninger, der godtgør, at en sag mod sælger er rimelig, ligesom vi har udbedt os korrespondance, der viser tvisten mellem sagens parter.

I brev fra 9. juli 2008 oplyser advokaten, at sælger har stået for en totalrenovering af ejendommen, herunder selv stået for oppudsning af huset, og derfor er ansvarlig. Vi har kun disse oplysninger fra advokaten, og finder ikke at disse i sig selv kan føre til, at sælger har udvist svig eller grov uagtsomhed.

Advokaten har henvist til § 2, stk. 5. i Forbrugerbeskyttelsesloven. Denne bestemmelse lyder således: 'Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, kan køberen uanset bestemmelsen i stk. 1 uden aftale herom indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det pågældende forhold kunne have gjort gældende mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket til opførelsen af ejendommen'.

Advokatens henvisning hertil forstår vi ikke.

Vi har kun en oplysning fra advokaten om, at sælger telefonisk har afvist at være erstatningsansvarlig.

Vi henviser endvidere til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringens afslag på dækning af det anmeldte forhold kan behandles af Ankenævnet for Forsikring. Der er således ikke på nuværende tidspunkt grundlag for at indbringe sagen for domstolene.

Vi gør endvidere opmærksom på, at hvis ejerskifteforsikringen skulle blive pålagt at dække det anmeldte forhold, kan kravet ikke rejses over for sælger, jf. EAL § 19.

#### **Retshjælpsdækning forudsætter en rimelig begrundet tvist med sælger**

Hvis sagen senere måtte blive anlagt mod sælger, må vi som retshjælpsforsikrer bede advokaten give en juridisk redegørelse for, hvorledes han mener at kunne gennemføre en retssag mod sælger med gunstigt resultat. På nuværende tidspunkt savner vi dokumentation og beviser for, at der mellem vores kunder og sælger består en rimelig begrundet tvist.

Vi fastholder, at vi ikke på nuværende tidspunkt kan tilbyde retshjælpsdækning til søgsmål mod såvel ejerskifteforsikringen som mod sælger. Omkostningerne hertil ses ikke at blive afholdt med rimelig grund, hvilket er en forudsætning for retshjælpsdækning. Vi henviser til korrespondancen med advokaten."

Af taksatorrapport af 12/3 2007 fremgår bl.a.:

#### **"Beskrivelse af de anmeldte skader**

##### **1. Puds på gavl falder af.**

6.

74.637

På den oprindelige del af bygningen, (altså en bygningsdel fra 1895) ses det yderste lag tyndpuds at falde af en gavl.

Gavlen ses at være opfugtet, hvilket afsløres af algebegrøningen. En tilkaldt murer har udtalt at der er anvendt dårlige materialer til pudsningen, og at gavlen ikke har været sandblæst før pudsning.

Det kan ses at tyndpudset er påført et ældre lag puds.

...

**Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?**

Nej, denne type forhold er ikke omfattet af husforsikringen, og grundet alderen findes ingen garanti."

I udtalelse indhentet af klagerne fra murermester P.J. af 8/11 2007 hedder det bl.a.:

"Årsag til afskalning, der er brugt en cementmørtel puds, den er ikke stærk nok til udvendig, der vil trænge fugt ind og der vil ske frostsprængninger.

Udbedring foreslås på følgende måde, eksisterende puds fjernes ved sandblæsning, ny facadepuds udført med Skaltherm Grundpuds med armeringsnet.

**Overlagspris:**

På følgende: stillads, sandblæsning og Skaltherm puds med armeringsnet ca. kr. 32.410,00  
+ moms. 8.102,50  
i alt kr. 40.512,50"

Ved skrivelse af 10/3 2008 til selskabet har klagerens advokat vedrørende tilstandsrapportens oplysninger bl.a. bemærket:

"I den forbindelse henvises der fra Deres side til, at forholdet skulle være beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket klart afvises.

Der er med andre ord ikke tale om, at det forhold, der er anmeldt overfor Dem, kan henføres til nogle af de forhold, der er påpeget i tilstandsrapporten, eller er en følge af nogle af disse forhold.

Jeg vedlægger kopi af fotos taget af gavlen, og som det kan ses heraf, er der tale om en væsentlig skade på pudset. Årsagen til denne skade er, at der er anvendt en forkert cementmørtel til oppudsningen, hvilket fører til, at der kan trænge fugt ind, hvorefter der sker frostsprængninger.

Som det kan ses af billederne, er der tale om en væsentlig fugtophobning i pudset, hvilket ikke skyldes det i tilstandsrapporten anført om soklen.

Hertil kommer, at min klient allerede tilbage i 2005 fik bygmester P.J. til at færdiggøre det manglende pudsearbejde, soklen blev lavet færdig hele vejen rundt, ligesom den konstaterede revne blev udbedret ved anvendelse af en elastisk fuge. Dette kan også konstateres på et af de fremsendte billeder.

På baggrund heraf fastholdes det, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og jeg skal derfor anmode Topdanmark om, hurtigst muligt at meddele, at forholdet er omfattet af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt fotos af den beskadigede gavlfacade.

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 bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformation, 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 byggetekniske 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 ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at husets vedligeholdelsesstand er god, og at kun almindelig løbende vedligeholdelse skal udføres. Nævnet må endvidere lægge til grund, at de i tilstandsrapporten nævnte svind- og bevægelsesrevner i pudsede overflader er blevet udbedret i 2005 som anført af klagerne, samt at facaderne som oplyst af sælger i Home SundhedsAttesten er behandlet/istandsat inden for de sidste 5 år. Endvidere bemærker nævnet, at det af Home SundhedsAttesten fremgår, at restlevetiden for facader/ydervægge anslås til over 20 år.

Efter en gennemgang af sagen, herunder de i sagen foreliggende fotos af skaderne på gavlfacaden, finder nævnet, at en helhedsvurdering af oplysningerne i tilstandsrappor-

8.

74.637

ten og SundhedsAttesten ikke har givet klagerne de fornødne oplysninger om gavlens tilstand. Nævnet finder på denne baggrund, at pudsskaderne på gavlfacaden udgør en dækningsberettigende skade, hvorfor selskabet skal dække udgifterne til en reparation heraf.

Hvad angår spørgsmålet om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren af klagerens ejendom, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist dækning med henvisning til, at en sådan sag ikke findes rimelig at føre.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Topdanmark A/S, skal anerkende, at pudsskaderne på gavlfacaden udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og dække reparationsudgiften til en istandsættelse af facaden.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen  
formand