710/04

Den 8. november 2004 blev i sag nr. 62.953:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens murværk.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere henviser selskabet til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 3/2 2003 fremgår bl.a.:

"Et huseftersyn er en professionel vurdering af, om bygninger på en ejendom er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	…		
		K2	4	På gavl mod øst er der revner i fuger over porten, løs fuge og rust ved jernbjælke samt huller ved 'antenne' beslag. På sydfacaden er der en del mindre fugehuller og løse fuger.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
4	A	3.1 Facader/gavle	Behandling af jern tilrådes, for at hindre rustskader. Tætning af fuger nødvendigt for at hindre fugtindtrængen."

Af den i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdet Sundhedsattest fremgår bl.a.:

"**3.1 Registrering af bygningernes tilstand** (uddrag af tilstandsrapporten)

samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader

(K2 og K3)

…

Bygning	Bygningsdel	Materiale	Arbejde	I alt (excl. moms)
A	3.1 Facader/gavle	150,00 kr.	1.500,00 kr.	1.650,00

"

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1949.

Klageren har anmeldt, at fugerne i samtlige af ejendommens ydervægge er løse. Ifølge murermester N.J. skal huset enten fuges om eller vandskures.

Selskabets taksator foretog besigtigelse af forholdet og har til sagen oplyst, at der er tale om en ejendom fra 1949, der er opført i røde sten og efterfølgende fuget med en rød cementfuge, der nu er porøs og har begyndende udvaskning. Endvidere oplyste han, at det er helt almindeligt forekommende for en fuge af denne karakter og alder. Han angav tidens tand som årsagen til det konstaterede.

I skrivelse af 30/9 2003 til klageren har selskabet afvist at yde dækning, idet det er selskabets opfattelse, at der på baggrund af taksatorens undersøgelser ikke er tale om en bygningsskade, eller et forhold der giver nærliggende risiko for bygningsskade. Endvidere har selskabet bemærket, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Klageren har i skrivelse af 21/11 2003 til selskabet bl.a. anført:

3. 62.953

"I rapporten læses det som om, at taksator kun har konstateret en løs fuge. Under gennemgang af bygningerne, som vi overværede, blev der snakket **om løse fuger på samtlige dele af huset.**

Vi mener at Topdanmark modsiger sig selv, idet I skriver, at det er helt almindeligt at en fuge af denne karakter og alder har begyndende udvaskning. Og i afsnittet nedenfor bekræfter I dette ved at læne jer op ad den byggesagkyndige - idet denne har oplyst, at der **enkelte** steder på huset - (og disse får karakteren K2 - alvorlig skade) er løse fuger. - Det ene sted siger Topdanmark/I, at det er almindeligt - og det næste sted læner I jer op af den byggesagkyndige og godtager hans vurdering af alvorlig skade.

Byggesagkyndig oplyser ligeledes at de nævnte skader vurderes til at koste ca. kr. 1650,00 excl. moms at udbedre - hvilket er et lille beløb sammenlignet med, at det mundtligt af murermester N.J. - som vurderede at så store hele af husets fuger er porøse/defekte at en total renovering er nødvendig - dette er vurderet til ca. kr. 80.000.

…

Vi mener absolut at tilstandsrapporten er misvisende og ufyldestgørende på dette punkt.

Vedrørende punkt 4B så vil husets værdi være helt klart nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand på grund af ovenstående."

Selskabet fastholder sin afgørelse og har i skrivelse af 1/12 2003 til klageren anført følgende:

"Jeg har desværre ikke mulighed for at kommentere den bygningssagkyndiges prisangivelser i sundhedsattesten, da jeg ikke har set tilbudet fra jeres murermester. Det vil dog ikke ændre på sagens afgørelse, allerede fordi der ikke er tale om en bygningsskade, der er dækket af forsikringen."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og henviser til, at ejendommens murværk ifølge murermesteren skal totalrenoveres.

I selskabets skrivelse af 8/1 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Der er efter vores opfattelse ikke kommet nye oplysninger frem i sagen, der kan begrunde en anden afgørelse. Vores kundes klage vedrører alene tilstandsrapportens beskrivelse, som efter vores kundes opfattelse ikke er korrekt. Heri er vi ikke enig.
>
> Den bygningssagkyndiges bemærkninger viser, at han har noteret nogle steder, hvor fugen er i dårligere stand, end man kunne forvente ud fra ejendommens alder og karakter. Det fremgår af tilstandsrapporten side 3 af 15, at et huseftersyn er en professionel vurdering af, om bygninger på en ejendom er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder. Ud fra de tilbagemeldinger vi har fået fra taksator, og sagens oplysninger i øvrigt, er det ikke tilfældet.
>
> Det er dog vigtigt at præcisere, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen principalt fordi der ikke er tale om et forhold, der opfylder skadebegrebet i forsikringsvilkårene, og subsidiært fordi forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

På baggrund af klagerens oplysninger om, at ejendommens murværk ifølge murermesterens opfattelse skal totalrenoveres, har selskabet ladet en ny skadekonsulent besigtige ejendommen for at vurdere fugerne. I selskabets skrivelse af 17/8 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Skadekonsulenten oplyser, at fugerne efter hans opfattelse fremgår som forventeligt, når husets og fugernes alder og type tages i betragtning. Han har konstateret at fugerne generelt er lettere porøse, men at de stort set er intakte, det vil sige at fugerne ikke er faldet ud eller løse. Han har konstateret enkelte løse fuger og revner.
>
> Endelig oplyser skadekonsulenten, at det ikke ud fra et skademæssigt synspunkt er nødvendigt at omfuge huset. Der er ikke nærliggende risiko for skader. Dog kunne

det ud fra et vedligeholdelsesmæssigt og æstetisk synspunkt overvejes, at foretage en omfugning.

Vores cheftaksator har været i telefonisk kontakt med Teknologisk Institut, der på forespørgsel oplyser, at en fuge af denne art normalt holder 25 - 45 år. Vi bemærker, at huset er fra 1949, det vil sige ca. 55 år.

Samlet er det vores opfattelse, at det ikke er nødvendigt at omfuge hele huset."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Klageren bemærker, at nogle af de vedlagte fotos ikke viser den forsikrede ejendom.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

…

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.

…

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."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en nærmere bevisførelse med forudgående syn og skøn, som ikke kan ske ved nævnet, men som i givet fald bør foregå ved domstolene.

Nævnet kan herefter, jf. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann