731/05

Den 12. september 2005 blev i sag nr. 65.818:

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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 27/12 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
…
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommen er i en god vedligeholdt stand. Der er dog enkelte skader i ejendommen hvoraf skal nævnes … overfladeskader i pudset facader og gavle.

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| A | Beboelse | | | |

2. 65.818

…

| | | |
|---|---|---|
| 3.0 Yder- og indervægge | | |
| 3.1 Facader/gavle | K1 | Der forekommer diverse småskader i pudset murværk. Der ses enkelte mindre revner i pudset overflader og partielt afskalninger af overfladefinpuds. På sydgavl ved læmur ses afskallet puds og maling samt revner i murværkspuds." |

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført 1947.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttræden pr. 15/5 2003.

Af klagerens skadeanmeldelse dateret 1/8 2004 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget: I forbindelse med at vi vil udskifte vinduer, bliver vi af en entreprenør gjort opmærksom på at husets ydermure er facadebehandlet på en dårlig bund (kalk), og at der mangler net i revnerne, ligesom der formentlig er malet, med en forkert maling, der gør at malingen ikke kan holde, ligesom der er risiko for revner i pudslaget, og hvis der kommer vand i disse, og vandet efterfølgende fryser, kan det føre til frostsprængninger.

Hvornår blev skaden opdaget. Dato og klokken: Omkring 12. juli 2004

Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja

…

Hvad er beskadiget: Forhåbentligt ikke noget endnu, men hele husets facade er dækket med denne maling samt pudset som beskrevet."

Selskabets konsulent foretog herefter besigtigelse af ejendomme. Af skadekonsulentrapporten af 1/9 2004 fremgår bl.a.:

"**Vurdering af de anmeldte skader**

**1. Ydermure behandlet forkert**

Der ses reparationer af facaderne flere steder. Malingen ses flere steder at skalle af. Umiddelbart er der ikke grund til at tro, at der skulle være kalk under malingen over alle facader.

Der ses flere revner i facaderne som er udspartlede, uden brug af net. Dette er ikke et krav ved reparationen."

På baggrund af oplysningerne i skadekonsulentrapporten af 1/9 2004 afviste selskabet i skrivelse af 14/9 2004 til klageren at yde forsikringsdækning, idet selskabet henviste til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren indhentede efterfølgende en erklæring af 1/12 2004 fra C.A. ApS, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Skaderne er af sådan karakter, at de uden tvivl vil blive forværret år efter år, når vi går fra vådt efterår til vinter med frost.

**Årsag:**

Inden facadebehandling er gamle revner ikke skåret op og forstærket med armeringsnet og armeringsmørtel, hvorfor det tynde lag puds/maling revner, ret hurtigt efter endt behandling.

Eks. gamle facader ses ikke at være afrenset for gammel kalk/maling hvilket ikke giver binding med underlag/murværk med heraf følgende afskalninger.

**Konklusion:**

Det udførte facadearbejde er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og vil inden for en kort årrække udvikle sig til betydelige skader på facaden.

**Løsningsforslag**:

Alle facader bør afrenses til fast bund.

Revner bør opskæres 5-8 cm fra revnehoved, ilægning af facadenet, kombineret med facadearmeringsmørtel.

Hele facaden påføres 6-7 mm tykt lag armeringsmørtel.

Der istryges armeringsnet i våd armeringsmørtel.

Der kan herefter påføres en strukturpuds eller KC mørtel til glat overflade.

Der afsluttes med 2 gange maling med diff.åben murmaling.

Alle hjørner ved vinduer og døre forsynes med diagonalt net og hjørneforstærkninger som foreskrevet af Isover og Rockwool facadekoncept.

4. 65.818

Sokkelbehandling med Icopal sokkelasfalt og føres ca. 30-40 cm under terræn, der tilfyldes med ærtesten og grus.

**Pris for ovenstående facadebehandling.**
**I alt excl. moms** **kr. 332.430,00**"

I skrivelse af 5/12 2004 til selskabet gjorde klageren bl.a. gældende, at skaden ikke var omfattet af "småskader i pudset murværk".

Selskabet fastholdt i skrivelse af 15/12 2004 til klageren sin afgørelse. Selskabet henviste bl.a. til, at skadekonsulenten havde oplyst, at der altid vil forekomme revnedannelser i ældre huse med pudsede og malede facader - enten som følge af funderingen eller andre bevægelser. Skadekonsulenten afviste tillige, at det udførte facadearbejde ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Facaderne er blevet vedligeholdt med maling og lignende. Under den almindelige vedligeholdelse vil det ikke være forventeligt, at der er blevet udkradset revner i 5-8 cm dybde, lagt i net og brugt armeringsmørtel.

Dette arbejde ville måske blive gjort i forbindelse med en komplet renovering af huset, men kan ikke forventes, at være udført under almindelig vedligeholdelse af et ældre hus.

Det er rigtigt, at der kan forventes at opstå flere revner i facaderne, men udbedring af disse er almindelige vedligeholdelse."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

I selskabets skrivelse af 26/1 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring revnedannelserne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at der derfor ikke vil være dækning for en total renovering af ejendommens facader."

5. 65.818

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

...

**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."

6. 65.818

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse afviger facadernes overflader, som sagen foreligger oplyst, ikke nævneværdigt fra oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet nogen dækningspligt. Nævnet bemærker herved, at den behandling, klagerens sagkyndige foreslår, er en total facaderenovering, der i mange år ville fritage klageren for den almindelige vedligeholdelse, han efter oplysningerne om husets alder og tilstand måtte regne med at have med facaderne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann