766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 69.104:

xxx xxxxxx xx xxxxx xxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, samt at klagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerne har tegnet ejerskifteforsikring i det indklagede selskab med ikrafttræden den 1/4 2003 for ejendommen, der er opført i 1924.

Af tilstandsrapporten dateret den 6/2 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	***K1***		***Der er stedvis revner i puds/kalk og stedvis afskalninger.***"

Selskabets taksator har besigtiget det anmeldte forhold og har i skaderapporten af 26/5 2005 om forholdet konstateret, at der i flere områder på facaderne og gavlene ses afskalninger i maling og det yderste pudslag. Nogle steder kunne ses, at der tidligere har været udført reparationer i malerbehandlingen.

Selskabet har herefter afvist forholdet som dækningsberettigende, hvorefter klagerne på egen foranledning har indhentet besigtigelsesrapport fra Teknologisk Institut, der er dateret den 2/8 2005. Af denne fremgår bl.a.:

"**3. Modtagne oplysninger**

Villaen er bygget i 1924. De nuværende ejere overtog den i maj 2003. Villaen var da med stedvise revner i de pudsede og malede flader. Villaen blev malet af den tidligere ejer omkring 1999 og har ikke siden været malet.

I vinteren 2004/2005 fremkom der omfattende afskalning fra malingen og revnedannelse i pudsen (se fig. 2 og 3).

4. Besigtigelse

Der sås omfattende afskalning fra malingen samt revner med netformet mønster i maling og puds. Revner i malingen forekom generelt ud for revner i pudsen (se fig. 4 og 5).

Den afskallede maling kunne brænde med stærkt sodende flamme.

Ved bankning på pudsen med spidsen af en mejsel observeredes det, at pudsen var løs i visse områder.

Efter ophugning konstateredes det, at murpap er indlagt mellem mur og sokkel (se fig. 6).

5. Konklusion

Ud fra det observerede og de modtagne oplysninger konkluderes følgende:

Afskalningerne og den løse puds vurderes at skyldes frost i kombination med højt fugtindhold i puds og murværk.

At malingen brændte med sodende flamme skyldes, at den har et højt indhold af organisk bindemiddel, hvilket gør den vandtæt. Samtidig må det formodes, at den af leverandøren har været karakteriseret som diffusionsåben. Det betyder, at vand kun kan trænge ind gennem revner i overfladen. Samtidig betyder det, at vand, der én gang er trængt ind bag malingen, kun kan undvige på dampform, hvilket efter Teknologisk Institut, Murværks erfaring sker relativt langsomt.

Revnerne i pudsen vurderes at skyldes svind under dennes hærdning og udtørring. Sådanne revner kan ikke lukkes varigt med kalk eller maling. Når en sådan overflade påføres maling som omtalt ovenfor, medfører det ofte, at murværk og puds opfugtes bag malingen, således at nedbrydning som følge af frost kan foregå."

Selskabet har fastholdt afgørelsen, hvilket klagerne er utilfredse med. Klagerne har indhentet uddybende kommentar fra Teknologisk Institut, hvori anføres:

"... det må formodes, at malingen af leverandøren har været karakteriseret som diffusionsåben. Trods dette er det Teknologisk Institut, Murværks erfaring, at fordampningen fra en overflade med en maling som den foreliggende ofte sker ret langsomt. Derfor vurderes det, at den vandmængde, der fordamper gennem malingen, er mindre end den vandmængde, der trænger ind i murværk og puds, også selv om malingsfilmen er vandtæt, så vandindtrængningen kun kan foregå gennem revner i overfladen.

Det må derfor konkluderes, at den anvendte maling har været uegnet til behandling af puds med så mange revner som i det foreliggende tilfælde, også selv om malingen af leverandøren sandsynligvis har været betegnet som diffusionsåben."

Sagen er efter selskabets fortsatte afvisning indbragt for nævnet ved skrivelse af 24/3 2006, og klagerne har i klageskrivelsen gjort gældende, at selskabet har fejlfortolket Teknologisk Instituts rapport. Endvidere har klagerne henvist til en gruppeopgave fra Forsikringsakademiet, dateret den 22/12 2005, fra et kursus vedrørende ejerskifteforsikring afholdt i 2006. Vedrørende opgaven har klagerne i klageskrivelsen anført:

"Konklusion på opgave ved diffusionstæt overflade:

'*Der indgås forlig mellem forsikringsselskab og forsikringstager hvis det via f.eks. Teknologisk Institut kan dokumenteres, at der er anvendt diffusionstæt overfladebehandling*.' *Forliget går på udgiften til en reparation af ydervæggenes overflader ekskl. udgiften til de i tilstandsrapporten nævnte K3 revner.*

Løsningen blev givet at Topdanmarks cheftaksator E.J. som underviser for kursisterne, hvor bl.a. bygningstaksator B.B. deltog.

Bemærk: Revner i facade anført som K3 i opgaven.

Opgaven udlånt af bygningstaksator B.B."

Selskabet har i skrivelse af 24/4 2006 til nævnet anført:

"**Her følger en forklaring på vores afgørelse**

Vi må desværre fastholde, at vi ikke kan dække en udbedring af de anmeldte facader, da vi mener, at vores kunde er tilstrækkelig oplyst om afskalninger og revner ved overtagelsen den 1. april 2003 ved sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten.

Vi mener ikke vores kunder har sandsynliggjort, at forholdet går ud over tilstandsrapportens beskrivelse ved overtagelsen af ejendommen og at facaderne er fejlbehandlede.

Tilstandsrapportens oplysninger

...

Vi mener derfor ikke vores kunder har sandsynliggjort, at der er tale om revner og afskalninger, der går ud over tilstandsrapportens beskrivelse ved deres overtagelse af ejendommen.

...

Vi mener, at vores kunder må anses som tilstrækkelig oplyst om ejendommens revner og afskalninger ved overtagelsen af ejendommen ved sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten.

At forholdet nu fremstår værre er kun naturligt, idet facaderne ikke er vedligeholdt siden, og der er tale om en bygning fra 1924, der ikke er sikret mod grundfugt.

...

En forværrelse af forholdet efter vores kunders overtagelse af ejendommen som følge af deres manglende vedligeholdelse af facaderne og udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte revner og afskalninger, kan vi ... ikke dække.

Vi må på det foreliggende grundlag fastholde, at vores kunder er tilstrækkelig oplyste om facadernes tilstand ved tilstandsrapportens fremlæggelse, idet de ikke har sandsynliggjort at forholdet gik ud over tilstandsrapporten ved overtagelsen af ejendommen 1. april 2003.

Fejlbehandling af facaderne

Vi må desværre fastholde at vores kunder ikke har sandsynliggjort at facaderne er fejlbehandlede, og der herved er sket skade på bygningen.

Hvad dækker forsikringen?

...

Vi mener derfor ikke det er sandsynliggjort, at facaderne er fejlbehandlede, idet der er anvendt diffusionsåben maling, men at revnerne bevirker, at der trænger mere vand ind, end der kan fordampe, hvorfor det er revnerne, der gør malingen uegnet og ikke malingen i sig selv.

Vi gør i øvrigt opmærksom på, at rapporten fra Teknologisk Institut oplyser, at det trods udbedring af revner, næppe er muligt at lukke revnerne varigt, hvorfor et vist løbende vedligehold må forventes.

Det er vores opfattelse, at kunden burde have vedligeholdt facaderne efter overtagelsen, idet de ved overtagelsen oplyses om, at der er revner og afskalninger tilstede.

Vi mener derfor ikke at det er sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand udover tilstandsrapportens beskrivelse.

Se hertil blandt andre Ankenævnets kendelse 65.486 og 65.818 ...

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på denne baggrund desværre fastholde vores afgørelse.

Vores kunder må anses som tilstrækkelig oplyst om facadernes tilstand ved sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten, idet det ikke er sandsynliggjort, at forholdet ved overtagelsen gik ud over tilstandsrapportens beskrivelse.

Vi anser det desuden ikke for sandsynliggjort, at facaderne er fejlbehandlede, og det er herved ikke sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

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.

...

"**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.

...

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."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er tale om facadeskader, der går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Herefter kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann