771/07

Den 7. maj 2007 blev i sag nr. 69.794:

xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxx
xx xxxxx xxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for udgifterne til udførelse af pudslag og facademaling af hele ejendommen.

Selskabet har givet tilsagn om dækning af 10 m^2 puds på sydgavlen og 40 cm nederst på den 6,5 meter lange vestfacade.

Selskabet har afvist at yde yderligere dækning under henvisning til, at det øvrige skaderamte område er omtalte i tilstandsrapporten.

Klagerne overtog ejendommen, som er opført i 1929, den 15/8 2003 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 14/4 2003. Ifølge selskabets oplysninger anmeldte klagerne den 28/9 2005 en pudsskade på ejendommen.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Karakterskala**

...

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K2*		*Der er råd i bindingsværk både mod nord, vest og øst.* *Der er mindre revner i facadepuds mellem bindingsværk.*"

I købsaftalen har den tidligere ejer og klagerne aftalt:

"**14. Individuelle vilkår mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

...

Der er aftalt mellem køber og sælger, at sælger udbedrer rådskader jf. tilbud/overslag af 14. maj 2003 fra Tømrer- og snedkermester O.B. samt udskifter den K2 jf. tilstandsrapporten pkt. 10.3. inden overtagelsesdagen. Såfremt ovennævnte udbedring ikke er foretaget inden overtagelsesdagen, kan køber for sælgers regning få disse udbedringer gjort, og beløbet vil blive medtaget over refusionsopgørelsen."

Forholdet blev besigtiget af selskabets skadekonsulent, som i skrivelse af 20/10 2005 har meddelt klagerne således:

"**Skade på tilbygning fra ca. 1950.**
I havde hugget puds ned på sydgavl, hvorfor jeg ikke har haft mulighed for at vurdere skadens omfang. I oplyste dog, at pudsen var løsnet i større flager især på den nederste halvdel.

På vestfacaden er de nederste ca. 40 cm partielt faldet af, da pudsen er ført ned til jorden. Dette medfører at slagregn, sne m.m. opfugter pudsen, så den falder ned.

På østfacaden er der flere revner især ud for murstensfuger og vurderes, at være almindelige bevægelsesrevner.

Årsag til at puds er løsnet på tilbygningen skyldes dels almindelig alder og nedslidning, da puds er over 50 år gammel og dels, at der hvor puds var fjernet kunne man se, at muren oprindelig har fået en overflade behandling, der kan minde om en kalkning. Denne kalk er ikke fjernet ordentlig inden puds, hvilket erfaringsmæssigt giver en dårligere vedhæftning mellem puds og mur.

I tilstandsrapport er ikke anført mangler på puds udover hvad man normalt kan forvente på et ældre hus.
...
Sådan dækker vi skaden
På tilbygningen fra ca. 1950 er medvirkende årsag til løsnet puds underlaget af kalk.

Vi er indforstået med at dække nyt puds på den ca. 10 m^2 store sydgavl samt nyt puds på de nederste 40 cm af den ca. 6,5 meter lange vestfacade.

Vi er ligeledes indforstået med at dække afrensning af kalk samt at der indfræses rustfrit armeringsjern, hvor de største sætningsrevner på sydgavl er.

Da puds er over 50 år kan vi gøre dagsværdi gældende, men kan tilbyde ovenstående dækket til nyværdi."

Klagerne har fremsendt kopi af udtalelse fra entreprenør, tømrer og snedkermester L.B. som i skrivelse af 18/11 2005 har anført:

"Ved fornyet gennemgang konstateres det at alle facaderne har fået en 'slags lakering'.

Der er blevet påført et lag maling af ubestemmelig art på eksisterende kalklag.

Det konstateres at ny malinglag skaller af samt at murværket ikke kan ånde således at pudslaget går løs mod murværk på grund af fugt i pudslag.

(Når frosten sætter ind slår pudslaget løs)."

Endvidere har klagerne indhentet tilbud på udbedring af skaderne på facademurværket fra samme entreprenør. Tilbuddet, der er dateret den 21/9 2005, lyder på 96.000 kr. for afrensning af gammelt pudslag ca. 130 m^2 samt afrensning af gammel kalkmalingslag. Desuden skal sætningsrevner udbedres og murværket oppudses på ny. Under beskrivelse har entreprenøren anført: pudslag sidder løst på grund af oppudsningen er direkte på gammelt kalkmaling samt diverse sætningsskader.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 11/7 2006 indbragt sagen for nævnet og hertil anført:

"Mine klienter er af den opfattelse, at dækningstilsagnet fra Topdanmark Forsikring A/S ikke er tilstrækkeligt og retter henvendelse til mig. Jeg skriver til Topdanmark Forsikring A/S den 9. december 2005, ... Med brevet medsender jeg en beskrivelse

af 18. november 2005 fra mine klienters entreprenør N.B. N.B. angiver en anden skadeårsag end det af Topdanmark Forsikring A/S anførte.

Jeg gør endvidere gældende over for forsikringsselskabet, at bemærkningerne i tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende, idet bemærkningerne i rapporten ikke angiver i hvilket omfang, der er mindre revner eller placering af disse revner. Jeg redegør endvidere for, hvorfor revnerne i det omfang de havde på skadesanmeldelsestidspunktet, ikke var til stede, da mine klienter overtog ejendommen.
...
Udover det i korrespondancen anførte og i denne skrivelse fremhævede, skal jeg præcisere, at mine klienter ikke har anmeldt rådskader til dækning under ejerskifteforsikringen. Det er 'alene' pudsafskalningerne, der anmeldes som en skade under ejerskifteforsikringen.

Til brug for Ankenævnet for Forsikrings vurdering af sagen henviser jeg endvidere til kendelse af 7. april 2002 (AK 58.373). I sagen der ligger til grund for kendelsen, var der i tilstandsrapporten endvidere anført en skade, der havde fået karakteren K2 med en beskrivelse om, at der forefandtes afskalninger og enkelte revnedannelser på vestgavlen. Det anføres endvidere, at der på sydgavlen var konstateret fugtindtrængning mod sokkel samt nogle revnedannelser. Som i nærværende sag meddelte ejerskifteforsikringsselskabet i sagen fra 2002 forsikringsdækning til nogle af facadeskaderne, men ikke alle. Ankenævnet for Forsikring anfører i denne kendelse, at der tillige på de øvrige facader var nærliggende risiko for skade, hvorfor selskabet også skulle dække disse forhold."

Selskabet har i svarskrivelse af 17/8 2006 til nævnet anført:

"Tilstandsrapporten er udarbejdet 14. april 2003. Forholdet anmeldes først over 2 år efter overtagelsen. En udvikling af forholdet, når dette har fået karakteren K2 er kun naturlig, og gør desværre ikke forholdet til dækningsberettiget

Vores kunder havde ved besigtigelsen allerede foretaget afhugninger af pudsen, hvorfor vi ikke havde mulighed for at vurdere omfanget.

Vi mener ikke vores kunde har sandsynliggjort, at forholdet ved overtagelsen gik ud over tilstandsrapportens beskrivelse, og vi mener derfor, at vores kunde må anses som tilstrækkelig oplyst om facadernes tilstand ved sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten.

Vi har givet tilsagn om dækning af 10 m^2 puds på sydgavlen, da denne ikke specifikt er nævnt i tilstandsrapporten. Vi dækker desuden de nederste 40 cm af den 6,5 meter lange vestfacade, da pudsen her var ført helt ned til jorden, hvilket kan medføre opfugtning ved slagregn og sne mv.

De øvrige afskalninger i forbindelse med bindingsværket på nord, vest og øst, og må derfor anses som omfattet af tilstandsrapportens beskrivelse.

Vi har herved set meget velvilligt på sagen, da vores kunder ved besigtigelsen allerede havde afhugget pudsen uden at dokumentere forholdet på anden vis.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at det fremgår af vilkårenes punkt 8, at udbedring ikke må finde sted før Topdanmark skriftligt har accepteret dette og godkendt udbedringsmetoden.

Vores kundes advokat nævner Ankenævnets kendelse 58.373. Selskabet meddelte i denne sag også delvis dækning til to af facaderne på grund af tilstandsrapportens beskrivelse og karakter. Da nævnet finder, at skaderne gik udover karakteren K2, tilpligtes selskabet at dækket 3/4 og ikke blot halvdelen af udbedringsomkostningerne.

Kendelsen er ikke sammenlignelig med denne sag, idet det i den nævnte kendelse var sandsynliggjort, at facaderne var malet med diffusionstæt plastikmaling og herved fejlbehandlede, hvorfor forholdet gik udover tilstandsrapportens beskrivelse.

Vi mener ikke vores kunde har sandsynliggjort, at facaderne er fejlbehandlede og går udover tilstandsrapportens beskrivelse. Vi henviser blandt andre til Ankenævnets kendelse 65.818. Vi vedlægger kopi af kendelsen ...

Facaderne er ikke konstateret fejlbehandlede
Vi mener ikke vores kunde har sandsynliggjort, at der har været tale om en diffusionstæt maling.

Har en forkert maling været årsag til, at pudsen er løs, ville pudsen være løsnet jævnt på alle pudsede facader

Dette er ikke tilfældet. Afskalningerne findes hovedsageligt, hvor pudsen støder op til bindingsværket, hvilket ikke er usædvanligt, da puds og træ arbejder forskelligt og fugt herved trænger ind i samlingerne.

Selvom man løbende har repareret ved samlingerne, er dette ved et ældre hus stadig et svagt led og må påregnes løbende at skulle vedligeholdes. Dette gælder særligt, når vores kunde allerede ved overtagelsen i 2003 er gjort bekendt med, at der er revner i facadepudsen omkring bindingsværket med karakteren K2.

Karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Vores kundes entreprenør og tømrer skriver da også blot, at der er tale om et lag af maling af ubestemmelig art. Vi vedlægger kopi af udtalelse fra vores kundes entreprenør L.B. af 18. november 2005 ...

Det er på denne baggrund ikke sandsynliggjort at facaderne er malet med en for tæt maling.

Hvis vores kunde kan sandsynliggøre eller dokumentere, at der er brugt en forkert maling eller at afrensningen af fladerne forud for malingen ikke har været korrekt, vil vi gerne revurdere vores afgørelse.

Vi må som sagen er oplyst fastholde, at vi dækker en udbedring af pudsen på sydgavlen og de nederste 40 cm af den 6,5 meter lange vestgavl og ikke kan dække en udbedring af de øvrige pudsflader omkring det rådskadede bindingsværk.

Vi kan i øvrigt konstatere, at det i forbindelse med handlen er aftalt, at sælger sørger for udbedring af rådskader i henhold til tilbud af 14. maj 2003 fra Tømrer og snedkermester O.B. Vi er dog ikke bekendt med omfanget af dette tilbud. Vi vedlægger kopi af købsaftalens side 7, punkt 14. ...

Vi beder om en kopi af tilbuddet, så vi kan se omfanget og revurdere på denne baggrund.

Vi venter nu på Nævnets afgørelse
Det er vores fortsatte opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de vilkår, der gælder for forsikringen. Vi fastholder derfor vores afgørelse."

Selskabet har endvidere i skrivelse af 25/9 2006 til nævnet opfordret klagerne til at lade Teknologisk Institut, afdelingen for overfladebehandling, undersøge, hvilken maling gavlene er blevet malet med.

Klagerens advokat har hertil i skrivelse af 10/10 2006 anført:

"Jeg deler ikke Topdanmarks opfattelse, når Topdanmark Forsikring påpeger, at min klient skal rette henvendelse til Teknologisk Institut for at sandsynliggøre, at der anvendt forkert maling. Min klient har netop sandsynliggjort at der er anvendt en forkert maling, ved at fremlægge den skriftlige udtalelse fra N.B. Hvis mine klienter skulle rette henvendelse til Teknologisk Institut for at få det undersøgt nærmere, vil det en svare til en egentlig dokumentation. Det er min opfattelse, at det følger af sædvanlig forsikringsretlig praksis, at når forsikringstager har sandsynliggjort, at der er en skade på bygningen er forsikringsselskabet forpligtet til at behandle sagen. Der er forskel på at synliggøre en skade og dokumentere en skade. Som sagen er oplyst i øjeblikket har mine klienter netop sandsynliggjort en skade, herunder en skadeårsag, hvorimod Topdanmark ikke har forholdt sig kvalitativt til denne del af sagen.

Desuden skal jeg bemærke til de af Topdanmark fremlagte billeder, at det bestemt ikke alene er i overgangen mellem pudsen og bindingsværket, at der er skader på facadepudsen. Det fremgår dels af de fremsendte billeder og dels af de oplysninger, der tidligere er givet af mine klienter. Forholdet er det, at stort set alt facadepuds er faldet ned."

Anderledes er det selskabets opfattelse, at billederne viser, at afskalningen hovedsagligt er, hvor pudsen støder op til bindingsværket, hvilket ifølge selskabet ikke er usædvanligt, da puds og træ arbejder forskelligt, og fugt herved trænger ind i samlinger.

Nævnet har fået forelagt de i sagen omtalte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker**

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 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.
...
7 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 forholdet reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der foreligger et forsikringsdækket skadestilfælde, mens det omvendt påhviler selskabet at godtgøre, at der foreligger en dækningsundtagelse.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er råd i bindingsværket både mod nord, vest og øst, og at der er mindre revner i facadepudset mellem bindingsværket. Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Nævnet må endvidere lægge til grund, at klagerne overtog ejendommen den 15/8 2003, og at forholdet blev anmeldt i slutningen af september 2005.

Nævnet finder herefter på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde yderligere erstatning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand