793/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.178:

xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

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 Udvidet Ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets manglende anerkendelse af, at der er foretaget forkert hulmursisolering, hvilket har ført til omfattende frostsprængninger på facade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1934, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/9 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/8 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
B	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er afskallet puds på murværk mod have.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
Generelle oplysninger			
0.3 Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvilke og hvornår?
3 år siden

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Total ombygning for 3 år siden"

Klageren anførte i skrivelse af 18/2 2007 til selskabet:

"Ved den seneste frostperiode i år er der kommet store skader på sydlig facade i form af afskalning af vandskuring.
Skadens omfang er meget omfattende, idet ca. 50 % af vandskuringen enten allerede er afskallet eller har løsnet sig fra muren. Og jeg skønner skaden så stor, at en egentlig 'pletreparation' ikke er mulig."

Skadekonsulent P.P. besigtigede forholdet den 6/3 2007 og anførte som følge heraf i skadekonsulentrapport af 12/3 2007:

"**Anmeldte skader**
1. skade: Frostsprængninger på sydvendte facader bygning A og B.

Beskrivelse af de anmeldte skader
1. skade
C.N.N. [klageren] påtalte ved mit besøg, at der i forbindelse med frostperiode i februar er der sket frostsprængninger i pudset facade på bygning A og vandskuret facade på bygning B.

Jeg kunne ved mit besøg konstatere, at puds på bygning A er frostsprunget stedvist på sydvendt facade, ligesom der er løs puds på yderste del af vestvendt facade.

På bygning B er der omfattende frostsprængninger på sydvendt vandskuret facade og lidt på østvendt facade.
Der er en bemærkning vedr. sydvendt facade i tilstandsrapport pkt. 3.1.
Bemærkningen har fået karakteren K2.

Bygning A er fra 1934 og bygning B er muligvis af lidt nyere dato.

På bygning A er der tegn på, at der er foretaget hulmursisolering af ydervægge.

C.N.N. oplyste vedrørende bygning B, at ydervægge er efterisoleret ved opsætning af isolering og plader på indvendig side af ydervæg.

Det er jf. tilstandsrapport den ejer, som har solgt ejendommen til C.N.N., som har totalrenoveret ejendommen og derfor må det formodes, at det er samme ejer, som har foretaget maling af facader."

Selskabets advokat anførte i skrivelse af 30/3 2007 til klageren:

"Efter gennemgang af samtlige dokumenter i sagen, herunder den skadekonsulentrapport, som selskabets skadekonsulent har udarbejdet ved sin besigtigelse på din ejendom skal jeg hermed vende tilbage i sagen. Jeg har til orientering vedlagt en kopi af skadekonsulentrapporten.

Forsikringen dækker desværre ikke det anmeldte forhold.

Her får du en forklaring på vores afslag
Forsikringen dækker desværre ikke det anmeldte forhold, da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og det anmeldte forhold er delvist beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af skadekonsulentens oplysninger, at puds på bygning A er frostsprunget stedvist på sydvendt facade, ligesom der er løst puds på yderste del af vestvendt facade.

På bygning B er der omfattende frostsprængninger på sydvendt vandskuret facade og lidt på østvendt facade.

Skadekonsulenten oplyser, at der på bygning A er tegn på, at der er foretaget hulmursisolering af ydervægge. Bygning A er fra 1934.

Hvad er årsagen til frostsprængningerne?
På baggrund af skadekonsulentens oplysninger er det vores vurdering, at årsagen til frostsprængningerne er, en kombination af efterisoleringen af bygningerne og den måde som ydervæggene oprindeligt er opført på. På bygning A er efterisoleringen sket som en indblæsning af hulmursisolering og på bygning B ved opsætning af isolering på indvendig side af ydervægge.
…
Det er helt almindeligt, at puds skaller af på ældre ejendomme
Det er efter vores opfattelse helt almindeligt, at puds skaller af, og der sker frostsprængninger i gamle ejendomme som din fra 1934, som har pudsede facader.

Ydervæggene er opført i overensstemmelse med almindelig byggeskik i 1934 med gængse byggematerialer, som man kendte og anvendte på dette tidspunkt.

Gamle ejendomme med pudsede facader er meget vedligeholdelsestunge, idet de fleste facadematerialer har en forholdsvis begrænset levetid og løbende skal udskiftes. Læser man produktbeskrivelser (maling, kalk mv.) fra producenter af facadematerialer, fremgår det, at mange af materialerne har en levetid på mellem 3-8 år og 3-15 år.

Der er altså et stort spænd i den forventede levetid på disse materialer. Levetiden afhænger af, hvordan facaderenoveringen er udført, hvilken kombination af puds og maling, der er anvendt samt andre forhold som eksempelvis ydervæggens opbygning og materialer.

Der er ikke tegn på fejlbehandling af facaderne eller andre forhold, som kunne indikere, at facaderne er konstrueret forkert.

Murene udsættes for vejr og vind, og derfor kan det aldrig helt undgås, at vand også trænger ind udefra, f.eks. når slagregn rammer facaden. Selvom facaden er behandlet, så den er vandafvisende, vil der næsten altid være små sprækker og revner, som vandet kan trænge igennem. Det medfører, at puds bagved bliver fugtig/våd (opfugtes), når så det bliver koldt kan der være risiko for frostsprængninger. Men det er næsten ikke til at undgå, hvorfor man også som køber bør være opmærksom på, at man får en meget vedligeholdelsestung ejendom, når man vælger at købe et hus med pudsede og malede facader.

På den baggrund er det vores opfattelse, at afskalningerne/frostsprængningerne ikke udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder fra 1934.

Skaden på bygning B er nævnt i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten side 6 oplyst følgende vedrørende bygning B:

Bygning	**Beboelse**	**Karakter**	**Registrering og note**
B	**3. 0. Facader/gavle**		
	3.1. Facader/gavle	K2	Der er afskallet puds på murværk mod have.

Den bygningssagkyndige har givet karakteren K2, hvilket beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Formålet med tilstandsrapporten er at gøre opmærksom på de forhold, som du som køber bør tillægge betydning ved din vurdering af bygningernes tilstand inden købet af ejendommen. Ønsker man ikke som køber at påtage sig risikoen for konstaterede skader nævnt i tilstandsrapporten, må man sørge for at få afklaret disse forhold med sælger, inden man køber ejendommen, ellers må man selv bære risikoen.
…
Det er vores opfattelse, at tilstandsrapporten vedrørende bygning B er korrekt beskrevet og giver et retvisende billede af de registrerede skader, og at du med rapporten derfor har fået en advarsel omkring det forhold, som du har anmeldt til Topdanmark.

Vi vedlægger en ankenævnskendelse
Vi vedlægger en kendelse AK 65.727, som eksempel på en lignende sag omkring facadeafskalninger. Ankenævnet for Forsikrings udgangspunkt i disse sager er, at det hører til den almindelige vedligeholdelse at eftergå og reparere afskalninger og frostsprængninger i facader på gamle huse. Det fremgår af sagen i vedlagte kendelse, at ejendommen var fra 1936. Nævnet gav forsikringsselskabet medhold i, at afskalninger og frostsprængninger er almindeligt forekommende for huse af den alder og type, og at det hører under almindelig vedligeholdelse, at eftergå for frostskader en gang om året.

Sammenfattende er det vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor vi desværre ikke kan tilbyde at dække det anmeldte forhold."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 19/4 2007 til selskabets advokat:

"Min klient kan ikke acceptere Deres afvisning af skaden og skal pointere at der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring. Der er alene beskrevet en enkelt K2, revne i facade mod vest og afskallet puds på murværk mod have også benævnt K2. Der er intet nævnt om at hulmursisolering er foretaget på en måde som ikke kan betegnes som håndværksmæssigt korrekt og som medfører skaderne. Der har antageligt været glemt en dampspærremembran eller lignende."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 11/6 2007 til klageren:

"**Din klage og vores kundes oplysning om manglende dampspærremembran.**

Oplysningerne har været forelagt vores skadekonsulent, der supplerende oplyser, at facaden ved hans besigtigelse i foråret 2007 viste tegn på, at være hulmursisoleret, og at hulmursisolering gør, at temperaturen i formuren sænkes og dette medfører i kolde perioder en mindre afdampning af den fugt, der altid vil ophobe sig i muren, samt frostsprængninger. Men hans konklusion er dog, at årsag i det væsentligste skyldes påvirkninger fra vejrlig, sammenholdt med hulmursisolering, og altså intet har med eventuelt manglede dampspærre eller fejl ved isoleringen i øvrigt at gøre. Vi må derfor afvise at forholdet har noget med manglende dampspærre at gøre."

Klageren har ved skrivelse af 13/7 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at skaderne på facaderne er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

"Trods tegnet, udvidet ejerskifteforsikring og forkert beskrivelse af ejendommens tilstand i tilstandsrapporten, nægter forsikringsselskabet dækning vedr. bygning A, på trods af at tilstandsrapporten ikke nævner, at der er foretaget hulmursisolering og fare for skader, såfremt indblæsningen ikke er sket efter gældende forskrifter. vedr. bygning B hvor der ikke er tale om hulmuren, men isolering og opsætning af gips. Der burde gives karakter UN, såfremt der ikke har foreligget isoleringsattest."

Selskabet har ved skrivelse af 6/8 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ejendommen er opført i år 1934.

Det er vores vurdering, at årsagen til frostsprængningerne er en kombination af den oplyste efterisolering af bygningerne - som er indblæsning af hulmursisolering af bygning A og opsætning af indvendig isolering på bygning B - og den oprindelige byggemåde, som der blev anvendt ved byggerier år 1934.

Det er ikke ualmindeligt at foretage efterisolering af ældre ejendomme - tværtimod er det mere reglen end undtagelsen - og ejendommens byggemåde er heller ikke ualmindelig. Ejendommen fraviger derfor ikke fra tilsvarende ejendomme.

Fordi skadebegrebet i vilkårene for ejerskifteforsikring ikke er opfyldt, er det anmeldte forhold allerede af den årsag ikke dækket af forsikringen.

…

Revner/facader nævnt i tilstandsrapporten kunne være udbedret tidligere

Det er eller burde være indlysende for vores kunde, at hvis ikke der sker udbedring af de nævnte forhold i tilstandsrapporten og almindelig vedligeholdelse af denne ældre bygning med pudsede facader og ældre byggemåde, vil forholdet naturligvis forværres og frostsprængninger ske. Forværring sker, når fugt kan trænge ind i revner og ved afskallet puds ved de i forvejen alvorlige skader i/ved facaderne.

Forholdet med facader anmelder vores kunde den 18. februar 2007. Ejendommen er overtaget den 15. september 2005 med en tilstandsrapport dateret 17. august 2005.

Det vil sige at vores kunder har haft en viden om de i tilstandsrapporten nævnte forhold med revner og facader i cirka 1 1/2 år tilsyneladende uden at undersøge, hvilken nødvendig udbedring af de nævnte forhold, der skal til, for at dels reparere i konstaterede forhold, dels

omfanget af den nødvendige fremadrettede vedligeholdelse for derigennem bedst mulig at undgå fremtidige lignende skader ved ejendommen."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 3/9 2007 til nævnet:

"Under henvisning til Topdanmarks skrivelse af 6. august d.å. bemærkes det at klagepunkterne i overvejende grad drejer sig om sydfacaderne på bygning A og bygning B.

Sælger af ejendommen har oplyst at være uddannet tømrer og har alene været oplyst som medbygger. Uanset om han er uddannet håndværker eller almindelig medbygger uden faguddannelse fratager det ikke forsikringens karakter af ejerskifteforsikring på de punkter der er omhandlet her.

Jeg vil foreslå at vi lader den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, besigtige ejendommen for at afgøre, hvorvidt de anvendte materialer er egnet til formålet og hvorvidt den anvendte isolerings metode på bygning B, er udført med dampspærre. Arbejderne er udført efter februar 2002 og kan derfor ikke være omfattet af gamle byggeforskrifter. Min klient er af den opfattelse at der enten er anvendt cement eller en forkert mørtel forud for anvendelsen af diffusionsåben maling og at der herved er skabt en tilstand hvor murværket ikke kan ånde og derfor fratræder som fugtig i frostperioder."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 28/9 2007 til nævnet:

"**Advokaten gør opmærksom på sælgers oplysninger**
Vores kundes advokat skriver nu til jer og oplyser at sælger af ejendommen har oplyst at være uddannet tømrer. Denne oplysning har i sig selv ikke indflydelse på vores vurdering af, hvorvidt det anmeldte forhold er dækket eller ikke dækket i det konkrete tilfælde.

Advokaten oplyser også, at sælger har været selv-/medbygger. Det er ikke en ny oplysning for os, fordi det har vi set i tilstandsrapportens sælgererklæring i forbindelse med vores vurdering af spørgsmålet om dækning over forsikringen.

Sælger har loyalt oplyst i tilstandsrapporten, at han har foretaget en total ombygning for 3 år siden, og at arbejdet er udført som selv-/medbyg. Denne oplysning har heller ikke i sig selv indflydelse på vores vurdering af, hvorvidt det anmeldte forhold er dækket eller ikke dækket.

Vi er ikke klar over, hvor advokaten vil hen med disse oplysninger om sælgeren på dette tidspunkt i sagen, og hører naturligvis gerne mere om dette, fordi vi vil være kede af, hvis der er nogen misforståelse på dette punkt fra vores side.

Vores kunde og den rådgivende advokat, der har bistået vores kunde ved handelen, har netop på grund af sælgers loyale oplysninger haft lejlighed til at spørge nærmere ind til udførelsen af selve ombygningen, hvis det har været et meget væsentligt punkt for vores kunde.

Ved vores vurdering af, hvorvidt forhold er dækkede eller ikke dækkede af forsikringen, ser vi også på, om sælger groft uagtsomt eller svigagtigt har afgivet oplysninger i tilstandsrapporten, der ikke er rigtige.

Det mener vi ikke er tilfældet i den konkrete skadesag. Hvis advokaten er af anden opfattelse, må vi henvise advokaten til at rette kravet mod sælgeren, fordi uanset sælgeren har afgivet oplysninger ved svig eller groft uagtsomt, er skadebegrebet fortsat ikke opfyldt.

Advokaten ønsker, at den bygningssagkyndige besigtiger ejendommen
Vores kundes advokat har foreslået jer, at den bygningssagkyndige - som har udarbejdet tilstandsrapporten - besigtiger ejendommen med henblik på at afgøre, hvorvidt de anvendte materialer er egnet til formålet, og hvorvidt den anvendte isoleringsmetode på bygning B er udført med dampspærre.

Umiddelbart mener vi ikke, at det er den bygningssagkyndiges opgave, at besigtige ejendommen og supplerende redegøre for de nævnte spørgsmål. Om spørgsmålene rent faktisk kan/bør besvares af den bygningssagkyndige i en allonge, må vi henvise til den bygningssagkyndige at svare på.

Vi kan i øvrigt se i vores bilag, at advokaten har valgt at rejse et krav over for den bygningssagkyndige. I den forbindelse gør vi opmærksom på, at advokaten kan klage over den bygningssagkyndiges arbejde til Ankenævnet for Huseftersyn. Vi er ikke klar over, om advokaten véd dette."

Klagerens advokat og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 måtte lægge til grund, at ejendommens facader er opført efter gængse byggemetoder og materialer for et hus opført i 1934, og at de omhandlede problemer

med afskalning skyldes en kombination af den oplyste efterisolering sammenholdt med ejendommens alder, uden at nævnet dog finder grundlag for at antage, at efterisoleringen ikke er foretaget korrekt. Det er efter nævnets opfattelse almindeligt, at puds og vandskuring løbende skal vedligeholdes.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er tale om bygningsskader, der nedsætter bygningernes værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann