793/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.203:

xxxx xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 til udbedring af konstaterede revner i ejendommens facader.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte pudsafskalninger på ejendommens facader ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at skadebegrebet dermed ikke er opfyldt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1912, og at klageren erhvervede ejendommen 1/10 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 28/7 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.
...

Tilstandsrapporten omfatter ikke...
En tilstandsrapport er ingen garanti for, at bygningerne på en ejendom kun har de skader, der er omtalt.
Da huseftersynet er en visuel gennemgang, kan der være skjulte skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Desuden er følgende punkter ikke omfattet af huseftersynet og tilstandsrapporten:
...
- sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdelsestilstand
- bagatelagtige forhold, som kan antages ikke at påvirke bygningernes brug eller værdi nævneværdigt

...
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget. Enkelte konstruktioner er derfor ændret. Væsentlig om- og tilbygning i 1970.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Mod nord foroven ses revnedannelser i pudset facade og gesimser. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre forværring af skader.
		K1	Der er revner i pudsede overflader og gesimser mod bl.a. vest, nord, øst og vest. Note: Løs puds bør repareres som almindelig vedligeholdelse og der skal påregnes løbende vedligeholdelser. Der er tegn på tidligere udbedring."

Af elektronisk skadeanmeldelse af 20/2 2007 til selskabet fremgår bl.a.:

"Reparationer af puds udført af tidligere ejer, er i weekenden sprunget op og spredt sig over store dele af den sydlige facade. Formentlig skyldes det en smule frost."

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 27/3 2007 og har i rapport med billeder af 17/4 2007 bl.a. anført:

"**Dårligt udførte pudsreparationer af facade.**
Ved besigtigelsen oplyste forsikringstager, at de havde haft en murer ude at besigtige gavlen mod syd hvor der er en del reparationer.
Mureren oplyste, at reparationerne ikke er udført korrekt, der er blandt andet anvendt strandsand til reparationer.

Ved besigtigelsen ses der flere udbedrede revner og pudsafskalninger på gavl mod syd.
Ved terrassedør ses et område på ca. 0,5 m^2 puds som er meget skruk og ved at falde ned.
Reparationer ses at være udført med strandsand eller strandmørtel.

> Der ses farveforskel i malingen der er benyttet til at dække over pudsreparationerne.
> ...
> Forholdet vurderes ikke dækket af husforsikringen eller af en garanti."

På baggrund af skadekonsulentens rapport afviste selskabets advokat ved skrivelse af 25/4 2007 til klageren at anerkende skaden som dækningsberettigende. Advokaten begrundede afslaget med, at forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, idet den bygningssagkyndige med anmærkning og note har advaret om revner og løst puds, ligesom det er anført, at der må påregnes noget vedligeholdelse på de pudsede facader.

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afvisning, idet der i tilstandsrapporten ikke er henvist til facaden mod syd. Selskabet har hertil i skrivelse af 14/7 2007 anført, at "vest" ved en fejl er noteret to gange i noten, og at det er åbenlyst, at der må have været ment "syd" den ene gang.

Over for nævnet har klageren herefter i klage af 16/7 2007 nedlagt påstand om, at selskabet betaler for udbedringen af facaden med fradrag af selvrisiko. Til støtte for sin påstand har han anført:

> "Vi opdager d. 18 februar, efter den første frost i vinter, at pudset på vores sydvendte facade er sluppet på en stor plamage, og har store revner.
>
> En murer konstaterede at en tidligere reparation er udført med strandsandsmørtel, der ikke kan tåle frost, da det suger fugt. Vi mener derfor at der er tale om en skjult skade, da denne facade fremstod helt uden revner som følge af renovering sommeren 2006, men helt forventelig revner som følge af frost. At kalde en uundgåelige skade ved første frost for 'øget vedligehold' mener vi ikke er rimeligt. Vi mener derfor ikke det er korrekt at skrive at overfladerevner beskrevet på de tre øvrige facader skulle være en dækkende beskrivelse for sydfacaden også. Dels havde sydfacaden ikke overfladerevner, og dels er der stor forskel på overfladerevner og skaderne på sydfacaden, hvilket understreges af at nordfacaden har en K2-skade pga. en revne der er mindre alvorlig end de nye."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 9/8 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vores kunde har i klagen til os gjort gældende, at de ikke mener, at sydfacaden er nævnt i tilstandsrapporten. Her skal vi gøre opmærksom på, at den bygningssagkyndige skriver bl.a. vest, nord, øst og så vest igen. Da vest allerede er nævnt en gang i pkt. 3.1, er det åbenlyst, at det er sydfacaden, der menes af den bygningssagkyndige, når vest nævnes 2 gange.
>
> Vi gør herudover opmærksom på, at der står 'bl.a.', hvilket betyder, at det ikke er udtømmende, de steder som den bygningssagkyndige beskriver.

Vi mener derfor, at den bygningssagkyndige i sin bemærkning og note, har givet en advarsel omkring revner og løs puds på alle facaderne på bygningen og endvidere har oplyst, at der må påregnes noget vedligeholdelse af de pudsede facader.

Formålet med tilstandsrapporten er at gøre opmærksom på de forhold, som vores kunder bør tillægge betydning ved vurderingen af bygningernes tilstand inden købet af ejendommen.

Vi skal derudover gøre opmærksom på, at forholdet først anmeldes knap 5 måneder efter vores kunders overtagelse af ejendommen og knap 7 måneder efter tilstandsrapporten blev udarbejdet. Skaderne omtalt i tilstandsrapporten kan derfor være blevet forværret inden forholdet anmeldes til os.
...
Derudover mener vi ikke, at der er tale om en skade i forhold til ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi skal her gøre opmærksom på, at ejendommen er fra år 1912 og dermed omkring 95 år gammel.

Vores kunder har i deres klage til os gjort gældende, at det forhold, at reparationen er udført med strandsand eller strandsandsmørtel skulle have været omtalt i tilstandsrapporten og må anses for en skjult skade.

Dette forhold er drøftet med vores skadekonsulent. Skadekonsulenten oplyser, at det ikke er korrekt, at strandsand/mørtel ikke kan bruges til reparationer. Det kan det godt, men det kan erfaringsmæssigt forøge vedligeholdelsen. Dette kan dog ikke karakteriseres som en skade i forhold til ejerskifteforsikringen.
...
Vi henviser til tidligere praksis i fx kendelse 69.112
Vedlagt følger kopi af kendelse 69.112. Her var der også tale om en ejendom fra år 1912. Der var skader på facade grundet frostsprængninger i mursten og mørtelfuger. Forholdet var nævnt i tilstandsrapporten med K og en note. I gav selskabet medhold i sagen. "

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:
I tilstandsrapporten er nævnt, som en K1-skade, at "der er revner i pudsede overflader og gesimser mod vest, nord, øst og vest". Det er i en note hertil angivet, at løst puds bør repareres som almindelig vedligeholdelse, og der skal påregnes løbende vedligeholdelser, ligesom der er tegn på tidligere udbedring.

Nævnet finder at måtte give selskabet medhold i, at det er mest sandsynligt, at der i tilstandsrapporten pkt. 3.1. skulle have stået "syd" i stedet for "vest" to gange, og på denne baggrund og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at der er tale om facadeskader af et sådant omfang, at forholdet er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann