813/09

Den 16. februar 2009 blev i sag nr. 74.146:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 Udvidet Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms pudsede facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der på overtagelsestidspunktet ikke var en skade i ejerskifteforsikringens forstand i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1905. Klageren overtog ejendommen pr. 1/10 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/5 2003, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 18/10 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der er små svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader partielt.
…				

B	**Beboelse**		
…			
B	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er små svind-/bevægelses-revner i pudsede overflader patielt.

…

Sælgers oplysninger …

	Ja	Nej
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	☐	☒"

Af klagerens anmeldelse af 18/10 2007 fremgår:

"Købte huset i 2003, det var delvist nypudset og specielt nederste halvdel. 2004-puds begynder at boble og løsne sig nogle få steder. 2005-6 nu meget værre mange steder. 2007 meget slemt."

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 29/11 2007 og har i rapport af 12/2 2008 bl.a. anført:

"På de områder hvor der sker afskalning kunne ikke konstateres murpap (fugtspærre mellem sokkel og murværk).

Årsagen til afskalningen vurderes at skyldes fraværet af murpap, evt. i kombination med ophobning af salte i det oprindelige murværk.

Ved besigtigelsen kunne der ved måling med indstiks-fugtmåler ikke konstateres forhøjet fugt i de indvendige vægge og der sås ingen tegn på fugtskader.

…

Det anmeldte forhold ses ikke at opfylde betingelserne for dækning idet bygningens værdi og brugbarhed ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger fra ca. 1905.

I 1905 var det ikke almindeligt at anvende fugtspærre og der var intet byggelovkrav om fugtspærre."

Klageren var utilfreds med selskabets afslag på dækning og har i skrivelse til selskabet af 21/2 2008 bl.a. anført:

"Da vi overtog ejendommen var bygningen pudset pletvis og helt uden afskalninger. Allerede 1 år efter begyndte der at vise sig tegn. Og for hvert år er skaden blevet større og større. Vi anmeldte skaden efter blot 3 års beboelse i ejendommen, og på det tidspunkt er det så omfattende, at vi er helt klar over hvorfor pudset var lagt på pletvis.

Ved salget af ejendommen, har sælger 'frisket' op på pudset, så ejendommen fremstår i en flot og præsentabel stand. Det betyder også, at personen som har udfærdiget tilstandsrapporten ikke kan se, at der oprindeligt er et fugtproblem. Hvis dette havde været nævnt i tilstandsrapporten, kan det oplyses, at vi ikke havde købt ejendommen.

Det nævnes ydermere, at det ikke nedsætter bygningens værdi. Det er jo ikke korrekt. Hvis vi skal sælge ejendommen, vil det have stor betydning for værdiansættelsen. Set fra købers side, er der ingen som vil give prisen for noget som er i så dårlig stand, da det er en klar forringelse af ejendommen.
Ydermere nævnes det, at der ikke kunne måles forhøjet fugt i de indvendige vægge. Der er et lejemål i bygningen med fugtskade. Lejemålet blev istandsat efter fraflytning hvor væggene blev malet. Væggen som vender mod nord var der skimmel på. Dette blev afvasket før maling. Skimmel kan forekomme af flere årsager, men det som undrer mig meget, er blot at det kun var at finde på lige netop denne væg. Derfor er jeg stadig i den tro og overbevisning, at den fugt som er på ydervæggen afgiver fugt videre ind i ejendommen. Og giver nærliggende risiko for skader i træværk m.m."

Selskabet fastholdt sin afgørelse som meddelt ved skrivelse af 5/3 2008 med henvisning til, at afskalningerne og de eventuelle indvendige fugtproblemer ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Over for nævnet har klageren i klage af 18/6 2008 bl.a. anført:

"Da vi overtog vores hus var bygningerne pudset og uden afskalninger. Efter ca. 1 år begyndte en af bygningerne at 'boble op' (se foto 1) og pudset skalle af. Dette er blevet værre over tid og vi besluttede derfor at anmelde skaden. De kunne se at pudset var lagt på ad flere omgange og tydeligvis repareret før de pågældende steder. Endvidere er der trængt fugt ind i bygningen så der er afskalninger i/på tapet og maling (se foto 2).
…
Da vi anser skaden for at være alvorlig og der er risiko for at skaden breder sig yderligere og gør skade på andre bygningsdele, mener vi at skaden skal udbedres via ejerskifteforsikringen. Det er tydeligt at skaden er forsøgt dækket før salg."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 11/7 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det er skadekonsulentens vurdering, at afskalningerne forårsages af fugt i murværket.

Skadekonsulenten kunne ikke konstatere skader eller fejlkonstruktion af huset, der kunne være årsag til fugten.

Huset er bygget på normal vis som andre huse af samme type fra 1905.

Der er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand
Kunden anmelder afskalningerne i oktober 2007, hvilket er over 4 år efter overtagelsen af huset.
…
Selve afskalningerne var ikke til stede på overtagelsestidspunktet og er derfor ikke dækket i henhold til vilkårenes punkt 4 A:
…
Reparation af pudsafskalningerne må betragtes som almindelig vedligeholdelse, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til vilkårenes punkt 5 G:
…

Da der ikke på overtagelsestidspunktet var en skade i ejerskifteforsikringens forstand i forhold til tilsvarende huse af samme alder, må vi desværre fastholde afvisningen af pudsskaderne på facaderne.

En fugtsikring af huset vil være en forbedring af bygningen, som vores kunde selv må bekoste."

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 bygninger, 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
…
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:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at ejendommens facader er opført efter gængse byggemetoder og materialer for et hus opført i 1905, og at de omhandlede problemer med afskalning skyldes en kombination af manglende fugtspærre og ophobning af salte i det oprindelige murværk.

Det er efter nævnets opfattelse almindeligt, at puds løbende skal vedligeholdes, hvilket især gælder ejendomme fra en tid, hvor der ikke anvendtes fugtspærre mellem fundament og murværk. 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