Ankenævnet for Forsikring

907/13

Den 21. januar 2013 blev i sag nr. 82.731:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens facade, hvor puds skaller af.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade, og at det i øvrigt fremgår af tilstandsrapporten, at der er konstateret løst og afskallet puds.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1898, og at klageren tegnede forsikring med ikrafttræden den 12/1 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/9 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Andre bygningsoplysninger: Der forelå ingen bygningstegninger.
...
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**

2. 82.731

A Beboelse

...

A **3.0 Yder- og indervægge**

3.1 Facader/gavle	K1	4	Ved stikprøve er der konstaterede områder med hullydende puds.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
...			
4	A	3.1 Facader/gavle	Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn:	Kommentar
...		
3.0 Yder- og indervægge		
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Formur - Murværk med puds	AB	
...		
Massiv murværk	AB	
Træ	AB"	

Der blev i forbindelse med ejendomshandlen udarbejdet en home SundhedsAttest. Heraf fremgår bl.a.:

"**2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand**

☑ Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

...

4. Sælgers supplerende oplysninger om særlige kvaliteter ved boligen

Sælgers øvrige bemærkninger:
Særlige kvaliteter:
Nyrenoveret inden for de sidste 10 år (med renovering menes, at alle bygningsdele er bragt op til et nutidigt niveau).

...

Facaderne er behandlet/istandsat indenfor de sidste 5 år.

...

5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelsesstand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Udhus

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
...				
A	Facader/Ydervægge	> 20 år	I	Løbende vedligeholdelse

...
I. Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.
...
Restlevetider og vurdering af vedligeholdelsesstand er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen og er uden ansvar for den bygningssagkyndige. Det forudsættes, at skader og forhold nævnt i tilstandsrapporten repareres/udbedres, samt at normal vedligeholdelse foretages løbende. Vurderingen skal ses i forhold til tilsvarende ejendomme af samme type og årgang.
...
11. Ansvar og retsvirkninger

Særskilt rapport
home SundhedsAttest™ er ikke en tilstandsrapport og er derfor ikke omfattet af Huseftersyns ordningen.

Det er alene tilstandsrapporten, der danner grundlaget for tegning af home Udvidet Køberforsikring og ikke oplysningerne i nærværende home SundhedsAttest™."

Klageren anmeldte den 14/6 2011, at der på facaden var løst og afskallet puds, samt at underlaget ikke var mursten, men træskelet med forskalling. Selskabet skønnede, at konstruktionen var over 50 år gammel, og anførte over for klageren, at det tidligere var almindeligt at anvende terracottavæv på en pudset trækonstruktion. På baggrund heraf samt oplysningerne i tilstandsrapporten afviste selskabet at yde dækning.

Over for nævnet gør klageren gældende, at selskabet skal dække omkostningerne til at fjerne terracottavæv og reetablere facaden. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
På mit hus havde jeg observeret begyndende revner og puds afskalninger på østfacaden på første sal. Jeg havde i den anledning bedt en murermester om at vurderer hvilke tiltag der skulle udføres for at udbedre skaden. Han oplyste at ydervæggen var pudset op terracotta-hønsenet på træskelet. En anerkendt metode til pudsning af vægge og lofter indvendigt, men ulovligt til udvendig brug pga risiko for revne dannelse og afskalning som følge af fugtindtrængen. Altså en klar skjult fejl! Stor var min forbavselse da jeg troede jeg havde købt et pudset murstens hus! Idet det af tilstandsrapport fremgår at husets ydervægge er massiv murværk!

Jeg har en næsten anmærkningsfri tilstandsrapport samt en home sundhedsattest som angiver holdbarhed af ydervægge på mere end 20 år. Når den bygningssagkyndige i 2004 ikke var i stand til at gennemskue at huset ikke havde massive Ydervægge som han har opgjort i tilstandsrapporten, mener jeg det er indlysende at der her er tale om en skjult fejl, hvorfor jeg mener at forsikringsselskabet bør dække den skade, da der er anvendt en ikke anerkendt byggemetode.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg ønsker at Topdanmark skal betale alle omkostninger for at fjerne terracotta-hønsenet på den del af ydervæggen som er dækket med dette samt bortskaffelse af dette, etablering af anerkendt ydervæg samt maling. Der kan eventuelt også blive tale om mindre VVS arbejde og

elektriker arbejde i forbindelse med reetableringen af ydervæggen. Der er selvfølgelig en selvrisiko den forventer jeg selv at betale når arbejdet er udført."

Selskabet fastholder i brev af 3/8 2012 til nævnet afgørelsen og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmelder den 14. juni 2011, at ejendommens ydermure er med en anden konstruktion end forventet, derved at der er tale om træskelet med forskalling og ikke massivt murværk.

Vores taksator besigtiger forholdene den 8. juli 2011, og afviser at dække løs og afskallet puds, da dette allerede er beskrevet i den på dette tidspunkt snart 7 år gamle tilstandsrapport. At konstruktionen er udført på anden vis end forventet afvises ligeledes, da konstruktionen ikke i sig selv anses for en skade på en ejendom fra 1898.

Vores kunde klager herefter over afgørelsen og vi fastholder vores afgørelse.

Vores kunde er herefter fortsat uenig i afgørelsen og vi fastholder endnu en gang vores afgørelse.

Da vores kunde er utilfreds med vores vurdering, besigtiges konstruktionen af arkitekt ... For at imødekomme vores kunde betaler Topdanmark denne besigtigelse for en nærmere belysning.

Notatet fra ... fra den 21. april 2012 giver dog ikke anledning til en ændring af afgørelsen, og vi må ved mail fra den 7. juni 2012 endeligt fastholde vores afgørelse.

Vores kunde klager herefter til jer.

Løst og afskallet puds er beskrevet i tilstandsrapporten
Det fremgår af tilstandsrapporten på side 7 under punkt 3.1 om facader og gavle: '*Ved stikprøve er der konstaterede områder med hultlydende puds'.*

Af note 4 til skaden fremgår på side 9: '*Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader.'*

Forholdet har fået karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade.
...
Vi finder det ikke sandsynliggjort, at forholdet på tidspunktet for overtagelsen 12. januar 2005 gik udover tilstandsrapportens beskrivelse, og vi anser derfor vores kunde for tilstrækkelig oplyst ved handlens indgåelse om facadernes tilstand.

Anden konstruktion end forventet er ikke i sig selv en skade
Det fremgår af tilstandsrapporten på side 5, at der ikke forelå bygningstegninger i forbindelse med bygningsgennemgangen.
...
At konstruktionen viser sig at være træskelet med forskalling og ikke en massiv ydermur anser vi ikke i sig selv for en skade på en ejendom fra 1898, da konstruktionen ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder.

5. 82.731

Vores kunde har ladet konstruktionen besigtige af Arkitekt ... Vi har for at imødekomme vores kunde betalt denne besigtigelse af konstruktionen.

Notatet fra ... har dog ikke givet anledning til en ændring af vores afgørelse.

Som sagen er oplyst er der ikke tale om fejlbehandling eller lignende, men alene det forhold, at vores kunde har skuffede forventninger over, at der er tale om en trækonstruktion med forskalling og ikke massiv murværk, som forventet.

Materialeafvigelser i forhold til tegninger mv. anses efter ankenævnets praksis ikke i sig selv for en skade, såfremt det ikke medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet har her allerede i AK 52.524 udtalt, at det ikke i sig selv var en skade, at der i forbindelse med ydermure var tale om puds på tråd og ikke massiv murværk i en ejendom fra 1900, selvom formuren i tilstandsrapporten var angivet som murværk med puds. Vi henviser ligeledes til lignende AK 55.450.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan dække en ændring af ejendommens ydermur.

Der er ikke tale om en ulovlig konstruktion
Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vi ikke anser konstruktionen for ulovlig.
...
Vi finder det ikke sandsynliggjort, at den pågældende konstruktion er ulovlig, og at der ikke vil kunne gives dispensation såfremt dette var tilfældet.

Restlevetiden ses ikke nedsat
Ved normal vedligeholdelse er der ikke indikationer på, at ydervæggene skulle have en nedsat restlevetid end vores kunde kan forvente efter tillæggets oplysninger.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må af ovenstående årsager fastholde vores afgørelse, da vi ikke finder det sandsynliggjort, at materialeafvigelsen realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Herudover er der allerede konstateret løst og afskallet puds på facader den 16. september 2004 i forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang, hvorfor vi anser vores kunde for tilstrækkelig advaret herom ved købet af ejendommen, og ikke finder det sandsynliggjort, at facaderne på tidspunktet for overtagelsen gik udover denne beskrivelse."

Hertil bemærker klageren i brev af 25/9 2012 til nævnet følgende:

"**Vi mener, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten**
Af forsikringsbetingelsernes punkt 5 A fremgår det, at hvis forholdet der er nævnt i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, så er det dækket af forsikringen. 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.

Af vores forsikringspolices første side fremgår det, at ejendommens murtype er Mursten/beton. Dette er ikke korrekt.

Videre fremgår det af konklusionen i tilstandsrapporten på side 6 under generelle kommentarer til bygningernes tilstand, at '*Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsestanden er god.'* Det mener vi heller ikke er korrekt.

Denne konklusion kan genfindes i Home Sundhedsattest under punkt 5, hvor ydervægge er vurderet til at have en restlevetid på mere end 20 år.

Skaden på ejendommens facade er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da vi ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang i betragtning ud fra karakteren K1 i tilstandsrapporten.

De omtalte områder med løs puds, som nævnes i tilstandsrapporten under punkt 3.1 med karakteren K1, fandtes ved indgangen på sydsiden af huset ved hovedindgangen og blev udbedret i 2006. Såfremt dette skal bevidnes, kan ..., arkitekt og bygningssagkyndig, fremsende en sådan udtalelse.

Skaden er således udover det beskrevet i tilstandsrapporten.

Med henvisning til kendelserne 52.524 samt 55.450 skriver Topdanmark i deres svar til Ankenævnet, at skaden på facaden ikke er dækket, da Topdanmark er af den opfattelse, at der blot er tale om, at vi har skuffede forventninger til materialevalget.

Hertil skal det bemærkes, at der ikke er tale om, at vi er skuffet over materialevalget, men derimod er overrasket over skaden som materialevalget har medført på ejendommen.

Det fremgår af kendelserne, at skuffede forventninger ikke dækkes af forsikringen, *medmindre* der er tale om nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Der er hul i ydermuren, grundet forkert valgt af byggemateriale, som smuldrer, er revnet og som kun bliver meget værre. Dertil er der risiko for, at skaden vil medføre fugtskader, hvis ikke der sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Ifølge sundhedsattesten er der en restlevetid på over 20 år
Som tillæg til tilstandsrapporten er der udarbejdet Home Sundhedsattest.

Det undrer os, at Topdanmark ikke har valgt at vedlægge Home sundhedsattest i deres sagsfremstilling til Ankenævnet, da den er en del af aftalegrundlaget.

I Home sundhedsattest understreges det, at en samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres (de er alle udført i 2006, på den anden side af huset end den nuværende skade), men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

I sælgers supplerende oplysninger (jf. Sundhedsattesten) vedr. særlige kvaliteter ved boligen nævnes det, at huset er nyrenoveret inden for de sidste 10 år.

Yderligere står det anført, at facaderne er behandlet/istandsat inden for de sidste 5 år.

Slutteligt fremgår det af Home Sundhedsattesten, at facaderne har en levetid på mere end 20 år.

7. 82.731

Sammenholdes oplysningerne i tilstandsrapporten, sundhedsattesten om at ejendommens stand er god, sælgers oplysning om at facaden er behandlet/istandsat for 5 år siden og oplysningen om en restlevetid på mere end 20 år, så mener vi ikke, at vi har haft mulighed for at antage at ejendommens facade var af en sådan karakter, at der blot nogle år efter overtagelsen skulle ske omfattende udbedring af facaden grundet udløb af levetiden - også henset til, at vi har vedligeholdt/udbedret forholdet nævnt i tilstandsrapporten.

Hertil skal det bemærkes, at Topdanmark selv skriver i deres breve af 27. oktober samt 16. november 2011 til os, at der er tale om udløb af facadernes levetid og der derfor er tale om en skade."

Endelig har selskabet i brev af 15/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har afvist at dække en nyopførsel af vores kundes ydermure, da vi ikke anser konstruktionen i sig selv for at nedsætte ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når man sammenligner med en tilsvarende ejendom fra 1898. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.B.

Der ses ikke at være nærliggende risiko for skade ved den pågældende konstruktion i sig selv, men konstruktionen vil kræve løbende vedligeholdelse og fornyet overfladebehandling.

Ved løbende vedligeholdelse vil facadekonstruktionen på sædvanlig vis kunne holde i 20 år eller mere. Dette fremgår også af sundhedsattestens punkt 5, hvor den bygningssagkyndige udover den sædvanlige henvisning til reparationer og normal vedligeholdelse i bemærkninger angiver 'løbende vedligeholdelse'.

Vi anser således ikke sundhedsattesten som misvisende, da der med løbende vedligeholdelse ikke ses at være noget til hinder for, at ydervæggene på sædvanlig vis kan opfylde sin funktion. Mange ejendomme fra 1898 er opført med denne konstruktion.

Når vi tidligere også har henvist til sædvanligt slid og ælde og materialers levetid skyldes dette, at det er naturligt, at overfladebehandlingen skal eftergås og fornys - særligt henset til, at der allerede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 16. september 2004 gøres opmærksom på hultlydende puds.

Vi finder det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at konstruktionen i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand, og at facadernes tilstand går udover tilstandsrapportens beskrivelse på tidspunktet for overtagelsen i 2004."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

8. 82.731

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.

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 har fået forelagt sagens bilag, herunder notat af 21/4 2012 udarbejdet i forbindelse med arkitektens besigtigelse samt fotos af facaden.

Nævnet udtaler:
Det fremgår af tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringen om bygningskonstruktionerne, at beboelsesbygningen er opført med en formur bestående af murværk med puds. Efter nævnets opfattelse kan denne oplysning ikke betragtes som en tilsikring, som klagerne kan støtte ret på over for det indklagede selskab.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det henset til ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten ikke er godtgjort, at det anmeldte forhold ved overtagelsen udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller medførte nærliggende risiko herfor. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning.

På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

9. 82.731

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen