Ankenævnet for Forsikring

935/14-5

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.857:

xxxxx xxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i anledning af et anmeldt forhold vedrørende fugerne i bygningens ydremure.

Selskabet har afvist at yde dækning med forholdet er korrekt anmærket i tilstandsrapporten og dermed dækningsundtaget.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1937, og at klageren overtog ejendommen den 20/5 2005 på baggrund en tilstandsrapport dateret den 19/4 2005 og et hometillæg i form af en SundhedsAttest, som er udarbejdet i samarbejde med det indklagede selskab. Den tegnede ejerskifteforsikring har en løbetid på 10 år.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er områder primært mod nord og syd med porøse og delvis udfaldne fuger på facade. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier.
	K2	Murede stik over vindue mod vest er revnede. Note: Revner skal udbedres, da murværket er bærende.

"

2. 84.857

Af Sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"

A	3.1 Yder- og indervægge	500,00 kr.	2.000,00 kr.	2.500,00 kr.
A	3.1 Yder- og indervægge			

"

Selskabet oplyser, at klageren den 2/7 2012 telefonisk anmeldte, at hendes fuger faldt ud. Selskabet taksator afviste den 24/7 2012 forsikringsdækning med henvisning til, at skaden ikke var til stede ved i overtagelsen.

Klageren henvendte sig efterfølgende til taksatoren og de aftalte, at en taksator ville besigtige ejendommen.

Den 15/8 2012 besigtigede selskabets taksator ejendommen, og den 11/10 2012 afviste han dækning, idet han anførte:

"**Det anmeldte forhold:**
Løse fuger og bule/skævt murværk ved gavlen mod vest/sydvest.
Ved jeres overtagelse af ejendommen i 2005, var der plantet en vin op af gavlen, som I fjernede.
Efterfølgende har I repareret de skadede fuger ved murværket. Da fugerne på ny falder ud flere steder ved gavlen, samt bulen/skævheden på gavlen bliver forværret, har I anmeldt forholdet på ejerskifteforsikringen.
Jeres murer, der har udskiftet fugerne, mener skaden skyldes tidligere luftledninger, der var monteret på gavlen.

Ved min besigtigelse kunne jeg ligeledes konstaterer de udfaldene fuger og bule/skævheden af gavlvæggen.
Det var ingen tegn på skade i tagrum.
Jeg vurderede ikke, at skaderne skyldes de tidligere luftledninger.
Vi aftalte, at I skulle kontakte murerfirmaet … som skulle besigtige forholdet, og komme med vurdering af skaden.

[Medarbejderen] fra [murerfirmaet] har set på murværket to gange og er ikke i tvivl om, at skaderne på gavlvæggen skyldes rust i overliggere ved vinduerne, hvorved murværket er blevet ustabilt.

Her får I en forklaring på, hvorfor vi ikke dækker skaden
Ejerskifteforsikringen dækker ikke det anmeldte forhold, da forholdet med revner ved murede stik over vinduer mod vest er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 3.1.
Ligeledes er der angivet, at forholdet skal udbedres, da murværket er bærende.
Forholdet har fået karakteren K2, hvilket vurderes, at være korrekt, da denne karakter beskriver alvorlige skader, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

3. 84.857

At I har fået omfuget de dårlige fuger ved jeres overtagelse, ændrer ikke på denne afgørelse, da årsagen til skaden ikke er udbedret, men kun følgeskaderne på fugerne.
Rusten har derfor kunnet fortsætte, da der altid vil trænge fugt ind i murværk, hvorved skaden på fuger og murværk er fortsat/blevet forværret efterfølgende."

Klageren påklagede taksatorens afgørelse, men selskabet fastholdt i brev af 5/11 2012 afgørelsen.

Herefter er sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring, og klageren har i redegørelse vedlagt klageskemaet til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling:**
I forbindelse med køb af ejendommen … år 2005 blev udarbejdet en tilstandsrapport ligesom der blev tegnet en ejerskifteforsikring.

Ejerskifteforsikringen blev tegnet for at sikre mig bedst muligt.

Af tilstandsrapporten side 6 pkt. 3 er der således angivet K2 bemærkninger om at revner skal udbedres. Videre fremgår det af rapporten at omkostningerne til udbedring anføres til et samlet beløb på 2500 kr.

Efter indflytningen blev fugerne udbedret.

I efteråret 2012 bliver jeg opmærksom på at der på ny er opstået samme skade. Ved kontakt til lokal murer bliver det oplyst at der for at udbedre skaden vil koste **50.000 kr.**

Jeg retter derfor henvendelse til forsikringsselskabet for at få skaden udbedret.

Fra forsikrings selskabet får jeg afslag med henvisning til at de fastholder taksatorens oprindelige afgørelse.

Af forklaringen på afgørelsen fra forsikringsselskabet 1. pkt. henvises der til, at der i tilstandsrapporten ikke fremgår noget om, hvordan revner skal udbedres. Endvidere er der lagt vægt på, at skaden er anmeldt 7 år efter indflytning.

Dette er jo ikke korrekt, idet der af tilstandsrapporten fremgår at skaden kunne udbedes for et beløb på 2.500 kr. og at der således er taget stilling til hvilken type skade der er tale om. Dette står på ingen måde i forhold til omkostninger på 50.000 kr.
Videre er det bemærket at ejerskifte forsikringen har en dækninger der er ud over 7 år.

Af afgørelsens 3. pkt. henvises til forsikringsvilkårene, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre ***forholdet er klart forkert beskrevet***

Jeg vil således mene at forholdet klart er forkert beskrevet med henvisning til forskellen på 2.500 kr. og 50.000 kr.

Jeg er videre af den opfattelse, at der i tilstandsrapporten skulle være fremgået en tydeligere beskrivelse af skaden, og hvilket beløb det vil koste at udbedre, særligt når det efterfølgende

af fagfolk bliver oplyst, at nævnte skade ikke er et ukendt problem. Jeg vil således mene at den byggesagkyndige har svigtet med at give de korrekte oplysninger.

2 Hvad ønsker jeg at opnå ved selskabet?
Jeg vil mene, at selskabet skal så ved, at der er begået en betydelig fejlvurdering af professionelle byggesagkyndige, og at selskabet skal betale for udbedring af skaderne."

Selskabet har i svarbrev af 6/9 2013 til nævnet anført:

"**Her får I vores syn på sagen**
Det fremgår af vilkårene til ejerskifteforsikringen, at den ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. vilkårenes pkt. 5 A.

5 A. Hvilke skader dækkes ikke?
Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for 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.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige omkring facader/gavle har anført, at 'Der er områder primært mod nord og syd med porøse og udfaldene fuger på facade'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, der medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Herudover har den bygningssagkyndige anført, at 'Murede stik over vindue mod vest er revnede'. I noten har han anført, at 'Revner skal udbedres, da murværket er bærende'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der som ovenfor nævnt beskriver alvorlige skader.

Det er vores opfattelse, at klager via advarslerne i tilstandsrapporten er blevet tilstrækkeligt advaret omkring facaderne/gavlenes tilstand, og at hun tilbage i 2005 blev opfordret til at få udbedret husets fuger, da disse på daværende tidspunkt var porøse og udfaldene.

At klager på et ikke nærmere dokumenteret tidspunkt fik repareret stikket over vinduet, finder vi ikke kan føre til en ændret vurdering.

Vi har herved lagt vægt på, at den bygningssagkyndige har advaret om, at der er porøse fuger i ejendom, primært mod nord og syd, men dette indebærer også, at der har været porøse og udfaldene fuger på de andre facader, dog i mindre omfang.

Porøse og udfaldene fuger bevirker, at der kan trænge fugt ind i konstruktionen, det er således vores opfattelse, at hvis klager i 2005 i forbindelse med overtagelsen havde ladet alle fugerne gennemgå og fået dem repareret ville der ikke være sket det hændte, hvorved vinduesoverliggeren er blevet opfugtet og derved rustet, hvilket bevirker at den udvider sig.

Det fremgår af vedlagte bilag 1 fremsendt af klager, at det alene ser ud til at det er fugen over vinduet der er blevet repareret i 2005 af klager, herved er der fortsat via de andre porøse fuger uhindret adgang til at fugt kan trænge ind.

5. 84.857

Det er således vores opfattelse, at klager er blevet tilstrækkelig advaret omkring porøse og udfaldene fuger.

Det forhold, at den bygningssagkyndige tilbage i 2005 har vurderet, at skaden kan udbedres for 2.500 kr., og at klager 7 år senere modtager, et ikke under sagen fremlagt dyrere tilbud, finder vi ikke kan føre til en ændret vurdering.

Det er evident, at en ejendom løbende skal vedligeholdes, dette gælder særligt ved ældre ejendommen, som klagers, der blev opført i 1937. Vi mener således ikke, at der er påvist fejl i den anførte pris i 2005, men mener derimod, at det af klagers indhentede tilbud blot vidner om at huset trænger til vedligeholdelse, og at dette ikke er sket i de sidste 7 år, det er klart, at hvis klager ikke har fået udbedret alle husets porøse fuger, vil disse gennem de sidste 7 år være blevet forværret.

Det forhold, at fugerne er udfaldet efter klagers overtagelsen af ejendommen mener vi er ejerskifteforsikringen uvedkommende, da dette er sket efter overtagelsen.

I øvrigt er det ikke usædvanligt, at fugerne i en ejendom fra 1937 er porøse og udfaldene og løbende skal vedligeholdes.

Vi venter nu på Jeres stillingtagen i sagen
Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår og den praksis, som er gældende for forsikringen."

Selskabets brev har givet klageren anledning til i brev af 24/9 2013 at anføre:

"Jeg skal i forbindelse med klagen sagen oplyse:

Til side 2 afsnit 9 - fuger og stik blev repareret i 2005.

Til side 2 afsnit 11 - har 2.500 kr. aldrig kunne dække udgiften, alene stilladsleje udgør mere en de 2.500 kr., hvilket også fremgår af murens fremsendte tilbud. Stillads var også påbudt i 2005, prisen havde, således heller ikke holdt i datidens kroner.

Muren jeg kontaktede, her anden gang fugerne skulle repareres, fortalte mig, at det var noget ejerskifteforsikringen skulle dække, hvis man havde en sådan. Det var den første murer åbenbart ikke bekendt med, desværre, så havde jeg nok klaget i 2005."

Klagerens brev har ikke givet selskabet anledning til yderligere bemærkninger.

De i sagen fremlagte fotos af ejendommen er set af nævnet.

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 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.

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 udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapporten under punktet Facader/gavle, at der er områder primært mod nord og syd med porøse og delvis udfaldne fuger på facade, og at murede stik over vindue mod vest er revnet. Forholdene har fået karakteren K2.

Det fremgår desuden af sagen, at klageren reparerede visse fuger i 2005, men at fugerne nu igen falder ud.

Sådan som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at de porøse og udfaldne fuger skyldes rust i overliggerne ved vinduerne, hvilket bevirker, at de udvider sig, og at fugerne derfor nu på ny falder ud. Henset til at der allerede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten var problemer med fugerne, og at klageren i 2005 udbedrede fugerne, finder nævnet, at overliggerne ved vinduerne allerede i 2005 var rustne. Der er i tilstandsrapporten ingen oplysninger om dette reelle og langt alvorligere forhold, som kræver en omfattende reparation.

7. 84.857

Efter nævnets vurdering er forholdet på denne baggrund klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten og udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved også nævnets kendelser nr. 84.180 og 84.267.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde forsikringsdækning svarende til en udbedring af forholdene med fradrag af udgiften til de pudsreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Nævnet har herved lagt til grund, at forholdet kan udbedres for 50.000 kr.

Nævnet har ikke taget stilling til, om selskabet er berettiget til at gøre værdiforringelse gældende vedrørende overliggerne over vinduerne. Nævnet har heller ikke i øvrigt grundlag for at tage stilling til omfanget af udbedringsarbejdet og dermed erstatningsopgørelsen i sin helhed.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden i form af, at overliggerne ved vinduerne er rustne, udgør en dækningsberettigende skade.

Marianne Højgaard Pedersen
formand