938/14

Den 22. april 2014 blev i sag nr. 85.007:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xxx
xxxx xxxxxx x

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 køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms pudsede og malede facade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til tilstandsrapporten.

Ejendommen er fra 1930, og klageren ejer en ideel anpart. Forsikringen trådte i kraft den 22/5 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/3 2006, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Kældervæg/sokkel har enkelte revner, herunder revne mod vest(og facade). Der er ligeledes revne ved kældertrappe/gelænder mod nord, samt afskalninger omkring kælderdør. Mod vej er revner i karnap. Revnerne bør rep.. Note: Mod vej og mod syd, kan ses lidt småafskalninger i overfladebehandlingen.
	1.3 Udvendige trapper	K2	Bund i kældernedgang er ikke tæt omkring afløb, og der er flere smårevner i kældernedgangen. Hovedtrappen har en del revner og afskalninger.

2. 85.007

1.5 Andet: Træterrasse	K2	Træterrassen er monteret delvist ovenpå gl. betonterrasse, som har en del afskalninger og synlige/rustne armeringsjern. Renov./fjernelse. af do. må påregnes inden for overskuelig tid. Note: Træterrassen trænger til vedligeholdelse. Trappe til do., er uden gelænder/håndliste.

…

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Facade mod vest har flere revner, herunder revner over terrasseparti stueplan, samt en del afskalninger. Der kan desuden ses enkelte revner i gesimser, og i karnap mod vej, samt over hoveddør. Der må påregnes rep./eftergåelse af facader, inden for overskuelig tid. Note: Der mangler færdiggørelse af facadebehandling omkring det ene vindue mod nord.
3.4 Altaner	K3	Altan mod vej(karnaptag), har enkelte revner, herunder revner i forkant, som bør rep./eftergås. Gelænderet har rust.
3.6 Indvendig vægge	K1	I trapperum er revner i indv. vægge, samt revne/mindre forskydning over vindue mod vej.

"

I klageskema af 2/9 2013 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Af tilstandsrapport fra december 2011 (i forbindelse med ejerskifte i lejligheden ovenpå min) bliver der anført at facaden på huset er behandlet forkert.
Dette argument er fremført i forbindelse med skadesanmeldelse til mit forsikringsselskab Topdanmark.
Jeg mener ikke Topdanmark på nogen måde har fremført tilstrækkeligt bevis for at dette ikke er tilfældet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At blive stillet på samme vis, som hvis facaden ikke var blevet behandlet forkert, inden jeg flyttede ind."

Dertil har selskabet i brev af 19/9 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmelder den 6. december 2011, at facaderne på ejendommen, hvori han ejer en ideel anpart er med fejlbehandlede facader.

Dette skyldes, at der i forbindelse med salg af ejendommens 1. sal er bemærkninger om ejendommens facader i den nye tilstandsrapport, hvor den bygningssagkyndige vurderer, at der er tale om fejlbehandling.
…

Afskalninger og revner er beskrevet i tilstandsrapporten
Det fremgår af tilstandsrapporten fra den 20. marts 2006 på side 6 under punkt 3.1 om facader og gavle:

'Facade mod vest har flere revner, herunder revner over terrasseparti stueplan samt en del afskalninger. Der kan desuden ses enkelte revner i gesimser, og i karnap mod vej samt over

hoveddør. Der må påregnes rep./eftergåelse af facader indenfor overskuelig tid. Note: Der mangler færdiggørelse af facadebehandling omkring det ene vindue mod nord.'

Under punkt 1.2 fremgår desuden: Kældervæg/sokkel har enkelte revner, herunder revne mod vest (og facade). Der er ligeledes revne ved kældertrappe/gelænder mod nord, samt afskalninger omkring kælderdør. Mod vej er revner i karnap. Revnerne bør rep. Note: Mod vej og mod syd, kan ses lidt småafskalninger i overfladebehandlingen.
Forholdene har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid.

Vi gør opmærksom på, at ejerskifteforsikringen, ifølge vilkårenes punkt 7.A, ikke dækker forhold, der er beskrevet 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.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at skaden på tidspunktet for tilstandsrapporten udfærdigelse den 20. marts 2006 gik udover denne beskrivelse og alvorlige karakter, særligt henset til, at der siden vores kundes overtagelse er hulmursisoleret, hvilket har ændret overfladetemperaturen og med destruktive indgreb i facadebeklædningen til følge.
…

Vi har ladet facaderne vurdere ved Malermester …, som har kontaktet … Group for en vurdering.

Det fremgår af rapporten fra … Group, at det er deres vurdering, at der er sket en ændring af overfladetemperaturen efter hulmursisoleringen. Muren og malingslagene optager og afgiver fugt, hvilket er naturligt. I kombination med et mindre bæredygtigt underlag, revnedannelser, hvor vandet kan trænge ind, tager det længere tid at afgive fugten, da temperaturen er lavere end tidligere. Dette kan på sigt medføre afskalning og/eller krakelering.

Vores kunde oplyser, at der ikke er sket udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte skader på facader og sokkel i hans ejertid siden 2006.

Vi gør opmærksom på, at pudsede facader kræver jævnlig vedligeholdelse også selvom der er tale om korrekt behandlede facader, og særligt når der er tale om en ejendom fra 1930.

I dette tilfælde har ejendommen således bestået med afskalninger og revner med karakteren K2 siden 2006 uden der er sket udbedring heraf eller i øvrigt vedligeholdt på den eksisterende puds. Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at udvikling af de registrerede skader gennem en årrække, som skyldes manglende udbedring, ikke medfører at ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning for denne udvikling. Vi henviser til AK 73.095.

Sammenholdt med oplysningen om, at der efter overtagelsen er hulmursisoleret, som ændrer overfladetemperaturen, hvilket efter … Groups vurdering kan resultere i en udvikling af afskalninger og krakeleringer, finder vi det ikke sandsynliggjort, at facaderne på tidspunktet for overtagelsen realiserede forsikringens skadebegreb udover tilstandsrapportens nævnte skader.
Det er herudover desuden vores opfattelse, at det henset til samme rapport fra … Group, ikke er tilstrækkelig sandsynliggjort, at facaderne skulle være decideret fejlbehandlede.

En udbedring af facadens nuværende tilstand efter manglende udbedring af de alvorlige skader eller sædvanlig vedligeholdelse i øvrigt gennem flere år, vil dog under alle omstændigheder være i samme størrelsesorden som udbedring af en fejlbehandling. Vi henviser til … Groups vurdering af udbedringsmetoden.

Såfremt facaderne således mod forventning alligevel ville kunne anses som fejlbehandlede, ændrer det ikke derved, at vores kunde selv må forestå udbedringen af de alvorlige skader nævnt i tilstandsrapporten og deres udvikling gennem årene samt følgerne efter den foretagne hulmursisolering, hvorfor vores kunde ikke lider noget tab som følge af, at facaderne måtte være fejlbehandlede. Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 39 og AK 71.834.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må fastholde, at vi ikke anser det for sandsynliggjort, at der på facaderne på tidspunktet for overtagelsen i 2006 er skader i forsikringens forstand, der går udover tilstandsrapportens beskrivelser.

Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde vores kunde at dække en udbedring af facadernes afskalninger og revner."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 3/10 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Vedhæftet er udtalelse fra [firma, der laver hulmursisolering], som dokumentation for at hulmursisoleringen ikke er årsag til skaderne på facaden, og dermed ikke kan være årsag til at facaden jf. tilstandsrapport … er fejlbehandlet.

Ydermere er vedhæftet billeder af den konkrete sag. Dette for at tydeliggøre omfanget af skaden, og at der flere steder ikke er anvendt tilstrækkelig eller ingen puds på murstenene. Det skal her understreges, at pudsen flere steder er uensartet, eller helt mangler (der er malet direkte på mursten).

Dette overstiger langt hvad der er beskrevet i tilstandsrapport … (side 6 under punkt 3.1).

Konsekvensen af skadernes omfang er nedtagning af eksisterende facadebehandling samt opsætning af ny facadebehandling. Denne konsekvens overstiger langt det beskrevne i … .

Det skal også tilføjes at husets facader i 2006 fremstod flotte, og derfor heller ikke var genstand for en forhandling omkring afslag i prisen."

Af den ovenfor omtalte udtalelse fremgår bl.a.:

"På baggrund af telefonsamtale, kan jeg hermed bekræfte vores erfaringsgrundlag omkring afskalninger på facade i forbindelse med isolering af hulmur.

Vores erfaring er, at såfremt der efter udførelse af hulmursisolering, er problemer med afskalning, så vil problemerne også have været der før udførelse af hulmursisoleringen."

Heroverfor har selskabet i brev af 16/10 2013 til nævnet bl.a. anført:

5. 85.007

"At [firma, der laver hulmursisolering] på baggrund af en telefonisk henvendelse udtaler, at det er deres erfaringsgrundlag, at problemer med afskalninger erfaringsmæssigt også har været til stede før en given hulmursisolering, ændrer ikke vores vurdering.

Med henvisning til vores tidligere brev, har vores kunde overtaget ejendommen med beskrivelse af alvorlige revner og afskalninger med karakteren K2 og bemærkning om, at der må påregnes en reparation/eftergåelse af facader indenfor overskuelig tid.

Disse skader er ikke udbedret, ligesom der ikke er foretaget øvrig facadevedligeholdelse siden vores kundes overtagelse tilbage i 2006.

Denne manglende udbedring har naturligvis resulteret i en udvikling af skaderne gennem årene, ligesom der ej heller er repareret efter huller i forbindelse med den foretagne hulmursisolering.

Vi hævder således ikke, at hulmursisoleringen i sig selv er årsag til afskalningerne, men som beskrevet i rapporten fra … Group får de allerede konstaterede skader, som ikke er udbedret, bedre betingelser for at udvikle sig, da den fugt som den beskadigede mur og maling naturligt optager, er længere tid om at blive afgivet grundet den lavere temperatur i murværket efter en hulmursisolering.

Den anvendte maling er desuden ikke konstateret uegnet ved … Groups undersøgelse.

Vi finder det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at de nu fremskredne afskalninger udgør en skade i forsikringens forstand på tidspunktet for overtagelsen, som går udover tilstandsrapportens alvorlige beskrivelser."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i mail af 31/10 og brev af 14/11 2013 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 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.
7. Hvilke skader dækkes ikke

6. 85.007

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.
…

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.

H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at der er tale om en pudset og malet bygning, der er opført i 1930. Klageren har anmeldt, at facaderne er fejlbehandlede. Det fremgår af tilstandsrapporten, at facade mod vest har flere revner, samt en del afskallinger og revner i gesimser, karnap samt over hoveddør. Den bygningssagkyndige har endvidere anført, at der må påregnes reparation af facader.

Nævnet bemærker, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på bygninger som den omhandlede, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningens facade, der går ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om ejendommens alder og det, der i øvrigt er anført i tilstandsrapporten. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

7. 85.007

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand