Ankenævnet for Forsikring

Den 19. august 2015 blev i sag nr. 87154:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 en ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække et anmeldt forhold ved fugerne i murværket i den forsikrede bygning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren havde kendskab til forholdet forud for købet af ejendommen. Selskabet henholder sig til oplysningerne fra købsaftalen.

Den forsikrede bygning er opført i 2012. Forsikringen trådte i kraft den 14/9 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/4 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Facader ses med få småhuller i mørtelfugerne, bl.a. efter stilladser, m.v. (alle facader).
	3.6 Indvendig vægge	K1	Vægge ses med smårevner i overgang vægge-gulve ("malerrevner"). Disse revner kan eftergås ved kommende malerbeh.

Af klagerens købsaftale, der er underskrevet den 5/9 2012, fremgår bl.a.:

> "16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår
> ...

Det er imellem parterne aftalt, at sælger inden overtagelse udbedrer og sørger for følgende:
- tætheds rapport
- tilstandsrapport med korrekt data
- geoteknisk rapport
- afsætnings plan (fra landinspektør)
- Indregulerings rapport for Nilan-system

Udvendigt:
- Udvendige fuger langs muren/sokkel hele vejen rund om huset
- Puds på sokkel færdiggøres
- Huller i fuger efter stillads
- Fuger mellem mursten porøse
- Tagpap på hele garagen/taget ikke tæt, skæres til mv
- Skum på murværk/ altan fjernes
- Loftplader på altan rengøres
- Defekt glas på altan skiftes
- Køber"

Ejendommen blev besigtiget af den arkitekt, der udarbejdede tilstandsrapporten. Af besigtigelsesnotat af 1/9 2012 fremgår bl.a.:

"Facademure:
Facademure ses tætte, herunder mørtelfugerne. Der ses ikke unormale forhold eller utætheder i murværket/ klimaskærmen og der ses ikke muligheder for fugtindtrængen til de hule mure."

Af tillæg til købsaftalen, der er underskrevet 12/9 2012 fremgår bl.a.:

"Parterne bekræfter med sine underskrifter på nærværende allonge, at køber sammen med sælger har gennemgået ejendommen, og godkendt de arbejder, der af sælger skal udføres/ udbedres jf. den underskrevne købsaftales punkt 16 og i henhold til advokatskrivelserne."

I klageskemaet af 19/12 2014 er det bl.a. anført:

"Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede [klageren], at størstedelen af ejendommens udvendige fuger er porøse og smuldrer. Problemerne har et sådant omfang, at det er nødvendigt at omfuge hele ejendommen. [Klageren] har anmeldt forholdet til parrets ejerskifteforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S, som imidlertid har givet afslag på dækning med henvisning til, at [klageren] var bekendt med forholdet omkring fugerne forinden købsaftalens indgåelse. Der er efter min opfattelse ikke tilstrækkeligt grundlag for at afvise dækning i henhold til ejerskifteforsikringen, hvorfor nærværende klage indgives.

Supplerende redegørelse for sagen vedlægges som bilag 1.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

[Klagernes] ejerskifteforsikring hos Topdanmark Danmark A/S skal dække det anmeldte forhold."

Af supplerende redegørelse vedlagt klageskemaet fra klagerens advokat fremgår bl.a.:

"[Klageren] købte ejendommen beliggende ... ved købsaftale af 5. september 2012. Ejendommen, der var nyopført, blev overtaget den 1. oktober 2012. Kopi af købsaftalen vedlægges som bilag 1.

I købsaftalens punkt 16 blev det blandt andet aftalt, at sælger forud for overtagelsesdagen skulle udbedre/reparere en række udvendige forhold ved ejendommen, herunder 'udvendige fuger langs muren/soklen, huller i fuger efter stillads og fuger mellem mursten, der var porøse'.

De anførte 'porøse fuger', som sælger ifølge købsaftalen var forpligtet til at reparere, udgjorde alene en meget lille del af det udvendige murværk i form af enkelte små 'pletter', og reparationerne relaterede sig alle til huller efter et tidligere fastgjort stillads samt farveforskelle i fuger.

Som bilag 2 vedlægges godkendelsesskrivelse fra sælgers advokat af den 23. august 2012, hvoraf det på side 2 udtrykkeligt fremgår, at der i forhold til de udvendige arbejder alene var tale om et område på ca. 2 m^2 med porøse fuger mellem murstene.

Det bemærkes, at godkendelsesproceduren er en del af aftalegrundlaget mellem parterne og udgør en præcisering af købsaftalens bestemmelser.

De fuger, som sælger ifølge parternes aftale, var forpligtet til at reparere var således udtrykkeligt angivet i aftalen mellem parterne til alene en udgøre en meget lille del af det udvendige murværk. Der har på intet tidspunkt været uenighed herom mellem parterne.

For god ordens skyld vedlægges som bilag 3 e-mail af den 17. juli 2014 fra den medvirkende ejendomsmægler ..., ... vedrørende formuleringen i købsaftalens punkt 16 om porøse fuger.

Sælgers samlede udbedringer på ejendommen blev godkendt af [klageren] ved underskrivelse af et tillæg til købsaftalen den 12. september 2013, der vedlægges som bilag 4.

Et stykke tid efter overtagelsen af ejendommen konstaterede [klageren], at størstedelen af ejendommens udvendige fuger er porøse og smuldrer. Problemerne har et sådant omfang, at det ifølge flere fagpersoner - inklusiv Topdanmark Forsikring A/S' egen taksator - er nødvendigt at omfuge hele ejendommen. Forholdet blev anmeldt til mine klienters ejerskifteforsikring i maj/juni 2013.

Det skal for god ordens skyld præciseres, at det alene er de efterfølgende konstaterede skader i fugerne, der er anmeldt til ejerskifteforsikringen. Der er således ikke konstateret problemer med de få fuger, som sælger reparerede i forbindelse med handlen.

Topdanmark Forsikring A/S meddelte ved skrivelse af 16. december 2013, at det anmeldte forhold ikke er dækket af [klagernes] ejerskifteforsikring med henvisning til, at parret var bekendt med forholdet omkring fugerne forinden købsaftalens indgåelse. Topdanmark Forsikring A/S' skrivelse vedlægges som bilag 5.

Topdanmark Forsikring A/S har efterfølgende ved skrivelse af 27. januar 2014 (bilag 6), e-mail af 2. juli 2014 (bilag 7) og e-mail af 9. september 2014 (bilag 8) fastholdt sit afslag på dækning.

Der er efter min opfattelse ikke tilstrækkeligt grundlag for at afvise dækning i henhold til ejerskifteforsikringen, hvorfor nærværende klage indgives.

Der er tale om skjulte skader, der var til stede ved [klagernes] overtagelse af ejendommen, og som parret ikke var bekendt med, og det er derfor min opfattelse, at det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

[Klageren] har forud for overtagelsen af ejendommen alene haft kendskab til det område på ca. 2 m^2 med porøse fuger, som sælger ifølge købsaftalen skulle reparere. [Klageren] har således ikke haft nogen viden om de øvrige - og meget omfattende - skader i fugerne, der efterfølgende er konstateret.

Formuleringen i købsaftalens punkt 16 sammenholdt med godkendelseskorrespondancen kan på ingen måde tages til udtryk for det modsatte. Formuleringen er således alene medtaget for at sikre, at hullerne efter det tidligere fastgjorte stillads blev udbedret.

Det bemærkes i den forbindelse, at [klageren] aldrig ville have købt ejendommen, hvis de havde været bekendt med de omfattende skader i fugerne, som nu er konstateret. Det skal samtidig præciseres, at ejendommen var helt ny og netop færdigopført ved overtagelsen, og [klageren] havde således ingen forventning om, at der ville opstå problemer med fugerne udover det område på ca. 2 m^2, som parret var bekendt med.

Tilstandsrapporten af den 11. september 2012, der vedlægges som bilag 9, omtaler alene følgende forhold i relation til facader/gavle (punkt A.2.1, side 8):

> *'K1: Facader ses med småhuller i mørtelfuger, bl.a. efter stilladser m. v. (alle facader) '.*

De nævnte forhold svarer til de forhold, der blev udbedret af sælger i henhold til købsaftalens punkt 16.

De efterfølgende konstaterede problemer med porøse fuger er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det bemærkes samtidig, at årsagen til de porøse fuger ikke har sammenhæng med de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, idet de nævnte forhold primært skyldtes tidligere fastgørelse af stilladser.

[Klageren] har således hverken på baggrund af tilstandsrapporten eller på andet grundlag haft en sådan viden om forholdene vedrørende de porøse fuger, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er min opfattelse, at Topdanmark Danmark A/S lægger andet og mere i købsaftalens ordlyd end sagens parter, der er helt enige om hændelsesforløbet og forståelsen af købsaftalen. Det var således en klar forudsætning for parterne - som dokumenteres ved parternes godkendelseskorrespondance - at sælger alene skulle udbedre et område på ca. 2 m^2 med porøse fuger.

Afslutningsvist bemærkes det, at Topdanmark Forsikring A/S i sin skrivelse af den 16. december 2013 med henvisning til forsikringsvilkårenes punkt 16E tillige har anført, at det

anmeldte forhold har karakter af et forhold, som [klageren] har fået dækket i henhold til en garanti, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Dette er ikke korrekt.

Sælgers forpligtelse til at udbedre de beskadigede fuger kan ikke udvides til at omfatte andet og mere end den skete udbedring. Det forhold, at sælger overfor [klageren] har forpligtet til at reparere specifikke forhold ved fugerne er således ikke udtryk for, at sælger har ydet en garanti med hensyn til de skader ved fugerne, som [klageren] efterfølgende har konstateret."

Dertil har selskabet i brev af 5/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Her følger fakta om forsikringen
Klager overtog ejendommen, der er opført i 2012 (bemærk der er fejl i tilstandsrapporten, hvor der står 1980), den 1.oktober 2012, dog med dispositionsret den 15. september 2012. Samtidig tegnede hun en 5 årig minimum ejerskifteforsikring på vilkår 6616-1, forsikringen trådt i kraft den 14. september 2012.

Sådan har sagsforløbet været
Klager anmeldte den 28. juni 2013, at fuger imellem muret ydervægge smuldrede og var porøse. Vi bad samme dag klager fremsende kopi af tilstandsrapport, købsaftale samt en udtalelse fra hendes murer.

Den 11. september 2013 sendte klager et tilbud pålydende 228.750 kr. for omfugning af alle fuger.
...
Ved mail af 5. august 2014 fremsendte klagers advokat den forudgående korrespondance. Klagers advokat henviser til, at klager alene forud for købet alene har haft kendskab til, som det fremgår af godkendelsesskrivelse fra sælgers advokat af 23. august 2012, side 22, at det i forhold til de udvendige arbejder alene er tale om et område på ca. 2 m^2 **med porøse fuger mellem mursten.**

Efter at have gennemgået det fremsendte materiale bad vi samme dag klagers advokat om at fremsende den samlede korrespondance i forbindelse med handlen, dette materiale modtog vi den 7. august 2014.

Det fremgår af skrivelse af 23. august 2012 til [ejendomsmægler] fra sælgers advokat ..., side 2, at det præciseres i forhold til de udvendige arbejder, at det alene er tale om et område på ca. 2 m^2 med **porøse mursten** (min fremhævelse) på nordsiden. Der er her en håndskreven påtegning med spørgsmål om 'Hvilke sten er anvendt !?'.

I mail fra klagers berigtigende advokat ... dateret 27. august 2012, bliver der spurgt med hensyn til de udvendige arbejder, hvilke **mursten** (min fremhævelse), der måtte være anvendt til byggeriet.

Ved mail af 6. september 2012 til [ejendomsmægler] gør klagers advokat opmærksom på, at denne fra sælger fortsat ikke har modtaget oplysninger om, hvilken type mursten, der er anvendt idet han, skriver ' ...idet mine klienter naturligvis ikke ønsker at stå i samme situation som en lang række købere med generel smuldrende mursten'.

Ved brev af 10. september 2012 oplyser sælgers advokat ... til købers berigtigende advokat, at der i forbindelse med opførelsen af ejendommen er anvendt **mursten** (min fremhævelse) fra ..., og er ikke imprægneret, type D/91.

Ved mail fra klagers berigtigende advokat til sælgers advokat dateret 12. september 2012 noterer denne, at han ikke går ud fra at murstene er fejlfabrikeret og således ikke omfattet af det store sagskompleks vedrørende samme.

Advokaten ønsker nærmere oplysninger om årsagerne til porøsiteten. Bilagt mallen er en udtalelse fra sælger ..., der oplyser, at mht. de omtalte mursten, som der verserer en retssag om er fra en produktion fra ..., og at ... ikke er en del af ...
...
Der er tale om køberviden
Vi mener, at det er evident, at klager forud for købet var bekendt med, at der skulle laves fuger rundt om hele husets facader, idet dette fremgår af købsaftalens side 6 pkt. 16., at købet er betinget af at sælger inden overtagelsen udbedre:

Udvendigt:

- Udvendige fuger langs muren/sokkel hele vejen rundt om huset
- Puds på sokkel færdiggøres
- Huller i fuger efter stilads
- Fuger mellem mursten porøse
- Tagpap på hele garagen/taget ikke tæt, skæres til mv
- Skum på murværk/altan fjernes
- Loftplader på altan rengøres
- Defekt glas på altan skiftes

Købsaftalen er underskrevet af klager den 05.09.2012 med overtagelse den 01.10.2012.

Som det fremgår af ovenstående havde klager således kendskab til, at husets fuger skulle repareres da de var porøse, idet klager selv har fået det indføjet som et individuelt krav i købsaftalen. Allerede fordi klager forud for købet er bekendt hermed er der ikke forsikringsdækning.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten
Som ovenfor nævnt dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet klart er forkert beskrevet.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige omkring pkt. 3.1. Facader/gavle har advaret mod, at 'Facader ses med få småhuller i mørtelfugerne, bl.a. efter stilladser, mv. (alle facader).

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Den bygningssagkyndige advarer således om, at der er småhuller i mørtelfugerne **bl.a.** (min fremhævning) efter stillads mv. Heraf kan sprogligt udledes, at hullerne også skyldes andre forhold end stillads, jf. ordet bl.a.

Da tilstandsrapporten er udarbejdet den 30.04.2012 og købsaftalen er underskrevet den 05.09.2012 og det er nævnt i købsaftalen, at der er porøse fuger mellem mursten og henset til at forsikringen først trådte i kraft den 14. september 2012, mener vi at forudsætningerne for at afvise forholdet med henvisning til vilkårenes pkt. 16 D er til stede da det klart fremgår af købsaftalen, at det har været en forudsætning for købet, at de porøse fuger

skulle udbedres. Havde det alene været de småhuller, der er nævnt i tilstandsrapporten, der bl.a. stammer fra stillads som sælger skulle udbedre, savner det mening, at man specifik som krav til sælger skriver, at denne skal udbedre huller i fuger efter stillads, hvorefter man også nævner at sælger skal sørge for porøse fuger mellem murstene.

Som ovenstående vidner om er det åbenlyst, at klager inden forsikringsaftalens indgåelse er blevet bekendt med, at huset lider af porøse fuger.

Det forhold, at sælger har fremlagt et besigtigelsesnotat udarbejdet af arkitekt ... dateret 01.09.2012[17] (der i øvrigt også har udarbejdet tilstandsrapporten) mener vi ikke bevirker, at ejerskifteforsikringen skal bekoste udbedringen af fugerne. I så fald burde der være udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, der fjernede bemærkningerne om fugerne, da man ikke har gjort dette og idet det har været et krav fra klagers berigtigende advokat som betingelse for handlens gennemførelse, at arbejderne skulle udføres håndværksmæssigt korrekt, mener vi at klager må henvises til at søge sit krav dækket via sælger, arkitekt ... og eller den udførende håndværker.

Vi har noteret os, at klagers berigtigende advokat, som krav over for sælger ved mail af 22. august 2012 betinger sig, at de arbejder, som sælger skal udføre forinden dispositionsdagen skal udføres håndværksmæssigt korrekt, og at sælger bekoster en byggesagkyndig erklæring herom.

Vi undrer os over hvorfor sælger eller klager ikke i stedet har betinget sig, at der i en allonge blev anført at porøse fuger var blevet udbedret, idet det tidsmæssigt ville have været muligt at få lavet det som en allonge inden overtagelsen.

At de arbejder der er blevet udført af sælger mener vi er ejerskifteforsikringen helt uvedkommende og mener som nævnt at klager må rette sit krav et andet sted.

Klagers advokat gør i sin supplerende redegørelse til Jer gældende, at de anførte porøse fuger kun udgjorde en meget lille del af det udvendige murværk, og henviser herfor til godkendelsesskrivelse fra sælgers advokat dateret 23. august 2012, der fremgår heraf, at 'Det skal præciseres i forhold til de udvendige arbejder, at der alene er tale om et område på ca. 2 m^2 med porøse mursten på nordsiden'.

Det er vores opfattelse, at klagers advokat helt har misforstået problemstillingen, idet der er tale om, at det område som sælger skal udskifte mursten udgør 2 m^2, der er intet nævnt om, hvor stort et areal sælger skal reparere de porøse fuger, dog fremgår det af tilstandsrapporten, at det er alle facader. Der er således meget stor forskel på hhv. porøse mursten og porøse fuger, og henset til at begge dele nævnes i købsaftalen, hersker der ingen tvivl om at klager var bekendt hermed og også bekendt med forskellen på porøse fuger og porøse mursten, inden forsikringsaftalen blev indgået.

Vi fastholder således, at køber forud for købet er bekendt med porøse fuger på alle facader, hvorfor der jf. vilkårenes pkt. 16 D ikke er forsikringsdækning."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 26/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal indledningsvist understreges, at der på intet tidspunktet i forbindelse med handlen har været tale om, at sælger skulle udskifte porøse mursten, idet der hverken før eller

efter mine klienters overtagelse af ejendommen har været konstateret skader på murstene, herunder porøsitet.

Sælger har alene været forpligtet til at reparere porøse fuger mellem murstene.

Af købsaftalens punkt 16 fremgår det således, at sælger forud for overtagelsesdagen skulle udbedre en række udvendige forhold, herunder bl.a.:

- 'Huller i fuger efter stillads'
- 'Fuger mellem mursten porøse'

Begge reparationer relaterede sig til huller efter et tidligere fastgjort stillads, som havde medført, at enkelte fuger mellem murstene var blevet porøse. Der er således en naturlig sammenhæng mellem de to punkter, idet sælger ikke kun skulle udbedre selve hullerne efter stilladset, men også fugen omkring hullerne.

Det fremgår intetsteds i købsaftalens punkt 16, at sælger var forpligtet til at udskifte porøse mursten.

Parternes korrespondance omkring mursten, som Topdanmark Forsikring A/S henviser til i sit svar side 3, drejer sig derimod om, hvilken type mursten, der er anvendt ved opførelsen af ejendommen, idet der på tidspunktet omkring handlen verserede en retssag om en murstensproduktion fra ..., der smuldrede.

Det var derfor væsentligt for købers advokat at få afklaret, at den pågældende type mursten ikke var anvendt ved opførelsen af ejendommen. Som det fremgår af skrivelsen fra sælgers advokat af den 10. september 2014, er de anvendte mursten fra ..., og der er ikke konstateret skader herpå.

Det fastholdes på baggrund af ovenstående, at det alene var et område på ca. 2 m^2 med porøse fuger, som sælger var forpligtet til at udbedre. Mine klienter har således ikke haft nogen viden om de øvrige - og meget omfattende - skader i fugerne, der efterfølgende er konstateret. Der henvises i det hele til den supplerende redegørelse i mine klienters klage.

Som yderligere dokumentation i sagen vedlægges udtalelse af 19. februar 2015 fra sælgers advokat ... (bilag 2) samt mail af 30. juli 2014 fra advokat ..., der repræsenterede min klient i forbindelse med handlen (bilag 3)."

Af den ovenfor omtalte udtalelse fra sælgers advokat af 19/2 2015 fremgår:

"I forbindelse med handlen blev det mellem parterne aftalt, at sælger inden overtagelsesdagen skulle udbedre en række forhold ved ejendommen.

Af købsaftalens punkt 16 fremgår det bl.a., at sælger skulle udbedre følgende udvendige forhold:

- Huller i fuger efter stillads
- Fuger mellem mursten porøse

Jeg kan bekræfte, at der mellem parterne var og er enighed om, at det alene var et område på ca. 2 m^2 med porøse fuger mellem murstene, som sælger var forpligtet til at udbed-

re, da det alene var her, at der var konstateret porøse fuger i forbindelse med huller efter et stillads.

Sælgers udbedringsforpligtelse var således afgrænset til en meget lille del af det udvendige murværk, idet der ikke var konstateret skader på øvrige udvendige fuger."

Af den ovenfor omtalte udtalelse fra klagerens tidligere advokat af 30/7 2014 fremgår:

"Som det vil fremgå af bilagene har der kun været tale om et 2 m^2 stort areal, som har haft porøse fuger ved købet. Disse er udbedret af sælger og i øvrigt godkendt af jeres egen byggesagkyndige og af ... Tilstandsrapporten indikerer jo i øvrigt heller ikke noget problem, idet småhullerne i mørtelfugerne jo er fra stillader eller andet lignende."

Ved brev af 23/3 2015 til nævnet har selskabet oplyst, at det fastholder sin afgørelse.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Brev fra sælgerens advokat til en ejendomsmægler af 23/8 2012 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Udvendigt**
Det skal præciseres i forhold til de udvendige arbejder, at der alene er tale om et område på ca. 2 m^2 med porøse mursten på nordsiden."

Selskabets brev af 16/12 2013 til klageren hvoraf bl.a. fremgår:

"Det anmeldte forhold:
Du har overfor os anmeldt, at fuger i udvendig murværk er porøs og smuldrer. Ved vores taksator, ...s besigtigelse konstateredes, at fuger i det udvendige murværk flere steder er porøst og smuldrer, ligesom der flere steder er fugeudfald."

Selskabets brev af 27/1 2014 til klageren hvoraf bl.a. fremgår:

"Ved vores besigtigelse af ejendommen kunne det konstateres, at fugearbejdet er udført med et svagt mørtelmateriale, som mange steder lader sig udkradse med en fingernegl. Nogle steder er fugerne faldet ud pga. vejrligets påvirkning. Her kunne konstateres, at fugemørtelen er ganske tynd, idet fugerne kun er kradset ud i 5 - 7 mm dybde, inden de er fyldt efter med fugemørtel. Murerhåndbogen fra ... Tegl foreskriver, at der skal kradses ud i mindst 13 mm dybde, hvilket vil sige, at fugemørtelen skal være mindst 13 mm tyk. Mange steder på facaderne ses, at fugerne ikke er trykket tilstrækkeligt og/eller er for tynde, idet der ses revner mellem undersiden af murstenene og fugemørtelen."

Mail af 17/7 2014 til klageren fra en ejendomsmægler hvoraf fremgår:

"Men jeg kan bekræfte, at der på intet tidspunkt i sagen/ handlen har været tale om porøse fuger på ejendommen. Jeg mindes tydeligt selve ejendommen, da det jo er en stor og meget flot villa. Der har ikke været nævnt noget som helst omkring porøse fuger i hverken tilstandsrapport eller andre korrespondancer (naturligvis ikke, da der IKKE har været sådanne problemer med fuger, på det tidspunkt i overtog huset).

Jeg har noteret mig, at der i købsaftalens punkt 16, under punktet omkring "huller i fuger efter stillads" står, "porøse fuger i murværk". Det punkt er en naturlig følge af linien før, nemlig "huller i fuger efter stillads", således at ikke kun selve hullerne udbedres, men også fugen omkring stilladshullerne. Det er det der menes med den skrevne linie."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:
A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.
B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.
C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
D Forhold, som det godtgøres, at du havde kendskab til, før forsikringsaftalen blev indgået. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som bliver afdækket ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalen bliver indgået kommer til din kundskab, når du modtager den tekniske revisors rapport."

11. 87154

Nævnet udtaler:
Selskabet har i sine breve af 16/12 2013, og 27/1 2014 oplyst, at fuger i det udvendige murværk flere steder er porøse og smuldrer, ligesom der flere steder er fugeudfald, og at fugearbejdet er udført med svagt mørtelmateriale, som kan udkradses med en fingernegl. Derudover er det oplyst, at fugemørtelen er ganske tynd. Selskabet har i sit brev af 5/2 2015 oplyst, at det har modtaget et tilbud, som klageren har indhentet, på 228.750 kr. for omfugning af alle fuger.

Om de aktuelle forhold ved ejendommens murværks fuger har klageren i klageskemaet bl.a. oplyst, at størstedelen af ejendommens udvendige fuger er porøse og smuldrer, og at problemerne har et sådant omfang, at det er nødvendigt at omfuge hele ejendommen.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at det som ubestridt kan lægges til grund, at det anmeldte forhold udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 15, C.

Spørgsmålet er herefter, om dækning er undtaget i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16, D, hvoraf fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at klageren havde kendskab til, før forsikringsaftalen blev indgået.

Selskabet har herved henvist til købsaftalens punkt 16, hvoraf bl.a. fremgår, at det imellem parterne var aftalt, at sælgeren blandt andet skulle udbedre: "Udvendige fuger langs muren/sokkel hele vejen rund om huset", "huller i fuger efter stillads" og "fuger mellem mursten porøse". Selskabet har i sit brev af 5/2 2015 til nævnet hertil anført, at klageren forud for erhvervelsen af ejendomme var bekendt med, at der var porøse fuger på alle facader.

Klagerens advokat har i sit brev af 26/2 2014 til nævnet anført, at købsaftalens punkt 16 relaterer sig til huller efter et tidligere fastgjort stillads, og at det alene var et område på ca. 2 kvm med porøse fuger, som sælger var forpligtet til at udbedre. Klagerens advokat henviser i sit brev til udtalelser fra sælgerens advokat og klagerens tidligere advokat.

Sælgers advokat har oplyst, at sælgerens udbedringsforpligtelse alene var afgrænset til en meget lille del af det udvendige murværk. Klagerens tidligere advokat har oplyst, at der kun var tale om et 2 kvm stort areal, som havde porøse fuger ved købet.

Der er herudover fremlagt et brev af 23/8 2012 til en ejendomsmægler fra sælgerens advokat, hvoraf fremgår: "Det skal præciseres i forhold til de udvendige arbejder, at der alene er tale om et område på ca. 2 m^2 med porøse mursten på nordsiden."

Klageren har endvidere fremlagt besigtigelsesnotat af 1/9 2012 fra den arkitekt, der udarbejdede tilstandsrapporten. Af notatet fremgår bl.a.: "Facademure ses tætte, herunder mørtelfugerne. Der ses ikke unormale forhold eller utætheder i murværket/ klimaskærmen og der ses ikke muligheder for fugtindtrængen til de hule mure."

Desuden er der fremlagt mail af 17/7 2014 til klageren fra en ejendomsmægler, hvoraf fremgår: "Der har ikke været nævnt noget som helst omkring porøse fuger i hverken tilstandsrapport eller andre korrespondancer (naturligvis ikke, da der IKKE har været sådanne problemer med fuger, på det tidspunkt i overtog huset)."

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet at måtte lægge til grund, at klageren forud for erhvervelsen af ejendommen ikke var bekendt med, at der var porøse eller mangelfuldt udførte fuger i ejendommens facader i videre omfang end anført i tilstandsrapporten. Selskabet skal på dette grundlag genoptage sagsbehandlingen.

Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, oplysningerne fra de tidligere involverede advokater, ejendomsmægleren og arkitektens notat af 1/9 2012 og oplysningerne i tilstandsrapporten, der efter nævnets vurdering samlet set giver det indtryk, at parterne på købstidspunktet ikke anså fugernes tilstand som et særligt udgiftskrævende eller omfangsrigt forhold.

Som følge heraf

13. 87154

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal genoptage behandlingen af sagen og ved den videre behandling lægge til grund, at klageren ikke var bekendt med, at der var porøse eller mangelfuldt udførte fuger ejendommens facader i videre omfang end anført i tilstandsrapporten.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels