

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 70.992:

XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XX
 XXX XX XXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX
 XXXX XXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
 Midtermolen 7
 2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde erstatning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1777, og at klageren overtog ejendommen den 1/4 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20/8 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

""Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der forekommer lokale nedbrydninger i bindingsværk. Note: Det er normalt at sådan nedbrydning forekommer i huse af den alder. Styrkemæssigt er der endnu ikke noget problem, der må dog påregnes nogen reparation og vedligeholdelse også i fremtiden.
3.7 Vægbeklædninger	K1	Hul puds og ujævnheder på indvendig side af ydermure.

3.9 Andet:

K1

Nedbrudt træ i bindingsværks stolpe i gavl ved trappe til 1. sal er erstattet af beton.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej Ved ikke

3. Yder- og indervægge/skillevægge

3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd og svampe- eller insektskader?

Hvis ja, hvor?

Bindingsværk skiftet i gavlen mod vest."

Klagerne anførte i skrivelse af 15/6 2006 til selskabet:

"I forbindelse med en større renovering af vores bindingsværkshus ... har vores arkitekt S.V., Center for Bygningsbevaring ... konstateret at de lerklinede vægge er blevet påsmurt cementmørtel/cementpuds og efterfølgende malet med en plastikmaling og at træværket i bindingsværket er blevet behandlet med sort stenkulstjære/asfalttjære. Begge dele vil (er i gang med at) forværre den tekniske tilstand af tavl og træværk.

Cementmørtel er et meget tungt materiale, der er et alt for stærkt, hårdt og usmidigt materiale til lerklinede tavl. De gamle oprindelige (og svagere) materialer nedbrydes og forvitrer hurtigere. I yderste konsekvens kan den tunge cement trække den lerklinede tavl ud af huset. Stenkulstjære/asfalttjære er en diffusionstæt overfladebehandling, som forhindrer fugten i at komme ud, hvorefter den vil stige højere op eller længere ind i træet og dermed forårsage råd."

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 30/6 2006, og af skadekonsulentens skrivelse af 7/7 2006 fremgår bl.a.:

"Hvad har du anmeldt?"

- Forkert vedligeholdelse af facader og gavle.

Vores vurdering af facader og gavle

En ca. 229 år gammel bindingsværk ejendom som visuelt fremstår i pænt vedligeholdt stand, når ejendommens alder tages i betragtning.

Som forventeligt fremstår facader og gavle med skævheder og partielt mindre revner og afskallinger i overfalder.

Bindingsværket fremstår med forventelige partielle nedbrydninger.

Der foregår ombygning / restaurering af ejendommen indvendigt på besigtigelses tidspunktet bl.a. etableres forsats vægge mod facader og gavle.

Der er ikke ved besigtigelsen fremvist nævneværdige skade forhold.

Tilstandsrapporten

Det fremgår af tilstandsrapporten, lb. nr. ...0089, på side 6, punkt 3.1 *Facader / gavle*, at der forekommer lokale nedbrydninger i bindingsværket, karakteren K1 er givet. I noten er anført: at bindingsværket styrkemæssigt ikke giver problemer men at der skal påregnes nogen reparation og vedligeholdelse også i fremtiden.

Ligeledes fremgår det i punkt 5. Lofter / etageadskillelser, at tapsamlinger mellem bjælkelag og ydervægsstolper er delvist adskilte nogle steder. Karakteren K1 er givet. I noten er anført: at det anbefales at holde øje med evt. yderligere bevægelser, idet der i så fald kan være konstruktive problemer.

Dækning

Det er Alm. Brands vurdering at ejerskifteforsikringens skadedefinition ikke er opfyldt.

Dermed kan Alm. Brand ikke tilbyde dig en erstatning for det anmeldte forhold."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, og klagerne og selskabet korresponderede herefter uden at nå til enighed om, hvorvidt det anmeldte forhold skulle dækkes af ejerskifteforsikringen.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klagerne har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal tilpligtes at anerkende, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringen. Til støtte herfor har klagerne i skrivelse af 7/1 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Der er sket skade og vil ske yderligere skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde. Gør vi ikke det, er det indlysende at husets værdi falder, da ødelagte tavle og råddent tømmer trækker en evt. salgspris ned.

Alm. Brand Forsikring har tre gange afvist vores sag, da forsikringselskabet ikke mener, at den falder ind under deres skadesdefinition.

Sagkundskaben udi bindingsværkshuse er ellers ikke i tvivl. Vi har med citater fra Kulturarvsstyrelsens 'Information om Bygningsbevaring., S.V.'s bog 'Huse med sjæl' (Gyldendal 2004) og endelig i en rapport om netop G...gade, udarbejdet af S.V., dokumenteret over for Alm. Brand, at risikoen for yderligere skade er overhængende. Når Alm. Brand ikke anerkender konstateringer og argumenter fra en af landets mest erfarne og vidende eksperter på området, er det som almindelig forbruger umuligt at stille noget op overfor et negativt forsikringselskab og vi sætter derfor vores lid til Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 26/2 2007 til nævnet bl.a. anført:

"I henhold til ejendomspræsentationen udarbejdet af EDC-mæglerne K.H. A/S (bilag ...) og tilstandsrapporten for ejendommen (bilag ...) er beboelsesbygningen opført i 1777 som bindingsværksejendom med stråtag.

Forsikringstagernes arkitekt anfører i *brev af den 6. oktober 2006* (bilag ...), at vinkelbygningen er yngre - sandsynligvis fra 1960'erne. Dette fremgår også af bilag ... samt af BBR-oplysninger hentet på www.ois.dk. Af BBR-ejermeddelelsen fremgår det således, at der er

foretaget om- eller tilbygning i 1968, se bilag ... Sælgers oplysninger om ejendommen i en tilstandsrapport udarbejdet tilbage i 2002 bekræfter til dels også dette, se bilag ...

...

I kraft af opførelsetidspunktet må det formodes, at bygningen har haft forholdsvis mange ejere gennem tiden. På baggrund af de for ejendommen udarbejdede tilstandsrapporter - fire i alt - kan vi konstatere, at ejendommen alene inden for de seneste 3 år har skiftet ejer 3 gange. Før dette har den tilhørt en ejer, som har beboet ejendommen i en længere årrække. Alligevel må bygningens fremskredne alder og de mange ejere alt andet lige betyde, at den gennemgående vedligeholdelse af bygningen siden opførelsen ikke nødvendigvis er udført i overensstemmelse med de anvisninger, som bl.a. Kulturarvsstyrelsen har udarbejdet qua årelange undersøgelser og siden hen løbende publiceret.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at anvisninger om vedligeholdelse, både hvad angår materialer og udførelsen samt intervaller, løbende ændres eller opdateres, fordi nogen har konstateret uhensigtsmæssigheder ved eksisterende anvisninger m.v.

I øvrigt har vi ikke kendskab til, at der kan stilles krav til indehavere af bindingsværkshuse om, at vedligeholdelse af deres huse skal ske i henhold til specifikke anvisninger, ligesom det næppe kan forlanges, at ejerne holder sig orienteret om nye anvisninger. Ejerne kan heller ikke tvinges til at gøre op med et vedligeholdelsesprincip, som gennem længere tid har været gængs og almindeligt anvendt af menigmand, til fordel for et andet vedligeholdelsesprincip, som nogen finder mere effektivt med deraf store omkostninger til afrensning og omgørelse til følge.

En køber kan således ikke med nogen rimelighed forvente, at en hvilken som helst bygning, hvori der indgår bindingsværk i facader og gavle, er vedligeholdt efter de senest kendte anvisninger. Dette gælder også, selvom den bygningssagkyndige ikke berører den anvendte vedligeholdelse i tilstandsrapporten. Sådanne forventninger må kategoriseres som individuelle ønsker, som en interesseret køber må søge sig dækket ind for ved en garanti fra sælger eller en supplerende undersøgelse af destruktiv karakter.

...

Som tidligere nævnt har vores skadekonsulent samt cheftaksator i flere omgange vurderet det anmeldte forhold. Deres konklusion har hver gang været, at de til vedligeholdelse af bindingsværk og tavl anvendte metoder og materialer sandsynligvis afviger fra de seneste anbefalinger, som fremgår af Kulturarvsstyrelsens anvisninger. Imidlertid er det ikke det samme som, at den udførte vedligeholdelse er fejlagtig og giver nærliggende risiko for skader.

Kulturarvsstyrelsen og deres rådgivere bygger i stor udstrækning på at en målsætning om, at ældre, fredede og bevaringsværdige bygninger - såfremt det overhovedet er muligt - skal vedligeholdes efter principper og med materiale, som blev anvendt i forbindelse med opførelsen. Andre rådgivere ser ingen problemer i at anvende metoder og materialer der afviger fra de ved opførelsen kendte og anvendte løsninger.

Uanset om der anvendes løsninger anbefalet af den ene eller anden, er det vores vurdering, at bestemte løsninger i sig selv ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det afgørende er, om der er aktuelle skader, eller der er nærliggende risiko for, at en skade vil opstå sammenlignet med andre tilsvarende bygninger.

I den forbindelse skal vi bemærke, at der ved vores skadekonsulents besigtigelse af bygningens facader og gavle ikke kunne konstateres skader udover, hvad der er almindeligt for tilsvarende bygninger, hvor den ældste del er mere end 225 år gammel.

Forsikringstagerne har blot henvist til en udtalelse fra deres arkitekt og til diverse anvisninger fra Kulturarvsstyrelsen. Vi mener ikke, at det er tilstrækkelig dokumentation for at den udførte vedligeholdelse aktuelt har resulteret i skader eller giver nærliggende risiko herfor, når der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand."

Hertil har klagerne i skrivelse af 11/3 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Alm. Brand har besigtiget huset en gang, og ved den lejlighed fremviste vi flere revner i den anvendte mørtel, som vi mener, er kritiske og som vi mener skal karakteriseres som skader - også i henhold til vores forsikringsbetingelser. Alm. Brand forholder sig fortsat ikke til, at disse, i deres øjne, forholdsvis få skader er kritiske ud fra det forhold, at vedligeholdelsen er sket kun ca. 1 år inden skadekonsulentens besigtigelse.

Arkitekt S.V. påviste endnu flere, som beskrevet i hans brev af 6. oktober 2006 (bilag ...) i henhold til brevet fra Alm. Brand af 26. februar 2007) - og vi fremviser gerne flere, som er kommet til siden.

...

Det undrer os, at Alm. Brand hæfter sig ved, at huset i de seneste år har haft flere ejere - og at den gennemgående vedligeholdelse derfor er mangelfuld. Det fritager da ikke på nogen måde forsikringsselskabet?

At anvisninger om vedligeholdelse løbende ændres eller opdateres, kan da heller ikke fritage et forsikringsselskab fra at dække, når metoderne medfører skade? De nævnte, og hos Alm. Brand tilsyneladende så omstridte, vedligeholdelsesmetoder er ingenlunde nye - de har i hvert fald været anbefalet officielt siden 1987.

...

Når Ankenævnet for Forsikring skal sætte sig ind i vores sag, finder vi det vigtigt, at der tages stilling til følgende:

- Hvad der menes med et hus i 'almindelig god vedligeholdelsesstand' - skal det blot se pænt ud, være udført efter god håndværksmæssig skik eller ... ?
- Hvem bestemmer hvad god vedligeholdelsesstand er - uafhængige fagfolk eller forsikringsselskabet?
- Skal vores hus sammenlignes med et tilsvarende hus pudset med cementmørtel og plastikmaling eller skal vores hus sammenlignes med et hus, der er vedligeholdt efter de metoder, som selv Alm. Brand anerkender som de bedste?
- Hvordan dokumenterer man nærliggende risiko for skade, hvis det ikke netop drejer sig om at bruge specialisters erfaring på området?
- Kan forsikringsselskabet tillade sig ikke at anerkende den viden og erfaring som en specialist som S.V. og en statslig styrelse har på området?"

Hertil har selskabet i skrivelse af 26/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal ikke afvise, at Kulturarvsstyrelsens anvisninger har været offentligt kendte siden 1987. Men den oprindelige bygning er trods alt 225 år gammel, og vi må derfor gå ud fra, at bygningen også er blevet vedligeholdt før 1987. Det vil med andre ord sige, at den forudgående vedligeholdelse sagtens kan være udført efter nogle andre og på daværende tidspunkt gængse og anerkendte principper, men som efter nutidige anvisninger ikke er anbefalelsesværdige.

Dette kan sidestilles med et væld af andre byggemetoder, materialer og konstruktioner, som man løbende er blevet klogere på, hvorfor de enten er udgået, opdateret eller på anden måde udviklet til det bedre. At en bygning, bygningsdel eller konstruktion senere har vist sig at være uhensigtsmæssig, gør det i sig selv ikke til et forhold, der opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Derfor skal vi også tilbagevise forsikringstagernes antagelse, om at ejerskifteforsikringen skal dække tidligere ejeres mere eller mindre hensigtsmæssige løsninger. Det kan kun komme på tale, hvis en uhensigtsmæssig løsning har resulteret i konkrete skader eller giver nærliggende risiko herfor. Det samme er tilfældet med forhold, som alene består i afvigelser i forhold til normal håndværksmæssig skik og brug herunder afvigelser i forhold til tidligere tiders byggeskikke."

Herudover er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger til nævnet. Parterne har i den forbindelse fremlagt en lang række fotos, som er blevet forelagt for nævnet.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet genbesigtiget ejendommen med henblik på at vurdere, om der er sket en forværring af ejendommens tilstand. Efter besigtigelsen har selskabet i af 13/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Bygningsgennemgang

Revner

Gennemgangen omfattede alle facader og gavle, og der var enighed om, at der bortset fra gavlen mod vest og ved to vinduer på facaden mod syd, se *ny fotoserie* (bilag ...) kunne konstateres forværring af revnerne hverken i omfang eller antal sammenlignet med *den tidligere fremlagte fotoserie* (bilag ...), som blev anvendt som sammenligningsgrundlag.

Det er vores vurdering, at de nye revner ved de to vinduer (bilag ..., side 5) er opstået i forbindelse med etablering/ændring af indvendig forsatsvæg. Forværringen af revnerne i gavlen (bilag ..., side 1 - 3) er sandsynligvis en følge af samme arbejde eller en kombinationen af arbejdet og tilførsel af fugt til bagvedliggende lertavl gennem de ved første besigtigelse konstaterede revner med deraf frostskaader til følge. Sidstnævnte kan komme på tale, fordi gavlen grundet dens placering er mere udsat for nedbør end de øvrige facader og gavle. Derudover er bygningen, som bygninger med bindingsværk er flest, med skævheder i alle konstruktion, hvilket helt naturligt vil afføde revner med deraf mulighed for fugtindtrængning, når konstruktionerne bevæger sig i forhold til hinanden, hvilket i øvrigt er omtalt i *tilstandsrapporten* (bilag ...).

Herudover er det noteret, at den øverste bindingsværksbjælke i samme gavl (bilag ... side 2), som også udgør etagebjælken og den vandrette bindingsværksbjælke ved målerskab og postkasse, ikke alene er medtaget af råd- og borebilleangreb, men også opfugtet i en sådan grad, at dette i sig selv kan afstedkomme bevægelser med deraf revner og risiko for fugtindtrængning til følge.

Malingsafskalninger

Der kan stedvis konstateres malingsafskalninger på bindingsværket. Afskalningerne forekommer først og fremmest i de områder, hvor der er nedbrydning af bindingsværket som følge af råd- og borebilleangreb (bilag ... side 1 - 3). Men der ses tilsvarende afskalninger på de dele af bindingsværket, som ikke er afrenset godt nok for pudsmateriale, hvor det er

trukket ud på bindingsværket i forbindelse med fildugning/pudsning af de enkelte tavler, og det underlag giver ikke mulighed for ordentlig vedhæftning af malerbehandlingen til bindingsværket.

Særlige forhold og klausuler

I henhold til side 3 af 3 i *forsikringspolice*n (bilag ...) er der indføjet en klausul, hvormed ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, herunder følgeskader der kan henføres til angreb af insekter, svamp og råd.

Klausulen er begrundet i vores acceptpolitik.

Konklusion

Samlet set er det vores vurdering, at den registrerede forværring af de relativt få tavler skal tilskrives de under 'revner' nævnte grunde og ikke brugen af mere eller mindre uegnede materialer og metoder til udførte vedligeholdelsesarbejder forud for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

For så vidt angår utilstrækkelig afrensning af bindingsværket forud for malerbehandling, er det vores vurdering, at forholdet forekommer relativt få steder og dermed af bagatelagtig karakter.

Alt i alt skal vi derfor fastholde, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold ved facader og gavle er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Hertil har klagerne i skrivelse af 29/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Revnerne ved de to vinduer, som Alm. Brand omtaler, er blevet værre i løbet af efterår og vinter 2006 - vi anser det ikke for sandsynligt, at de skulle være opstået i forbindelse med opsætning af forsatsvægge. For det første er samtlige forsatsvægge opført med et hulrum på mindst 5 cm. til den lerklinede væg, tømrerne har altså ikke stået og banket på væggen indvendigt. For det andet har væggene på nordsiden af huset fået fuldstændig samme behandling som væggene mod syd, og her er alt andet lige færre krakeleringer. Vi mener, at det er fordi, nordsiden er bedre beskyttet mod vind og vejr, og at det er sandsynligt, at det kun er et spørgsmål om tid, inden nordsiden krakelerer på samme måde som syd- og vestside.

...

i samme vestvendte gavl fremviste vi til Alm. Brand to decidede huller i cementpudsen, med sig ind til det over to hundrede år gamle ler - huller som er opstået efter, at vi fremsendte seneste fotodokumentation. Cementpudsen er faldet af i to flager og hullerne er så store, at regnen uden problemer kan løbe direkte ind i leret og praktisk talt vaske væggen væk - ganske som S.V. og Kulturarvsstyrelsen har beskrevet, at det vil gøre. Af en eller anden grund nævner Alm. Brand ikke de to huller - vi undrer os over hvorfor.

Alm. Brand foreslår, at revner kan være opstået pga. opfugtet træ, men i det tavl, hvor de nyeste krakeleringer (de to huller) har fundet sted, eksempelvis, er det omliggende træ ikke opfugtet. Men det er klart, at hvis træet her også bliver opfugtet, vil der sandsynligvis opstå flere krakeleringer. Og mere fugt, og flere krakeleringer ... osv.

...

Vi mener, det er misvisende, når Alm. Brand i sin **Konklusion** kalder et af forholdene af bagatelagtig karakter. Nedenstående er en eksakt optælling af beskadigelser i form af revner, huller og afskalninger i samtlige berørte facader:

Sydvendt facade:

Tømmer: 7 lodrette ud af 8 og 7 vandrette ud af 8 er beskadigede.

Tavl: 5 ud af 14 har større eller mindre revner.

Vestvendt facade:

Tømmer:

4 lodrette ud af 4 og 4 vandrette ud af 4 er beskadigede.

Tavl: 5 ud af 7 har revner eller direkte huller.

Nordvendt facade:

Tømmer: 10 lodrette ud af 13 og 6 vandrette ud af 11 er beskadigede.

Tavl: ok.

Østvendt facade:

Tømmer: ok.

Tavl: 4 tavler ud af 9 har lange vandrette revner.

Alm. Brand opfordrer os til at godtgøre hvor i skaden består. En større skade i denne sag ville være, at tavler falder ud, eller simpelthen eroderer på grund af vand. Der er i høj grad nærliggende risiko for at dette vil ske, da der allerede nu er direkte adgang for regnvand ind til leret. Risikoen forsvinder kun, hvis det diffusionstætte og tunge materiale helt fjernes fra huset - her er almindelig vedligeholdelse ikke nok - snarere omsonst. Vi mener ikke, at det kan være almindeligt vedligehold at opbygge nye lerklinede tavler, hver gang et sådant er blevet ødelagt pga. den tidligere ejers uhensigtsmæssige løsninger."

Klagerne har efterfølgende fået foretaget syn og skøn af skaderne på ejendommen i forbindelse med sagsanlæg mod de tidligere ejere. Klagerne har herefter fremsendt skønserklæring af 22/8 2007 til nævnet. Heraf fremgår bl.a.:

Spørgsmål 1:

Idet det kan oplyses, at de gamle lertavler på ejendommen indenfor de senere år er blevet pudset udvendigt, bedes skønsmanden besvare, hvorvidt denne pudning er foretaget håndværksmæssigt korrekt ved anvendelse af de til den konkrete ejendom korrekte materialer.

Skønsmanden bedes i sin besvarelse nærmere beskrive opbygningen af tavlerne.

Svar:

Skønsmanden fik forklaret og kunne konstatere at murværket i de forskellige tavler mellem bindingsværket var en blanding af lersten, gasbeton og ubrændte teglsten.

For en håndværksmæssig korrekt udførelse af puds på facaderne skal der anvendes kulekalkmørtel på lersten. Kulekalkmørtel og juramørtel blandet i forholdet 1:1 på teglsten og på gasbeton kan der godt anvendes færdigblandet strandmørtel.

I henhold hertil er det kun de felter hvor de gamle tavler er erstattet med gasbeton som er pudset med en brugbar mørtel.

Spørgsmål 2:

Såfremt spørgsmål 1 besvares benægtende, bedes oplyst, hvorledes afhjælpning kan finde sted, ligesom udbedringsomkostninger bedes specificeret.

Svar:

Svaret er benægtende. For korrekt udførelse til en holdbar løsning er det nødvendigt at skrabe den påførte strandmørtel af på de tavler der ikke er af gasbeton og erstatte med puds som anført under besvarelsen af spørgsmål 1.

For en afrensning af gammel mørtel, påføring af ny samt efterfølgende maling, skønnes omkostningerne til ca. kr. 71.500,00 inkl. moms hvis arbejdet udføres af 3. mand.

Omkostningerne er skønnet til ca. kr. 7.700,00 inkl. moms for vestgavl, 37.400,00 inkl. moms for nordgavl og 26.400,00 inkl. moms for sydgavl.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes ved besigtigelse af selve bindingsværkstømmeret, oplyse om den anvendte maling er håndværksmæssig korrekt på dette materiale.

Svar:

Efter det oplyste er der anvendt en vandbaseret træbeskyttelse. Det er skønsmandens opfattelse at der burde være anvendt en oliebaseret behandling idet den anvendte maling skaller af i flager, særligt på vestgavl og sydfacade.

Se vedlagte erklæringsbilag fra Miljøministeriet/planstyrelsen.

Spørgsmål 4:

Såfremt spørgsmål 3 besvares benægtende, bedes skønsmanden angive, hvorledes afhjælpning kan finde sted og specificere udbedringsomkostningerne.

Svar:

Svaret er benægtende. En afhjælpning består i en afrensning af gammel maling og påføring af en ny egnet oliebaseret maling eller lignende.

Skønnede omkostninger ca. kr. 23. 100,00 inkl. moms hvis arbejdet udføres af 3. mand.

Omkostningerne er skønnet til ca. 4.400,00 for vestgavl, ca. kr. 11.000,00 for nordfacade og ca. kr. 7.700,00 for sydfacade, alle priser inkl. moms."

Selskabet har i skrivelse af 17/9 2007 bl.a. anført:

"Vi har modtaget ankenævnets breve af henholdsvis den 31. juli og 30. august 2007, hvorved fulgte to breve fra forsikringstagerne. Det seneste var bilagt skønserklæring i sagen mellem køber og sælger.

...

Det er fortsat vores opfattelse, at de undersøgte revner - store som små - er en følge af arbejdet med etablering af forsatsvæggen eller en kombination af dette og de almindeligt forekommende bevægelsesrevner i bygninger med bindingsværk. Efter vores bedste overbevisning kan forsatsvæggen ikke etableres og fastholdes til den oprindelige konstruktion med bindingsværk uden en vis påvirkning af sidstnævnte ...

For så vidt angår de konstaterede afskalninger (2 stk.) i et enkelt tavler, skal vi medgive, at disse næppe er en følge af opfugtning af selve tavlen, men det er heller ikke godtgjort, at det er behandlingen med strandmørtel, som er den direkte årsag. Derimod er det vores opfattelse, at afskalningerne skal tilskrives en ydre mekanisk påvirkning. I lighed med føromtalt bevægelsesrevner skal sådanne afskalninger naturligvis også repareres successivt for at imødegå en forværring.

...

Skønserklæring

Først og fremmest skal vi bemærke, at Alm. Brand ikke er part eller adciteret i sagen, og vi har hverken medvirket ved udpegning af syns- og skønsmanden, ved formulering af de stillede spørgsmål eller ved selve syns- og skønforretningen.

Fra skønserklæringen har vi specielt noteret os, at:

- sælger kun har vedligeholdt/repareret på en del af bygningen, hvorfor dele af bygningens facader ikke berøres i skønserklæringen, se også teksten til billede 6
- bindingsværket i den lange længe tilsyneladende er udført af fyrretræ
- de stillede spørgsmål og svar på samme ikke tager højde for, om pudslaget reagerer anderledes på de forskellige underlag. Syns- og skønsmanden konstaterer blot, at der til lersten skal anvendes kulekalkmørtel, at der til teglsten skal anvendes kulekalkmørtel og juramørtel, og at der til gasbeton kan anvendes strandmørtel
- de stillede spørgsmål og svar på samme ikke kommer ind på, hvorfor tavlene ikke kan pudses på anden vis. Hvilket også er tilfældet med behandlingen af tømmeret af fyrretræ, hvor syns- og skønsmanden blot henviser til en artikel fra Miljøministeriet, Planstyrelsen.

Alt i alt bærer skønserklæringen præg af at være resultatet af en syns- og skønforretning udført af en person, som tydeligvis er tilhænger af brugen af oprindelige metoder og originale materialer, selvom det er ganske almindeligt, at der til vedligeholdelse af bindingsværkshuse anvendes nyere materialer og metoder."

Hertil har klagerne i skrivelse af 4/10 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har ikke førend dagen for syn og skøn (10. august 2007) været klar over, hvor meget af huset sælger har pudset og malet. Syn og skønsmanden har således ikke forholdt sig til hele huset. Det ændrer dog ikke noget ved vores krav over for Alm. Brand, da vi henholder os til S.V.'s udtalelse fra 6. oktober 2006."

Klagerne har herefter ved e-mail af henholdsvis den 4/10 2007 og den 16/10 2007 forespurgt selskabet, om selskabet kan godkende en måde, hvorpå klagerne kan standse udviklingen af nedbrydningen af ejendommens vestgavl og dermed begrænse skaderne. Selskabet har ved e-mail af 17/10 2007 afvist at give anbefalinger eller forslag til, hvordan klagerne kan foretage foranstaltninger, der begrænser skaderne, mens sagen verserer for nævnet.

Af policedateret den 4. marts 2006, fremgår bl.a. vedrørende klausuler:

"Klausul nummer 90:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder følgeskader, der kan henføres til angreb af insekter, svamp og råd."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"9. Hvilke forhold er dækket

9.1.

Forsikringen dækker 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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- Forhold, som 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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at facaderne kort før overtagelsen er vedligeholdt forkert. Efter nævnets opfattelse udgør forkert vedligeholdelse en skade, når den forkerte vedligeholdelse som her resulterer i skader på facaderne. Da den forkerte vedligeholdelse har fundet sted før klagernes overtagelse af ejendommen, er skaderne på facaderne som følge af den forkerte vedligeholdelse en dækningsberettigende skade.

I øvrigt bemærker nævnet, at et generelt forbehold om ikke at dække insekt-, svampe- og rådskeer må antages at bevirke, at sælgerne ikke er frigjorte for et eventuelt erstatningsansvar, idet dækningsundtagelsen er begrundet i selskabets acceptpolitik, og ikke i et individuelt særligt forhold ved ejendommen, jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 5, stk. 1 nr. 2, og den kommenterede udgave af loven v/Lars Hjortnæs, side 135.

12.

70.992

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at de anmeldte skader på ejendommens facade er omfattet af forsikringen.

Marianne Højgaard Pedersen