

Den 15. februar 2010 blev i sag nr. 76.252:

XXXXXXX XXXXXXXX
 XXXXXXXX XX
 XXXX XXXX

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til en anmeldt skade på ejendommens facade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren var advaret om forholdet inden købet af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1976, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/11 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Henset til alder og bygningstype må huset, der oprindeligt er opført i 1976 og totalt ombygget og renoveret i 2002, betegnes som værende i almindelig god stand med behov for naturlig/normale vedligeholdelse. Der er ingen kritiske eller alvorlige bemærkninger.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
--------	-----------	-----------------------

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1

Mindre revnedannelse i vandskuret/hvidmalet murværk ses bl.a. ved opragende murværk i sydvest hjørne og i mindre omfang flere andre steder i facader og gavle.
 Begyndende malingsafskalninger af facade-murværk især under vinduer.
 Note: Det vurderes at hårfine revnedannelse i

vandskuret/hvidmalet facademurværk er spændingsrevner.
Afskalninger af facademurværk under vinduer skyldes manglende sålbænkekonstruktion.
Tegn på partielle pudsrep. især af nordvendt facademurværk.

4. Vinduer og døre

4.4 Sålbænke

K2

Manglende sålbænkekonstruktion under samtlige vinduer og yderdøre.
Note: Der kan være risiko for opfugtning af underliggende facademurværk."

Af skødet, underskrevet den 19/5 2006, fremgår:

"14. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Det er aftalt mellem parterne, at sælger reparerer inden overtagelsesdagen for egen regning følgende:

...

- Reparation af diverse malingsafskalninger af facademurværk (jfr. pkt. A 3.1 i tilstandsrapporten)."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 8/10 2006:

"Skadens omfang - hvad er beskadiget?

Vi har overtaget huset den 01.06.06, som er pudset og malet for 3 år siden. Sidste weekend ønskede vi at male huset, og børstede væggene ned for afrensning. Ved at børste hårdt med kosten, faldt pudset ned flere [steder] - dette på samtlige ydervægge.

Skadeårsag - hvordan skete skaden?

Ifølge naboen, skyldes afskalningen, at husets tidligere ejere malede huset straks efter at væggene var blevet pudset. Murene har derfor ikke haft mulighed for at tørre, og der er fugt mellem væg og mørtel/maling, som gør at pudset slipper væggene og skaller af.

Hvor skete skaden?

Samtlige ydervægge.

Hvornår skete skaden?

Skyldtes for hurtig maling, da huset var pudset ved opførelsen for 3 år siden.

Dokumentation for beskadigede genstande:

Der bør sendes en taksator, som ved selvsyn af væggene kan bedømmes skadens omfang.

Personligt er jeg bange for at væggene skal sandblæses og pudses på ny."

Selskabet taksator besigtigede forholdet og anførte i skrivelse af 13/8 2007 til klageren:

"Ved min besigtigelse den 7.2.2007 blev det aftalt, at du skulle få foretaget en uvildig undersøgelse af de pudsede/overfladebehandlede facader på din ejendom for derigennem af fastslå årsagen til afskalningerne på facaderne.

Da jeg endnu ikke har modtaget nogen resultat af sådan en undersøgelse, formoder jeg, at du alligevel ikke ønsker forholdet behandlet på din ejerskifteforsikring.

Med denne formodning tillader vi os at afslutte sagen uden yderligere kontakt herfra."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 15/7 2008 til selskabet:

"Jeg forstår, at Alm. Brand foreløbig har afvist dækningen af skaden under ejerskifteforsikringen med en tilkendegivelse af, at min klient ville kunne opnå dækning for skaden, såfremt han kunne dokumentere, at behandlingen af murværket ved vandskuringen ikke var udført korrekt.

Skaden ser ud til at udvikle sig, og jeg har på vegne min klient rettet henvendelse til ingeniør S.S.M., som i en retssag, som jeg har ført, har været udmeldt som syns- og skønsmand på murværk.

Jeg vedlægger en kopi af dennes CV og beder Dem venligst meddele mig, om Alm. Brand kan godkende denne som sagkyndig til at afgøre spørgsmålet om byggearbejdets korrekte udførelse med den konsekvens, at hvis konklusionen bliver, at byggearbejdet (vandskuring) ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, vil min klients skade have været dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen. For god ordens skyld bemærkes, at hverken jeg eller min klient har nogen personlig interesse i antagelsen af ovennævnte sagkyndig, som anvendes som syns- og skønsmand efter anvisning af Teknologisk Institut ..."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 30/8 2008 til klagerens advokat:

"Skadekonsulent B.B. besigtigede forholdet d. 07-02-2007 og aftalte i den forbindelse med forsikringstager K.N., at han skulle få foretaget en undersøgelse af de pudsede / overfladebehandlede facader, for at få fastslået årsagen til afskalningerne på murværket.

Den 13-08-2007 havde B.B. endnu ikke modtaget nogen reaktion på ovennævnte, og meddelte K.N., at man således måtte formode, at der alligevel ikke var ønske om videre behandling af forholdet. Derfor blev sagen afsluttet.

Forholdet kan naturligvis atter tages op, og såfremt der er indhentet oplysninger som dokumenterer årsagen til omtalte problemer, og disse årsager medfører en dækning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, vil udgifterne til indhentning af disse oplysninger være dækket under ejerskifteforsikringen.

For god orden skyld gøres opmærksom på, at Deres bemærkninger om, at Alm. Brand skulle have afvist dækning under ejerskifteforsikringen, ikke er korrekte. Der er alene henstillet til at få årsagen belyst, før der kan tages stilling til eventuel dækning. Derfor foreligger der heller ikke nogen tvist, og eventuel retshjælpsdækning kan således ikke træde i kraft."

På foranledning af klageren besigtigede en ingeniør ejendommen og anførte som følge heraf i skrivelse af 12/10 2008:

"Følgende blev oplyst på mine spørgsmål:

1. Huset er købt med overtagelsesdag d. 01 juni 2006.

2. Det nu udførte hus er bygget 'ovenpå' / 'sammen med' en traditionel ældre villa, hvor kun en enkelt facademur er bevaret. Denne om- og tilbygning er udført i årene 2002 og 2003. Den 'gamle' villa er opført ca. år 1976.
3. I forbindelse med denne ombygning er alle gamle og nye facader blev vandskuret og malet.
4. Huset er malet af sælger umiddelbart før salget i 2006.
5. Nordfacaden er pletvis forsøgt repareret af den nuværende husejer K.N.

Efterfølgende blev ejendommens facader gennemgået i fællesskab. En række fotos af ejendommen blev her optaget.

Efter bedste evne og overbevisning kan jeg som skønsmand udtale følgende om husets facader på besigtigelsesdagen:

Alle facader fremstår vandskurede / berappede / pudsede og malet hvide.

Det skønnes, at en ren håndværksmæssig korrekt udførelse til vandskuringsoverflade har været tilstræbt, men dette er ikke lykkedes. Mange flader fremstår med skurestriber og med et tykt mørtellag, så murstenen ikke kan ses gennem 'pudslaget'.

Der var med mødedeltagerne enighed om, at dette skulle jeg som skønsmand ikke forholde mig til.

Der kunne konstateres følgende mangler i facadeoverfladerne jævnt fordelt på alle flader excl. sydfacaden:

- A Den hvide maling skaller pletvis af underlaget (facademørtelen).
- B Den hvide maling samt facademørtelen skaller pletvis af murstensoverfladen.
- C Den hvide maling og facademørtelen samt det yderste lag (ca. 2 mm) af murstenen skaller af pletvis.

Udseende skønnes til at skyldes en ikke håndværksmæssig korrekt udførelse af arbejderne under opførelsen af facademurværket.

Der er for nærværende ikke udført destruktive eller andre undersøgelser af forholdet.

Årsagen skønnes til at være en eller flere af følgende:

- I. De anvendte mursten er ikke blødstrogne eller maskinsten muret med den ru side udad.
- II. Murværket er ikke udført som *blankt* murværk, hvor fugen er plan med stenene (skrabe-fuge).
- III. Murværket har ikke været tilstrækkeligt udtørret inden påførsel af vandskuringsmørtelen.
- IV. Vandskuringsmørtelen har ikke været tilstrækkeligt udtørret inden påførsel af malingslaget.

- V. Murstene har været produceret fejlagtigt. Brandhudsskader jævnfør ovennævnte pkt. C.
- VI. Vandskuringsmørtel og maling kan have været uegnet til det aktuelle brug. Fabrikater er ikke oplyst. Disse materialer skal være diffusionsåbne, så fugt kan trænge indefra og ud.

Det er skønsmandens vurdering, at skaderne i mindre eller større omfang har været synlige eller der må have været mistanke om samme i forbindelse med salget af boligen i 2006.

Skaderne skønnes at accelerere i omfang fremover.

Det er skønsmandens vurdering, at følgende arbejder bør udføres for at sikre murstensfacadernes udseende håndværksmæssigt korrekt udførte fremover:

- a. Facadestilladser etableres og senere demonteres på alle facader.
- b. Alle åbninger dækkes tæt til med f.eks. masonitplader eller lignende incl. tæt tapening.
- c. Maling og mørtel anvendt til overfladebehandlingen fjernes med en forsigtig sandblæsning, våd eller tør efter et specialfirmas prøveudførelse og senere udførelse. Murstens overflader må ikke beskadiges.
- d. Defekte mursten og fuger udskiftes. Alle fuger skal eftergås for revner og manglende fæstelse. Fladerne hør fremstå som anført under pkt. II. (blankt murværk etc.)
- e. Efter korrekt udtørring af fladerne overfladebehandles disse med en håndværksmæssig korrekt udført vandskuring og maling efter materialeproducenternes vejledninger. Overfladerne skal beskyttes mod for hurtig udtørring under og efter udførelsen og bør ske på passende årstid.
- f. Jernprofiloverligger over garageporte er meget rustangrebet. Denne bør renoveres overflademæssigt."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 13/10 2008 til selskabet:

"Hoslagt fremsender jeg ingeniørrapport vedrørende murværket/facaderne på ejendommen ...

På baggrund af denne rapport, som er udarbejdet af ingeniør S.S.M., som må betragtes som ekspert på murværk og facadebehandlinger henses til, at han udpeges af Jydsk Teknologisk Institut, skal jeg anmode Dem om at bekræfte, at der er tale om en skade, der har dækning på ejerskifteforsikringen.

Ingeniør S.S.M. giver udtryk for, at der er murværk, der ikke er pænt lavet, men som det væsentligste, at facadebehandlingen ikke er udført korrekt med de konstaterede skader.

Jeg har henses til skadernes karakter og ingeniør S.S.M.s udtalelse begrænset undersøgelsen til ikke at omfatte destruktive indgreb, ligesom jeg har undladt at anmode om prisangivelsen som ved normale syn- og skønsforretninger, idet jeg går ud fra, at der indhentes tilbud på reparationsarbejdernes udførelse."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 23/11 2008 til klagerens advokat:

"Jeg finder rapporten, udarbejdet af ingeniør S.S.M., saglig og professionel.

Essensen af ingeniørrapporten skønnes at være ringe håndværksmæssig udførelse af arbejdet i forbindelse med facademurværket.

Skadekonsulent B.B. og undertegnede har genbesigtiget facaderne d. 27.10.2008, og efterfølgende gennemgået foreliggende materiale incl. ingeniørrapport fra S.S.M.

S.S.M. nævner i sin rapport: *'et er skønsmandens vurdering, at skaderne i mindre eller større omfang har været synlige eller der må have været mistanke om samme i forbindelse med salget af boligen i 2006.'*

I skødet, udarbejdet af advokatfirmaet D., fremgår under punktet særlige bestemmelser, hvad der er aftalt mellem parterne, at sælger reparerer inden overtagelsesdagen for egen regning, nemlig bl.a. - *'Reparation af diverse malingsafskalninger af facademurværk (jf. pkt. A 3.1 i tilstandsrapporten).'*

Pkt. 3.1 Facadegavle i tilstandsrapporten nævner:

'Mindre revnedannelse i vandskuret/hvidmalet murværk ses bl.a. ved opragende murværk i sydvest hjørne og i mindre omfang flere andres steder i facader og gavle.'

'Begyndende malingsafskalninger af facademurværk især under vinduer.'

'Note: Det vurderes at hårfine revnedannelse i vandskuret/hvidmalet facademurværk er spændingsrevner.'

'Afskalninger af facademurværk under vinduer skyldes manglende sålbænkekonstruktion.'

'Tegn på partielle pudsrep. Især af nordvendt facademurværk.'

Ved ovennævnte besigtigelse foretaget af B.B. og undertegnede kunne konstateres, at problemerne især er koncentreret om de steder, der er foretaget rep. af facaderne.

Betingelserne for ejerskifteforsikring 5045 som er gældende for ejendommen, nævner under pkt. 10 - Undtagelser fra dækningen:

Første afsnit:

'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.'

Fjerde afsnit:

'Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.'

Henset til, at køber både i endeligt skøde og i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på problemet med facademurværket, samt refererende til ingeniør S.S.M.s udtalelse om, at forholdet må have været synligt eller der i det mindste må have været mistanke om samme i forbindelse med salget, gør, at vi må fastholde afvisning af dækning over ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 25/5 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Efter overtagelse af ejendommen ... den 1.6.2006 kontaktede klager, da han ønskede at male villaen, der var vandskuret, at facaden skallede af, da man børstede facadevæggene inden maling. Pudset faldt af.

Klager henvendte sig til Alm. Brand, der lovede at lade en taksator besigtige skaden, hvilket skete den 7.2.2007. Alm. Brand aftalte med klager, at denne skulle få foretaget en undersøgelse af facaderne for at få fastslået årsagen til afskalningerne, jfr. kopi af A.s skrivelse af 15. juli 2008 (bilag 1) og Alm. Brands skrivelse af 30.8.2008 (bilag ...)

Det aftaltes at lade ingeniør S.S.M., jfr. CV (bilag ...) besigtige facaderne foreløbigt for klagers regning. Rapport vedlægges (bilag ...).

Denne fremsendtes til Alm. Brand ved skrivelse af 13.10.2008 (bilag ...). Den 23. 11.2008 fastholder Alm. Brand afvisningen (bilag ...). Alm. Brands argumentation forelægges ingeniøren, som ved mail af 30.11.2008 meddeler advokat T.V., at der er begået fejl i forbindelse med opmuringen og at det kun er fagfolk, som ville kunne afsløre denne fejl (bilag ...).

Den 16. april 2008 fastholder advokat T.V. kravet under henvisning til ingeniørens faglige udtalelse (bilag ...), hvorefter Alm. Brand ved skrivelse af 14. maj 2009 fastholder afvisningen af dækning, ud fra en efter klagers opfattelse forkert argumentation, idet man henviser til ingeniørens bemærkninger om at murerarbejdet ikke er pænt udført, hvilket kunne ses (bilag ...).

Det væsentlige er imidlertid det af ingeniøren anførte, at det er i selve opmuringen, man har begået fejl, som ikke kan ses af lægmand, og at det er i selve opmuringen årsagen skal findes til afskalningerne og ikke i den kosmetiske udførelse som alle kan se."

Selskabet har ved skrivelse af 17/6 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores kundes ejendom er opført i 1976 og totalombygget i 2002. Ifølge sælgeroplysningerne har sælger udført dele af ejendommen som selvbyg/medbyg.

Der er foretaget besigtigelse på ejendommen, hvor det kunne konstateres, at der er afskalninger på facaderne.

Vores kunde har fået foretaget en nærmere undersøgelse af afskalningerne ved ingeniør S.S.M..

...

Ejendommens facader er blevet besigtiget både af vores skadekonsulent og af kundens ingeniør. I forbindelse med begge besigtigelser har det kunne konstateres, at facaderne skaller af. Vi er derfor ikke uenige i dette.

Det fremgår af skønsmandens rapport, at udseendet skyldes en ikke håndværksmæssig korrekt udførelse af arbejderne under opførelsen af facademurværket. Skønsmanden oply-

ser 6 mulige årsager til afskalningerne. Den præcise årsag er derfor ikke mulig at afklare uden destruktive indgreb eller yderligere undersøgelser. Skønsmanden oplyser endvidere, at det er skønsmandens vurdering, at skaderne i mindre eller større omfang har været synlige eller der må have været mistanke om samme i forbindelse med salget af boligen i 2006. Skønsmanden korrigerer denne udtalelse en smule i mail af 30. november 2008, hvori skønsmanden udtaler, at opmuringen af facaderne ikke vil kunne bemærkes af en lægmand.

Ved vores kundes køb af ejendommen var han orienteret om, at ejendommen havde pudsaftskalninger flere steder. Ud fra skadekonsulentens oplysninger fra besigtigelsen ses pudsaftskalningerne primært de steder, der er nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet har fået karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade.

Skønsmandens rapport taler alene om acceleration i omfang af afskalningerne, men nævner ikke muligheden for, at der vil ske en total nedbrydning af facadepudsen, og ej heller at der skulle kunne ske skader på bygningen som følge af afskalningerne. På baggrund heraf mener vi ikke, at karakteren K1 er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet vores kunde ved købet af ejendommen har haft kendskab til, at han købte en ejendom, hvis facadepuds skal lede af. Dette underbygges af, at der er indføjlet en garanti om udbedring af afskalningerne i det endelige skøde. Sælger har således indestået for, at afskalningerne ville blive udbedret inden overtagelsen af ejendommen.

Der er ikke udarbejdet allonge til tilstandsrapporten vedrørende udbedring af afskalningerne. Idet der ikke er udarbejdet allonge, er bemærkningerne i tilstandsrapporten fortsat gældende.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at vores kunde har haft kendskab til forholdene på ejendommen via oplysningerne i tilstandsrapporten og skødet, og at han derfor har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning ved købet af ejendommen. Vi fastholder derfor med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10, at der ikke er dækning for det anmeldte forhold over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kundes advokats klage til ankenævnet har ikke givet os anledning til en ændring af afgørelsen. Vi fastholder derfor i det hele denne, og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. 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.

...

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at klageren ikke gennem oplysninger i tilstandsrapporten og skødet er bibragt oplysninger, der giver ham anledning til at antage, at de omtalte revner ikke er forhold, der - som også anført i skødet - kan repareres og senere løbende vedligeholdes af ham. Efter de for nævnet forelagte oplysninger kan facaderne ikke repareres partielt, men må omgøres fuldstændigt. Nævnet finder derfor, at forholdet udgør en skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet ved facaderne udgør en dækningsberettigende skade.

Poul Sørensen