

Den 5. september 2011 blev i sag nr. 79.291:

XXX XXXXXX XX
 XXXXX XXXXXX XXXXXXXX
 XXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX
 XXXX XXXXXXXXXXX

mod

Danske Forsikring
 Borupvang 4
 2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for afskallende facademaling, råd i et vindue og en ulovlig elinstallation.

Selskabet har vedrørende facademalingen anført, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Vedrørende det rådskadede vindue har selskabet gjort gældende, at forholdet på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår den ulovlige elinstallation har selskabet bemærket, at der er tale om en udvendig installation, der ikke er omfattet af hus eftersynet og dermed ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/2 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 30/6 2006. Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1

Facadepuds har partielt hulhed samt enkelte revner.

...

8 Tagkonstruktion

...

8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Puds på skorsten er partielt afskallet/skadet og flere revner
	K3	Afdækninger på skorsten har revner/defekt - risiko for vandindtrængning."

Skaderne er anmeldt i juni 2010.

I deres klage til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"1) Murværk og skorsten er malet med plastisk maling og afskaller, ...02.

Ifølge tilstandsrapportens pkt. 3.1 og 8.16 var der partielt hulhed samt enkelte afskalninger på facadepuds (K1), ligesom partiel afskalning af puds og flere revner på skorsten (K2) samt revnet afdækning (tag) på skorsten med risiko for vandnedtrængning (K3)

For udbedring af disse skader, kontaktede vi murermester P. ..., for råd og vejledning for udbedring af disse skader samt for udbedring af skorstenen og dens afdækning (tag).

I denne forbindelse konstateredes at såvel skorsten som murværk var overfladebehandlet med en plastisk maling. Ifølge murermesteren vil murværket fortsætte med at afskalle og revne, og murværket vil forvitte (løse flager og hulhed).

Der vedlægges en rapport udarbejdet af Arkitekt S. ..., som beskriver det forhold i en tilsvarende sag og som skadeskonsulenten fik udleveret ved besigtigelsen.

For at sikre at skaden grundet overfladebehandling med plastisk maling ikke skal fortsætte, med risiko for væsentlig forringelse af bygningen, skal alt murværk på bygningen sandblæses, hele murværket skal på ny opfilses i det rette materiale og kalkes eller overfladebehandles med en mineralsk facadefarve som Silikat.

Vi er enige i skadekonsulentens afgørelse således, at de skader som er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 3.1 og 8.16 var bekendt ved købet af ejendommen og dækkes af forsikringstager.

I tilstandsrapporten er der ikke nævnt noget om at murværket er eller muligvis er overfladebehandlet med en plastisk maling eller stillet spørgsmål herved, således at der kunne tages højde herfor ved huskøbet.

En simpel prøve er let at udføre på stedet, idet man tager et stykke afskallet maling og sætter ild til det. Brænder det er det en plastisk maling og samtidig lugter det helt tydeligt af afbrændt plastic.

Der er i alt 35m² murværk på bygningen, hvoraf skorstenen udgør 15 m², altså 20 m² murværk uden skorsten.

Prisen for sandblæsning, opfilsning og kalkning er kr. 800 pr. m² excl. moms. Det medfører en omkostning på kr. 16.000,- excl. moms.

Vi mener, at ejerskifteforsikringen skal dække halvdelen af denne udgift, altså kr. 8.000,- excl. moms, da der i tilstandsrapporten ikke var indikeret oplysning om eller spørgsmålstegn ved overfladebehandlings beskaffenhed og konsekvens.

2. Råd i vindue. ...02.

I foråret 2010 fjernede vi al maling på vinduerne, 4 stk. i alt, for at udbedre manglende og løst kit, grundmale og overfladebehandle med oliemaling.

De 3 af vinduerne var med frisk træ overalt, men på det 4., et 2 fags vindue på 1. sal, var der råd i vindue som karm (se vedlagte foto).

I forbindelse med skadeskonsulentens besøg vedr. murværket, foreholdt vi konsulenten dette forhold.

Denne udtalte 'Det dækker vi ikke' og konsulenten kom aldrig skadesstedet nærmere end 3 meter og var helt afvisende og ulejlige sig ikke ved at se nærmere på det rådgangrebne sted. Konsulenten skriver i sin begrundelse, at råd skaden på vinduet efter hans vurdering ikke var til stede ved overtagelsen, samt at vinduet er mere end 35 år gammelt og er for så vidt udløbet for levetid.

Dette harmonerer ikke med det faktum, at de øvrige 3 vinduer, som er fra samme tid, og hvor træet er fuldstændig friskt og helt uden rådtilløb.

Selskabet skriver at det er os som forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der var råd til stede ved husets overtagelse. Betyder det, at køber skal have hele bygningen gennemgået af en Bygningssagkyndig igen? Det var vel ikke hensigten da man politisk indførte reglerne for huseftersyn og hvorfor tegner man ejerskifteforsikring?

Her skal nævnes, at der i efteråret 2008 konstateredes råd foruden i døren på 1. sal ud til balkonen, idet den nederste skyderigle simpelthen faldt af da der ikke var mere frisk træ den kunne sidde fast i. Dette forhold blev uden tvister erstattet af en anden af selskabets konsulenter den 24. november 2008.

Jfr. Tilstandsrapportens pkt. 4. Vinduer og døre er anført: Ingen bemærkninger.

Vi fastholder vores krav om erstatning for råd i vinduet, idet der ligeledes var råd i døren til balkonen, som selskabet erstattede, og vi fastholder at der var råd ved overtagelsen omend i et omfang mindre end nu.

3. Ulovlig el-installation. ...03

Vi har bedt en Aut. El-installatør om at gennemgå installationen. Herunder konstateredes at elinstallationen til de udvendige lamper var ulovlig udført.

Taksator var enig i dette forhold.

Taksator meddeler imidlertid at det ulovlige forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet den kun dækker elinstallationen i bygningen samt stikledningen.

Selskabet har dog oplyst at elinstallationer udenpå bygningen som udvendige lamper, stik-kontakter m.m. er omfattet af forsikringen.

Bygningen har i alt 4 udvendige lamper. Een lampe sidder ved siden af indgangsdøren til bygningen og 3 er anbragt ved trappeopgangen til bygningen. De udvendige lamper tænder

samtidig og kan tændes 3 steder nemlig i bygningens forgang (entre), på hjørnet ved opgangen og i garagen. Adgangen til bygningen foregår via en 5 trins betontrappe og en 3 trins betontrappe, 90 graders sving på den 5 trins trappe, se venligst vedlagte fotos.

Dette er den eneste adgang til bygningen og da der ikke er gadebelysning i området (somerhusområde) er belysningerne nødvendige.

Bygningen er anbragt ca 1,50 meter over det terræn hvortil man ankommer til bygningen og der er derfor anlagt en støttevæg i denne højde.

Der er derfor anbragt et stakit/gelænder, som er fastmonteret på huset for at sikre af man ikke, uforvarent, kommer til at træde udenfor, falder ned og kommer til skade.

Taksator betragter ikke rækværket/plankeværket og adgangstrappen som en del af bygningen, men som en del af haveanlægget.

Vi fastholder at alle de udvendige lamper er anbragt på en del af bygningen i kraft af at rækværket/plankeværket er fast forbundet til bygningen og en væsentlig del af bygningen ligesom hele elinstallationen til de udvendige lamper er en integreret del af bygningens installation, da alle de udvendige lamper tænder samtidig og inde fra bygningen som fra garagen."

Ved brev af 22/11 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Ad. Facademaling Efter fornyet gennemgang af de anmeldte forhold fastholder vi, at vores kunde er blevet korrekt oplyst i tilstandsrapporten fra 2006, og vi finder det ikke påvist, at der skulle være anvendt en forkert facademaling, da den anvendte maling netop er udviklet til facader. Forsikringen dækker heller ikke vores kundes manglende vedligeholdelse af huset, ligesom forsikringen ikke dækker, at vores kunde ikke har udbedret forholdene i tilstandsrapporten gennem den 3½ år lange ejerskabsperiode.

Ad. Råd

Vi finder det forsat ikke sandsynliggjort, at der har været en skade på vinduet, der nedsatte husets værdi eller anvendelighed nævneværdigt ved overtagelsen 1. februar 2007. Vinduets nuværende tilstand skyldes almindeligt slid og ælde af et 38 år gammelt trævindue.

Ad. Ulovlig el

Manglende beskyttelse af en ledning i jorden fra huset og hen til en udendørs lampe er ikke en installation i huset. Selvom lyset på et badeværelse kan tændes fra gangen, betragtes det ikke som lys i gangen, ligesom lamper på et rækværk ikke er en installation i huset, uanset at lamperne kan tændes inde fra huset. Derudover er det ikke konstateret, at lamperne har været ulovlige ved opsætningen. Alle installationer udspringer naturligvis af eltavlen, hvilket dog ikke er ensbetydende med, at alle installationer er indvendige installationer. Princippet er i øvrigt det samme med kloakledningen, som ligger udenfor huset. Selvom røret hænger sammen med installationen i huset, er der stadig tale om et rør udenfor huset.

Vores kunde har således også anmeldt udvendige installationer, og vores kunde anfægter i sin første klage over afslaget, at forsikringen ikke skulle dække udendørs installationer. Senere anfægter vores kunde, at der er tale om udvendige installationer. Den nedgravede ledning og lamperne på rækværket været installationer i bygningen, er det for så vidt angår lamperne, ikke sandsynliggjort, at de skulle have været ulovlige ved opsættelsen.

Der er kommet nye oplysninger, og vi fastholder, at de tre anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskiftforsikringen."

Af tilbud fra klagerens el-installatør af 3/9 2010 vedrørende de udvendige lamper fremgår bl.a.:

"I forbindelse med gennemgang af installationerne på ovennævnte adresse er konstateret at lys på terrassen er udført ulovligt.

I henhold til aftale fremsendes hermed tilbud på lovliggørelse af installationerne.

Det er konstateret ved vores inspektion at installationen ikke er udført lovligt idet kablerne ikke er nedgravet i lovpligtig dybde og ej heller beskyttede mekanisk ved opføringerne til lamperne.

Lamperne har desuden ingen beskyttelse imod indirekte berøring af ledninger da der ikke er monteret glas for afskærmning.

For at kunne lovliggøre installationen skal der graves en rende på 35 cm's dybde hvor kablet nedlægges samt efterfølgende reetablering af brolægger og montering af nye lamper."

Nævnet har gennemset fotos af de udvendige lamper og af den rådskadede vindueskarm.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Udvidet Ejerskifteforsikring

...

4 Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

5 Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelægelse 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

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 ufyldstgørende, 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.

...

Udvidet dækning

Vilkårenes punkt 1-20 gælder tillægge for den udvidede dækning. Denne dækning er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/ bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

B Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

C Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn."

Nævnet udtaler:

Afskallende facademaling:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at den anvendte maling på tidspunktet for udførelsen udgør en fejlbehandling, eller at facadernes tilstand er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og dermed udgør en dækningsberettigende skade. I nævnets overvejelser er indgået, dels at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det i sagen omhandlede, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Råd i et vindue

Efter sin gennemgang af sagen, herunder det oplyste om skadens omfang og tiden fra tegningen af forsikringen til konstateringen af skaden, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet ikke har fundet det bevist, at skaden var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning til klagerne for dette forhold.

Ulovlig elinstallation

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for de ulovlige udvendige elinstallationer med henvisning til, at de falder uden for bygningseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde, herunder forsikringens udvidede dækning, og derfor ikke kan kræves erstattet over forsikringen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand