651/02

Den 14. august 2002 blev i sag nr. 56.859:

xxx xx xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, samt at forsikringen ikke dækker forhold, der alene opstår ved udløb af bygningsdeles, konstruktionernes eller materialers sædvanlige levetid.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport fremgår, at ejendommen er opført i 1929. Endvidere fremgår: "**Karakterer: ... K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. ...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...	...	...	...
A	3.1 Facader	K1	Der er mindre revner og afskalninger i facadepuds.

"

Klagerne fik endvidere udleveret en Home Sundheds Attest i forbindelse med huskøbet, og af denne fremgår:

"**5. Særlige kvaliteter ved boligen (Sælgeroplysning)**

...

☒ Facaderne er behandlet/istandsat indenfor de sidste 5 år.

...

6. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelse for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)

Bygn.	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
...	...	...	...	...
A	Facader/ydervægge	6-10 år	I	

I: Vedligeholdelsen er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse."

Klagerne anmeldte, at facaden på ejendommen var skadet. Taksator foretog besigtigelse, og af hans rapport, dateret 10/9 2001 fremgår: "Omfang: Pudset og malet hus, maling skaller og puds er løs. Husets 4 facader er på i alt ca. 280 m2. På syd og vest facaderne er der 4-5 afskalninger af maling i ca. 10x20 cm. Puds er løs/uden forbindelse til underlaget ca. 5% på alle facader. Der er ca. 20 fine revner i puds/murværk i á 1 m. Puds er tidligere repareret flere steder og derefter malet."

I skrivelse af 15/10 2001 til nævnet har selskabet anført: "Vores taksator har endvidere været i kontakt med den tidligere ejer, der har fortalt at der blev pudsrepareret og malet i 1987-88, angivelig efter forudgående anbefaling fra en lokal Flügger-forhandler af den anvendte maling. På den baggrund har vores taksator besigtiget de anmeldte forhold med en repræsentant fra Flügger, der mener at der formentlig er malet med Flutex 5 plastmaling, hvilken var i brug indtil for ca. 10 år siden. På baggrund af taksatorens rapport har vi den 18.09.01. afvist de forhold, som vores taksator har konstateret ved sin besigtigelse, idet det er vores opfattelse, at påføring af plastmaling på puds ikke kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet dette var gængs og normal byggeskik på det tidspunkt, hvor vores medlem oplyser at have påført denne. ... Endvidere finder vi - uagtet at de påviste skader måtte have en sammenhæng med den valgte maling - at de fremviste pudsskader og malingsafskallinger ikke ligger udover det for-

ventelige alderen på det oprindeligt udførte arbejde taget i betragtning. Vi har i den sammenhæng henvist til betingelserne for ejerskifteforsikringen, pkt. 4.00, pind 7., hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene opstår ved udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Klagernes advokat fastholder, at der er begået en fejl ved, at det pudsede hus er malet med en plastikmaling, og at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Advokaten har fremlagt sålydende skrivelse af 2/11 2001 fra murer M.L.: "Jeg har d.d. været ude på ovennævnte ejendom for undersøgelse af hvorfor der sker afskalninger i facaden. Facaden er udført med en bakkepuds der gennem åre er kalket og sluttelig malet med en plast maling, dette forhold går sjældent godt og slet ikke hvis der ikke er foretaget en meget grundig afrensning af kalken inden plast maling, en sandvaskning er nødvendig for efterfølgende maling. Så årsagen til afskalning skyldes manglende afrensning inden maling, der vil i de kommende år ske afskalninger i varierende størrelse når maling slipper kalken."

I advokatens skrivelse af 13/11 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Som det fremgår af specialistens konklusion, er årsagen til afskalningen manglende afrensning, inden malingen blev påført, ligesom der efter murermesterens opfattelse i de kommende år vil ske yderligere afskalninger, åbenbart af samme årsag. Murermesterens synspunkt støttes tillige af det forhold, at den tidligere røde maling flere steder på facaden bliver synlig. De tidligere ejere har da også oplyst, at ydermur, skorsten og gesims under tagrender fortsat efter renoveringen i 1990 løbende er blevet renoveret, idet man hvert forår har foretaget reparationer af revner og løst nedfaldet puds efter vinterens kombination af fugt og frost. Dette tyder med alt sandsynlighed på, at der ikke er blevet foretaget en grundig afrensning af kalken, inden malingen er blevet påført. Det skal således bestrides, at den manglende afrensning inden maling har været gængs og normal byggeskik på det angivne tidspunkt. Der vedlægges hoslagt endvidere den anførte sundhedsattest, hvoraf fremgår, at sælger på side 6 i august 1999 har anført, at facaderne er behandlet/istandsat inden for de sidste 5 år. Det gøres slutteligt gældende, at det ikke kan være forventeligt for en køber at skulle renovere ejendommens facader for et beløb, der

ligger over 1/4 million kroner, når renoveringen, som den alt overvejende årsag, skyldes manglende afrensning af gammel maling, før man påførte ny maling."

Selskabet fastholder, at de anmeldte forhold primært skyldes en maleteknik, der var gængs og almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, og dernæst at de anmeldte forhold er udtryk for udløb af almindelig levetid på den givne facadebehandling. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed også af denne grund undtaget forsikringsdækning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**3.00 Hvilke forhold er dækket** 3.10 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... **4.00 Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse ... - forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende overfor sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet. ... - bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse, ..."

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten er nævnt som en K1 skade, at der er mindre revner og afskalninger i facadepuds, og at facade/ydervæggen har en restlevetid på 6-10 år. I skadeanmeldelsen er det nævnt, at facadens areal er 280 m² med bl.a. 4-5 malingsafskalninger i ca. 10x20 cm, hvortil kommer løs puds.

På denne baggrund og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der i hvert fald indtil nu er tale om facadeskader af et sådant omfang, at dette er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand