659/02

Den 18. november 2002 blev i sag nr. 58.217:

xxxx xx xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx x

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, at selskabet har afvist at yde erstatning for anmeldte skader.

Klagen vedrører 2 forhold.

1. Klagerne er utilfredse med, at husets facader ikke kan pudses op, da disse viser sig at være malet med plasticmaling.

2. Klagen vedrører vægkonstruktion. I en ydervæg er dampspærren anbragt på den kolde side, ligesom isoleringen er foretaget med murbatts i stedet for A-batts.

Klagen er fremsendt den 8/4 2002.

I selskabets skrivelse af 1/7 2002 til nævnet hedder det:

"Klagen drejer sig om, hvorvidt anmeldte forhold ved facader og ydervægge er omfattet af forsikringens dækning.

Disse forhold er af forsikringstager så vidt ses anmeldt mundtligt, hvorefter selskabets taksator har besigtiget forholdene. Der foreligger således ikke en egentlig skriftlig skadeanmeldelse i sagen.

Taksator har efter besigtigelsen af de anmeldte forhold skrevet til forsikringstager, som det fremgår af den som bilag C vedlagte skrivelse af 15. marts 2002.

AD FACADER:
For så vidt angår forholdet vedrørende facaderne har taksator med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 11, 1. led, afvist dækning med henvisning til, at dette er nævnt i bilag B.

Af allongen til tilstandsrapporten fremgår følgende: 'Pkt. 3.1. Der er på steder skruk puds og mindre revner i facader bl.a. ved SV hjørne og over enkelte vinduer. Her er der tegn på skade ved overliggere (rustudvidelse). Note til pkt. 3.1 Skader ved vinduesoverliggere opstår ofte p.g.a. fugt i mur med efterfølgende rustskade på jernoverliggere (dette er en 'normal' skade, bygningernes alder taget i betragtning). Ved reparation anbefales det, at rust afrenses og der udføres rustbeskyttelse før der efterpudses.'

I selve tilstandsrapporten er der på s. 4 ved pkt. 3.2 Gavle med angivelsen af karakteren K2 henvist til det fra allongen citerede pkt. 3.1.

Efter en fornyet gennemgang af sagen er der følgende bemærkninger til forholdet:

Der klages over, at facaderne har vist sig at være behandlet flere gange med plasticmaling, hvilket ifølge forsikringstager bevirker, at væggene ikke kan males eller pudses op igen, uden den gamle plasticmaling helt fjernes, hvilket angiveligt er en bekostelig sag. Det anføres, at forsikringstager var gjort opmærksom på den løse puds, men ikke på årsagen hertil.

Det fremgår af tilstandsrapporten på s. 10, at der er tale om en bygning fra 1935.

Det er korrekt, at facaderne i tidens løb flere gange er blevet malet. Bl.a. er facaderne blevet malet med plasticmaling. Taksator har optaget de som bilag D-H vedlagte fotos, der viser facaderne.

At facaderne i tidens løb er blevet malet med plasticmaling udgør imidlertid efter selskabets opfattelse ikke i sig selv en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10. Afgørende herfor er, om bygningen for så vidt angår facadernes beskaffenhed adskiller sig negativt fra tilsvarende bygninger af samme alder i et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kan siges at være nedsat i nævneværdigt omfang. At der skal ske en sammenligning med tilsvarende bygninger af samme alder følger af pkt. 9.2 i afsnit 2 i forsikringsbetingelserne, hvorefter forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, ikke dækkes af forsikringen. Af § 9 i bkg. nr. 542 af 30. juni 1999 om huseftersynsordningen, der på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var gældende for huseftersynet, fremgår, at den bygningssagkyndige skal foretage en sammenligning af den undersøgte bygning med tilsvarende bygninger af samme alder.

Det er efter selskabets opfattelse ikke usædvanligt, at facaderne på en bygning fra 1935 i løbet af bygningens levetid er blevet behandlet med plasticmaling.

Dertil kommer, at det efter selskabets opfattelse ikke er korrekt, når det af forsikringstager anføres, at der ikke kan ske reparation ved pudsning på de steder, hvor der som anført i tilstandsrapporten er skruk puds og revner i facader og gavle. På disse steder vil man ved reparation skulle fjerne pudsen ind til den bagvedliggende murstensvæg. Der er intet til hinder for på disse steder at pudse væggen op og på denne måde udføre en partiel reparation af væggen.

En sådan reparation er ganske sædvanlig, og der er så vidt ses intet til hinder for, at den udføres på bygningen.

At der ikke skulle kunne gives sædvanlig håndværkergaranti for en sådan reparation forekommer overraskende.

Det må endvidere fastholdes, at det anmeldte forhold vedrørende facaderne er nævnt i tilstandsrapporten.

Efter nævnets praksis er det afgørende herfor, hvorvidt det på baggrund af det i tilstandsrapporten anførte er påregneligt, at det anmeldte forhold er til stede.

Forholdet er ved henvisningen i pkt. 3.2 i tilstandsrapporten til det i allongen anførte givet karakteren K2, hvorfor forsikringstager har måtte forvente, at der var alvorlige skader ved gavle og facader, der ville bevirke, at facadernes funktion inden for overskuelig tid ville svigte, uden at der sker skader på andre bygningsdele. Dette er netop, hvad der er sket og er anmeldt som en skade.

Forsikringstager gør gældende, at eftersom årsagen til de anmeldte forhold ved facaderne ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvilket selskabet er enig med forsikringstager i, så må forholdet være dækket af forsikringen.

Denne slutning er imidlertid efter selskabets opfattelse ikke korrekt, afgørende er alene det nævnte kriterium om påregnelighed.

AD YDERVÆGGE:
For så vidt angår ydervæggene anføres i klagen så vidt ses 3 forhold. 1) at dampspærren i væggen ligger på den forkerte side af isoleringen 2) at isoleringen består af murerbatts i stedet for A-batts 3) at lægter er opsat med varierende afstande, som alle er større end den angiveligt korrekte afstand på 45 cm.

Som det fremgår af bilag C, er det over for taksator alene anført, at der er mørke striber indvendigt på forsatsvæg i stueetagen. Endvidere er det over for taksator oplyst, at dampspærren sidder på den kolde side af isoleringen.

Det fremgår videre af bilag C, at taksator har fået foretaget en fugtundersøgelse af væggene. Resultatet heraf fremgår af den som bilag I vedlagte rapport af 7. marts 2002 fra ISS. I bilag I konkluderes, at alle måleresultater viser, at vægkonstruktionen

er i fugtligevægt, samt at årsagen til de mørke aftegninger, som ses på væggen, derfor ikke kan være høj fugtighed i vægkonstruktionen.

I bilag C har taksator på baggrund af rapportens konklusion afvist, at væggene er skadet i forsikringens forstand.

På det foreliggende grundlag må det med henvisning til bilag I fastholdes, at det ikke af forsikringstager er godtgjort, at væggene er skadet i forsikringsbetingelsernes forstand.

Da taksator imidlertid ikke har foretaget besigtigelse af de to øvrige i klagen anførte forhold ved væggen, er taksator anmodet om at foretage en besigtigelse af disse forhold. Taksator vil i indeværende uge kontakte forsikringstager med henblik på aftale herom."

Hertil har klagerne i skrivelse af 11/7 2002 til nævnet anført:

"1a Sagen er ikke anmeldt skr., da det slet ikke lod sig gøre. Den startede allerede i februar med telf. anmodning til Alm. Brand om at få tilsendt en skadesanmeldelse. Vi fik oplyst, at vi skulle tale med en bestemt person, som aldrig var at træffe (han sad i møde, var ude i byen, syg, på ferie, ringede ikke tilbage osv. Vi prøvede at få sekr. til at sende anmeldelse, men nej. Stor var vores lettelse, da vi endelig traf omtalte person, der tilbød, at vi kunne aftale en besigtigelse med det samme.

2a Der er ikke blot skruk puds og revner i facader og gavle. Da vi begyndte at fjerne pudset, sad det løst over hele huset. Det var delvis banket ned, da besigtigelsen fandt sted. Det er derfor med stor undren, jeg erfarer, at Alm. Brand ikke har opdaget, at det er et hus opført i 10 cm beton.

2b Pudset kan derfor ikke fjernes ind til den bagvedliggende murstensvæg, da huset er bygget i beton. Netop derfor opstår vort problem. Denne beton er plasticmalet med en maling, der ikke kan afrenses og ikke pudses ovenpå, uden at huset skal

sandblæses, hvilket også som anført, er en bekostelig affære. Da det drejer sig om hele huset, kan man som foreslået ikke udføre en partiel rep. af væggen.
Den taksator, der skulle besigtige huset, virkede ret hjælpeløs og uinteresseret. Vi havde derfor hidkaldt vores murermester, der gjorde sig stor umage med at klarlægge hele problemet for ham.

3b DENNE KONKLUSION ER DERFOR HELT FEJLAGTIG.

1c Vedr. klage over kuldebroer, der medfører sorte striber på stuevæggene og den helt fejlagtige isolering.
Ved taksators besigtigelse af disse problemer, mødte vores tømrermester op og forklarede problemerne for ham. Tømrermesteren brugte megen tid, var meget omhyggelig og forklarede også de tekniske ting grundigt (hvilket vi selv overværede) så her hersker ingen tvivl om, at sagen er klarlagt. Taksator blev opfordret til at spørge, såfremt der var ting, han ikke forstod eller ville have nærmere belyst.

2c Den påstand er fuldstændig forkert.

Som det fremgår af denne redegørelse, har vi haft den fornødne tekniske bistand for taksator, og har derfor også vidner på sagens oplysninger.

Vi har nu haft besøg af samme taksator, der ønskede at tage flere billeder til sagen.
Da det nu er mere end 5 mdr. siden sagen startede og vi nødvendigvis måtte have repr. foretaget i sommerperioden, kunne vi ikke blive ved med at vente. Vi har nu fået støbt et nyt fundament og muret en murstensvæg omkring huset og fået mellemrummet isoleret. Det var den eneste løsning på problemet iflg. murermesteren. Vi har måttet isætte nye vinduer og har fået malet 'de stribede' vægge i stuen, så der var egentlig ikke noget at tage billeder af. Det var allerede gjort ved taksators første besøg, så jeg håber ikke, det bliver vort problem."

I tilstandsrapporten hedder det:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
… 3.2 Gavle	K2	Se punkt 3.1. (3)

…

Allonge

…

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Pkt. 3.1

Der er på steder skruk puds og mindre revner i facader - bl.a. ved SV hjørne og over enkelte vinduer. Her er der tegn på skade ved overliggere (rustudvidelse).

Note til 3.1

Skader ved vinduesoverliggere opstår ofte p.g.a. fugt i mur med efterfølgende rust-skade på jernoverliggere (dette er en 'normal' skade, bygningernes alder taget i betragtning).

Ved reparation anbefales det, at rust afrenses og der udføres rustbeskyttelse før der efterpudses.

…

SUNDHEDSATTEST

…

2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen

…

☒ Husets tilstand er middel.

Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

…

3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen

…

	Meget god	Over middel	Middel	Under middel	Dårlig
… 3. Yder- og indervægge			x		

…

4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-tillæg til tilstandsrapport

…

Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag
… 3.2 Gavle	Se punkt 3.1

"

I forsikringsbetingelserne hedder det:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1.

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 af 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.

…

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en nærmere bevisførelse. som ikke kan ske ved nævnet, men som i givet fald bør foregå ved domstolene. Nævnet kan herefter, jf. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Jørgen Nørgaard