661/02

Den 7. april 2002 blev i sag nr. 58.373:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxx

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, påstår selskabet pligtig at yde forsikringsdækning til en renovering af samtlige ejendommens facader.

Selskabet vil alene yde forsikringsdækning til renovering af 2 facader.

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 15/3 2000, fremgår:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation: **Vurdering:**

	IB	**KO**	**K1**	**K2**
...				
3. Yder- og indervægge				*2*

...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	1.1. Sokkel	K1	Hultlydende pudslag med enkelte revner på sokkel over fladerne.
		K2	Sokkel mod vest er en del afskallet, hvilket giver risiko for fugtindtrængning.
...			

	3.1 Facader	K2	Der forekommer områder med hultlydende pudslag. (1)
	3.2 Gavle	K2	Der forefindes afskalninger og enkelte revnedannelser på vest-gavl. På syd-gavl er der konstateret fugtindtrængning mod sokkel samt nogle revnedannelser. (1).

"

Den 15/8 2001 anmeldte klageren, at der var konstateret fugtskade i visse vægge. Taksator foretog besigtigelse, og i skrivelse af 19/9 2001 til klageren anførte selskabet bl.a.:

"**Afskalninger af facademaling.**

Det kan konstateres, at der er partielle afskalninger af facademaling på østvendt gavl, navnlig nær soklen. Huset formodes oprindeligt at være kalket og efterfølgende malet med plasticmaling eller lignende produkt. Problemet har været drøftet med vort hovedkontor.

Som forholdet fremtræder i dag, er afskalningen af ringe omfang og opfylder derfor ikke forsikringsbetingelsernes skadeskriterie i stk. 10.1. Der skal være tale om et forhold, der i nævneværdigt omfang nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, for at forholdet er omfattet af forsikringen, hvilket her ikke er tilfældet. Skulle det vise sig, at det er et generelt problem ved huset, og at der fortsat viser sig nye afskalninger, bedes De kontakte mig for fornyet besigtigelse og forholdet vil herefter bliver genvurderet."

Klageren indhentede tilbud på udbedringen, og af dette fremgår:

"Skadesårsag:

Facaderne er oprindeligt pudsede og kalket. Uden på kalken er der påført en plastmaling som på grund af spændinger ikke er holdbart uden på kalk. Plastmaling er samtidig diffusionstæt, hvilket foranlediger en opfugtning af pudsen med frostskader og afskalninger til følge.

Udbedringsforslag:

Totalafrensning af gammel puds ved sandblæsning. Udbedring af skader på fuger. Tyndpuds/filtsning med farvepuds fra Optiroc.

3. 58.373

Pris i alt inkl. forskriftsmæssig stilladser med monaflex. Ekskl. moms kr. 108.358,00"

Selskabet foretog besigtigelse og anførte i skrivelse af 8/3 2002 til klageren:

"Efter aftale er facader genbesigtiget på grundlag af modtaget tilbud fra Deres murer.

Facaderne er gennemgået. Der er konstateret noget større afskalninger af facademaling end ved 1. besigtigelse den 10.10.2001.

Registreringer:

- Vestgavl. Mange afskalninger. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.
- Nordfacade. Der er ikke tegn på afskalninger.
- Østgavl. Spredte afskalninger.
- Sydfacade. Enkelte spredte afskalninger.

Sagen har været drøftet med vort hovedkontor.

På baggrund af de konstaterede skader ved afskalningerne af facademalingen er vi indstillet til at dække 50 % af tilbudet, idet der kan anerkendes dækningsberettiget skader på østgavl og sydfacade. Ved nordfacaden er der ingen skader og ved vestgavlen er forholdet beskrevet i tilstandsrapporten."

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse og har henvist til, at samtlige 4 facader er fejlbehandlede. Klageren mener endvidere, at karakteren K2 er forkert og har i klageskrivelsen af 28/4 2002 til nævnet anført:

"Alm. Brand ville dække østgavl og sydfacaden. ...

Vi skrev så til Alm. Brand igen om genvurdering af sagen ... med oplæg om 100 % dækning, da vi kun syntes at det er rimeligt at alle ydervægge bliver dækket af forsikringen, da det er alle væggene der er fejlbehandlet og ikke kun de to.

Vi fik tilbagemelding fra Alm. Brand om at de ville fastholde dækningstilsagnet og begrundede det med: ...

...'det er en forudsætning, at skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen.' (Skaden var der ved vores overtagelse af huset. Husets ydervægge var fejlbehandlet med plastikmaling udenpå kalk).

...'Forsikringen dækker egentlige skader samt.. forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Der skal være tale om et skadesforhold der skal nedsætte bygningens værdi' (Vi har ingen mulighed haft for at vedligeholde huset uden total afrensning af murerne først. Vi er blevet bekræftiget i at skadeforholdet nedsætter bygningens værdi).

Vi var ved huskøbet ikke blevet informeret (via. tilstandsrapporten), om at husets mure var fejlbehandlet med plastikmaling på kalk. Vi var ikke blevet oplyst om at ydermurerne kunne tage så meget skade som vi siden er blevet oplyst om af ejendomsmægleren, murermesteren samt forsikringsselskabet. Vi var dog blevet gjort bekendt med enkelte revnedannelser/afskalninger på vestgavlen. Vi formodede at revnerne skulle pudses over og derefter kalkes. Men dette var ikke muligt, da total afrensning af plastikmalingen skal udføres først. Vi står nu med et hus hvis ydermurer ser forfærdelig ud, og vi har ingen mulighed for behandling uden total afrensning først, hvilket vi ikke havde regnet med ved huskøbet."

Selskabet har i skrivelse af 19/6 2002 til nævnet anført:

"Det er forsikringstagerens anbringende, at forholdet omhandler begge facader og begge gavle, idet facader og gavle er behandlet ens. Vores skadekonsulent, som har besigtiget huset flere gange, er enig i, at facader og gavle er behandlet ens, men er af den opfattelse, at forholdet er anført i tilstandsrapporten, når det gælder gavl mod vest, se side 4 af 12 i tilstandsrapporten, 'Registrering af skader eller tegn på skader', hvor der om gavle (3.2) er anført følgende bemærkning:

Der forefindes afskalninger og enkelte revnedannelser på vest-gavl.

Forholdet har fået karakteren K2, som er udtryk for en **alvorlig skade**, *som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.*

Videre oplyser vores skadekonsulent, at der ikke kan konstateres eller [er] optræk til afskalninger på nordfacaden, hvilket er helt normalt.

Med henvisning til, at forholdet ved vestgavlen er anført i tilstandsrapporten, og at nordgavlen er ubeskadiget, har vores skadekonsulent resolveret, at det kun er skaden i form af afskalninger på en facade og en gavl, der kan anerkendes som dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

Det anerkendte omfang omhandler en gavl og en facade, hvilket svare til 50 % af indhentede tilbud, se vores brev af den 8. marts 2002.

Endelig skal vi bemærke, at der også er registeret andre skader på facader og gavle, som der ikke er foretaget fradrag for i erstatningen. Disse er anført af den bygningssagkyndige på side 4 af 12 i tilstandsrapporten 'Registrering af skader eller tegn på skader'.

Om facader (3.1) er der anført følgende bemærkning:

Der forekommer områder med hultlydende pudslag.

og om gavle (3.2) er der foruden det tidligere anførte gjort følgende bemærkning:

På syd-gavl er der konstateret fugtindtrængning mod sokkel samt nogle revnedannelser.

Begge forhold har fået karakteren K2, ligesom der henvises til en note 1. Noten konkludere entydigt, at bygningsdelen bør forbedres.

Dette er ensbetydende med, at forsikringstageren i nogen udstrækning har været bekendt med behovet for ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger, når det gælder facadernes pudslag samt fugtskader og revnedannelser i gavle, som der ikke er taget højde for i skadeopgørelsen.

Sammenfattende skal vi fastholde, at det anerkendte skadeomfang, der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, er korrekt opgjort af vores skadekonsulent."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnets flertal udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende facader, at der er afskalninger og enkelte revnedannelser på vestgavlen. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K2", "alvorlige skader". Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

Det har vist sig, at det er nødvendigt med en totalafrensning af det gamle puds og en ny tyndpudsning på samtlige facader/gavle, og selskabet har accepteret at yde forsikringsdækning for så vidt angår østgavlen og sydfacaden.

For så vidt angår skaden på vestgavlen finder nævnet, at skaderne herpå går ud over, hvad klageren måtte forvente med karakteren K2 og det i tilstandsrapporten anførte, idet klageren med rette har kunnet antage, at disse kunne repareres uden total afrensning, hvorfor selskabet må yde forsikringsdækning til udbedring af skaden herpå.

For så vidt angår nordfacaden finder nævnet, at der – henset til, at facaden har fået samme behandling med plasticmaling som de yderligere facader – er en så nærliggende risiko for skade herpå, at selskabet også må yde forsikringsdækning for dette forhold.

Da klageren efter tilstandsrapporten måtte påregne udgifter til reparation af de nævnte skader, finder nævnet, at selskabet bør betale 3/4 af udbedringsomkostningerne.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende at betale 3/4 af udbedringsomkostningerne til afrensning og oppudsning af samtlige facader.

Poul Sørensen
formand