693/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 60.241:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x xx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen, der er et bindingsværkshus, er opført i 1777.

Klageren gør over for nævnet gældende, at husets facader er fejlbehandlet, idet de er påført plastikmaling og plastik padding.

Af klageskrivelsen til nævnet fremgår bl.a.:

> "Vi ønsker at selskabet betaler for: Afrensning af plastmaling på facader og bindingsværk. Reparation med juramørtel, kalkning og tjæring af bindingsværk. Vi har modtaget et overslag på prisen fra håndværker, ca. 27.500 + moms."

Til støtte herfor gør klageren bl.a. gældende, at plastikmaling er et fysisk forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Selskabet har ved skrivelse af 13/2 2003 til nævnet anført:

"Det er forsikringstagerens opfattelse, at facaderne er fejlbehandlet, idet der er anvendt en plasticmaling, som ikke giver konstruktionen mulighed for at ånde med risiko for skade på bindingsværk og murtavler til følge.

Denne opfattelse støttes af Raadvad-Centeret.

Vi er enige i at facaderne kunne være overfladebehandlet anderledes, men det er ikke ensbetydende med, at den metode, der er anvendt i det aktuelle tilfælde, er udtryk for en skade, som opfylder skadedefinitionen, *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

…

Efter vores vurdering er de forekommende afskalninger alene udtryk for en del af den løbende vedligeholdelse, som en ejer af et ca. 225 år gammelt bindingsværkshus må være forberedt på, uanset om det er overfladebehandlet på den ene eller anden måde.

Omhandlende hus er med stråtag og deraf uden tagrender. Ydermere er der stenbelægning ved husets facader, som uvægerligt vil resultere i, at regnvand sprøjter op på bindingsværksmuren med opfugtning til følge, se fotoserie.

Dette vil sammen med den i tilstandsrapporten registrerede nedbrydning i selve bindingsværket øge belastningen på facadebehandlingen, med deraf kortere intervaller mellem den til enhver tid påkrævede vedligeholdelse af facadebehandlingen.

Om vedligeholdelse af bindingsværk skriver Raadvad-Centeret bl.a., at vedligeholdelsen først og fremmest består i at gennemgå bindingsværksvæggen hvert år, f.eks. i oktober måned, for at konstatere eventuelle skavanker, se bilag D.

Bilag D indeholder også en checkliste, hvoraf det bl.a. fremgår, at murtavlerne bør holdes pæne og intakte, f.eks. ved mørtelreparation 4-5. år og nykalkning hver 8-10 år.

Efter vores vurdering bekræfter det os i, at det anmeldte forhold ikke afviger fra normalsituationen i tilsvarende intakte bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. Ligeledes er det også udtryk for, at vedligeholdelse af facaderne er en helt naturlig del af det at eje et bindingsværkshus fra 1777 og langt mere krævende end andre facadekonstruktioner.

Sammenfattende skal vi fastholde, at de konstaterbare skader på facaderne ikke opfylder skadedefinitionen. Afskalningerne er relativt spredte og forekommer i de fleste tilfælde, hvor bindingsværkkonstruktionen er mest sårbar, f.eks. bundrem (stor påvirkning fra nedbør) og i overgangen mellem selve bindingsværket og murtavlerne, hvor det ifølge bilag D er vigtigt at trække pudsen på tavlerne ind på siden af bindingsværkstømmeret for at friholde tømmeret. Hensigten med sidstnævnte er efter alt at dømme at give bindingsværket og murtavlerne mulighed for at arbejde uafhængigt af hinanden uden at der opstår defekter i overfladebehandlingen."

Klageren anfører over for nævnet, at hun er enig med selskabet i, at et så gammelt hus kræver løbende vedligeholdelse og er indstillet på denne forpligtelse, men at de i sagen omhandlede arbejder, der kræves erstattet af selskabet, er mere omfattende end almindelig vedligeholdelsesarbejder.

Selskabet har ved skrivelse af 2818 2003 til nævnet anført:

"Først skal vi konstatere, at plastic padding så vidt vi er bekendt, ikke er et sandspartelmateriale. Foto af mursten fæstet i materialet giver heller ikke indtryk af, at der skulle være tale om plastic padding, men nærmere et mørtel- eller cementagtigt materiale. Vi er af den opfattelse, at brugen af det pågældende materiale er uden skadelig indflydelse på murværkets holdbarhed, samt at materialet kan anvendes som en fuldgod erstatning for et hvilket som helst materiale til løbende vedligeholdelse af murede tavl.

I øvrigt er det værd at bemærke, at stort set samtlige fotos viser, at den nederste del af facaderne (tavl og bindingsværk) er mest udsat for vejrligets påvirkning samt opfugtning af jordfugt. Hvorimod den øvre del er rimelig intakt. Dette viser med al tydelighed, at behovet for vedligeholdelse af omhandlende facade og den aktuelle tilstand

udspringer af samme årsager som tilsvarende bygninger af samme alder, og afviger dermed ikke fra normalsituationen.

Den nedbrydning i bindingsværket, som kan ses på flere fotos, er ikke nye skader. Dette indikeres tydeligt af nedbrydningens fremskredne stadige [stadie]. Uden at vi har haft lejlighed til at besigtige nedbrydningen, skal vi henvise til tilstandsrapporten, bilag B, hvor den bygningssagkyndige på side 5 af 12 har registreret følgende:

3.0 Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Mørnet fodrem på nordfacaden, vest for indgangsdøren. Mørnet bindingsværk om den vestligste dør på sydfacaden.
	K2	Råd i fodrem mod nord, øst for indgangsdøren. Revner i mur om hjørnestolpe på sydvest hjørne, nederste del af stolpe mangler. Råd i løsholt nærhushjørne mod nordvest. (bag skraldespand). Råd i stolpe ved den vestligste indgangsdør på nordfacaden.

Så vidt vi kan vurdere på baggrund af de i sagen foreliggende fotos, skal vi konkludere, at bindingsværkets tilstand må anses for korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Sammenfattende skal vi meddele, at det ikke er godtgjort, at den anvendte overfladebehandling er årsag til de defekte tavl eller det nedbrudte bindingsværk. Hvis det skulle være tilfældet burde skadebilledet være ens på begge facader samt gavle, og det er ikke tilfældet. Dermed er det ikke sandsynliggjort, at den anvendte overfladebehandling har resulteret i skader, der opfylder skadedefinitionen eller giver nærliggende risiko herfor."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport udarbejdet den 10/7 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala …**

K0: Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…
Registrering af bygningens tilstand
…

3.0 Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Mørnet fodrem på nordfacaden, vest for indgangsdøren. Mørnet bindingsværk om den vestligste dør på sydfacaden.
	K2	Råd i fodrem mod nord, øst for indgangsdøren. Revner i mur om hjørnestolpe på sydvest hjørne, nederste del af stolpe mangler. Råd i løsholt nærhushjørne mod nordvest. (bag skraldespand). Råd i stolpe ved den vestligste indgangsdør på nordfacaden."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse 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.

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at facaderne er fejlbehandlet med plasticmalingen, og at det var nødvendigt at fjerne plasticmalingen for at forhindre yderligere skade på bygningen. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at fejlbe-

handlingen har resulteret i skader herunder på bindingsværket. Da klageren måtte påregne nogle vedligeholdelsesudgifter af murtavlen, finder nævnet, at selskabets udgifter skønsmæssigt kan fastsættes til 50 % af udgifterne svarende til 17.184,50 kr. incl. moms dog med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal udbetale klageren 12.184,50 kr. med tillæg af renter i henhold til FAL § 24.

Poul Sørensen
formand