697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 60.570:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxx x
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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, dels under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning, dels fordi det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er fra 1896.

Det fremgår af sagen, at klageren den 13/7 2002 anmeldte, at håndværkere - i forbindelse med forberedelse af ilægning af omfangsdræn - havde konstateret, at kælderen var malet med forkert maling, hvilket betød, at fugten blev i væggene, hvorved al mørtlen faldt af.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 23/11 2001, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ terrændæk			
	2.2 Vægge	K2	1	I kælderen er en stor del af vægpudsen forvitret eller afskallet.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentarer:
1	A	2.2	Den afskallede og forvitrede vægpuds vurderes at skyldes indtrængende grundfugt, som er almindeligt for bygninger af tilsvarende alder. Standsning af fugtindtrængen sker bedst ved etablering af omfangsdræn og udvendig tætning af kælderydervæggen. Problemet reduceres ved passende opvarmning af kælderen kombineret med ventilation."

Den 5/8 2002 foretog selskabet en besigtigelse af det anmeldte forhold og i skrivelse af 11/8 2002 anførte skadekonsulenten, at der sås omfattende afskalninger af malingen og den bagvedliggende puds helt ind til fundamentet, men at overfladebehandlingen virkede som en olieemulsionsmaling, som ifølge fabrikanten var diffusionsåben. Henset til ejendommens alder anførte skadekonsulenten, at afkalkningen på kælderpudsen var normalt forekommende som følge af den konstante opfugtning, og at det således var fugten, der pressede udefra, og ikke malingen, der var årsagen til skaderne.

Klageren fastholdt, at årsagen til skaderne skyldtes anvendelse af diffusionstæt maling på kældervæggene. Til støtte herfor henviste klageren til, at dette var i overensstemmelse med, hvad to murermestre havde konstateret, da de foretog en besigtigelse af kælderen med henblik på at afgive tilbud på istandsættelse af kældervæggene.

Efter indbringelse af sagen for nævnet indvilligede selskabet i, at en konsulent fra Danske Malermestre undersøgte de prøver, som klageren havde indsendt af malingen, for på den baggrund at kunne konstatere, om den anvendte maling var diffusionsåben eller diffusionstæt.

I skrivelse af 23/6 2003 til nævnet meddelte selskabet, at det havde modtaget svar fra Danske Malermestre om, at den anvendte maling var en alkydmaling/-emalje, som vurderedes at være diffusionstæt. Af skrivelsen fremgår endvidere:

> "Det er konsulentens vurdering, at det anvendte produkt er diffusionstæt og næppe hensigtsmæssigt i en kælder, hvor vanddamp gerne skulle kunne ledes ud. Imidlertid afhænger behovet for en diffusionsåben maling også af, om vanddamp på anden vis kan ledes ud af bygningen, f.eks. via ventilationsåbninger.
>
> Konsulenten vil ikke på det foreliggende grundlag afgøre, om brugen af det pågældende produkt har afstedkommet skader på den bagvedliggende puds."

Under henvisning til selskabets skrivelse, har klageren i skrivelse af 21/9 2003 til nævnet anført, at hun har noteret sig, at selskabet nu har anerkendt, at malingen er anvendt fagmæssigt forkert. Videre hedder det i klagerens skrivelse bl.a.:

> "Alligevel nægter Alm. Brand at betale for den totale renovation, som jeg nu er nødt til at lave i min kælder på grund af brug af forkerte materialer som overhovedet ikke er nævnt i tilstandsrapporten - en reparation som er meget større en jeg troede var nødvendig fra beskrivelsen i tilstandsrapporten.
>
> Da jeg købte ejendommen … var jeg klar over fra tilstandsrapporten 23-11-2001 og fra besigtigelsen i januar 2002, at der skulle laves nogle reparationer i husets kælder. Fra besigtigelsen og fra diskussioner med ejendomsmægler, regnede jeg med at puds og maling på omkring 10-20% af kælderens ydervægge skulle repareres. Nu står det klart at al maling og al puds skal nedhugges og erstattes med de rigtige produkter. Derfor regner jeg med at de reparationer, jeg nu bliver nødt til at udføre er fem til ti gange større end jeg troede ud fra det, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Hvis jeg havde vidst at alle væggene i kælderen, og ikke bare 10-20%, skulle repareres, havde jeg ikke tilbudt at betale så meget for denne ejendom.
>
> Der står ingen steds i Tilstandsrapporten at der er brugt en forkert maling i min kælder. Jeg mener derfor at dette forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten på ejendommen … er klart ufyldestgørende, således at jeg som køber på grundlag af rap-

porten ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning."

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 8/10 2003 til nævnet bl.a., at klageren ikke har sandsynliggjort, at den anvendte maling er den direkte årsag til kældervæggenes tilstand. Endvidere fremgår det af den nævnte skrivelse bl.a.:

"Det er fortsat vores vurdering, at forholdet ved den bagvedliggende puds ikke kan tilskrives, at der er anvendt en diffusionstæt maling. I den forbindelse skal vi også henlede opmærksomheden på den bygningssagkyndiges registrering og note om forholdet, hvoraf det fremgår, at det afskallede og forvitrede vægpuds vurderes at skyldes indtrængende grundfugt.

I henhold til vores første brev er det underordnet, om den indvendige overflade er diffusionstæt eller diffusionsåben, når det gælder grundfugt i muren. Dette beror dels på, at en opfugtet mur i sig selv vil være 100 % diffusionstæt, dels tillader en diffusionsåben maling udelukkende damptrykket i at diffundere, og grundfugten i muren vil derfor ikke blive ledt den modsatte vej - ind i kælderen.

…

I den forbindelse skal vi også bemærke, at en fejlbehandling eller anvendelse af et ikke egnet produkt til et konkret formål ikke i sig selv er udtryk for en skade, der opfylder skadedefinitionen.

…

Vi er ikke uenige i, at det er at foretrække at anvende en diffusionsåben maling til det konkrete formål, men i relation til ejerskifteforsikringens dækning skal vi fastholde, at det er en forudsætning, at forholdet også har resulteret i en konstaterbar skade eller giver nærliggende risiko herfor.

…

Det er således fortsat vores vurdering, at kælderens tilstand ikke afviger fra tilstanden i tilsvarende intakte kældre af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Med henvisning til selskabets opfattelse af, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten anfører klageren i skrivelse af 19/10 2003 til nævnet bl.a.:

"Det er umuligt, at anse tilstandsrapportens beskrivelse for '*fyldestgørende*' når den overhovedet ikke kommenterer en meget alvorlig og farlig forkert behandling af alle kældervæggene (en K3 skade) og den store og kostbare reparation, som denne forkerte behandling vel medføre.

Endvidere er den skade, som er beskrevet i tilstandsrapporten, betegnet som en K2 skade. … Med brug af en diffusionstæt maling er dokumenteret som fagligt forkert præcis fordi dette vil medføre skader på andre bygningsdele … Derfor er denne skade - fagligt forkert behandling af kældervæggene - ikke bare helt overset af bygningssagkyndigen, men der er også tydeligt tale om en K3 skade: en skade som '*risikerer at medføre skader på andre bygningsdele*.' "

Om selskabets henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet, hedder det i klagerens skrivelse af 19/10 2003 til nævnet bl.a.:

"Jeg mener, at det er klart at brug af en diffusionstæt maling højst sandsynligt vil give nærliggende risiko for alvorlige skader. … Alene i løbet af de sidste to år er der skrevet mere end **to hundrede** artikler og vejledninger på dansk. som forklarer, hvorfor man skal bruge en diffusionsåben maling på murstensvægge og pudsede overflader. Endvidere har et rådgivende ingeniørfirma, som har besigtiget mit hus, skrevet i deres rapport '*hvis den tætte maling ikke renses af … der vil opstå risiko for at fugtindholdet i muren bliver så høj, at dette vil kunne skade bjælkeender, gulve og fodpaneler inde i huset … Når murværket ikke kan diffundere fugten - på grund af den tætte malingsmembran - bliver den stående i murværket med risiko for at fryse til is, der udvider sig og springer materialerne.' "*

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der give nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger elle 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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som 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 ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er det angivet, at en stor del af vægpudsen er forvitret eller afskallet, og at årsagen hertil vurderes at skyldes indtrængende grundfugt. Uanset at det ikke er nævnt, at væggene er behandlet med diffusionstæt maling, finder nævnet, at beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende. Nævnet finder derfor, at selskabet med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 10 har været berettiget til at afslå dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen