699/04

Den 1. juni 2004 blev i sag nr. 62.089:

xxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet har afvist at dække udgift til sandblæsning og vandskuring samt efterfølgende maling af facaden under henvisning til, at afskalning af det yderste af flere lag maling ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, subsidiært at skaden er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den omhandlede ejendom er opført i 1983.

Om husets facader/gavle er i tilstandsrapporten anført:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

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.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	1	Mindre områder med afskalning af facademaling.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
.1	A	3.1 Facader/gavle	Det formodes at facademalingen ikke arbejder sammen med den oprindelig facadebehandling. Afskalningerne vurderes ikke at have nogen konstruktiv betydning, da underliggende facadebehandling er intakt."

Af Sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand**

☒ Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

…

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.
…			
A	Facader/ydervægge	>20 år	I

…

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

Af udtalelse fra Flügger dateret 25/3 2003 fremgår:

"Vi har besigtiget facaden på ovennævnte adresse. Den er udført i vandskuret teglsten, som efterfølgende er malebehandlet flere gange. Behandlingen har kraftige afskalninger jævn fordelt på overfladen.

Problem

Bundbehandlingen er formentlig cementpulvermaling, som virker fastsiddende.

Afskalningerne stammer fra den efterfølgende malebehandling med plastmaling. De udtagne afskalninger udviser kraftig afsmitning på bagsiden.

…

Løsning

Facaden er umiddelbart ikke bæredygtig for videre malebehandling. Bedste løsning er afrensning til bæredygtig bund inden behandling."

Nævnet har fået forelagt billeder af ejendommen.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at det af tilstandsrapporten alene fremgår, at facademalingen ikke arbejder sammen med den oprindelige facademaling. En undersøgelse har nu vist, at facaden skal vandskures og sandblæses, hvilket efter hendes opfattelse ikke stemmer overens med Sundhedsattesten, hvoraf det fremgår, at huset kun kræver almindelig vedligeholdelse.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført, at selskabets taksator ved besigtigelse har konstateret, at murmalingen løsner sig og falder af i flager, at muren er vandskuret, og at der kan konstateres 2-3 gange maling. Det er selskabets opfattelse, at afskalning af det yderste af flere lag maling ikke konstituerer en skade, hvorved der er henvist til ankenævnskendelse nr. 58.999.

Selskabet har videre anført, at såfremt det måtte lægges til grund, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, er forholdet omtalt i tilstandsrapportens side

5 og uddybet i tilstandsrapportens side 7. Selskabet har henvist til, at forsikringsbetingelserne § 6, stk. 1, undtager forhold nævnt i Sundhedsattesten. Selskabet har anført, at forholdet er meget præcist beskrevet i Sundhedsattesten, idet karakteren "K1" er rette karakter for et forhold, der ikke har indflydelse på bygningsdelens funktion.

Selskabet har bemærket, at klageren efter sin egen forklaring oplyser at være bekendt med forholdet inden overtagelsen, idet det af hendes skrivelse af 19/8 2003 fremgår, at det på overtagelsestidspunktet var synligt, at malingen skallede af enkelte steder. Selskabet har i den forbindelse henvist til forsikringsbetingelsernes § 6, 4. pind, hvorefter der ikke er dækning for forhold, som køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. 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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsestilstand.

…

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der på facaden er mindre områder med afskalning af facademaling. Nævnet bemærker videre, at den bygningssagkyndige i en note hertil har angivet, at det formodes, at facademalingen ikke arbejder sammen med den oprindelige facademaling.

Nævnet finder, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er overensstemmende med den udtalelse, som er afgivet af Flügger den 25/3 2003. Nævnet finder således, at skaderne ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet under henvisning til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand