705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.653:

xxxx xx xx xxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxxx xxx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedr. afskalning af pudslag på ejendommens facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagens akter, at klagerne har købt ejendommen – der er opført i 1883 – med overtagelsesdag den 1/1 2001.

Den 12/8 2002 anmeldte klagerne, at der var konstateret afskalninger af pudslaget på ejendommens facader.

Selskabets taksator foretog besigtigelse den 30/9 2002. Af besigtigelsesrapport af 18/11 2002 fremgår bl.a.:

"Skadeomfang:

Facaderne består af gammelt murværk med tyndpuds, som er malet. Se foto.

Der er i år 2000 foretaget mindre rep. af facadepuds før huset skulle sælges, se foto, man kan altid se pudsreparationer, det er umuligt at lave så det ikke kan ses.
Der er enkelte steder, hvor pudslaget er løst, det er ganske almindeligt på huse af den alder, hvor underlaget ikke er så godt som på nye mursten.
Der er ingen steder med fugtskjolder på grund af regnvand der trænger ind bag pudsen gennem revner."

Endvidere har taksatoren bl.a. anført, at forholdet er udtryk for slid og ælde.

I skrivelse af 21/11 2002 afviste selskabet forholdet, idet det efter selskabets opfattelse ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det anføres bl.a., at det er almindeligt forekommende for ejendomme fra 1883, at der kan konstateres områder på bygningen med løs puds, men at dette ikke forringer bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre bygninger fra 1883.

I skrivelse af 25/1 2003 modtog selskabet en udtalelse fra murermester N.J. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Kunden F.P. er aldeles ikke tilfreds med den afgørelse. Jeg har som murermester besigtiget ejendommen den 14. d.m. og kan konstatere, at facade mod vej og facade mod gård ikke er tyndpudset som K.R. skriver.

Her er tale om et 1 til 2 cm tykt pudslag som mange steder er løst og der er en del afskalninger og fine revner af både puds og maling. Gavlen er tyndpudset og stort set i orden.

Ejeren af ejendommen er helt med på, at det er en ældre totalrenoveret ejendom som skal vedligeholdes, men han har kun boet der i ca. 2½ år og mange af skaderne kom hurtigt efter indflytningen."

Ifølge selskabet kunne de af murermesteren omtalte afskalninger ikke ses ved besigtigelsen ca. et halvt år forinden. Selskabet henviser til de billeder, taksatoren tog ved be-

sigtigelsen. Forholdet omkring afskalningerne har udviklet sig i forsikringstiden siden overtagelsen af ejendommen i januar 2001. Det er taksatorens opfattelse, at facaderne kæver løbende vedligeholdelse på en ejendom i 1883, samt at vedhæftningen på facaderne på en ejendom fra 1883 ikke er optimal grundet dagældende byggeskik.

I skrivelse af 13/5 2003 afviste selskabet forholdet på ny, idet selskabet fastholdt, at pudsafskalningerne er almindeligt forekommende på ældre ejendomme og må betragtes som løbende vedligeholdelse.

I skrivelse af 4/9 2003 til selskabet anmodede klagerens advokat om en vurdering af sagen. Skrivelsen var vedlagt en faktura fra murermester E.A. på partiel reparation af huset samt en havemur samt efterfølgende maling af hele huset. Denne vedligeholdelse kostede 24.914,70 kr. Det er oplyst af klagerne til selskabets taksator under besigtigelsen af ejendommen, at vedligeholdelsesreparationen blev foretaget på sydfacaden.

Selskabet fastholdt sin afgørelse i skrivelse af 15/9 2003.

Klagernes advokat har i klageskrivelsen bl.a. anført:

> "Det er min opfattelse, at skaden skal antages til dækning under forsikringen.
>
> Jeg mener således ikke, at afskalninger som den foreliggende kan anses for normalt forekommende.
>
> Derudover er det min opfattelse, at Tryg har 'fejldiagnosticeret', når pudslaget omtales som tyndpuds. Tyndpuds er ikke pudslag af den foreliggende karakter. Det foreliggende pudslag er at betragte som grovpuds."

I selskabets skrivelse af 5/12 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Ved vores besigtigelse af ejendommen den 30. september 2002 kunne det ikke konstateres, at ejendommen var opført anderledes end tilsvarende bygninger fra 1883, samt at de forekommende afskalninger og mindre revner i facadepudsen ikke er usædvanlige for ejendomme fra 1883 med dagældende byggeskik.

Det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen, herunder at ejendommen er opført anderledes end tilsvarende bygninger fra 1883. Vi skal i den forbindelse anføre, at der på dette tidlige tidspunkt ikke gjaldt bygningsreglementer eller forskrifter for, hvorledes facader skulle opbygges. Der er ikke tegn på, at der i forbindelse med den delvise vedligeholdelsesreparation og maling af huset er anvendt forkerte materialer, som kan være årsag til afskalningerne. Det er vores opfattelse, at afskalningerne alene er udtryk for almindeligt slid og ælde på en ejendom fra 1883.

Som anført i vores breve til vores forsikringstagere samt til deres advokat er det vores opfattelse, at det løse pudslag er almindeligt forekommende på en ejendom af den alder, hvor underlaget ikke er så godt, som ved nyere mursten.

Det anføres fra advokat K.D.'s side, at afskalningerne ikke alene er tyndpuds, men også grovpuds, der defineres som afskalninger fra mellem 0,2-2,0 mm. puds. Vi skal hertil alene anføre, at det forhold, at der også med tiden vil ske afskalninger af ikke alene tyndpuds, men også grovpuds ikke er usædvanligt, særligt ikke hvis forholdet undersøges nærmere, hvorved der naturligt også vil falde grovpuds ud. Dette kan konstateres af de billeder, som vi har modtaget fra advokat K.D. ved brevet af 24. oktober 2003.

Det er fortsat vores opfattelse, at afskalningerne - tynd- og grovpuds - ikke udgør en skade på bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Det er endelig vores opfattelse, at forholdet ikke medfører nærliggende risiko for skade, hvilket fremgår af vores taksator i besigtigelsesrapporten henset til, at forholdet alene er udslag af sædvanligt slid og ælde og almindelig vedligeholdelse på en ejendom fra 1883."

I skrivelse af 13/1 2004 til nævnet har klagernes advokat anført følgende:

"For mig at se er tvistepunktet spørgsmålet om sondringen mellem tyndpuds og grovpuds.

Til dokumentation af, at der er tale om grovpuds de steder, hvor der er afskallingsproblemer, fremsender jeg vedlagt et stykke af pudslaget taget fra sydsiden.

Det er på ejendommens nord- og sydside, at der er foretaget oppudsning med grovpuds, og det er her afskallingsproblemerne er. På øst- og vestsiden er der tyndpuds, og det fejler ikke noget.

Den vedligeholdelse, der kan kræves af min klient på de flader, hvor der er grovpuds, er vedligeholdelse af det tynde lag maling. Vedligeholdelse af den øvrige del af pudslaget burde ikke være nødvendig. Som det kan ses på den medfølgende flage, er det vedhæftningen mod murstenene, der er problemet.

Jeg må således fastholde den fremsendte klage."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at ejendommens facader er opført efter gængse byggemetoder i 1883, og at de omhandlede problemer med afskalning af pudslag skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen sammenholdt med dens alder. Det er således efter nævnets opfattelse almindeligt, at pudslaget - uanset om det er grov- eller finpuds - løbende skal vedligeholdes, og at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og derfor ikke er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann