710/04

Den 8. november 2004 blev i sag nr. 62.938:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for afskalninger af puds på hovedejendommen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Subsidiært har selskabet anført, at hvis nævnet finder, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, vil erstatning ske med fradrag på 50 % for værdiforringelse, idet bygningen er opført i 1945.

Det fremgår af sagen, at klagerens murer - i forbindelse med mindre pudsreparationer – havde gjort klageren opmærksom på, at store flader af pudsen på ejendommens facader sad løst. Forholdet blev den 5/8 2003 besigtiget af selskabets taksator. Af skaderapporten fremgår bl.a.:

> "Ejendommen er opført i 3 etaper. Hovedhus opført 1948. Tilbygning opført 1978, tilbygning 2 opført 1988.
> Ejer er ved at renovere facader på tilbygning 2 og delvis 1 ved montering af udv.isolering. Øvrige facader gennemgås af murer og pudsrepareres før maling.

Puds på hovedhus har, på nær gavl mod syd der er ompudset på et tidspunkt, sluppet underlag. Det er formentlig sket for mange år siden, formentlig få år efter opførelsen og det står da endnu.

Puds på tilbygning 1. har sluppet underlag i et område over vinduer samt i gavlspids, resten af facader er ompudset på et tidspunkt. Der er her brugt en anden blandingsmørtel, hvilket formentlig har været årsag til at holdbarheden er dårlig.

Årsag til at pudslag slipper underlag er udførelsesfejl. Der er ikke foretaget tilstrækkelig bundbehandling ved udkastning samt vanding og valgt styrke på pudsmørtel.
Det er dog almindeligt kendt problem ved pudset letbeton huse med ikke tilstrækkelig vedhæftning af pudslag og typisk mest jo ældre konstruktionen er."

Efter modtagelse af skaderapporten meddelte selskabet i skrivelse af 19/8 2003, sammenholdt med skrivelse af 1/9 2003, at det anerkendte dækning af løst puds på gavl og den del af facaden på tilbygning, der var så dårlig, at maling ikke var mulig. Desuden ville selskabet dække malerbehandling af hovedhuset, hvor pudsen havde sluppet underlaget. Reparationen af tilbygningen ville ske uden fradrag for værdiforringelse.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har i skrivelse bilagt klageskemaet bl.a. anført, at den østvendte facade er i lige så dårlig stand som den sydvendte, og at selskabet derfor - uden fradrag for alder – skal dække reparation af den østvendte facade i form af nedhugning af eksisterende pudslag og efterfølgende oppudsning og maling af facaden. Til støtte herfor anfører klageren bl.a.:

"Taksator S.M. fra Tryg konstaterede sammen med mureren, at pudsarbejdet de fleste steder ikke var udført korrekt, idet der ikke var kastet ud for vedhæftning forud for pudsningen. Der er således tale om byggesjusk, da det ifølge både taksatoren og mureren er almindelig kendt at dette skal gøres, hvis det skal forhindres, at pudslaget løsner sig.

…

Det er muligt, som anført af Tryg, og i henhold til policens bestemmelser, at der ikke er umiddelbar fare for at facaden falder ned. Men det er uomtvisteligt, at facadens tilstand er blevet markant forværret i de godt 2 år jeg har ejet ejendommen, hvorfor det

formentligt blot er et spørgsmål om tid før det bliver værre. Det er desuden tankevækkende, at taksatorens konklusion var, at facaden kunne holde, men at en malerbehandling i dens nuværende stand ikke var 'hensigtsmæssig' af hensyn til pudslagets restlevetid.

Jeg mener, at den østvendte facade er i ligeså dårlig stand som den sydvendte facade, som Tryg har accepteret at dække, og mener derfor at Tryg er forpligtet til også at dække reparation af denne facade. Med reparation menes, at eksisterende pudslag skal hugges ned, med efterfølgende oppudsning og maling af facaden, i lighed med det der er accepteret for den anden facade. Samtidig forventes at dette sker uden fradrag for alder som for sydfacaden, da der bevisligt er tale om byggesjusk, og at pudslaget ville have været intakt, hvis det var udført korrekt.

Der fremgår ligeledes af policens bestemmelser, at skader der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt dækkes. Uanset om pudslaget kan holde 2 eller 10 år endnu, hvilket betvivles, er der tale om en nedsættelse af ejendommens værdi, Ved evt. salg vil jeg være forpligtet til at oplyse om forholdene, hvilket givet vil medføre krav fra en køber om udbedring eller nedslag i prisen. Da jeg købte ejendommen fik jeg netop nedslag på kr. 25.000 til udbedring af puds på bygning D.

Det anerkendes af Tryg, at det løse pudslag er en gammel skade, hvilket jeg ikke vil betvivle. Problemet er dog, at der intet er nævnt i tilstandsrapporten om forholdene, på trods af at det er en uhyre simpel undersøgelse, der ville have taget den byggesagkyndige under 5 minutter at foretage. Det må derfor konkluderes, at den ikke er udført, hvilket efter min mening yderligere pålægger et ansvar på Tryg/den byggesagkyndige, specielt i lyset af, at Trygs taksator oplyste, at det er skader, der ofte ses. En fagmand burde derfor være 'på vagt'."

Forholdet er på ny besigtiget af selskabet. I besigtigelsesrapporten af 28/1 2004 har taksatoren anført, at det ikke er udsædvanligt at pudsede facader på huse fra 1945 har problemer med manglende vedhæftning, og at skaden bør afvises, idet der i relation til forsikringsbetingelserne ikke er en skade eller nærliggende risiko herfor.

Selskabet har i skrivelse af 4/2 2004 til nævnet redegjort for afslaget på yderligere erstatning således:

"Af de 2 besigtigelsesrapporter vedlagt som bilag C og J fremgår det, at pudset på hovedbygningen har sluppet underlaget. Det kan være årsagen, at der ikke har været foretaget korrekt bundbehandling og/eller almindelig aldersbetinget nedslidning af pudsen. Det kunne konstateres af vores taksator, at det lyder hult, når man banker på facadepudsen. Der kunne ikke ved de 2 besigtigelser konstateres nedfald eller løst puds heller ikke, når der bankes på pudsen.

Vores forsikringstager har på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger i pkt. 3.1. udbedret den nævnte revne. Dette kan ses af det vedlagte billede nr. 4 - se bilag C. Ifølge vores forsikringstagers oplysning er der sket nedfald af puds i forbindelse med udbedringen. Det er dog vores opfattelse, at det ikke ud fra det, der ifølge det vedlagte billede nr. 4 er pudset op, er sket nedfald af puds i større omfang. Det kan ses af billede nr. 4, at det ikke har været nødvendigt at pudse op efter udbedringen af revnen i større omfang.

Af bilag C fremgår det, at det er muligt, om end det ikke en optimal økonomisk løsning, at foretage partielle reparationer af pudsen på facaderne. Det forhold, at murerен fra HHM A/S finder, at en totalrenovering af ejendommens facader ville være en optimal løsning, medfører ikke, at dette udgør et forhold, der er dækket over ejerskifteforsikringen.

Ud fra det forhold, at det ifølge vores vurdering har været muligt - uden større mængder nedfald af puds - at reparere den revne, der er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 3.1, og også fremover vil være det at foretage partielle reparationer uden større risiko, finder vi ikke, at der kan konstateres en dækningsberettiget skade. Det forhold, at pudsen har sluppet underlaget har ikke givet sig udslag i større krav til reparationen eller til en vedligeholdelse end, hvad der er forventeligt i forhold til en bygning fra 1945. Det er derfor vores opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra samme alder.

5. 62.938

For fuldstændighedens skyld skal vi anføre, at såfremt ankenævnet finder, at tilstanden på facaderne på hovedejendommen fra 1945 udgør en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen, idet man finder at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra samme alder, mener vi, at der i erstatningen skal gøres fradrag for værdiforringelse. En korrekt foretaget pudsning af ejendommen vil kunne holde i omkring 60-80 år. Da ejendommen er fra 1945 forventes restlevetiden for pudsen at være omkring 20 år. Vi mener derfor, at der er grundlag for at som minimum at foretage fradrag for værdiforringelse med 50 %, således at ejerskifteforsikringen dækker 50 % af udbedringen til ompudsning af ejendommens facader."

Nævnet har fået forelagt de optagne fotos af ejendommens facader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

7. Hvorledes beregnes erstatningen?

…

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

6. 62.938

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort af klageren, at han har krav på yderligere erstatning end det af selskabet tilbudte.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann