710/04

Den 8. november 2004 blev i sag nr. 63.157:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens facade.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten samt forhold uden for bygningen.

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 7/11 2001 fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Facader og gavle har malingsafskalling flere steder. I hjørnet ved carporten ses en knækket sten. Pudslaget har revner og over stuevinduet er pudsen løsnet pga. en gammel vandskade."

Det fremgår af sagen, at klageren den 21/7 2003 anmeldte, at hans murer – i forbindelse med udarbejdelse af et tilbud på vedligeholdelse af ejendommens facader i overensstemmelse med tilstandsrapportens bemærkninger – havde konstateret afskalninger i et

sådant omfang, at maling af huset efter almindelig reparation/afrensning af overfladen ikke var mulig. Mureren rekvirerede derfor en materiale-teknisk vurdering fra firmaet B&J. Af vurderingen dateret den 11/7 2003 fremgår bl.a.:

"**Nedenstående kunne observeres eller blev oplyst ved besigtigelsen:**

- Ældre villa med pudsede facader
- Facaderne er malede hvide med lettere smittende overflade
- Partielle afskalninger med svigtende vedhæftning mellem den underliggende gule maling og nuværende hvide overflade
- Revner i pudsen mange steder
- Utætheder i tagrende på husets forside har ødelagt overfladen, og formentlig også underlaget
- Overfladebegroninger på størsteparten af alle flader
- Enkelte steder er begroningen indefra kommende formentlig som følge af mangelfuld behandling/afrensning ved sidste vedligehold

…

Kommentarer:

Utætheder, evt. pudsreparationer og fugtophobninger som ved tagrenden bør naturligvis udbedres inden arbejdets egentlige opstart."

Af klagerens skadeanmeldelse fremgår endvidere:

"Da tilstandsrapporten (bilag 3) kun omtaler forhold om murværk med K1 er vi selvfølgelig overraskede over at et vedligeholdelses arbejde nu tiltager i omfang til at være udbedring af en dybere og ældre skade på murværket.

I købsaftalen (bilag 4) er det udførligt angivet at køber overtager ejendommen med alle K2 og K3 anmærkninger udbedret af sælger fraset glasurafskalninger på rygningssten (bilag 4, supplerende oplysninger s. 1c).

Tagrendeskader og murskader er nævnt i bilag 2. Men, herudover ser jeg ved selvsyn (som lægmand) tegn på en fugtskade der træder frem efter tidligere forsøg på udbedring af murværket langs overgangen mellem tag og murværk mod gaden."

Den 11/8 2003 foretog selskabets konsulent en besigtigelse af det anmeldte forhold. Af skaderapporten af 15/8 2003 fremgår det, at selskabet kun vil yde dækning for udgifterne til fjernelse af begroningen, som dog ikke vurderes til at være lige så omfattende som angivet i vurderingen fra firmaet B&J. Udgiften til reparation af revner og afskalninger samt maling af huset er ifølge selskabet nævnt i tilstandsrapport og dermed ikke dækket af forsikringen.

Da klageren og selskabet ikke kunne opnå enighed om, hvorvidt det var begroningen, der var årsagen til eller følgen af en dybere skade på overgangen mellem maling og murværk, rekvirerede selskabet Teknologisk Institut, med henblik på en vurdering af facadernes overfladetilstand.

I besigtigelsesrapporten af 17/12 2003 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Husets facader er hvidmalede teglfacader.

Gadefacade, syd og havefacade, nord

På facaden ses en del tilsmudsning i ansamlinger. Der forekommer derudover en del revner i facaden samt afskalninger af maling.

Over inddækning ved kvistflunke ses store revner i pudslaget ved inddækning.

Besigtigelse i mikroskop viser tilsmudsning med udgangspunkt i porer i malebehandlingen.

I afskallede områder er det let at øge afskalning af hvid maling med kniv. Under den hvide maling ses gul maling fra tidligere behandling.

På bagsiden af den afskallede maling ses dels pudsrester, dels gul maling.

Tapeprøve, TI-metode V 1, viser klassifikation 2, svarende til ikke tilfredsstillende vedhæftning. Bruddet sker mellem hvid og gul malebehandling.

Gavl, øst

På gavlen ses en del tilsmudsning i ansamlinger.

Gavlen fremstår med intakt kraftig struktureret overflade. I kort afstand fra gavlen findes et løvfældende træ.

Gavl, vest
Denne gavl blev ikke besigtiget overalt på grund af vanskelig tilgængelighed, overfladen forekom, med undtagelse af skade efter fjernelse af el-installation, rimelig intakt.
…
Vurdering
En forholdsvis ru overflade vil altid være udsat for tilsmudsning. Tendensen forstærkes med biologisk vækst, når der forefindes træbevoksning.

En medvirkende årsag er revner i overfladen, som muliggør længerevarende opfugtning af facaden.

Opfugtningen gennem revnerne øger tillige risikoen for afskalning af maling og dannelse af begroning på bagsiden af den løstsiddende maling.

En forbedring af forholdene vil således kræve afrensning af smuds, reparation af revner i maling og puds og herefter udførelse af ny malebehandling.

Der må fortsat forventes behov for jævnlig rengøring af facaderne.

Konklusion
Tilsmudsningen er indenfor det normalt forventelige under de foreliggende omstændigheder."

Efter modtagelse af rapporten afviste selskabet i skrivelse af 9/1 2004 at yde dækning for de anmeldte forhold.

Klageren er utilfreds med selskabets afslag og har i skrivelse af 12/4 2004 til nævnet bl.a. anført, at han i juli 2003 rensede tagrenderne, og i den forbindelse konstaterede, at

de var tætte, men at nedløbsrørene var tilstoppede. Således fandt klageren flere års formuldet kompost nederst i begge nedløbsrør på ejendommens forside, hvilket ved længere eller kraftigere regnvejr havde medført, at nedløbsrørene var blevet fyldt op, hvorved tagrenden var løbet over og havde sendt sivende vand ned ad facaden. Dette forhold var ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har desuden anført, at forholdet heller ikke er nævnt i rapporten fra Teknologisk Institut, som alene fokuserer på begroningen/tilsmudsningen og således ikke besvarede spørgsmålet om, hvorfor der er en del revner i facaden og afskalning af maling. Både Teknologisk Institut og firmaet B&J har bemærket den manglende hæftning mellem det hvide og gule malingslag. Det kan derfor konkluderes, at der er anvendt forkert materialevalg eller forkert arbejdsmetode. Afskalningen udgør således en skade, der ikke er tydelig beskrevet i tilstandsrapport, og som helt eller delvist er udløst eller forværret af de tilstoppede nedløbsrør.

Under henvisning til konklusionerne i rapporten fra Teknologisk Institut fastholder selskabet i skrivelse af 10/2 2004 afslaget på forsikringsdækning.

Heroverfor har klageren i skrivelse af 22/2 2004 til nævnet bl.a. anført, at selskabet slet ikke over for nævnet har omtalt forholdet om tagrender og stoppede nedløbsrør. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Vi påviste mangelen ved rensning af tagrender kort efter skaden var anmeldt til CLLH. Tagrenderne var tydeligvis ikke tilstoppede. Det var begge nedløbene på husets forside til gengæld og tilstopningen bestod af en prop af blade med tegn på mindst tre formuldningslag. Tagrenderne løb først over efter et stykke tid da de blev skyllet gennem haveslange og derfor har det formentlig ikke været opdaget af tidligere ejer.
>
> Tilstandsrapporten dateret 7-11-2001 omtaler ingen mangler ved tagrende/nedløb og sælger oplyser, at der ikke er konstateret utætheder ved tagrender og nedløb. Rapporten omtaler kun forskubning af en skotrende inddækning, som vi kan oplyse, at sælger udbedrede sammen med andre mangler, rapporten påviste inden vores overtagelse af ejendommen manglende tagsten etc.).
>
> …

Foto fremsendt til TI (kopi vedlagt), viser nedløbsrør med tegn på en mindst tre års varende tilstopning, uden dette er ikke kommenteret i TI's rapport. Det er derfor vores påstand, at rapporten ikke belyser det sagen drejer sig om, fordi rekvirenten har bedt TI om at undersøge facadernes overfladetilstand i stedet for at få undersøgt årsagen til skaderne."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 22/3 2004 til nævnet:

"Vi har ikke tidligere kommenteret klagerens bemærkninger vedr. tagrender og nedløb da vi ikke mener, at det er årsag til tilsmudsningen/begroningen på facader og gavle.

Klageren skriver selv i dennes skrivelse, at tagrenderne ikke var stoppede, og at det kun var nedløbsrøret der var tilstoppet. Men nedløbsrøret kan kun være stoppet pga. en tilstoppet nedløbsbrønd og nedløbsbrønde er uden for bygningen og er derfor ikke omfattet af forsikringsbetingelserne."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i skrivelse af 4/4 2004 til nævnet præciseret, at de anmeldte forhold om murbeskadigelse/manglende hæftning af maling angår facaderne mod nord og syd, hvilket netop er de facader, hvor der er tagrender. Desuden anfører klageren bl.a.:

"To uafhængige eksperter konstaterer således skader på mur/maling på de af husets facader hvorover der findes tagrender.

Nedløbsrør var tilstoppede, som tidligere fremsendt foto påviser. Det skyldes ikke forstoppede nedløbsbrønde som CS påstår i skrivelse af 22/3-2004. Se vedlagte foto af nedløbsbrønde.

Vedlagte billedserie viser foto optaget 04.04.2004 af forholdene omkring nedløbsbrønde på ejendommen ... Billederne viser at nedløbsrør ender i en lukket muffe direkte på en rist. Tilstoppelsen omtalt i nærværende sag befandt sig over risten og strakte sig op i nedløbsrørene.

Under risten fortsætter et bredt afløb i 90 grader bøjning direkte til nedløbsbrønd. Bøjningen kan inspiceres blot ved at åbne dækslet til brønden. Der er ikke, og var ikke, tilstoppelse af nedløbsbrønde hvilket både forrige ejer, vi, og formentlig også den bygningssagkyndige der har lavet tilstandsrapporten har kunnet konstatere. Det har derimod ikke været muligt at se ind i nedløbsrøret uden at adskille dette. Det finder vi ikke, at hverken vi eller forrige ejer kan lægges til last."

Klageren har fremlagt fotos af nedløbsrørene og resultatet af rensningen af disse samt af nedløbsbrøndene.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækkes

…

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningen, herunder forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringen.

4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at selskabet har anerkendt at dække udgifterne til fjernelse af begroning på facaderne, og dette tilsagn kan ikke trækkes tilbage.

Facader og gavle har i tilstandsrapporten fået karakteren K1 bl.a. med bemærkning om, at der er malingsafskalling flere steder samt revner i pudslaget. Det fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut, at selskabet har anmodet om instituttets besigtigelse og vurdering af facadernes overfladetilstand. Herefter, og henset til indholdet i rapporten, finder nævnet det ikke på det foreliggende grundlag godtgjort af klageren, at forholdet med facaderne går ud over, hvad han måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann