724/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.231:

xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxx 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 med sundhedsattest i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved husets facader og gavle bestående i hul ydervægspuds og afskallet malerbehandling.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at den bygningssagkyndiges registreringer var korrekte for forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse og fortsat er korrekte. Subsidiært gør selskabet gældende, at forholdet er en følge af klagerens tilsidesættelse af den bygningssagkyndiges bemærkninger om forholdet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren har tegnet forsikringen for en 5-årig periode med ikrafttrædelse den 15/5 1999, hvilket var tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Af tilstandsrapporten af 25/9 1998fremgår bl.a.:

"**Karakter:**

...

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
A	1.1 Sokkel	K2	Stedvis er der en afstand mellem underkant, sokkelpuds og terræn. Stedvis er sokkelpudsen 'hul'.
…			
A	3.1 Facader	K1 K2	Der er lettere nedbrydning i et par af træstolperne ved overdækningen foran hoveddøren. (K2) Der forekommer 'hul' ydervægspuds og afskallet malerbehandling. (K2) Over den udvendige kælderdør er murværket revnet. (K2) Der er enkelte revner i ydervægspudsen. (K1) Over det østlige kældervindue mod syd er murværket revnet. (K2)

…

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

	JA	NEJ	BYGNING
…			
1. Er der utilgængelige bygninger eller bygningsdele? Angiv årsag/begrundelse/er den normalt tilgængelig.	☒	☐	A

…

Bemærkninger:

Ad 1: …

Beplantning langs facaderne hindrer fuld bedømmelse af overfladerne."

Af Sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**

…

☒ **Husets tilstand er middel**

Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

…

4. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDB-bilag til tilstandsrapport

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapporten	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
… A	3.1 Facader	Udbedring af stolpevæggen. Udbedring af ydervægge.	17000,00

"

Huset er opført i 1932.

Klageren har i skrivelse af 16/3 2004 til selskabet bl.a. anført:

"I forbindelse med afrensning af facademaling, har vi desværre måttet erkende, at ***Der forekommer 'hul' ydervægspuds og afskallet malerbehandling*** over det hele. Ikke nok med at man kan banke og høre hul lyd nogle steder; men næsten over det hele. Bag det hule er der endnu nye hulrum. Vi har derfor opgivet at rense facaderne for maling. Vi har kontaktet 2 facadebehandlingsfirmaer, henholdsvis A.F.&S. ApS og Murerfirmaet M.L. ApS, der begge ved forespørgsel om yderligere 'pletreparationer', samstemmende udtaler, at den absolut eneste løsning er en total afrensning af pudset ind til murstenene og derefter ny pudsning mv. Vi vedlægger kopi af disse tilbud, som langt overstiger den anslåede pris for udbedring, hvoraf vi allerede har brugt disse penge til udbedring.

Tilbud fra Murerfirmaet M.L. ApS	kr. 213.544,00 excl. moms.
Tilbud fra A.F.&S. ApS *)	kr. 132.000,00 excl. moms.

*) minimum, når der regnes med 15 arbejdsdage.

Jf. forsikringens afsnit 2 pkt. 11, dækker forsikringen ikke forhold der er anført i tilstandsrapporten. Da udbedringsomkostningerne svarer til minimum 10 gange mere end det anslåede må vi bede om syn og skøn, så vi kan få arbejdet udført."

Hertil har selskabet i skrivelse af 14/4 2004 til klageren anført følgende:

"Alle ejendommens facader blev gennemgået med henblik på, en vurdering af skadernes omfang.

Der kunne konstateres partielle spredte mindre områder med løstsiddende puds (hulhed ved bankning) og afskallet facademaling. På gavl mod vest blev der konstateret et par større områder på 1 til 2 m², hvor facadepudset sidder helt løst (er hul).

Der er tale om en muret og pudset ejendom fra 1932, hvor der i Deres ejertid (overtaget maj 1999) er foretaget vinduesudskiftning og udvidelse af vinduesarealet. I forbindelse med vinduesudskiftningen ses der udført pletvis reparation af facadepuds

omkring vinduer, ligesom der i enkelte mindre områder er udført pudsreparationer efter løst (hult) facadepuds.

…

På baggrund af de i tilstandsrapporten anførte notater, er det Alm. Brand's opfattelse, at De i tilstrækkelig grad er advaret om, at der er 'hul' sokkel- og facadepuds samt afskallet maling."

I skrivelse af 25/4 2004 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Som jeg også viste hr. H.S. ved mødet, er facaden jordslået under malingen! (står heller ikke i HS's brev af 14.04.04. Den maling, der har været anvendt, har IKKE været diffusionsåben, hvilket bl.a. har medført at indendørsfugt/em IKKE har kunnet trænge ud! Dette har formentlig været stærkt medvirkende til at der har dannet sig luftlommer, løst puds og malingen er skaldet af. Det med den afskallende maling har vi ikke reklameret over. Det var netop ved forsøg på fjernelse af malingen sidste år at vi konstaterede at facaden var jordslået under malingen og at der var adskillige store/små luftlommer under puds og under løst puds. Derfor kontaktede vi de 2 facadefirmaer, der begge konkluderede, at man IKKE kan pletvis reparere facaden, idet man ikke kan være sikke på at opdage disse luftlommer, der så vil fremkomme på et senere tidspunkt. Ved udvidelse af vinduesarealet har vi allerede fået fjernet store områder af løst puds + luftlommer. Ved udskiftning af vinduer er facaden blevet repareret omkring vinduerne. Det er korrekt; men det skal også nævnes at blot man rører denne puds ved især kældervinduerne, kan man ustandseligt finde luftlommer og fjerne den løse puds!"

Selskabet har i skrivelse af 28/4 2004 til klageren - bl.a. under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten - fastholdt sin afgørelse. Selskabet har videre henvist til, at den pågældende beløbsangivelse ikke fremgår af tilstandsrapporten, men alene fremgår af sundhedsattestens side 3. Selskabet bemærker, at sådanne tillæg ikke er omfattet af Huseftersynsordningen. Selskabet har videre henvist til oplysningerne i sundhedsattesten.

Sagen er bl.a. vedlagt en skrivelse af 13/5 2004 fra G. Arkitekter, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Det er ikke muligt uden destruktive indgreb at afgøre, om en facademaling er passende diffusionsåben til anvendelse til et givent underlag. En sådan undersøgelse er således ikke omfattet af tilstandsrapporten.

Efter min bedste overbevisning er forholdene således rigtigt beskrevet i tilstandsrapporten.
I øvrigt kan skaderne ved pudsen have udviklet sig ganske betydeligt siden rapporten blev udarbejdet i 1998.

De anførte priser er som skrevet i rapporten prisindikationer, som ligeledes er afgivet på grundlag af en visuel besigtigelse.
I henhold til den fortrykte tekst i forbindelse med prissiden er der i øvrigt taget alle tænkelige forbehold i forbindelse med prissætningen."

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Forventer helt klart at forsikringsselskabet bekræfter/accepterer skaden og at selskabet dækker omkostningen for dette. Det billigst tilbud kan accepteres minus evt. rest-selvrisiko. Da vi tidl. har klaget til selskabet over andre mindre forhold, som man har accepteret; men som ikke har oversteget selvrisikobeløbet - har vi endnu ikke opnået nogen økonomisk erstatning fra selskabet; men selv afholdt alle udgifter."

I selskabets skrivelse af 14/7 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"I lighed med skadekonsulent H.S.' vurdering er det vores opfattelse, at de af den bygningssagkyndige registrerede forhold ved bygningens facader og gavle var udtryk for en korrekt beskrivelse af tilstanden på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse og stadig er. Efter almindelige erstatningsretlige principper er det kravstilleren, forsikringstageren, som skal sandsynliggøre, at det forholder sig anderledes. Dette finder vi ikke, at forsikringstageren har gjort ved sin anmeldelse eller den efterfølgende korrespondance."

Selskabet har nærmere redegjort for sagen og har videre anført:

"Sammenfattende skal vi konkludere, at det anmeldte forhold ved facader og gavle ikke kan anerkendes under den tegnede ejerskifteforsikring. Skulle Ankenævnet komme til et andet resultat, skal vi allerede nu anføre, at puds og overfladebehandling efter vores vurdering er værdiforringet med langt over 30 % i forhold til nyværdien, hvorfor en eventuel erstatning vil blive opgjort til dagsværdi, *bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 15. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 15.1.1.* i den forbindelse skal vi også bemærke, at forsikringstageren på side 2 i sit brev af den 25. april 2004 … til Alm. Brand har anført, at skadeanmeldelse ikke omhandler selve den malede overflade. Underforstået må dette være udtryk for, at forsikringstageren anerkender, at udgiften henhører under den almindelige vedligeholdelse og dermed ejerskifteforsikringen uvedkommende."

Herefter har parterne ført en omfattende korrespondance, herunder om hvorvidt der er tale om diffusionstæt maling som mulig skadeårsag, om skaden var til stede ved overtagelsen, om placeringen af ejendommens beplantning, om oplysningerne i tilstandsrapporten, om oplysningerne i sundhedsattesten er gældende, samt kvaliteten af en pudsprøve. Selskabet har endvidere beklaget, at opstarten på sagen ikke har været tilfredsstillende.

Nævnet er - foruden den omfattende korrespondance - forelagt de fotos samt et lille stykke af pudset, der er vedlagt i sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1.

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af 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 ik-

ke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.¨

10.2.

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse.
- skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele.

  Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen i maj 1999, men på trods af K2-karakteren i tilstandsrapporten valgte han først at udbedre forholdene vedrørende facademuren i marts 2004.

Nævnet finder på denne baggrund, at klageren ikke har godtgjort, at tilstandsrapporten ikke gav en fyldestgørende beskrivelse af facadepudsens tilstand på overtagelsestidspunktet.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand