727/05

Den 27. juni 2005 blev i sag nr. 64.974:

xxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte afskalningsskader på ejendommens facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen er opført i 1939.

Af tilstandsrapporten af 9/4 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

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:	Bemærkninger:
…			
A	Beboelse		
…			
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Gavlvæg med diagonal revne køkken venstre op og højre til hoveddør. Hoveddør diagonal revne venstre op og højre op og vandret til badvindue. Diagonal revne gavlværelse højre ned. Alt i pudset facade. Facade mod vej med diagonal revne værelse venstre op og venstre ned til kælderdør. Vandret revne værelse til værelse, værelse skråt ned i venstre side, vandret kældervinduer til kældervinduer. Større vandret revne ved overligger kælderdør. Sammenholdt med revner ved facadevæg i bad og værelse (skjult hjørneværelse af beklædning) taler for bevægelse af dele af huset. Stuevindue revne venstre side ned. og øverst stue venstre vandret. Kælder ikke revnet. Huset er sandsynligvis opmuret af hulmur og er pudset."

Det fremgår af sagen, at ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttræden den 1/7 2001. Klagerne anmeldte den 25/2 2004, at de i januar måned havde konstateret afskalning af facademaling. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 4/4 2004. På baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 20/4 2004.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvilket de meddelte selskabet ved skrivelse af 28/7 2004, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

> "I forbindelse med afskalling af malingen har vores byggesagkyndige oplyst, at skaderne ikke er kosmetisk, idet vedvarende påvirkning af regn kan give betydelige skader og svækkelse af facaden.
>
> Der vil være en betydelig merudgift til totalafrensning af den fejlagtige maling inden ny korrekt malerbehandling kan finde sted. I henhold til oplysning fra farvehandler skal der ske maling af facaden hvert 15 - 20 år og ikke som anført i brevet hvert 5 - 10 år. Dette svarer til de oplysninger de øvrige husejere i kvarteret er kommet med. Der er ingen af dem, der foretager facademaling hvert 5. år.

Det er endvidere oplyst, at maling med ikke diffusionsåben maling er fejlagtig og dermed må betragtes som en skade, da al malingen skal afrenses inden ny behandling kan foretages.

Endelig kan det oplyses, at bygningens værdi med det nuværende udseende og kommende omkostning til behandling af facaden har nedsat værdien af huset. Hvis dette blev sat til salg ville prisen som følge deraf være lavere end for de samme huse i området uden dette facadeproblem.

Vi må således konkludere, at der er tale om en skade, der giver nærliggende risiko for yderligere skader på bygningerne og at der ligeledes er tale om svækkelse og ødelæggelse, der nedsætter bygningens værdi.

På denne baggrund mener vi fortsat, at skaden skal dækkes under henvisning til forsikringens stk. 3."

Selskabet fastholdt afgørelsen, hvilket selskabet meddelte klagerne ved skrivelse af 13/9 2004.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at dække de i forbindelse med udbedring af de anmeldte skader forbundne udgifter, hvilket konkret vil sige udgifterne til afrensning og maling af huset.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 22/10 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen i april 2004 kunne det konstateres, at tre af ejendommens facader afskaller. Årsagen hertil er ukendt, men kan skyldes andre årsager end utilstrækkelig bundrensning af facaden inden maling og/eller anvendelse af for tæt maling, som anført af vores forsikringstagere. Afskalningstendensen kan være en naturlig følge af den løbende vedligeholdelse med maling, idet malingslaget ved hver behandling bliver tykkere og dermed mindre diffusionsåben. I en ejendom fra 1939 er det således ikke usædvanligt med en tiltagende tendens til afskalning.

Af billeder taget på ejendommen ved vores taksators besigtigelse kunne der alene konstateres mindre afskalninger, se billederne side 1 og 2 fremlagt ved bilag F. Disse afskalninger ses nederst ved sokkelen, hvilket er almindeligt forekommende og skyldes opstigning af grundfugt. Dette er sædvanligt i en ejendom fra 1939, som ikke er fugtisoleret. Fugtisolering var ikke sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Dette forhold kan derfor efter vores opfattelse ikke tilskrives manglende/forkert bundrensning eller anvendelse af ukorrekt maling.

På nederste billede på side 3 i bilag F kan der ses en afskalning til højre for et vindue.

Herudover er der en afskalning til venstre for vinduet. Her er pudset hugget af ind til murstenene efter anbefaling fra vores forsikringstageres murer. Dette er oplyst vores taksator ved besigtigelsen.

I tilknytning til afskalningen ved dette vindue kan der ses en revne i pudsen. Denne revne er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 3.1 med karakteren K2 (alvorlig skade). I linie 5 i bemærkningerne til pkt. 3.1 fremgår: 'Facade mod vej med diagonal revne værelse venstre op og venstre ned til kælderdør'. Billedet på side 3 i bilag F viser facaden mod vejen. Kælderdøren ses på øverste billede.

Det er vores opfattelse, at de i tilstandsrapporten nævnte revnedannelser har været medvirkende til afskalningen ved vinduet, ligesom revnerne kan medvirke til fremtidige afskalninger andre steder på facaden.

På billederne på side 4 i bilag F ses alene mindre afskalningerne - se de øverste 2 billeder. På det nederste billede er en afskalning forsøgt lappet.

Det er vores opfattelse, at de konstaterede afskalninger ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Afskalninger på

ejendomme fra 1939 er ikke usædvanligt i forhold til andre ejendomme af denne alder. I forbindelse hermed skal det anføres, at flere af afskalningerne er sket ved sokkelen, hvilket ikke er ualmindeligt.

Vi er ikke enige med vores forsikringstagere i, at al maling skal afrenses, inden ny behandling finder sted. Det er vores vurdering, at forholdet alene kræver almindelig vedligeholdelse, herunder afrensning af løstsiddende maling inden påførelse af ny maling.

Herudover er det vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af de afskalninger, der er konstateret på ejendommen. Der er alene tale om afskalninger af det øverste lag maling. Dette gælder dog ikke det sted, der er vist på øverste billede på side 3 i bilag F, idet pudsen her er afhugget helt ind til murstenene. Som nævnt har vores forsikringstagere foretaget dette indgreb med henblik på en nærmere undersøgelse af forholdet. Forholdet bør naturligvis retableres for at sikre mod fugtindtrængning.

Som anført i brev af 20. april 2004 til vores forsikringstagere … er den sædvanlige levetid for facademaling mellem 5 og 10 år afhængig af malingens kvalitet. Vores forsikringstagere har ved besigtigelsen oplyst, at det er ca. 5 år siden, at ejendommens facader sidst er blevet malet.

Det er således vores vurdering, at en udbedring af de nævnte afskalninger må betragtes som et led i den almindelige vedligeholdelse af en ældre ejendom.

Vi skal henvise til tidligere afsagte kendelse nr. 56.859. Her var der tale om en ejendom fra 1929, der var malet med plastikmaling og med manglende afrensning inden påføring af malingen. Her kunne ikke konstateres afskalninger i et sådant omfang, at der var tale om en skade over ejerskifteforsikringen. …

Herudover vedlægger vi kopi af kendelse nummer 58.999. Her var ejendommen fra 1880 og malet med plastikmaling med afskalninger til følge. Ankenævnet fandt heller ikke i dette tilfælde, at der var tale om en dækningsberettiget skade."

Hertil har klagerne i skrivelse af 12/11 2004 til nævnet bemærket, at faktum i de to kendelser, som selskabet henviser til, ikke svarer til faktum i den foreliggende sag. Endvidere har klageren bl.a. anført følgende:

"Med henvisning til Trygs argumentation, er der nogle punkter, der må være misforstået. De mener bl.a. at facaden er belagt med flere lag maling og derfor skulle være mindre diffusionsåbent. Dette er helt tydeligt ikke tilfældet, det er tydeligt at se at der er malet med den samme plastmaling ovenpå hvidtekalk.

Endvidere mener Tryg at der er tale om mindre afskalning nederst ved sokkelen, eller afskalning i forbindelse med revner. Der er tale om afskalning overalt på huset fra jordhøjde til tag.

Desuden mener Tryg ikke at det er nødvendigt at afrense al maling inden ny behandling. Det mener vi dog er helt nødvendigt idet hvidtekalken under malingen også skal afrenses inden ny behandling. Se evt. tilbud fra håndværkeren."

Selskabet har i skrivelse af 3/12 2004 til nævnet kommenteret klagernes skrivelse af 12/11 2003.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold - henset til skadens omfang og ejendommens alder - nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, hvorfor der ikke er tale om dækningsberettiget skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann