727/05

Den 15. juni 2005 blev i sag nr. 65.486:

xxxx x xxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedr. skader på ejendommens facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand samt at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagerne har med ikrafttræden den 15/6 2000 tegnet ejerskifteforsikring i selskabet.

Af tilstandsrapporten af 1/5 2000 fremgår bl.a.:

"**Karakter:**
K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

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	3.1 Facader	K1	Der er vægrevner i vestfacade, under vindue mod syd og ved indgangsdør. Der er løs puds og malerafskalninger. Skal løbende vedligeholdes.
B	3.1. Facader		
...			
A	3.3 Læmure	K1	Læmur har løs puds og afskallet maling. Skal løbende vedligeholdes."

Tilsvarende oplysninger fremgår af Sundhedsattesten. Endvidere fremgår det af Sundhedsattesten:

"**6. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelse for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er).**

Bygn.	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
...	...	...	...	
A	Facader/ydervægge	> 20 år	I	
B		6-10 år	II	

...

I: Vedligeholdelsen er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

II: Vedligeholdelsestanden er mindre god. Der er reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig.

...

Restlevetider og vurdering af vedligeholdelsesstand er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen og er uden ansvar for den bygningssagkyndige. Det forudsættes, at skader og forhold nævnt i Tilstandsrapporten repareres/udbedres, samt at normal vedligeholdelse foretages løbende. Vurderingen skal ses i forhold til tilsvarende ejendomme af samme type og årgang."

Huset er opført i 1934.

Medio september 2003 anmeldte klagerne skader på facaderne, idet de mente, at facaderne var malet med en diffusionstæt maling. R. Bygningssyn havde den 24/6 2003 foretaget en bygningsbesigtigelse og har i den efterfølgende udarbejdede rapport anført følgende:

> "Årsagen til malingens afskalning er dens ringe diffusionsåbenhed. R. Bygningssyn fraråder generelt brugen af plast- og alkydbaserede malinger da det er vores erfaring at de er for tætte, især ved genbehandling. Fugtdampe fra beboelsen optages i murværket og pga. for tæt maling ser vi ofte at fugten ikke har kunnet slippe væk, hvorfor der opstår skader.
>
> Fugtophobning i murværk er tillige ensbetydende med dårligere isoleringseffekt.
>
> Det optimale, for husets evne til at affugte, ville være at afrense den nuværende maling for at overgå til at kalke facaden, men pga. den forholdsvis ringe afskalning af malingen (der indikerer at den endnu ikke er alt for tæt), samt det store, besværlige og omkostningstunge arbejde det ville være afrense den nuværende maling (som kalk dårligt kan binde på), mener vi det vil være forsvarligt at bibeholde denne hvis der i fremtiden genbehandles med en linoliefacademaling der i langt højere grad vedbliver at være diffusionsåben. Derfor vil R. Bygningssyn anbefale at der ved reparation og genbehandling i stedet anvendes en linoliefacademaling."

Selskabets taksator foretog herefter en besigtigelse af ejendommen og konstaterede, at facaderne fremstod med partiel hul puds og partiel ringe malingsafskalning af facaderne.

Selskabet meddelte i skrivelse af 3/6 2004 til klagerne, at man gennem firmaet J., havde fået lavet en analyse af den anvendte facademalingstype og at denne henhørte i kategorien ”lav diffusionsåbenhed”. Videre meddelte selskabet, at det ikke var en dækningsberettigende skade, såfremt den anvendte facademaling krævede en afrensning ved genbehandling, idet forholdet ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang og facadebehandlinger var forventelige. Selskabet oplyste således, at det ikke kunne tilbyde erstatning for det anmeldte forhold, idet undersøgelsen ik-

ke konkluderede, at den anvendte maling var diffusionstæt, og at klageren gennem tilstandsrapporten var blevet gjort bekendt med, at der skulle foretages løbende vedligeholdelse af facaderne, samt at forholdet ikke opfyldte skadesbegrebet.

Klagernes advokat har i klageskrivelsen anført følgende:

"1. Sagsfremstilling…

Der henvises til den som bilag... fremlagte anmeldelse af 18.06.2003

Skaden på ejendommen består i, at ejendommens facader tidligere er fejlbehandlet, idet facaderne er blevet malet med plastmaling, der hindrer, at fugt naturligt kan trænge ud (diffusionere). Den eneste konsekvente og nødvendige udbedring er, at facaderne bliver renset i bund, pudsrepareret i dybden og derpå malet eller kalket med et materiale, der er diffusionsåbent. Skaden vil i modsat fald væsentligt forkorte facadernes levetid. En behandling af bobler og afskalning på facaden som følge af skaden kan ikke ske uden, at problemerne forstærkes yderligere. Skaden var til stede ved overtagelse af ejendommen. Skaden nedsætter bygningens værdi og/eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Klager har fået oplyst, at det det vil koste kr. 150.000 - 200.000 ekskl. moms at udbedre skaden.

Skaden er ikke anført i Sundhedsattesten og ej heller årsagerne hertil eller føler heraf.

1. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Dækning under forsikringen for udbedring af skaderne på det forsikrede."

I selskabets skrivelse af 3/1 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det skønnes ikke at forholdet har udviklet sig nævneværdigt siden tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2000.

Vi har afvist de anmeldte forhold som dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen.

Det er således vores opfattelse at vores kunde ikke har dokumenteret at den anvendte overfladebehandling er skadelig for murværket. Vi har herved lagt vægt på:

- at malingen er diffusionsåben, jf. såvel rapporten fra R. som udtalelsen fra J., om end der findes andre overfladeprodukter med større diffusionsåbenhed

- at R. konkluderer, at overfladebehandlingen kan bibeholdes og genbehandles med eksempelvis linoliemaling

- at malingen ikke har påført murværket skader p.t. udover mindre afskalninger, som er nævnt i tilstandsrapporten på trods af at det i hvert fald er mindst 5 år siden maling er sket

- at det derfor har formodningen imod sig, at der vil indtræde yderligere skader i fremtiden udover hvad der må påregnes som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen,

Det er endvidere vores opfattelse, at de aktuelle skader bestående i puds- og malingsafskalning i ringe omfang er nævnt i tilstandsrapporten punkt 3.1., og derfor undtaget forsikringsdækning i henhold til vilkårenes punkt 6.

Til støtte for vores opfattelse henviser vi til Ak 60.570, 61.326, 62.653, 59.328, 59.193, samt 56.859.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt i sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. Forsikringen dækker

- udbedring af skader på det forsikrede.

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 af nævneværdigt omfang. Mang-

lende 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 særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

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

...

- forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder på det foreliggende grundlag, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er tale om facadeskader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang ud over, hvad der er anført i tilstandsrapporten.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Underskriften bekræftes

Henning Jønsson