750/06

Den 12. juni 2006 blev i sag nr. 66.469:

xxxxx xxxxxxx xxxx xx
xxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt svampeskade på ejendommens udvendige træværk.

Det fremgår af sagen, at klagerne i maj 2004 anmeldte, at deres træhus var fejlbehandlet, hvilket havde givet sig udslag i alge- og svampevækst på det udvendige træværk.

Huset er opført i 2002 og er overfladebehandlet med linoliemaling.

Selskabets taksator foretog besigtigelse af ejendommen den 30/6 2004. Af taksatorrapport af 5/7 2004 fremgår det, at taksatoren ikke havde kunnet konstatere skader på ejendommen samt at forholdet var af ren kosmetisk art.

I skrivelse af 31/8 2004 til klagerne afviste selskabet at yde forsikringsdækning, idet der ikke kunne konstateres en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet på ingen må udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Klagernes advokat har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af skaden.

I selskabets skrivelse af 9/11 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"I forbindelse med vore behandling af klagesagen har vores taksator genbesigtiget ejendommen, ligesom vi har bedt Teknologisk Institut … om at besigtige ejendommen og udarbejde en rapport vedrørende forholdet. Vi har fået udleveret en produktbeskrivelse af den anvendte linoliemaling. Denne vedlægges sammen med rapporten fra Teknologisk Institut. Endvidere vedlægger vi svar på en række supplerende spørgsmål, som vi efterfølgende har stillet Teknologisk Institut.

…

Umiddelbart inden besigtigelsen ved Teknologisk Institut havde vores forsikringstagere afvasket træværket med Flügger 39, og der kunne på besigtigelsestidspunktet ikke konstateres skimmel på ejendommen, se rapporten fra Teknologisk Institut pkt. 2.2., side 5. Af pkt. 3, side 6 fremgår, at der er tale om et overfladisk skimmelangreb, som ikke forekommer i dybden af træet, hvorfor skimlen kan afvaskes effektivt.

Der foreligger ingen risiko for dannelse af trænedbrydende svamp eller råd som følge af den anvendte overfladebehandling.

Det er almindelig kendt, at linoliemaling generelt yder en ringere beskyttelse mod skimmelsvamp end andre malingsystemer, ligesom vedligeholdelsesintervallerne er noget kortere end ved behandling med almindelig maling - også selvom linolien er tilsat skimmelhindrende midler (fungicider).

Efter den foreliggende produktbeskrivelse indeholder den anvendte linolie ikke skimmelhindrende fungicid, hvilket med overvejende sandsynlighed er årsagen til den udbredte vækst af skimmel på træværkets overflade, jf. rapporten fra Teknologisk Institut.

Selvom linoliemalingen havde været tilsat fungicid, er det værd at bemærke, at en lys gullig pigmenteret maling, som den der her er tale om, ikke yder en god pigmentbe-

skyttelse af eventuelle fungicider. I henhold til rapporten for Teknologisk Institut indebærer træværkets farve således i sig selv en forringet beskyttelse mod skimmelsvamp.

På grund af den manglende anvendelse af skimmelhæmmende midler må vi imidlertid fastslå, at vores forsikringstageres hus yder en ringere beskyttelse mod skimmelsvamp i forhold til andre tilsvarende huse af samme alder og med samme farvepigmentering.

På baggrund af Teknologisk Instituts besvarelse af en række supplerende spørgsmål, må vi lægge til grund, at det i dag må betragtes som en fejl, når der ikke anvendes fungicider i linoliemaling til udendørs brug.

Almindelig vedligeholdelse af et hus, som er behandlet med linoliemaling med god beskyttelse mod skimmelsvamp, indebærer genbehandling hvert 3-6 år. Genbehandling består normalt i afrensning med desinficerende middel og let slibning efterfulgt af ny linoliebehandling.

På grund af den utilstrækkelige beskyttelse mod skimmel må vores forsikringstagere påregne en ekstra vedligeholdelse i form af afvaskninger, indtil genbehandling som led i den almindelige vedligeholdelse af en linoliebehandlet overflade alligevel må forventes at skulle finde sted 3-6 år efter første behandling. Skimmelvæksten indebærer ikke nogen risiko for skader på ejendommen, ligesom vi telefonisk har fået oplyst af Teknologisk Institut, at skimmelen heller ikke medfører nogen sundhedsrisiko for husets beboere.

Når genbehandlingen med linolie er udført efter 3-6 år i overensstemmelse med udbedringsforslag nr. 2 på side 9 i rapporten fra Teknologisk Institut, vil vores forsikringstagere ikke længere skulle påregne ekstra vedligeholdelse i forhold til tilsvarende huse, som er korrekt behandlet med linolie indeholdende fungicid.

> På baggrund af ovenstående må vi således medgive, at forholdet betyder, at der påhviler vores forsikringstagere ekstra vedligeholdelsesudgifter til afvaskning af træværket i en periode på 3-6 år, indtil næste forventede genbehandling.
>
> Uanset at skimmelvæksten alene er et forhold af kosmetisk/æstetisk art, idet den ikke virker trænedbrydende og let kan vaskes af, er vi ved fornyet gennemgang af sagen indstillet på at imødekomme vores forsikringstagere ved at kompensere for udgifter forbundet med den ekstra vedligeholdelse.
>
> Vi vil således dække vores forsikringstageres omkostninger i forbindelse med to afvaskninger af træværket. Til brug for vores beregning af erstatningen, skal vi opfordre vores forsikringstagere til at indsende dokumentation for udgifter til materialer i forbindelse med seneste afvaskning, ligesom vi skal anmode vores forsikringstagere om at oplyse om medgået tid ved udførelsen af arbejdet."

Klagernes advokat har i skrivelse af 10/2 2006 til nævnet meddelt, at klagerne har indhentet 2 tilbud på maling af huset, som er vedlagt skrivelsen. På baggrund af disse tilbud har advokaten meddelt, at klagernes endelige påstand er at få tilkendt 76.000 kr. inkl. moms.

I skrivelse af 8/3 2006 til nævnet har selskabet anført, at det ikke har givet dækningstilsagn til maling af huset, hvorfor selskabet ikke kan acceptere de fremsendte tilbud. Videre har selskabet meddelt, at det er indstillet på at imødekomme klagerne i den udstrækning, at selskabet dækker udgifter forbundet med den ekstra vedligeholdelse i form at afvaskning af træværket. Af skrivelsen fremgår videre:

> "Vi har således givet dækningstilsagn vedrørende udgifter til to afvaskninger af træværket. Til brug for vores beregning af erstatningen, skal vi således gentage vores opfordring til, at vores forsikringstagere indsender dokumentation for udgifter til materialer i forbindelse med seneste afvaskning, ligesom vi skal anmode vores forsikringstagere om at oplyse os om medgået tid ved udførelsen af arbejdet."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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.

…

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt, at der påhviler klagerne ekstra vedligeholdelsesudgifter til afvaskning af træværket i en periode på 3-6 år, indtil næste forven-

tede genbehandling, hvormed selskabet har tilbudt at dække klagernes omkostninger i forbindelse med to afvaskninger af træværket.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ved at tilbyde ovenstående har opfyldt sin erstatningsforpligtelse, hvorfor nævnet således ikke finder at kunne pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Herefter, og under forudsætning af at selskabet i henhold til dækningstilsagnet dækker de af klagerne dokumenterede udgifter,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen