755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.952:

xxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxxxxxxx xx x
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, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog ejendommen, der er opført i 1932, den 1/5 2004. Den 6/6 2005 anmeldte klagerne telefonisk et forhold bestående i løst puds og afskallet maling på ejendommens facader.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 26/2 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
…

2. 67.952

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**3.0 Yder- og Indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		En del fine overfladerevnedannelser. Enkelte steder har pudslag partielt sluppet underlag.
		K2	2	Mur i stor frontkvist har lidt løst pudslag samt en del revnedannelser.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
2	A	3.1 Facader/gavle	Risiko for vandindtrængen og yderligere nedbrydning.

…

Skønnede restlevetider for primære bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
A	Formur - Murværk med puds	>20 år	Ved tilstrækkeligt vedligehold."

Efter selskabets taksators besigtigelse af ejendommen afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Selskabets afslag begrundes således i skrivelse af 22/8 2005 til klageren:

"**Vedr. løstsiddende puds**

Det kunne ved besigtigelsen ses, at der flere steder på facaderne tidligere er udført reparationer. Der kunne stedvis konstateres flere små revner i overfladen hvor reparationspudsen støder imod den originale puds, som resultat af almindelige bevægelser i bygningen.

Det kunne samtidig konstateres, at der enkelte steder spredt over alle facader er steder hvor pudset er løstsiddende.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele jf. betingelserne afsnit 3.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, *der nedsætter bygningens værdi eller*

brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ejendommen er fra 1932.
Pudsen er over 70 år gammel, den er udført i grovpuds, hvilket i bedste fald vil have en levetid på 40 år.
Det vil være naturligt forekommende og forventeligt, at pudsen igennem årene mister sin elasticitet, hvorved der kan opstå revner i den.
Det er vores taksators vurdering, at de partielle områder med løstsiddende puds er forårsaget af de mange smårevner, da disse tillader nedbør at sive ind, og hermed får pudsen til at løsne sig.

Det er vores taksators vurdering, at pudsen på din ejendom ikke afviger fra [hvad] der er normalt forekommende for en tilsvarende ejendom fra 1932.
Herudover er det hans vurdering, at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af det anmeldte forhold hvorfor det anmeldte forhold ikke kan komme ind under skadedefinitionen på ejerskifteforsikringen.

Det vil være forventeligt med en løbende vedligeholdelse af facaderne for at holde pudset ved lige.

Herudover kan vi oplyse om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jf. betingelserne pkt. 4.1.

Af tilstandsrapporten side 7 fremgår det, at

Der er en del fine overfladerevnedannelser
Enkelte steder har pudslag partielt sluppet underlag

På baggrund af ovenstående er det anmeldte forhold ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

4. 67.952

Vedr. facademalingen

Af udtalelsen fra T. Sandblæsning fremgår det, at det er deres vurdering, at facaderne på din ejendom ikke er korrekt behandlet.
Det er deres vurdering, at malingen ikke har været tilstrækkelig diffusionsåben, og det har forårsaget frostsprængninger og afskallet puds.

Det er vores taksators vurdering, at der er tale om en facademaling der er over 20 år gammel. Den normale levetid for facademaling vil typisk være max. 10 år.

Det vil derfor være naturligt og forventeligt, at malingen er begyndt at skalle af på nuværende tidspunkt efter en længere årrække.
Det er vores taksators vurdering, at det faktum at denne afskalning nu finder sted ikke er grundet en fejlbehandling men at der er tale om almindelig udløb af levetid på malingen.

Det er derfor vores taksators vurdering, at der er tale om et forhold, der ikke afviger fra hvad der er normalt forekommende på en tilsvarende ejendom af samme alder hvorfor det anmeldte forhold ikke kan komme under skadedefinitionen på ejerskifteforsikringen.

På baggrund af ovenstående er det anmeldte forhold ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagerne har ved skrivelse af 10/10 2005 indbragt afgørelsen for nævnet med påstand om, at selskabet tilpligtes at anerkende skaden som dækningsberettigende og yde hel eller delvis dækning af omkostningerne til afrensning/blæsning af ejendommens facade til mineralsk bund og ny oppudsning. Til støtte herfor anfører klagerne i supplerende bilag vedlagt klageskrivelsen:

"Vi konstaterer - at facaden på vores hus fortsat skaller kraftigt og ydervæggen fremstår fugtig/sprængt, hvorfor vi fik en konsulent ud for at se på facaden.

5. 67.952

a) T. Sandblæsning foretager et konsulentbesøg - og konstaterer skader med kraftig afskallet puds og frostsprængninger i pudslaget, som skyldes at huset er malet med plastmaling. Dette har været en hovedårsag til skaderne. (se …)

b) Ligeledes har 2 uafhængige firma'er efterfølgende bekræftet - at husets facader har skader pga. huset ikke kan komme af med fugten pga. plastikmalingen, Derfor vil huset fortsat afskalle og få frostsprængninger - og ikke fremstår som tilsvarende hus af alder. Dette er konstateret, af bl.a. Murermester M.M.

c) Med reference til samtale med Tryg Taksator F.H.N. (12/7/2005), hvor han oplyser 'Jeg kan ikke sige om plastikmalingen er skyld i skaderne på pudsen' og han ikke ved om - der skal en ekspert til at se på facaden.
Tryg bestrider ikke denne udtalelse (se Tryg's svar 26/9/2005).
Tryg sender dog ikke efterfølgende en ekspert eller foretager en ny vurdering men henholder sig til en generel vurdering.

d) Hvorimod vi selv indhenter yderligere ekspertvurderinger, som er vedlagt og alle vurderer, at der er en skade pga. plastikmalingen.

Se ekspertudtalelse fra oktober 2005 af S. Murer og Sandblæsning, A.B. (se …), som konkluderer efter konsulentbesøg. 'Den udførte malerbehandling må siges ikke at være håndværksmæssig korrekt udført.' Samt at der er tale om skade, da man har påført diffusions-tæt plastmaling udenpå kalk og puds. Dette har medført en ophobning af fugt på undersiden af malingen, som så er skyld i de nu påførte skader.
Og ikke som Tryg siger skyldes udefra kommende fugt/regn.

e) Ligeledes vil vi gøre opmærksom på - at der ikke står noget forbehold i tilstandsrapporten vedr. plastisk malingen på huset.

I tilstandsrapporten oplyses facadernes levetid til at være mere end 20 år - og intet om dårlig vedligeholdelse. Selvom alle nu er enige om, at facaderne skal afrenses hurtigst muligt

f) Ligeledes henvises til Tryg's blad og artikel af 2/3 2005, til højre for Ulrik Frøhlke artikel - hvor der skrives om eksempler på, hvor ejerskifteforsikringen kan dække punkt 5 i højre side af artikel. 'Udgifter i forbindelse med afskallet puds på facader, der skyldes overmaling med plastikmaling'.

Konklusion:
Husets facade skaller kraftigt og det fremstår fugtigt hvilket ikke ville være tilfældet med korrekt maling.
Dette skyldes, at man har påført diffusions-tæt plastmaling udenpå kalk og puds. Den udførte behandling er ikke håndværksmæssig korrekt med reference til ekspert dokumentation.

Tryg anerkender i brev af 26/9 2005 - at Trygs taksator har oplyst, at han ikke kan sige om plastikmalingen er skyld i skaderne, men afviser alligevel at anerkende skaden.

I Tryg's publikation af 2/3 2005 var der en artikel, hvor Tryg anfører - at afskallet puds på facader, der beviseligt skyldes overmaling med plastikmaling, kan være dækket af en ejerskifteforsikring. Dette bekræftes ligeledes i Tryg's brev af 25[26]/9 2005.
Her tilføjes at der skal være dokumenteret skade på bygning eller nærliggende risiko for skade samt at skaden skal nedsætte værdien eller brugbarheden af huset nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i alm. god vedligeholdelsesstand.

Vi har med 3 ekspertudtalelser dokumenteret kravene i Tryg's artikel er opfyldt for at få dækning - at huset har skader pga. overmaling med plastikmaling - og den udførte malerbehandling ikke er håndværksmæssig korrekt.
Huset facade fremstår i dårligere stand end tilsvarende huse (alder), og at det ikke skyldes dårligere end normal vedligeholdelse og udelukkende skyldes plastikmalin-

gen. Og at der fortsat vil ske en forværring mere end normale huse uden denne overmaling.

Derfor kan vi konkludere, at der er en tale om beretningsdækket skade i forsikringsmæssig forstand.
Derfor beder vi Ankenævnet for Forsikring anerkende skaden."

I den ovenfor nævnte skrivelse af 26/9 2005 fra selskabet hedder det bl.a.:

"For så vidt angår Deres samtale med H.H.N. bestrides det ikke, at F.H.N. i en telefonsamtale har oplyst, at han ikke kunne sige om plasticmalingen var skyld i facadernes tilstand.

Imidlertid er denne udtalelse fremkommet på et tidspunkt hvor F.H.N. ikke havde foretaget sin endelige vurdering af sagen på baggrund af de i sagen foreliggende oplysninger. En vurdering der er mundet ud i en stillingtagen til sagen som anført i vores brev af 22. august 2005.

For så vidt angår Deres henvisning til Trygs artikel, fremgår det af denne artikel, at afskallet puds på facader, der beviseligt skyldes overmaling med plasticmaling, **kan** være en skade der dækkes på en ejerskifteforsikring. At skaden **kan** være dækket fremgår derved, at det af den samme artikel fremgår, at de oplistede 6 generelle betingelser for dækning naturligvis altid skal være opfyldt.

For Deres vedkommende henledes Deres opmærksomhed på følgende betingelser:

- Forholdet skal have medført en dokumenteret skade på bygningen eller nærliggende risiko for skade.
- Skaden skal nedsætte værdien eller brugbarheden af huset nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
- Skaden eller årsagen til skaden må ikke være nævnt i tilstandsrapporten
- Skaden må ikke skyldes manglende vedligeholdelse eller slid og ælde

Som ovenfor anført har vi i Deres sag vurderet, at disse ovenfor listede forhold ikke er opfyldt, hvorfor forholdet vedrørende løstsiddende facadepuds samt afskallende facademaling ikke er vurderet som dækningsberettiget på Deres forsikring."

Selskabet har i svarskrivelse af 14/12 2005 over for nævnet fastholdt afgørelsen og til støtte herfor bl.a. anført:

"Der er anmeldt løst puds og afskallet maling på facader på ejendommen, som er opført i 1932 med pudsede facader.

Bygningen er opført i overensstemmelse med den for opførelsestidspunktet gængse konstruktionsmåde og med datidens byggematerialer og byggemåde.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator se, at der flere steder på facaderne tidligere var udført reparationer. Der kunne stedvis konstateres flere små revner i overfladen på de steder, hvor reparationspudsen støder imod den originale puds. Disse revner er en følge af almindelige bevægelser i bygningen.

Det kunne samtidig konstateres, at der på alle facader er enkelte steder, hvor pudsen er løstsiddende.

Endvidere kunne vores taksator konstatere, at det er den originale grovpuds, som fortsat sidder på ejendommen. Denne er således over 70 år gammel.

Den forventede levetid for grovpuds på en ejendom som denne andrager normalt maksimalt 40 år.

Det er naturligt forekommende og forventeligt, at pudsen igennem årene mister sin elasticitet, hvorved der kan opstå revner i den.

Det er vores taksators vurdering, at de partielle områder med løstsiddende puds er forårsaget af de mange smårevner, der er opstået med tiden, idet disse tillader ned-

bør at sive ind, hvorved fugten får pudsen til at løsne sig, ligesom der kan opstå frostsprængninger.

Det er derfor vores vurdering, at ejendommens pudslag ikke afviger fra, hvad der er normalt forekommende for en ejendom fra 1932, og at forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På denne baggrund findes forholdet vedrørende det løstsiddende puds ikke at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Herudover bemærkes, at forholdet findes fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten på side 7, under litra A, pkt. 3.1 for Facader/Gavle, samt dertilhørende note på side 9.

'En del fine overfladerevnedannelser. Enkelte steder har pudslag partielt sluppet underlag'. Denne beskrivelse suppleres af karakteren K1.

'Mur i stor frontkvist har lidt løst pudslag samt en del revnedannelser'. Dette forhold får karakteren K2.

Af tilhørende note fremgår, at der er 'Risiko for vandindtrængen og yderligere nedbrydning'.

Vores afvisning af forholdet sker således også på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Vores taksator har vurderet, at facademalingen er over 20 år gammel. Den forventede levetid for facademaling er typisk 10 år, hvorfor vi vurderer, at det er forventeligt, at facademalingen på nuværende tidspunkt er begyndt at skalle af.

10. 67.952

Der er ikke nogen nærliggende risiko for skade på bygningen og forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1932, hvor facademalingen har siddet i over 20 år.

Vi finder således ikke, at det er sandsynliggjort, at facadernes tilstand er en følge af den valgte maling eller at forholdet på anden måde kan tilskrives en fejlbehandling af facaderne.

Samlet må vi konkludere, at det anmeldte forhold - henset til omfanget af dette og ejendommens alder - ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Til yderligere støtte for vores afgørelse vedlægger vi ankenævnskendelse nr. 56.859 samt 64.974, som ligeledes omhandler løs puds og afskallet maling."

Om anvendelse af plastikmaling har selskabet i skrivelse af 11/12 2006 til nævnet anført:

"Som vi tidligere har nævnt, er det vores taksators vurdering, at facademalingen er over 20 år gammel, og at den forventede levetid for facademaling typisk er omkring 10 år.

Såfremt det måtte vise sig, at afskalningen er begrundet i behandling med diffusionstæt maling, skal vi for god ordens skyld bemærke, at vi ikke finder, at dette i sig selv medfører, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet facademalinger, der blev brug for ca. 20 år siden var mindre diffusionsåbne, end facademalinger er i dag. Facaderne kan derfor ikke siges at være fejlbehandlet på udførelsestidspunktet. Endvidere skal vi bemærke, at påføring af plastikmaling på puds i perioder har været gængs og normal byggeskik. Vi skal dog samtidig tilføje, at der ikke foreligger egentlige analyser af malingen, som kan bekræfte, at der reelt er anvendt plastikmaling på facaderne, som anført af vores kunder.

Herudover ses afskalninger på facaderne ikke at afvige fra det forventelige for tilsvarende ejendomme fra 1932, hvor facademalingen er over 20 år gammel."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er nævnt, at facaden har en del fine overfladerevnedannelser, og at pudslaget enkelte steder partielt har sluppet underlaget. Forholdet betegnes som en K1 skade. Endvidere er i tilstandsrapporten nævnt, at muren i frontkvisten har lidt løst

pudslag samt en del revnedannelser. Dette forhold betegnes som en K2 skade. Nævnet finder det ikke godtgjort, at anvendelse af plastikmaling for 20 år siden udgør en fejlbehandling. Henset hertil finder nævnet efter sin gennemgang af sagen, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade, der er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann