759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 68.324:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at skaderne ikke går ud over, hvad der fremgår af tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1942, og at klageren overtog ejendommen i 2001 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 6/12 2000. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Malingsafskalning og lidt cementpuds skallet af i overfladen.
	1.3 Udvendige trapper	K1		Revnet cementfuge mellem trappe og husmur. Afskalning og saltudblomstring ved beton under trappe til fordør.

		K2	Enkelte revnede klinker på nederste trin ved trappe til fordør.
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte mindre revner i facade. Malingsafskalning enkelte steder ved facade.
	3.4 Altaner	K1	Malingsafskalning og saltudblomstring under altan. Overside af betonaltanplade ser ud til ikke at være helt tæt for regnvand.
…			
	4.4 Sålbænke	K1	Skadet sålbænkeklinke mod Ø i nederste etage.

…

Karakterskala:

…

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader"

Den 11/10 2005 anmeldte klageren, at der var problemer med husets facader. Anmeldelsen var bilagt et tilbud fra murer- og entreprenørfirmaet O. Af tilbuddet fremgår:

"I forbindelse med gennemgang af facaderne på ovennævnte adresse er følgende konstateret. Facaden er malet med plastikmaling, det fremgår specielt af de områder hvor malingen krakelerer. Den eneste løsning der er på problemet, er at afrense hele bygningen for plastmaling. Da pudsen flere steder er skadet af frost efter opblødning, anbefales det, at facaderne filtses/vandskures og efterfølgende males med godkendt facademaling som Keim eller lignende.

Økonomi:

Facaderne er opmålt til ca. 207 m², inkl. område under trappe

Følgende arbejder er medregnet, opsætning og leje af facadestillads inkl. afdækning do,

vådblæsning af facader, filtsning af do, samt efterfølgende maling med Keim silikatmaling

3. 68.324

Samlet overslag excl. moms. kr. 136.600,00"

En repræsentant fra selskabet besigtigede ejendommen den 25/10 2005, og selskabet afviste herefter forholdet som dækningsberettigende.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at huset er malet med forkert facademaling, og at de derved opståede skader er dækningsberettigende. Klageren har i skrivelse af 19/1 2006 til nævnet anført:

"Jeg er stadig uenig i det forsikringsselskabet skriver og må gøre opmærksom på at udtalelsen fra det murerfirma som vi har konfereret med skriver at 'pudsen flere steder er skadet af frost efter opløsning', hvilket kun kan ske hvis der er fugt som er ophobet sig i murene.

Forsikringsselskabet skriver også i sit afslag at der er målt stor fugtighed i murene hvilket ikke ville være der hvis de var blevet malet med den rigtige maling, selv den rigtige plastmaling.

Var murene blevet behandlet korrekt med en maling som tillod dem at ånde, ville fugten ikke blive fanget og pudset ville ikke blive opløst.

At der er gået fem år ændrer ikke på det faktum at facaden er forkert behandlet med en plastmaling som har resulteret i ophobning af fugt med de dertil hørende følger."

Klageren har i skrivelse af 15/2 2006 til nævnet supplerende anført:

"Jeg vil pointere over for forsikringsselskabet at jeg i forbindelse med vedligeholdelse af ejendommens ydermure i sin tid kontakter et professionelt firma for rådgivning og med henblik på udførelse af arbejdet, da jeg som kliniks tandtekniker ikke har indblik eller viden inden for dette område.

Det var det professionelle firma som gjorde mig opmærksom på at ydermurene var blevet fejlbehandlet idet de var blevet malet med en plastmaling som forhindrer fugten i at trænge ud af murene. Deraf er der så opstået de konsekvenser at murene skaller og der er ophobet stor fugtprocent i dem.

Det var i den forbindelse af jeg kontaktede ejerskifteforsikringen, da der ikke står opført nogen steder i tilstandsrapporten at murene er blevet forseglet med en plastmaling med de følger som kan ses den dag i dag.

Påstanden om manglende vedligeholdelse må jeg på det kraftigste afvise da det var i den forbindelse at jeg kontakter et murerfirma.

…

Jeg fastholder at forsikringsselskabet IKKE har taget stilling eller udgangspunkt i det faktum at murene er blevet behandlet med en forkert plastmaling som ikke tillader fugten at trænge ud af murene, men derimod kørt rundt om den varme grød for at slippe for sit erstatningspligt/ansvar ved at påstå at en K1 skade på ydermurerne er det samme som at de er malet med en plastmaling som ikke tillader murene at ånde. Havde det forhold stået i tilstandsrapporten ville det have K3 især når man kan se hvad sådan en skade kan udvikle sig til. Og der er ingen K3 beskrevet med det forhold at der er malet med en forkert plastmaling."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 9/2 2006 anført:

"• Det er korrekt at pudsen er skadet af frost. Grunden til dette er, at pudsen har stået ubehandlet og med manglende vedligeholdelse gennem godt og vel 5 år, som tidligere anført i vort brev af 5. januar 2006.

- Fugt i murene opstår som beskrevet i rapporten af opstigende grundfugt samt manglende vedligeholdelse af overfladerne. Når overflader ikke bliver behandlet gennem flere år, er der stor risiko for opfugtning. Denne opfugtning forværres så over tid og forårsager flere revner og krakeleringer i overfladerne. For hvert år, der går uden udbedring, bliver forholdet yderligere forværret. Det skal her erindres, at der i tilstandsrapporten er givet flere oplysninger om småskader i ejendommens overflade markeret med K1.
- Vor taksator skriver i rapporten, at han kan måle fugt - korrekt. Men det beskrives dog ikke, at denne fugt ikke ville have været tilstede i muren, havde denne været malet med 'rigtig' maling.

- Klager bemærker, at var murene behandlet korrekt, ville forholdet ikke være indtruffet. Det er for så vidt rigtigt, forholdet ville ikke have udviklet sig, som det har gjort, såfremt klager havde vedligeholdt overfladerne gennem de 5 år, denne har været i besiddelse af ejendommen.
- Klager er via tilstandsrapporten gjort opmærksom på facadens tilstand og har uanset dette undladt at foretage en alm. og som følge heraf påkrævet vedligeholdelse, netop med henblik på at afværge en forværring af overfladernes begyndende nedbrydning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af skade 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. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig forebyggende indsats.

5. Forsikringen dækker ikke

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

Nævnet udtaler:

Nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at der er anvendt forkert maling, og at dette har bevirket, at overfladerne er mere medtaget, end hvis der var anvendt en korrekt malerbehandling. Henset til husets alder, de eksisterende revner og den manglende vedligeholdelse i de 5 år, finder nævnet, at erstatningen må fastsættes til 25 % af udbedringsomkostningerne.

6. 68.324

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at der foreligger en skade, og skal udbetale klageren 25 % af udbedringsomkostningerne, når udbedringen har fundet sted.

Marianne Højgaard Pedersen