759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 68.373:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1938, og at klageren overtog ejendommen i sommeren 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/4 2001.

Klageren har i skrivelse af 30/8 2005 til selskabet beskrevet de to forhold. Det ene forhold vedrører facademalingen, der sidder løst og kan trækkes af. Det andet forhold drejer sig om de bærende stolper for altanen, hvori der er råd i enderne ved terræn.

Om forholdet vedrørende facademalingen er i tilstandsrapporten dateret 10/4 2001 anført:

"**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.)
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	***K1***		***Enkelte småревner i udvendige pudsede facadevægge/gavle.*** "

En taksator fra selskabet besigtigede skaderne den 22/9 2005 og har i skrivelse af 4/10 2005 til klageren beskrevet forholdet vedrørende facademalingen således:

"Ved besigtigelsen gennemgik jeg alle facader på dit sommerhus, som er fra 1938.

Sommerhuset er muret i teglsten, ydervægge er filtset/berappet og taget er stråtækt. Facader er malet med noget der ligner acrylplastmaling.

Gavlen mod syd har flere frostskader, mursten er frostsprængte og fugerne er meget porøse. De konstaterede sprængninger er over badeværelsesvindue, der er skader på 3 til 4 mursten samt flere udfaldne fuger. Det tyder på en fugtophobning i murværket, kan skyldes at der på den indvendige side af væggen er en bruseniche. Den nederste meter af gavlen er for nylig afrenset og malet. Facaden mod vest er der stort set ingen afskalninger, kun en lokal afskalning bagved en busk. Malingen er ikke fastsiddende.

Gavl mod vest, her er flere malerafskalninger, der er dårlig vedhæftning mellem maling og underlaget. Fuger i murværk er meget porøse. Jeg observerede at gavlen er repareret flere gange, der er udført flere filtsereparationer af underlaget. Et felt på ca. 3 m^2 er ommalet.

Facade mod øst har stort set ingen afskalninger, der er i den sydlige ende partielt porøse fuger, der er nogle meget fine revner omkring sålbænke, hjørnet med syd er ommalet. Malingen har generelt dårlig vedhæftning til underlaget.

Facade mod nord, enkelte malerafskalninger, fuger er meget porøse."

Et malerteknisk rådgivningsfirma har ligeledes besigtiget forholdet og i skrivelse af 15/11 2005 vurderet følgende:

"**Vurdering**

På baggrund af besigtigelsen, kan Deres spørgsmål besvares således:

1. Hvad er årsagen til eventuelle skader?

Malingen afskaller på grund af et højt fugtniveau i murværket på gavlene, men også på grund af, at der er filtset oven på kalk, og at hele laget er efterfølgende blevet malet. Den gamle kalk er for svag til, at bære behandlingsopbygningen. Og filtsningen er for afsmittende til, at kunne bære et malinglag.

2. Hvornår er behandlingen udført?

Selve malebehandlingen ser ud til, at være ca. 10 år gammel med ét vedligehold (malet 2 gange på de 10 år). Filtsningen er nok mellem 15 og 20 år gammel.

3. Hvilken maling er påført?

Der er anvendt en olieemulsionsmaling eller en facadeacryl. I begge tilfælde gælder, at produktet kan anvendes til facader, og at de er diffussionsåbne. Ingen af produkterne er dog særligt velegnede til den meget afsmittende filtsning.

4. Er afskalningerne forventelige med husets alder?

På tidligere kalkede huse vil behandlingen afskalle på et tidspunkt. Hvorfor det her kan svares, at det må anses for forventeligt.

5. Hvor stort er omfanget?

Huset er behandlet på samme vis overalt.

6. Hvor lang er den forventede levetid af overfladerne?

Ingen af overfladerne kan forventes holdbare igen, hvis der bliver påført endnu et malinglag.

7. Hvordan kan skaderne blive udbedret?

Det er nødvendigt, at totalafrense maling, filtsning og gamle kalklag. Afrensningen kan forventes udført ved hedvandsspuling af overflader, hvor viften fra vandstrålen anvendes som spartel. Det kan efterfølgende være nødvendigt, at skrabe og slibe overfladerne, for at få afrenset kalken.

Arbejdet bør udføres skånsomt, for at undgå beskadigelser af fugerne.

Når facaden er klar til malebehandling, bør der først anvendes en silikatgrunder overalt, evt. filtse overfladerne op igen og male med en silikatmaling.

Under besigtigelsen har De oplyst, at huset ikke bliver opvarmet om vinteren. Det er et forhold, som kan medvirke til fugtophobning i murværket. Det kan anbefales, at holde huset opvarmet til ca. 5^{o} C."

Selskabet har afvist skaden vedrørende facademalingen som dækningsberettigende, hvorefter klageren har indbragt afslaget for nævnet med påstand om, at selskabet tilpligtes at anerkende skaden som dækningsberettigende. Selskabet har ved skrivelse af 24/4 2006 fastholdt afslaget og til støtte herfor henvist til deres redegørelse i skrivelse af 3/2 2006 til klageren. Heraf fremgår bl.a.:

"Efter, at jeg har vurderet din sag igen, mener jeg, at sagen er afgjort korrekt. Derfor fastholder vi vores tidligere afgørelse i din sag. Det vil med andre ord sige, at vi fortsat er af den opfattelse, at facadebehandlingens tilstand ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, til forskel for frostsprængningerne i gavl mod syd. Du kan læse definitionen i betingelserne under *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1*.

5. 68.373

Som sagen ligger oplyst, er der tale om et hus opført i 1938. Huset fremstår i dag med malede facader, men de har tidligere fremstået filtset/finpudset samt kalket. Til malerbehandlingen er der formentlig anvendt en olieforstærket akryl murmaling kaldet Glamur fra firmaet J. D. A/S. Ifølge firmaets produktblad er den velegnet til facader, sokler og overflader af mørtel, puds, beton, eternit og mursten. Der er i øvrigt tale om en diffusionsåben maling, som efterlader en mat og spændingsfri overflade.

Firmaets tekniske afdeling har forklaret, at holdbarheden af en malerbehandlet overflade selvfølgelig afhænger af underlaget, og at et porøst underlag resulterer i en forholdsvis kort holdbarhed, idet underlaget ofte er for svagt til at bære mere end 2 eller maksimalt 3 malerbehandlinger i alt. Dette afspejler sig også i firmaets anbefalinger til forbehandling, som bl.a. indbefatter fjernelse af gammelt kalk, løst puds eller cementrester med en børste for at opnå en fast bund. Det anvendte produkt skulle i øvrigt have den egenskab, at det går i forbindelse med mere porøse overflader f.eks. pudsede overflader.

L.J. fra firmaet O., som har besigtiget og vurderet den konkrete overfladebehandling, vurderer, at selve malerbehandlingen består af to lag maling, hvoraf den ene er ca. 10 år gammel, hvilket svarer til et overmalingsinterval på 5 år. Filtsningen/finpudsen vurderes derimod at være mellem 15 og 20 år gammel. Det vil sige, at overfladebehandlingen samlet er mellem 25 og 30 år gammel.

Henset til husets:

- alder - opført i 1938
- anvendelsesmønster - fritidsejendom
- beliggenhed - i kystområde

skal vi sammenfattende påstå, at overfladebehandlingens tilstand ikke afviger væsentligt fra, hvad der kan forventes af en tilsvarende overfladebehandling på samme underlag i intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

At facaden ikke kan genopfriskes med et eller flere lag yderligere maling, er efter vores opfattelse udtryk for, at den komplette overfladebehandlings levetid samlet set er udløbet. Dette er undtaget fra forsikringens dækningsomfang jævnfør betingelserne afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelser fra dækningen, pind 7.

Det er ligeledes vores opfattelse, at forholdet ved overfladebehandlingen ikke var ringere på tidspunktet for den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten, end det er registreret i tilstandsrapporten, hvilket i øvrigt stemmer overens med din oplysning om, at huset var forholdsvis nymalet på købstidspunktet.

Ved vores vurdering har vi også sammenlignet det aktuelle forhold med sager om tilsvarende forhold, som har været indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Vi kan bl.a. henvise til kendelse fra juni 2005 med nr. 64.974 og fra 14. august 2002 med nr. 56.859 (kopi af begge vedlægges)."

Forholdet vedrørende de rådne stolper står ikke omtalt i tilstandsrapporten. Taksatoren fra selskabet har i skrivelse af 4/10 2005 vedrørende dette forhold noteret følgende:

"Stolper under altanen er udskiftet til nye udført i ca. ø 150 mm. Der er punktfundamenter under stolperne. Stolper er ikke hævet op over terræn, dvs. at der er mulighed for fugtpåvirkning af stolpeender, med risiko for rådskade."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udskiftning af de rådne stolper, hvilket klageren har været utilfreds med, og hvorfor også dette forhold er indbragt for nævnet. Selskabet har i skrivelse af 27/4 2006 fastholdt afgørelsen og til støtte herfor anført:

"Forholdet drejer sig om to stolper, som ifølge forsikringstageren er konstateret nedbrudt af råd. Forsikringstageren har udskiftet stolperne forud for sin anmeldelse til ejerskifteforsikringen, men har med henblik på en eventuel besigtigelse opbevaret stolperne på grunden.

Vores skadekonsulent har besigtiget stolperne, og han har noteret sig, at de er rådne. Det er imidlertid ikke det samme, som at forholdet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I henhold til *bilag ..., afsnit 2. Ejerskifteforsikring,*

punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9. 1. dækker forsikringen aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Efter vores opfattelse har forsikringstageren ikke godtgjort, at forholdet ved stolperne opfylder skadedefinitionen. Forsikringstageren har blot anmeldt, at han 4 år efter overtagelsen af ejendommen har konstateret råd i stolperne, som han herefter har foranlediget udskiftet.

Forsikringstageren har heller ikke dokumenteret, at nedbrydningen var ekstraordinært fremskreden eller for den sags skyld eksisterende på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen. I henhold til *bilag ..., afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.2.* dækker forsikringen skader og skaderisici, som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Desuden er skadekonsulenten blevet forhindret i at foretage en konkret vurdering af forholdet i relation til ejerskifteforsikringens skadedefinition, i og med stolperne var udtaget af altankonstruktionen på tidspunktet for skadens anmeldelse til Alm. Brand. Det havde f.eks. været naturligt at vurdere stolpernes indbygning i konstruktionen herunder den anvendte fundering med tilsvarende konstruktioner fra samme opførelsesperiode. Den iværksatte udskiftning har ligeledes betydet, at skadekonsulenten ikke har haft mulighed for at afgøre, om nedbrydningen blot er resultatet af den fugtpåvirkning, som den pågældende placering nødvendigvis vil resultere i, og dermed forventelig henset til en naturlig ældningsproces i organiske materialer. En ældningsproces som vil begynde umiddelbart efter indbygning i konstruktionen.
Endelig skal vi konkludere, at den iværksatte udskiftning af stolperne også har forhindret os i at foreslå alternative udbedringsløsninger. F.eks. er det ikke utænkeligt, at en dækningsberettigende skade på stolperne kunne være udbedret ved at skære den nedbrudte del af og erstatte den med en såkaldt stolpesko nedstøbt i beton.

Sammenfattende er det vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Her ud over skal vi konstatere, at forsikringstageren har foretaget udbedring uden vores samtykke med deraf forhindringer for vores bedømmelse af forholdet. Dette er ikke i overensstemmelse med *bilag ..., afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 12. Redning, bevaring og oprydnin*g."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.

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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

10. Undtagelser fra dækningen

...

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

12. Redning, bevaring og oprydning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning.

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstand må dog ikke finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil."

Nævnet udtaler:
Vedrørende facademalingen finder nævnet efter sin gennemgang af sagen - og i overensstemmelse med det af selskabet anførte - at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Vedrørende de bærende stolper for altanen kan nævnet - henset til, at skaden var udbedret, inden selskabet fik mulighed for at besigtige forholdet - ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning på ejerskifteforsikringen med den begrundelse, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen