766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.994:

xxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens facader og sokkel.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, ligesom forholdet ikke findes klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen, der er opført i 1930, den 1/8 2001.

Af tilstandsrapporten, der er dateret 14/5 2001, fremgår:

"**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	***1.0 Fundamenter/sokler***			
	1.2. Sokkel	***K1***		***Partielt hult puds på sokkel.***
...				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2 Vægge	***K1***		***Afskallet puds på vægge.***
...				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1. Facader/gavle	***K1***	***1***	***Der er enkelte revner i facadepudsen ligesom der partielt er 'hult' puds.***
...				
B	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	***K1***		***Der enkelte revner.***
...				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	***A***	***3.1. Facader/gavle***	***Facader er kalkmalet og der ses partielt rest af gl. maling som kan give afskalninger.***"

Klageren anmeldte skaden på facaderne den 11/5 2006 til selskabet. Det fremgår bl.a. af anmeldelsen:

"Ved overtagelsen af huset fremstod dette nykalket, men allerede kort tid efter overtagelsen begyndte der at optræde afskalninger. Problemet blev i indeværende år så markant, at jeg besluttede mig for helt at fjerne kalken.

I denne forbindelse har jeg kunnet konstatere, at der under det yderste lag kalk er malet med (plastik)maling.

3. 68.994

Vurdering

Grundet brugen af plastikmaling er facadevægge ikke længere diffusionsåbne. Ifm. frostvejr kondenserer vand under malingen, fryser op, udvider sig og forårsager frostsprængninger og afskalninger.

Det er uvist i hvilken udstrækning hulmursisoleringen er opfugtet, men hvis malingen fjernes vil denne formentlig forholdsvist hurtigt udtørres.

Jeg arbejder til daglig som direktør i et rådgivende ingeniørfirma inden for byggebranchen og ved således med sikkerhed, at problemet ikke kun er af kosmetisk karakter - hvis malingen ikke fjernes vil der - foruden de kosmetiske skader - langsomt foregå en nedbrydning af mørtelfuger og senere hen også af teglsten."

Selskabets taksator besigtigede herefter ejendommen, og ved skrivelse af 30/11 2005 har selskabet afvist dækning på baggrund af taksatorens besigtigelsesrapport. Det fremgår bl.a. heraf:

"Vor taksator beskriver forholdet samt årsagen hertil således:

Der er stedvis konstateret afskalning af maling, ligesom der er stedvis er konstateret løstsiddende puds.

Årsagen til malingsafskalningen formodes at skyldes, at der uden på en murmaling er overfladebehandlet med et kalklignende produkt.

Årsagen til den løstsiddende puds vurderes at være aldersbetinget.

...

Da ejerskifteforsikringen under henvisning til pkt. 4.1 ikke dækker 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.

Det er vor klare opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i rapporten. I den forbindelse henledes opmærksomheden på, at tilstandsrapporten er udfærdiget i 2001."

Over for nævnet har klageren i skrivelse af 9/3 2006 nedlagt følgende påstand:

"Anerkendelse af, at forholdet ikke er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten og således er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Endvidere kunne en forklaring på sagens lange behandlingstid være ønskelig ....."

Til støtte for sin påstand har klageren anført:

"Vi er uenige i denne afgørelse, idet tilstandsrapporten omtaler partielle malingsrester og på ingen måde antyder, at problemet er af generel byggeteknisk karakter. Rapporten fokuserer alene på et kosmetisk aspekt ved afskalningerne - og overser at klimaskærmen reelt er ødelagt.

Årsagen til, at forholdet ikke er opdaget ved den byggetekniske gennemgang er formentlig, at den forrige ejer af huset havde kalket huset umiddelbart forinden salget ....."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 24/4 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vi kan oplyse, at det forhold, at en ejendom med puds er malet ikke behøver at medføre, at der, på tidspunktet for påføring malingen, er tale om en fejl. Der er i øvrigt også forskellige grader af diffusionsåbne/diffusionstætte malinger. Hertil kommer, at antallet af lag af maling også kan få betydning for, hvor åben eller tæt malingen er.

...

Om årsagen til den afskallede maling, anfører vores taksator, at der muligvis kan være overfladebehandlet med et kalklignede produkt uden på en murbehandling.

For så vidt angår det løstsiddende puds, er der ifølge vores taksator tale om aldersbetinget nedslidning. Puds har således en levetid på maksimalt 40 år, hvorefter pud-

sen mister sin elasticitet og vedhæftningsevne. Den pågældende ejendom er 75 år gammel.

Det er vores taksators opfattelse, at facadernes tilstand i det hele kan tilskrives det forhold, at pudsen har udlevet sin levetid.

...

Vi kan i øvrigt oplyse, at på ældre ejendomme, hvor løbende vedligeholdelse af facaderne er særligt påkrævet, er det ikke usædvanligt at der forekommer løst puds, afskalninger samt mindre revnedannelser i facaderne, uden at dette har konstruktiv betydning for ejendommen, eller at der er risiko for skader i form af indtrængning af fugt m.v. Det er i øvrigt heller ikke usædvanligt, at pudsede ejendomme er malet med maling.

De konstaterede forhold på ejendommen fra 1930 er derfor ikke usædvanlige og findes isoleret set ikke at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes afsnit 3.

Det er på baggrund af observationerne ved besigtigelsen desuden vores opfattelse, at facadernes og soklens overflader ikke afviger nævneværdigt fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Det er endvidere nævnt, at der partielt ses rester af gammel maling under kalken. Hertil kommer, at vi ikke har kunnet observere, at malingen har skadet ejendommen som sådan.

...

Til støtte for vores vurdering af sagen skal endvidere henvises til ankenævnets afgørelse AK 57.230 samt 65.818."

Efter selskabets svar har der været en del korrespondance om levetiden for facadepuds. Selskabet har i den forbindelse henvist til Teknologisk Institut og har vurderet denne til 40 år, hvorimod klageren som ingeniør mener, at tallet snarere ligger mellem 50 og 200 år. Ifølge selskabet er facadepudset fra ejendommens opførelse og har således fungeret i 75 år på anmeldelsestidspunktet.

6. 68.994

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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.

...

5. Forsikringen dækker ikke

5.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar 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.

...

5.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

5.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlig levetid."

7. 68.994

Nævnet udtaler:
Efter nævnets opfattelse afviger facadernes overflader, som sagen foreligger oplyst, ikke nævneværdigt fra oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet nogen dækningspligt.

Endvidere finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand ved sælgerens påføring af kalk oven på plastikmaling.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann