767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.112:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

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 Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for afrensning og maling/pudsning af facader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte skader på ejendommens facader svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1912, og at klageren erhvervede ejendommen i februar 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 1/11 2001. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3. Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1	1	Ældre murværk hvor enkelte mursten er frostsprængte, enkelte revner og udfaldne fuger forekommer samt ved gesims forekommer afslået kanter.
…				

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	Udvendigt murværk bør have løbende vedligeholdelse.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Kommentar
…		
3.0 Yder- og indervægge		
…		
Kommentar	A	Murværk bærer præg af tidligere reparation."

Af udateret skadeanmeldelse modtaget i selskabet i november 2005 fremgår:

"Vi købte i februar 2001 B…gade. Vi var af den opfattelse, at husets ydre var i god stand, med enkelte frostsprængte sten og enkelte mindre revner og udfaldende fuger men med næsten nye vinduer og nymalet facader så vi troede os sikre.

Men vi skulle blive klogere .....

Efter vi havde boet i huset i ca. 2½ år opdagede vi til stor ærgrelse at malingen på alle facaderne var begyndt at skalle af (digitalfoto er vedlagt) det undrede os jo en del for i tilstandsrapporten stod der at facaderne bør have løbende vedligeholdelse men der står ikke noget om en total renovering af facademaling. Efter opdagelsen kontaktede vi vores nabo overfor som er maler 'har malersvendebrev' og har været det i mere end 35 år for at komme med sin vurdering, han forklarede at han så da de forrige ejer malede huset og kunne fortælle at facaderne hverken var afrenset eller grundet for maling og mente heller ikke at det var den rigtige maling som var brugt. Han mente at der skulle foretages en vurdering af et firma med særlig 'forstand' på facadebehandling.

Vores nabo i nr. 5 kan efterfølgende bekræfte at de tidligere ejer havde samme problemer og derfor malede huset flere gange løbende og sidst lige inden de skulle sælges huset til os altså en (salgslak).

> Nu vil vi vente på svar fra dig inden vi kontakter et firma med speciale i facadebehandling til at se på problemet, for det er ikke bare løbende vedligeholdelse der er tale om men en totalrenovering af facaderne."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 17/11 2005 og har i sin besigtigelsesrapport anført:

> "Facadeafskalninger. Der er tale om afskalninger på den malerbehandling, der i forbindelse med renovering er blevet påført de oprindelige blanke, murede facader - afskalninger skønnes i en vis grad at kunne henføres til frostsprængninger i mursten eller mørtelfuger."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til afrensning og maling/pudsning af facader på den forsikrede ejendom. Af klageskrivelse dateret 29/3 2006 fremgår:

> "Har søgt om at få Alka - ejerskifteforsikring til at dække en skjult fejl på købstidspunktet. Som efterfølgende viser at det ikke er udført håndværksmæssigt korrekt da det blev udført. Murstenshus er blevet malet uden at afrense og grunde murene. Revner og afskalninger overalt på facaderne. Har fået afslag fra Alka da der i tilstandsrapporten står at der er løbende vedligeholdelse på huset. Jeg mener ikke at det kun er løbende vedligeholdelse når det ikke er udført korrekt og skaller overalt."

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

> "Det er vort standpunkt, at facadernes tilstand svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten og at de beskrevne gener burde være forudset af klageren. Ifølge vor taksators vurdering skyldes afskalningerne en vis grad at kunne henføres til frostsprængninger i mursten eller mørtelfuger."

Selskabet har i skrivelsen af 24/4 2006 henvist til oplysningerne i tilstandsrapporten og anført:

"På denne baggrund er det vores standspunkt, at skaderne er omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor de kan afvises iht. forsikringsbetingelsernes § 5.1. Vi henviser i denne forbindelse til AK 56.859 der vedrører en tilsvarende problemstilling."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Hvad dækker forsikringen ikke**

5.1. 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 køber 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 som en K1 skade, at der er "ældre murværk hvor enkelte mursten er frostsprængte", og det er i en note hertil angivet, at udvendigt murværk bør have løbende vedligeholdelse.

På denne baggrund og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at der er tale om facadeskader af et sådant omfang, at forholdet er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand