767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.390:

xxxx xxxxx xxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat 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 forholdet er det samme, som selskabet allerede har anerkendt i forhold til sælgeren af ejendommen, og at klageren var bekendt med forholdet og fik nedslag i købsprisen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1914, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/2 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 3/12 2003. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader samt overfladeafskalninger.
	3.6 Indv. vægge	K1		På de indvendige vægge i entre ses revner."

2. 69.390

I tilstandsrapporten dateret 3/12 2003 har sælgeren oplyst:

	Ja	Nej	?
"0.2 Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? ***Ja, verserende retssag om facaderne. Forureningssag - ejerskifteforsikring.*** "	☒	☐	☐

Af betinget skøde underskrevet af køber den 16/2 2004 fremgår:

"Med hensyn til afskallede facader oplyser sælger, at der ved Retten i Aa. er begæret isoleret bevisoptagelse til konstatering af skadernes omfang og omkostningerne ved udbedring heraf. Ifølge aftale parterne imellem er der foretaget en uformel besigtigelse af en sagkyndig, og det er aftalt, at der af købesummen for ejendommen deponeres et beløb stort kr. 73.500,00 svarende til det tilbud, som er fremkommet fra R. Malerforretning A/S, indtil syn og skøn er afholdt, og omkostningerne er endeligt fastslået. Køber skal herefter maksimalt have godtgjort, hvad der svarer til udbedringsomkostningerne fastslået ved syn og skøn, således at køber selv forestår udbedringen."

Af syns- og skønsrapport dateret 27/1 2004 fremgår:

" Pos. 1.

Kan der konstateres afskalninger på ejendommens stuehus og staldbygning.

Facaderne fremstår i sin helhed pæne, der forekommer enkelte afskalninger.

På husets sokler samt et hjørnebånd mod øst er der generelt mange afskalninger.

Pos. 2.

Facadernes puds må siges at være i en rimelig dårlig stand, pudsen hæfter ikke alle steder til det underliggende murværk, hvilket forårsager mange revner, med fare for vandindtrængning, hvilket igen kan give afskalninger.

De afskalninger der forefindes, stammer hovedsageligt fra en dårlig bund, huset er oprindelig kalket, der findes mange områder hvor der er malet på gammel kalk, hvilket giver en dårlig vedhæftning, den sidste gang maling der er påført er ikke årsag til de opståede afskalninger.

Vedr. hjørnebånd mod øst er dette en tydelig frostsprængning, der stammer fra nedsivende vand forårsaget af utæthed ved tagsten.

3. 69.390

Pos. 3.

Udbedring af skaderne som de forefindes vil være formålsløst, der skal forinden foretages total afrensning evt. sandblæsning, borthugning af løst puds tætning ved tagsted m.v.

Pos. 4.

En nødtørftig udbedring/salgslakering, som kunne bestå i maling af sokkel samt reparation af facader vil kunne udføres for ca. 6000,00 - 7000,- kr."

Af supplerende syns- og skønsrapport dateret 7/4 2004 fremgår:

"Som optimal istandsættelse foreslås sandblæsning, ompudsning/filtsning med vandskuringsmørtel, grunde med silikatgrunder, stryge 2 gange silikatmaling.

Hovedbygning:	Malerarbejde	27.975,00
	Murerarbejde	32.500,00
	Sandblæser	24.375,00
Garage:	Malerarbejde	3.590,00
	Murerarbejde	4.800,00
	Sandblæser	3.600,00
Laden:	Malerarbejde	14.265,00
	Murerarbejde	16.400,00
	Sandblæser	12.300,00

Vedr. laden omfatter priserne kun de gamle overflader den del på nordsiden der er nyopmuret betragtes som alm. vedligehold.

Vedr. murerarbejdet omfatter dette ca. 80 % af overfladerne.

Der er regnet med, at alle arbejder kan udføres fra rullestilladser.

Ovenstående er opmålt og beregnet efter DM prislisten og indhentede oplysninger fra murer og sandblæser."

Syns- og skønsmanden har i skrivelse dateret 8/2 2006 til klagerens advokat anført:

"Disse 2 rapporter er alene baseret på min faglige viden om malerarbejde.

Som det fremgår kunne jeg konstatere at der var områder med dårligt og løst puds, mit forslag til løsning af dette var sandblæsning, borthugning af dårligt puds, nypudsning m.v. At det senere har vist sig at der var betydelige frostsprængninger af

de bagved liggende mursten, hvilket medfører et større murerarbejde, var på daværende tidspunkt ikke muligt at konstatere.

Det skal for god ordens skyld oplyses, at Fa. N.S. besigtigede facaderne uden at kunne konstatere større bagvedliggende skader."

Selskabet har i skrivelse af 27/11 2006 til nævnet oplyst:

"Vi skal hermed orientere nævnet om, at vi har udbetalt erstatning på 139.805 kr. til forsikringstager H.P.D. Erstatningen svarer til det vi har anerkendt overfor sælger, men hvor sælgers advokat har erklæret sig enig i, at køber/forsikringstager H.P.D. er berettiget til erstatningen.

Forsikringstager har således opnået erstatning svarende til det beløb der på syns- og skønstidspunktet kunne kræves betalt, jf. købsaftalen."

Den 12/9 2005 anmeldte klageren telefonisk, at mursten i facader var porøse. En taksator fra selskabet, som tillige havde besigtiget ejendommen før salget, har i sin skaderapport anført:

"Ja jeg har haft mulighed for at besigtige huset 2.9.04 og igen 21.9.05 nuværende ejer har overtaget huset i den mellemliggende periode.

Som det fremgår af billederne i sagen, har skaderne været synlige i hele perioden. Skaderne er de samme, men nu er der fjernet noget mere puds det bekræfter at hele huset har samme problem. Der er således ikke noget nyt i sagen hvad det angår."

Nævnet har fået forelagt de omtalte fotografier.

Af tilstandsvurdering dateret 19/10 2005 fra Rambøll fremgår:

"**Problemstilling**

Bygningens pudsede formure er behandlet med en diffusionslukket maling, der ikke tillader transport af fugt og luft. Der er således anvendt et produkt, der er uegnet til overfladebehandling af ydervægge, der fungerer som klimaskærm.

Den nedfaldne og løsnede puds skiller materialet få millimeter inde på formuren, hvorfor de nedfaldne pudsskaller har synlige 'murstensaftryk', idet få millimeter af betonstensmaterialet binder til pudsen. Det tyder bl.a. på, at vedhæftningen af facadepudsen til formuren generelt har været i orden.

Den tætte maling er hovedårsag til de opståede skader, idet indefra kommende damptryk ikke kan passere ydervæggen, men blokeres på den udvendige side.

Dernæst har utætheder omkring tagfoden enkelte steder forårsaget opfugtning af murværket, hvor fugten er trængt ned igennem formuren, hvilket har bidraget til fugtophobningen bag puds og maling.

Gesimser og udmuringer mangler styrke. Den anvendte opmuringsmørtel indeholder formentlig ingen - eller kun ganske lidt bindemiddel (cement), hvilket er normalt i forhold til bygningens alder/opførelsestidspunkt. Murværk og gesimser er derfor med stor sandsynlighed opført med ren kalkmørtel.

Enkelte steder har sætningsrevner bidraget til afskalning af puds. Revner i murværket har dog kun en beskeden andel i pudsskaderne.

Der er således opstået en kraftig fugtophobning, hvis effektive dugpunkt har lagt sig et stykke inde på facadestenene (hvor fugtkoncentrationen er størst). Den udførte hulmursisolering har bidraget til at holde for- og bagmur termisk adskilt, således at formuren er noget koldere end bagmuren, hvilket ikke er noget problem i en korrekt udført hulmur, som kan 'ånde' og som netop skal holde for- og bagmur termisk adskilt for at være varmeisolerende.

Efterisoleringen af ydervæggene har i dette tilfælde medført, at den ophobede fugt forholdsvis nemt kan fryse til is og over en periode på få uger med tø/frost påvirkning, kan forårsage frostsprængninger i stor udstrækning, som det er sket med den her omtalte konstruktion.

6. 69.390

Skaden omfatter hele bygningen, dvs. alle pudsede og malede ydervægsflader. En stor del af facadepudsen og malingen sidder fortsat fast på underlaget - det er dog et spørgsmål om tid (op til flere år), hvornår den resterende puds begynder at løsne sig, hvis der ikke foretages renovering af de malede facader."

Rambøll er i rapporten dateret 19/10 2005 fremkommet med to forslag til udbedring, enten montering af mineraluldsplader til facadepuds, 525.000 kr. eller genoppudsning og maling af facadepuds, 375.000 kr.

Rambøll har i skrivelse af 13/7 2006 til klageren anført:

"Rambøll besigtigede ejendommen første gang den 7. oktober 2005 jævnfør vores tilstandsrapport dateret 19. oktober 2005. På dette tidspunkt var ejendommens ydervægge endnu ikke blevet sandblæst. Ejendommen fremstår nu som sandblæst og efter aftale med H.P.D., har vi den 7. juli 2006 udført en supplerende besigtigelse af ejendommen.

Ved besigtigelsen kan vi konstatere, at skaderne er mere omfattende end oprindeligt vurderet. Vi har, via billedserien, underbygget de omtalte skader og konklusioner."

Nævnet har fået forelagt de omtalte fotografier.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 10/5 2006 anført:

"Ved overtagelsen af ejendommen var ejendommens facader afskallede, og sælger havde allerede forinden handlen ved retten i Aa. begæret indenretlig syn og skøn til konstatering af skadernes omfang.

Min klient skulle indtræde i dette forhold, således at min klient skulle have godtgjort et beløb svarende til udbedringsomkostningerne fastslået ved syn og skøn.

7. 69.390

Syn og skøn blev afholdt og syns- og skønserklæringen forelå den 27. januar 2004 samt supplerende syns- og skønstema af 07. april 2004.

Dette syn og skøn godtgjorde at problemet med det afskallede puds bestod i, at pudset ikke alle steder på ejendommen hæftede korrekt til det underliggende murværk. Der blev således ved dette syn og skøn konstateret, at det drejede sig om en partiel skade på ejendommen, og der blev i denne forbindelse indhentet et overslag på udbedring.

Der var således alene tale om en partiel skade på ejendommen, idet udbedringen kunne foretages ved bl.a. borthugning af løs puds m.v.

Der blev imidlertid på et senere tidspunkt konstateret, at manglen vedrørende ejendommens facader ikke bestod i dårlig vedhæftning af pudset, men i, at der var blevet anvendt en forkert maling.

På dette tidspunkt blev der således konstateret, at der ikke længere var tale om en partiel mangel på ejendommen, men en generel mangel.

Den generelle mangel bestod i, at det nu var alle de malede facader på ejendommen der skulle udbedres, idet manglerne som ovenfor nævnt skyldtes den anvendte maling der ikke var diffusionsåben.

Min klient havde således ikke forud for indgåelsen af forsikringsaftalen med Nykredit Forsikring A/S haft kendskab til årsagen til at facaderne er afskallet.

Tværtimod har min klient fra en fagmand fået oplyst, at det alene drejede sig om en mindre partiel skade, idet det kun var de på daværende tidspunkt afskallede steder på ejendommen der skulle repareres."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 31/5 2006 til nævnet anført:

"Det er vores opfattelse, at forsikringstager anmelder samme forhold, som oprindeligt er anerkendt af os overfor sælger i forbindelse med sælgers anmeldelse af, at facadepudsen falder af, og at forsikringstager/køber var bekendt med forholdet vedr. facaden, og havde modtaget nedslag i købsprisen svarende til udbedringsomkostningerne i.h.t. den supplerende syns- og skønsrapport.

Forsikringstagers advokat forsøger via hans argumentation, at få det til at se ud som om, at der er en anden skadeårsag nu, end da facaderne blev vurderet af syns- og skønsmanden. Dette er ikke tilfældet. Syns- og skønserklæringen fremstår som svar på spørgsmål, og som det fremgår af erklæring af 7. april 2 004 fra skønsmanden består udbedring af facaderne i sandblæsning, ompudsning og maling med silikatmaling, hvilket er i overensstemmelse med Rambølls eget forslag i rapport af 19. oktober 2005, der er indhentet af forsikringstager, og hvor det i rapporten også fremgår, at flere løsninger kan anvendes. Rambøll anfører endvidere, at hulmursisoleringen ikke behøver at blive ændret.

De mursten der er anvendt til ejendommens murværk er af en ringere kvalitet end i dag, men var ikke ualmindeligt på opførelsestidspunktet i 1914. Det er endvidere ikke fejl ved murstenene der gør, at fugten ophobes i murværket. Det er en kombination af diffusionstæt maling, manglende ventilation i hulmuren og fugt i tagkonstruktionen.

I syns- og skønserklæringen af 7. april 2004 er der beregnet udbedringsudgifter for beboelsen, garage og lade, hvor nærværende sag alene omhandler beboelsen. Alligevel har vi valgt at erstatte 139.805 kr. som er det samlede beløb, selv om laden ikke er medtaget i tilstandsrapporten. Forskellen på udbedringsomkostningerne kan skyldes forskel på DM prisliste, der er anvendt af syns- og skønsmanden og Rambølls prissætning der sker efter V & S byggedata. Syns- og skønsmanden har endvidere forespurgt priser hos lokale murer og sandblæserfirmaer, så de er så korrekte som de kan være. En forskel kan ligeledes være, at afskalningerne er taget til, og nedbrydningerne er større siden skønsmanden har besigtiget forholdene. Vores

konsulent har anført i rapport af 6. september 2004, at skader af denne type udvikler sig hurtigt over tid.

Forsikringstager har valgt at købe ejendommen på vilkår om, at erstatning maksimalt udgør syns- og skønsmandens omkostningsfastsættelse, og dette er forsikringstagers eget valg og risiko. Endvidere beror det på forsikringstagers eget valg, at udbedring endnu ikke er påbegyndt, med yderligere nedbrydning til følge.

Fugten i tagkonstruktionen fremgår af tilstandsrapporten, men det skal bemærkes, at afskalningsproblemerne som der er klaget over, har været bekendt af forsikringstager før indgåelse af købsaftalen. Det afgørende er, at forsikringstager forud for købsaftalens indgåelse var klar over afskalninger af puds, og at dette var i stort omfang. Forsikringstager har således haft kendskab til en omfattende udbedring inden købsaftalen indgås, og jf. punkt 17, 4 i forsikringsbetingelserne er der ikke dækning, uanset bemærkninger om årsager, og partielle skader. Rapporten fra Rambøll angiver, at omfanget af puds der skal nedtages udgør 50 %, men at det kan være større eller mindre end dette. Syns- og skønsrapporten angiver, at murerarbejdet omfatter 80 %, og derfor er der ikke belæg for, at forsikringstager skulle være stillet i udsigt forud for købsaftalens indgåelse, at udbedringen ville være af et mindre eller ubetydeligt omfang."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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.

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der 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.

…

4. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

Uanset at overfladeafskalningerne i tilstandsrapporten alene er blevet givet karakteren K1, finder nævnet, at klageren ved oplysningerne om den verserende retssag med syn og skøn og ved aftalen om hans modtagelse af det deponerede beløb er således oplyst om risikoen for denne skade, at han over for sælgeren - og dermed også over for selskabet - i det hele har påtaget sig risikoen herfor.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

11. 69.390

Poul Sørensen
formand