768/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.396:

xxxxxxx xx xx xxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde erstatning for en anmeldt skade på ejendommens facade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, dels under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning, dels fordi det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 6/4 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1916. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/12 2004.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 21/4 2005 anmeldte, at facademalingen var begyndt at skalle af. Klagerne havde herefter kontaktet en murer, som havde meddelt, at huset var blevet behandlet med forkert maling.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
…				
	1.0 Fundamenter/sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Enkle mindre revner og afskalninger på sokkelen.
...				
	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Enkle mindre revner og afskalninger på facader og gavle.
	3.4 Altaner	K2		Det murede rækværk på altanen på 1. sal mod Ø er delvis nedbrudt, revnet og afskallet. Der er enkle revner og afskalninger på den pudsede altan mod Ø, vægge og loft samt revner i betongulv."

Den 23/5 2005 foretog selskabet en besigtigelse af det anmeldte forhold og i sin skaderapport anførte skadekonsulenten, at der sås enkelte revner i og begyndende afskalninger af malingen i ydervæggene. Årsagen hertil var ifølge konsulenten, at der var malet uden på en oprindeligt kalket væg, uden at væggene havde været tilstrækkeligt afrensede for gammel kalk. Afskalningen var desuden forstærket af, at der var trukket fugt ind i de små revner, og at fugten havde udvidet sig i frostvejr, hvorefter der var slået skaller af. Det var konsulentens opfattelse, at ejendommens værdi eller brugbarhed ikke var nedsat som følge heraf, og at afskalningen kunne afhjælpes med almindelig vedligeholdelse. Endvidere anførte konsulenten, at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

På baggrund af skadekonsulentens rapport afviste selskabet at dække den anmeldte skade.

Klagerne har over for nævnet fastholdt, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører klagerne bl.a.:

3. 69.396

"Huset var nymalet - ejerne havde malet det lige inden de satte det til salg i maj 2004. I jan./febr. 2005 begyndte det at skalle på vestsiden - indenunder er der grønt - det falder nogen steder af sammen med murværk.

...

Vi har talt med malermester/murermester samt en arkitekt - ALLE - vurderer at der sket ét af 3 tilfælde:

1. Huset har ikke fået lov til at tørre inden maling, da de rensede ned/fugede op.
2. Der er ikke brugt diffusionsåben maling.
3. Huset er ikke renset ordentligt af som foreskrevet, når man vælger at male et kalket hus.

Alle siger der er én løsning:

Al sandblæse hele huset og så behandle det korrekt derefter. En estimeret pris på dette er ca. 150.-180.000 kr.

...

Nykredit taler om almindelig vedligeholdelse, men det er jo netop ikke det sagen drejer sig om. Dette handler om, at der er gjort noget forkert ved huset - som reagerer ved ganske enkelt ikke at kunne ånde."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 29/6 2006 bl.a.:

"Vores konsulent har bemærket til forsikringstagers fotos, at ejendommen er oprindeligt pudset og så er der smurt flere lag kalk på. Oprindeligt kalkede man denne type ejendom hvert år. Man går hvert år huset efter for revner og så maler man revnerne over. Er der større revner hugges de ud, pudses op og males. Det er en lidt håbløs opgave, men sådan er det. Husets naturlige bevægelser arbejder forskelligt, og så kommer der små revner, hvor der kan trænge fugt ind. Når der så kommer frost, vil det medføre afskalninger. De fotos forsikringstager har taget er så vidt vi kan se taget de samme steder som vores konsulents, og der er en forværring, men der har også været en længere periode med frost. Endvidere anfører vores konsulent, at ejendommen har murede stik over vinduerne (sædvanligt husets alder taget i

betragtning), hvilket medfører, at et sådan hus arbejder mere end, hvor der er overliggere af stål. Endelig anfører vores konsulent, at algevæksten som kan ses på billederne er udtryk for, at kalken ikke er renset ordentligt af, inden ejendommen blev malet. Vores konsulent anfører, at forholdet er kosmetisk, og ikke udtryk for en skade.

Det er vores opfattelse, at årsagen til afskalningerne er murværkets naturlige bevægelser, og at malingen ikke har haft ordentlig vedhæftning, da kalkunderlaget ikke har været tilstrækkeligt rengjort. Det anmeldte forhold er derfor et udtryk for almindelig vedligeholdelse af almindeligt forekommende forhold ved en bygning som denne. Der er ikke nogen skade på bygningen, idet afskalninger er normale for denne type bygninger, hvor der er behov for jævnlig vedligeholdelse minimum hvert andet år, jf. vores konsulents bemærkninger. Der er endvidere ikke en risiko eller en nærliggende risiko for skade som følge af de anmeldte forhold. Endelig er forsikringstager advaret om afskalninger i tilstandsrapportens pkt. 3.1 med karakteren K1, der er en korrekt karakter, da der ikke er tale om alvorlige forhold."

Nævnet har fået forelagt klagernes og skadekonsulentens fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2
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.

...

14.4

Ved nærliggende risiko for skader 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:

a. forhold, der 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

f. forhold som 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."

Nævnets flertal udtaler:
Facader og gavle har i tilstandsrapporten fået karakteren K1 med bemærkning om, at der er afskalninger samt enkelte mindre revner. Herefter, og henset til, at flertallet ikke på det foreliggende grundlag finder det godtgjort af klagerne, at forholdet med facaderne går ud over, hvad de måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten og ejendommens alder, finder flertallet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Nævnets mindretal finder, at selskabet skal bekoste en afrensning og ny maling henset til oplysningerne i tilstandsrapporten om, at maling var foretaget uden behørig afrensning. Forholdet burde i tilstandsrapporten have fået karakteren K2.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen