782/07

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 70.978:

xxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager 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 det ikke er godtgjort, at facaden er fejlbehandlet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1934. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/1 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 1/9 2004. I tilstandsrapporten er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Enkelte revner i facade/gavle Enkelte sten itu på murkrone i skalmur Afskallet maling skelmur."

Skaden blev anmeldt til selskabet den 17/10 2006. I anmeldelsen er oplyst, at et facaderenoverings- og sandblæsningsfirma i august havde besigtiget ejendommens facade

og konkluderet, at ejendommen var "… fejlbehæftet med plastmaling". Klageren har fremlagt tilbud dateret 8/10 2006, hvoraf fremgår:

> "Undertegnede tilbyder hermed at udføre flg. arbejde vedr. påtænkt renovering af facader, da disse er fejlbehandlet med plastmaling.
>
> Sandblæsning incl. afdækning af vinduer og døre med clips
> Filsning i alm grå puds
>
> Alt til en sum af kr. 45.050,00
>
> Montage samt demontage af stillads kr. 15.060,00
>
> Leje pr. dag kr. 264,00"

Selskabet afviste ved skrivelse af 30/10 2006 dækning. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet ladet ejendommen genbesigtige den 8/2 2007. Af besigtigelsesrapport dateret 14/2 2007 fremgår:

> "Ved besigtigelsen kan konstateres, at de synlige og anmeldte forhold alene vedrører sidebygningens facader mod syd og øst. Facaden mod syd har en længde på 7,5 m og en højde på 2,6 m, facaden mod øst har en længde på 2,6 m og en højde på 3,0 m.
>
> Alle øvrige malede facader fremstår fuldstændig uden afskalninger og kun med enkelte fine svindrevner. Vedlagte foto nr. 1 - 4 viser facaderne på det oprindelige hus, og foto nr. 5 - 17 viser facader og afskalninger på sidebygningens facader mod syd og øst.
> Som det fremgår er de to skadebehæftede facader opført uden tagudhæng og med murkroner afdækket med tagsten ca. 30 cm over bygningens paptag. Som det fremgår af foto nr. 6 og 11 er en enkelt tagsten itu, ligesom der findes enkelte revner i den øvrige tagstensafdækning. Dette forhold samt det manglende tagudhæng bevirker, at disse to facader er væsentlig mere udsat for vejr og vind end husets øvrige facader.
>
> Der er efterfølgende søgt yderligere oplysninger hos tidligere ejere af huset fr. U.N.W., som ejede huset sammen med hendes forældre. U.N.W. har oplyst, at det i hendes ejertid var forældrene, som stod for det praktiske m.h.t. husets vedligeholdelse m.v.. Faderen er i mellemtiden afgået ved døden, og moderen er på plejehjem og svag dement. På denne baggrund er oplysningerne om facadebehandlingen derfor ret sparsomme. Det er dog oplyst, at facademalingen er udført omkring 1995 - 97 af en malermester fra V. Bilag for arbejdet findes ikke mere, og hvem malermesteren var huskes ikke. Det står dog klar for U.N.W., at den anvendte facademaling skulle være af en diffusionsåben type. Dette forhold var blevet diskuteret i relation til en genbo, som ligeledes skulle have huset malet.
>
> Den anvendte facademaling vurderes ved besigtigelsen at være en plastmaling, ved berøring forekommer der ingen eller kun ringe afsmitning fra overfladen.
>
> Skal malingstypen nærmere fastlægges, er dette kun mulig ved en laboratorieundersøgelse.
>
> Det vurderes dog, ud fra de foretagne iagttagelser og de fremkomne oplysninger, bl.a. om facademalingens alder på 10 - 12 år, at der er tale om en diffusionsåben plastfacademaling.

Var der ikke anvendt en diffusionsåben facademaling, ville alle husets facader, i større eller mindre omfang, være præget af malingsafskalninger.

KONKLUSION.
Årsagen til de fremkomne afskalninger vurderes alene at have årsag i det forhold, at de to facader er væsentlig mere udsat for vejr og vind, end husets øvrige facader. Som baggrund for denne vurdering indgår, at der ikke er beskyttende udhæng over facaderne samt den ikke helt intakte afdækning på murkronerne, og herudover naturligvis facademalingens alder på 10 - 12 år. Der er ingen betydende fugtbelastning på facadernes indvendige side.

På hvilken baggrund udtalelsen fra T. Facaderenovering & Sandblæsning ApS er fremsat, kendes ikke. Det ville dog være en helt forkert behandling at sandblæse alle husets øvrige fine og intakte facader. Denne vurdering var alle deltagere ved besigtigelsen enige i.

De registrerede afskalninger skyldes udefra kommende fugt og frost.
Facadernes malerbehandling vurderes på denne baggrund ikke at være fejlbehæftet. Istandsættelsen af de to facadeafsnit må derfor betragtes som almindelig vedligeholdelse."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade på ejendommens facader som dækningsberettigende. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 2/1 2007 anført:

"Det er ikke husets alder, der er afgørende for manglen. Selv ved et nyt hus må det være en fejl, at 'pakke' det ind i en ikke diffusionsåben plastmaling. Malingen er jo ikke påført ved husets opførelse.

Endvidere behøver der vel ikke være tale om opstigning af grundfugt, ligesom der ikke synes at være foretaget undersøgelse af, om huset rent faktisk har fugtisolering.

Endvidere må det være klart for enhver, at der er tale om en værdiforringende mangel, når der er malet med plastmaling på et tidspunkt, hvor det er åbenbart, at der er tale om en håndværksmæssig fejl. Huset burde altså ikke være malet med plastmaling, men derimod med en anden egnet maling, netop henset til husets alder.

Tilbudet på udbedring taler ligeledes for en værdiforringelse, allerede fordi vi ikke kan sælge huset uden at oplyse om manglen, hvorved en køber må forventes at kræve et afslag i købesummen svarende til udbedringsomkostningerne.

Derudover må udbedring være nødvendig for at undgå yderligere skader på huset i form af revnedannelser, hvor fugt kan trænge ind og medføre yderligere skader."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 21/2 2007 til nævnet anført:

"Ved vurderingen af, om det anmeldte forhold er en skade i ejerskifteforsikringens forstand skal skadebegrebet eller policens øvrige betingelser være opfyldt. For at skadebegrebet er

opfyldt er det afgørende om bygningsdelen (de 2 facader på sidebygningen) adskiller sig nævneværdigt i forhold til andre intakte bygningsdele i god vedligeholdelsesstand og om der som følge heraf - er indtrådt en skade (som defineret) eller nærliggende risiko for skade (som fortolket af Ankenævnet for Forsikring).

Henset til besigtigelseskonsulentens observationer, er det selskabets opfattelse, at afskalningerne ikke afviger fra tilsvarende intakte facader, der er opført på samme måde i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er endvidere selskabets opfattelse, at afskallingerne ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme fra 1934. Uanset alder, er det selskabets opfattelse, at malet murværk altid vil være mere vedligeholdelse og observation end ejendomme med råt murværk, der hverken er malet eller pudset.

Klager anmeldte forholdet på ejendommen 1 år og 7 måneder efter overtagelsen. Ud fra besigtigelseskonsulentens observationer, er det endvidere selskabets opfattelse, at afskallingerne på sidebygningens 2 facader er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen og kan henføres til sædvanligt slid og bygningens manglende vedligeholdelse på disse 2 facader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …

4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
  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.

…
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen."

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten er nævnt, at facaden har enkelte revner i facade og afskallet maling på skalmur. Forholdet betegnes som en K1 skade. Nævnet finder det ikke godtgjort, at den anvendte maling på tidspunktet for udførelsen udgør en fejlbehandling. Henset hertil finder nævnet efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade, der er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann