785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.250:

xxxx xxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afskrivning i forbindelse med erstatning for forkert facadebehandling. Derudover klages der over selskabets sagsbehandlingstid.

Selskabet henviser til, at afskrivningen er foretaget på baggrund af en konkret vurdering af facademalingens tilstand og alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1917, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 25/10 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/7 2002. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der er små bevægelsesrevner i pudsede overflader, samt mindre revne over terrassedør og nordvendt vindue på 1. sal.
...				
	8.0 Tagkonstruktion			
…				
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3		Tagrende på karnap er med manglende funktion og bør udskiftes."

Det fremgår af sagen, at klagerne den 26/5 2006 telefonisk til selskabet anmeldte, at facaden på deres ejendom var begyndt at skalle af. De oplyste, at der var tale om en kalket facade, der var blevet malet med plastikmaling. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 11/7 2006 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Ejendommen er erhvervet for ca. 4 år.
Køber har ikke fortaget nogen vedligeholdelse udvendig af facaden siden indflytning.

Ejendommen er en ældre patriciervilla, indrettet med høj kælder og derved også høj udv. sokkel. Ejendommen er 1 1/2 plan med udnyttet tagetage. Der forefindes div. refensfremspring i murværk samt der er en enkeltfront espice (kvist).

Ved besigtigelsen blev foreviste ydervægge samt sokkel som partielt havde store afskalninger. Afskalningerne består i at malede flader falder af, men enkelte steder er der også puds faldet ned.

Afskalningerne er store.
Ftag. udtalte at efter vinteren i 2005/2006 var svigtet accelereret. Dette er ej heller unormalt når først svigtet forefindes.

Ftag. har i forbindelse med svigtet rettet henvendelse til firma. Dette har vurderet den udv. malerbehandling til en fejlbehandling. Behandlingen er udført af plastmaling.

Som underlag til denne behandling er ydervæggen pudset med mørtel og overfladebehandlet med en kalkholdig malingstype. Dette kan ses de steder hvor fladerne er nedfaldet at underlaget har en anden farve.

Ftag. er blevet gjort opmærksom på at facader med en udv. behandling kræver en del vedligeholdelse.
Forholdet vurderes umiddelbart større end det normalt er for udv. facademurer med malerbehandling udv.

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Jf. ovenstående.

Der vurderes at den malede overflade er mellem 5-10 gl.

…

14. Var skaden eller risikoen for skaden tilstede ved købers overtagelse af ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
Ja.
Sælger har foretaget malerbehandlingen.
Den nøjagtige alder kan ikke oplyses, men vurderes at være mellem 5-10 år.

15. Er det sandsynligt, at sælger var bekendt med skaden? Hvis ja, begrund svaret. *Nej*

16. Er der sandsynligt, at køber var bekendt med skaden, da han overtog ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
Nej

17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
Ja.
Udv. overflader kræver meget vedligeholdelse.
Værdiforringelsen vurderes til 70 %."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 7/9 2006 til klagerne:

"Vi skal beklage den lange sagsbehandlingstid.

Vi har noteret, at huset er en Patriciervilla fra 1917 der er indrettet med kælder og derved høj udvendig sokkel samt at forsikringen er tegnet den 25. oktober 2002. Ifølge vores oplysninger er malerbehandlingen af facaderne mellem 5 og 10 år gammel.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at facaderne var med store afskalninger. Afskalningerne består af malerflader samt puds der falder af.

Vedrørende facaderne
Det er alment kendt, at man skal vedligeholde sine facader, samt at malerbehandlinger holder i 5-7 år når der er tale om et hus fra 1917.

Vores taksator har dog vurderet, at forholdet vedrørende facaderne er værre end i et tilsvarende hus, der er blevet malerbehandlet indenfor 5 til 10 år. På baggrund af dette dækker forsikringen udbedring af facaderne.

Det fremgår af betingelsernes pkt. 9, at Tryg kan nedskrive erstatningen når det skaderamte er mere forringet end 30 % på grund af slid og ælde.

I den konkrete sag har G.S. vurderet, at erstatningen skal nedskrives med 70 % på baggrund af den manglende vedligeholdelse, samt alderen på malerbehandlingen."

Sandblæseren P.S. anførte i skrivelse af 10/6 2006 til klagerne:

"Tryg Forsikring beder om en redegørelse vedr. skade på facaderne. Sender hermed forklaring og pris på en udarbejdelse af facaderne.

• Beskrivelse af det anmeldte forhold, samt årsagen til forholdet.

Facaderne rundt på stuehuset, krakelerer da man har malet oven på kalk, uden at rengøring/afrenset de pudset facaderne for kalk m.m. inden der er blevet malet, med den nuværende farve.

• Eventuelt en beskrivelse fra din håndværker og gerne med en overslagspris på reparation.

Facaderne sandblæses rene for kalk m.m. for at komme i bund, til rent underlag, for at få vedhæftning til videre arbejde (vandskuring) og diverse reparationer på murværket."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 27/9 2006 til selskabet:

"Jeg har modtaget kopi af Deres skrivelse af 7. september 2006 til min klient, hvor De anfører, at erstatningen skal nedskrives med 70 % på baggrund af den manglende vedligeholdelse samt alderen på malerbehandlingen.

De anfører herunder, at det er alment kendt, at man skal vedligeholde sine facader, samt at malerbehandlinger holder i 5-7 år, når der er tale om et hus fra 1917.

Den første del af sætningen er en almindelighed, men jeg hører gerne, om De har nærmere oplysninger om, hvor man kan se, hvor længe facademaling skal kunne holde.

Jeg har fået oplyst, at huset blev malet ca. 2 år før, at min klient flyttede ind i november 2002, svarende til ca. år 2000."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 21/11 2006 til klagernes advokat:

"Som meddelt i vores brev af 7. september er forholdet vedrørende malerbehandlingen af facaderne dækket af forsikringen. Jævnfør forsikringsbetingelsernes afsnit 9, er der foretaget en afskrivning på facadebehandlingen med 70 % på baggrund af slid og ælde.

Vi skal på baggrund af Deres henvendelser uddybe vores begrundelse for den foretagne afskrivning.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at facaderne enkelte steder fremstod med afskalninger af maling samt puds. Største afskalninger var ved karnappen. Facadernes stand vurderedes dårligere end tilsvarende facader malerbehandlet indenfor en periode på 5-10 år.

Ved vurderingen af afskrivningen i erstatningen sammenholder vi facadernes konkrete tilstand på Deres klients ejendom med den forventede tilstand såfremt behandlingen var foretaget korrekt.

Korrekt behandling af malerbehandlede facader indebærer, at der hver for 2. til 3. gang, der påføres ny facademaling, foretages en fuldstændig afrensning af facaderne. Dette skal gøres for at sikre tilstrækkelig vedhæftning af den påførte maling.

Som anført af Dem har den tidligere ejer påført maling omkring år 2000, hvorfor malerbehandlingen ved skadestidspunktet havde en alder på ca. 6 år. Ved denne behandling sad der maling fra tidligere malerreparationer, hvilket kunne ses der, hvor malingen er skallet af.

Der findes ikke entydige opgørelser over levetid på facademaling. Dette skyldes, at der er flere faktorer, der har indvirkning på levetiden, herunder malingstype, ejendommens beliggenhed, ejendommens konstruktion mv.

Det er dog vores vurdering, at selvom ejendommen havde været påført korrekt malerbehandling, ville denne kun have holdt i yderligere 3-4 år, hvorefter det alligevel ville være nødvendigt at afrense helt i bund og foretage fornyet malerbehandling.

Det er oplyst, at der ikke i Deres klients ejertid er blevet foretaget nogen løbende vedligeholdelse af facademalingen.

…

Den manglende funktion af tagrenden ved karnappen som nævnt i tilstandsrapporten, har også haft betydning for malingens tilstand ved karnappen. Skader, der kan henføres til til-

standsrapportens oplysninger er ikke omfattet af forsikringen. I stedet for direkte at fratrække udgifter til denne del af facaden, har vi ladet det indgå i den fastsatte afskrivning.

Der er således i vurderingen af den fastsatte afskrivning på 70 % taget højde for ovennævnte forhold og samtidig taget hensyn til den forøgede levetid, som en ny malerbehandling af facaderne vil medføre."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 12/2 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at foretage en afskrivning på 70 %. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Det gøres gældende, at der ikke skal foretages fradrag for slid og ælde. Skadeårsagen vedr. afskalninger af maling og puds skyldes, jfr. vedlagte erklæring fra sandblæser O.S. af 10. juni 2006, at man har malet oven på kalk uden at rengøre/afrense de pudsede facader for kalk m.m., inden de er blevet malet med den nuværende farve.

Forholdet var skjult for min klient og den bygningssagkyndige, som kun beskriver forholdet på facade og gavl med K1.

Tryg Forsikring har på intet tidspunkt taget stilling til, at behandlingen af facaden ikke er udført i overensstemmelse med god håndværkerskik, idet man har anvendt forkert maling oven på kalk.

Argumentet fra Tryg Forsikring om, at der er tale om manglende vedligeholdelse fra forsikringstagerens side ses endvidere at være irrelevant, idet der ikke er tale om manglende vedligeholdelse, men 'mangelfuld' behandling af facaden.

Jeg skal dog ikke undlade at bemærke, at det er Tryg Forsikring, som har bevisbyrden for den manglende vedligeholdelse af husets facade, hvilket fremgår af en ankenævnskendelse, trykt i Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling 2002 side 2100. Tryg Forsikring ses ikke at have løftet denne bevisbyrde, hvorfor selskabet ikke har noget grundlag for at nedskrive erstatningen på denne baggrund."

Selskabet har ved skrivelse af 20/3 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vurderingen, af om der skal ske afskrivning i henhold til forsikringsbetingelserne, skal ske ved en konkret vurdering af alder, sædvanlig levetid, oplysningerne i tilstandsrapporten og facadernes generelle udseende ved besigtigelsen.

Ifølge oplysningerne om besigtigelsen er der tale om en facademaling, der er mellem 5 og 10 år gammel, hvilket bekræftes af vores forsikringstageres advokat, der anfører, at facaden er malet ca. 2 år før vores forsikringstageres overtagelse af ejendommen. Der kan ikke ses tegn på, at facaderne er blevet vedligeholdt i de 4 år, hvor vores forsikringstagere har været ejere af ejendommen. Facaderne har blandt andet i området ved karnappen været udsat for stor vandpåvirkning, jf. bemærkningen om tagrenden i tilstandsrapportens punkt 8.6, der har fået betegnelsen kritisk skade.

Pudsede facader kræver mere vedligeholdelse end murstensfacader. Da vores forsikringstagere ikke har foretaget nogen form for vedligeholdelse i de 4 år, hvor de har ejet ejen-

dommen, og der skønnes at være tale om en fejlbehandling af facaderne ved seneste renovering, så fremstår facaderne i en ringere stand, end hvad man kan forvente af ejendomme af tilsvarende alder. Vi har givet dækningstilsagn til ny facadebehandling, fordi vi har skønnet, at fejlbehandlingen har været medvirkende årsag til den forøgede tendens til afskalning. Samtidig gør vi afskrivning gældende på grund af facadebehandlingens alder, samt det forhold, at vores forsikringstagere har forsømt at vedligeholde facadebehandlingen siden ejendommens overtagelse.

Henset til at facaderne bærer præg af, at vores forsikringstagere ikke har vedligeholdt facaderne igennem 4 år samt det forhold, at facadepuds har en begrænset levetid, er det vores vurdering, at den angivne afskrivningsprocent på 70 % i forhold til nyværdien kan fastholdes på baggrund af den konkrete vurdering, som vores taksator her foretaget ved besigtigelsen. Ved denne vurdering lægger vi også vægt på de oplysninger, som vores forsikringstagere har fået via tilstandsrapporten, hvor der nævnes risiko for skader på grund af en defekt tagrende, samt at der er små bevægelsesrevner i de pudsede overflader, samt mindre revner over terrassedør og nordvendt vindue på 1. sal. Afskalningerne er værst i området omkring karnappen på grund af fugtpåvirkningen fra tagrenden. Facadepuds, som ikke vedligeholdes hyppigt og/eller udsættes for store mængder fugt, er yderst sårbart, idet der er stor risiko for, at fugt trænger ind i revner og sprækker, hvilket medfører afskalninger og frostsprængninger. Vi vedlægger kopi af fotos af facaderne, som bekræfter ovenstående.

Advokaten anfører i sit brev af 7. november 2006, at almindelig vedligeholdelse ikke ville have hjulpet, da grundfladen var forkert behandlet. Vi er ikke enige i dette. Almindelig vedligeholdelse af facadebehandlingen ville som nævnt ovenfor have begrænset muligheden for fugtindtrængning og dermed yderligere afskalning, ligesom det i øvrigt hører til den almindelige og påregnelige vedligeholdelse af malede facader, at facaden for hver anden eller tredje behandling skal afrenses fuldstændig for maling, ligesom grundfladerne renses for at sikre fuld vedhæftning til underlaget. Der er således alene tale om, at fejlbehandlingen af facaden har fremskyndet tidspunktet for den sædvanlige og fuldstændige afrensning af facaden inden påføring af ny maling. På denne baggrund indebærer afrensning og maling af facaden på nuværende tidspunkt en betydelig forbedring for vores forsikringstagere i forhold til den stand, som facaderne ellers kunne forventes at være i, såfremt disse ikke var fejlbehandlede i forbindelse med den seneste renovering af facaderne for 5-10 år siden. Den herved opnåede forlængelse af facadebehandlingens levetid bør der naturligvis ske fradrag for.

Det bemærkes, at der ikke findes egentlige levetidstabeller for facademaling, idet dennes levetid afhænger af malingstype, ejendommens beliggende, ejendommens konstruktion og dennes generelle vedligeholdelse.

Sagsbehandlingstid
Vores kundes advokat påklager den sagsbehandlingstid som vores forsikringstagere har været udsat for. Vi kan kun beklage dette. En medvirkende årsag til sagsbehandlingstiden er, at forholdet er anmeldt og besigtiget i en sommerferieperiode, hvor vi efter modtagelsen af rapporten ikke kan komme i kontakt med taksator før efter 3-4 uger for at stille supplerende spørgsmål til taksatorrapporten. Vi beklager den gene, som dette har medført for vores forsikringstagere.

Konklusion
På baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen, fastholder vi vores ret til at foretage afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1, da en fuld afrensning af facaderne vil give vores forsikringstagere en forbedring i forhold til facadernes tilstand uden fejlbehand-

lingen. Vi afventer derfor nu nævnets afgørelse samt forsikringstagernes indsendelse af et nyt tilbud, der kun indeholder arbejde forbundet med det dækningsberettigede forhold."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 24/4 2007 over for nævnet anført:

"Det bestrides og det fastholdes, at årsagen til afskalningerne ene og alene skyldes fejlbehandling af facaderne.

Tryg Forsikring anfører i sit svar på s. 4, 3. afsnit, at min klient ikke har foretaget nogen form for vedligeholdelse i de 4 år, hvor de har ejet ejendommen.

Der ses ikke at foreligge nogen form for dokumentation for denne udokumenterede påstand, og det gøres derfor gældende, at Tryg Forsikring ikke har løftet bevisbyrden for denne [manglende] vedligeholdelse af facaderne.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring anser Tryg Forsikring for at have løftet bevisbyrden vedrørende manglende vedligeholdelse af facaderne gøres det gældende, at der ikke er nogen årsagssammenhæng mellem den manglende vedligeholdelse og facadernes nuværende tilstand, idet man i sagens natur ikke kan vedligeholde en fejlbehandling af facaderne.

Facaderne ville under alle omstændigheder skulle sandblæses rene for kalk for at komme i bund til et rent underlag for at få vedhæftning til de videre arbejder (vandskuring og diverse reparationer på murværket), jf. udtalelse fra sandblæser P.S."

Nævnet har modtaget billeder af ejendommens facade til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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. Manglende bygningsdele kan være en skade."

Nævnet udtaler:

Nævnet må medgive klagerne, at selskabets sagsbehandlingstid ikke har været optimal, hvilket nævnet har bemærket, at selskabet har beklaget over for klagerne.

8. 71.250

2 medlemmer udtaler herefter:
Efter vor gennemgang af sagen, herunder oplysningerne om facademalingens alder og bygningens konstruktion, finder vi det tilstrækkeligt godtgjort, at den beskadigede facade er i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

1 medlem finder, at afskrivningsprocenten på grund af fejlbehandling af facaden ikke kan fastsættes så højt, som gjort af selskabet.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann