786/07

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.302:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, påstår ved sin advokat selskabet tilpligtet at anerkende behandlingen af ydervæggene som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det ikke på det foreliggende grundlag finder det godtgjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klagen over selskabet også vedrørte en fugtplet på loftet i et kælderværelse. Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet imidlertid anerkendt dette forhold som en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 6/1 2006, at den forsikrede ejendom er opført i 1948. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/4 2006.

Det fremgår af sagen, at klageren umiddelbart efter overtagelsen konstaterede, at malingen på ejendommens ydervægge flere steder var boblet op. Efter aftale med selskabet rekvirerede klageren en håndværker til at besigtige forholdet.

Af skrivelse af 8/6 2006 fra V. Snedker og Tømrerforretning fremgår bl.a.:

> "Ydervægge:
> 1. Afskalning af vægmaling, væggene kan ikke ånde
> 2. Alle facader på huset
> 3. Forkert maling, burde have været vandskuret med åndbar maling/vandskuring
> 4. Udbedring: Sandblæsning - utørring
> 5. Vandskuring med Skalflex 2000 i farve
>
> kr. 104.450,-"

Den 26/6 2006 blev forholdet besigtiget af selskabets bygningskonsulent. Af skaderapporten af 3/7 2006 fremgår bl.a.:

> "- 1. Udvendig maling af huset.
> Malingen er nogle steder boblet op, det er særligt malingen over fugerne. (Se billederne). Jeg kan ikke sige hvad årsagen er, jeg har kradset i materialet, det ser pænt og rent ud. Der er ikke noget der tyder på at muren ikke har været gjort ren før malingen."

Efter modtagelse af rapporten fra bygningskonsulenten meddelte selskabet ved skrivelse af 4/7 2006, at det ikke fandt det godtgjort, at forholdet udgjorde en dækningsberettigende skade.

Klagerens advokat har over for nævnet fastholdt, at behandlingen af ydervæggene udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 19/2 2007 bl.a.:

> "… der er tale om forkert anvendt maling, fordi den ikke er åndbar. Det forhold at den ikke er åndbar betyder, at der kan trænge fugt ind i huset, hvilket kan give problemer udefra med risiko for råd og svamp samt frostskader …
>
> Såfremt køber ville skulle sælge ejendommen på nuværende tidspunkt ville køber været forpligtet til at oplyse, at der var anvendt forkert ikke åndbar maling. Det fastholdes, at den forkert anvendte maling er en skade i sig selv, og at den medfører alvorlig risiko for ejendommen, herunder for fugt, frostskader m.v."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 8/3 2007 bl.a.:

> "Forsikringstager gør gældende, at malingen er diffusionstæt, hvorved der samler sig fugt inde bag ved denne. Til dette skal vi anføre, at det ikke er oplyst hvilken type maling der er malet med. Endvidere er der tale om et malet murstenshus, hvor klimaskærmen udgøres af mursten og fuger, og der er ikke sandsynliggjort skader eller nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af afskallet maling. Normalt vil en bygning ikke tage skade af, at maling skaller af, da mursten og fuger i sagens natur kan modstå fugt. Det forhold at malingen skaller af, er ikke i sig selv et dækket forhold, men alene kosmetisk og udtryk for et vedligeholdelsesbehov, hvilket er undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelserne, pkt. 17 f."

Ved skrivelse af 15/6 2007 har klagerens advokat fremsendt rapport fra firmaet R. A/S, som på vegne af firmaet S. Ingeniør- & Byggeforretning A/S har foretaget besigtigelse af ejendommens facademaling. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**AKTUEL TILSTAND**
Facaderne fremstår opmuret i en rød maskinsten der efterfølgende er malet med flere lag maling hvoraf det underliggende er afsmittende. Slutmalingen er foretaget med en dispersionsholdig maling.

Det ses afskalninger i fuger og på murstenen.

Partielle steder er murstenene eroderet og fugerne blød og dryssende.

Enkelte steder kan malingen skrabes af murstenene og det underliggende lag maling ved påvirkning af en fingernegl hvilket indikerer dårlig vedhæftning til mursten samt det underliggende lag maling.

Vores behandlingsforslag sigter derfor på en afrensning til sund bund, udbedring af skader og vage punkter i konstruktionen samt etablering af en effektivt beskyttende og holdbar overfladebehandling."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 26/6 2007 bl.a.:

"Den fremlagte erklæring angiver ikke hvilken maling der er malet med, data for malingen, om den er diffusionstæt og hvornår malingen er påført.

På det foreliggende grundlag er der ikke ført bevis for en fejlbehandling."

Klagerens advokat har efterfølgende oplyst, at malingen er påført "i november måned".

Advokaten har desuden anmodet en bygningskonstruktør fra firmaet S. Ingeniør- & Byggeforretning A/S om at undersøge, om der er anvendt forkert maling. Hertil svarer bygningskonstruktøren i skrivelse af 29/6 2007 bl.a.:

"Da vi ikke ved præcis hvilken type maling der er anvendt, kan vi ikke oplyse noget om diffusionstæthedsgraden.
Umiddelbart kan vi ikke hjælpe yderligere på nuværende tidspunkt."

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, 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.

14.3

Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4

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.

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

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 der er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at behandling af ejendommens facader udgør en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen