790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.728:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren er tilstrækkeligt advaret om forholdet i tilstandsrapporten, ligesom forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Den forsikrede ejendom er opført i 1924, og klageren overtog ejendommen den 1/11 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/5 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1.0 Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og afskalninger.
		K2	Sokkel er med revnedannelse mod øst og syd med videre forløb op i murværk.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Murværk over og under vindues- og døråbninger har mindre revnedannelse.
		K1	Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader.
		K2	Murværk har revner mod øst og syd. Se også punkt 1.2 - K2..
	3.7 Vægbeklædninger	K1	Revne i væg under vindue i stuen."

Efter det oplyste i sagen anmeldte klageren i marts 2006, at der var konstateret afskalninger i husets maling på facaderne.

På baggrund af anmeldelsen foretog selskabets bygningskonsulent besigtigelse af ejendommen og han har i rapport af 8/12 2006 bl.a. anført:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**

a) Maling på ydervæggene skaller af.
Der er konstateret afskalning af facademalingen, det er især på gavlen mod syd, men der er mindre afskalning generelt på alle facader. Der er mindre områder med skruk pudsreparationer, dette vurderes at skyldes forkert pudsstyrke i forhold til eksisterende puds. Årsagen til afskalningen er manglende afrensning af gammelt kalk m.m. inden påkørelsen af ny maling. Facaderne er udsat for en del vind og vejr, da der kun er meget lidt udhæng. Bygningen er fra 1924, det vides ikke hvornår bygningen sidst blev malet. ft. overtog ejendommen 01.11.2005 afskalningen opdages og anmeldes de. 22.03.2006.

...

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret.
a) Nej, der har sikkert ikke været nogen afskalninger på besigtigelsestidspunktet.

...

14. Er det sandsynligt, at sælgeren har været bekendt med skaden/skaderne ved salget af ejendommen? Begrund svaret.
a) Måske, Sælger har måske malet facaderne pga. salget.

...

15. Tag stilling til en eventuel værdiforringelse - er den større end 30 %? Hvis ja, opgør da værdiforringelsen og begrund svaret.
a) Vides ikke hvor gammel facademalingen er. Umiddelbart nej."

Der blev i forbindelse med besigtigelsen optaget billedrapport, der er forelagt nævnet.

Selskabet afviste på baggrund af rapporten at dække det anmeldte forhold med henvisning til, at bygningens værdi og brugbarhed ikke var nævneværdigt nedsat.

Klageren var utilfredsfreds med selskabets afvisning af dette forhold, og har i klage til nævnet af 29/4 2007 nedlagt påstand om, at selskabet bliver pålægges at afrense ydermure, behandle disse samt male dem på ny.

Til støtte for sin påstand har han i supplerende redegørelse bl.a. anført:

> "En prof. bygningssagkyndig der udfærdiger en tilstandsrapport på et hus der er sat til salg, burde ved første øjekast på et murværk som vort, se at det ikke er behandlet korrekt, og medtage det i sin rapport, hvilket han dog har undladt.
>
> Det er helt klart at huset aldrig var blevet købt, uden prisreduktion, svarende til reparationsprisen.
>
> Det er min helt klare opfattelse at den bygningssagkyndige har svigtet på det groveste ved ikke at påføre denne fejlbehandling af murværket, som efter min mening må dækkes af selskabet, se fugtindhold i muren iflg. rapport fra B. & J. A/S. Fugten vil formentlig skade murværket på sigt.
> ...
> Det er ligeledes helt tydeligt at de udvendige mure er blevet sminket op med maling for at skjule diverse afskalninger, umiddelbart før huset er sat til salg, idet man ikke har nået at male soklen som var oversprøjtet med forholdsvis frisk maling af samme farve som murerne."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 4/6 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Det er ikke oplyst i hvilket omfang der er afrenset kalk, kun at der er områder hvor der er kalk under den maling der er anvendt. Den maling der er anvendt, er benævnt som plastmaling og formentlig ikke den bedst egnede til formalet, men omvendt ved vi ikke hvilken type der er tale om og dens egenskaber m.h.t. diffusionsåbenhed m.m. Vi ved heller ikke hvor mange lag maling der er påført ejendommen.
>
> Det er vores opfattelse ud fra en samlet betragtning, at forsikringstager er advaret via tilstandsrapporten om revner. Forsikringstager havde under alle omstændigheder en vedligeholdelsesopgave foran sig vedrørende facaderne. Da facadernes revner tillader fugt at trænge ind i muren fremmer dette afskalningerne. Henset til denne vedligeholdelse, der skal foretages som følge heraf og til at der egentlig ikke er en nedsat værdi eller brugbarhed i denne sammenhæng af murværket ved at maling skaller af (ej heller nærliggende risiko for skade - der er allerede advaret om skade som følge af revnerne), fastholder vi vores afgørelse, hvorefter der ikke er tale om en dækket skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

...

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 vedligeholdelsestand.

...

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."

Nævnet udtaler:

Klageren er i tilstandsrapporten advaret mod områder med løst sokkelpuds og afskalninger. Dette forhold udgør derfor ikke en skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der er foretaget en sådan fejlbehandling af facaden, at nævnet kan pålægge selskabet nogen dækningsforpligtelse i den anledning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen