790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.834:

xxxxx xxxxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 ejerskifteforsikring i Dansk Bolig Forsikring A/S, påstår ved deres advokat selskabet tilpligtet at anerkende, at facadepudsningen udgør en dækningsberettigende skade.

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 - henset til bygningens alder og opførelsesmetode - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 30/1 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1915. Klagerne erhvervede ejendommen for 2.900.000 kr. og der blev i den forbindelse givet et prisnedslag på 95.000 kr. "grundet lejlighedens og ejendommens stand". Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/5 2005, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 30/8 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Udvendigt murværk fremstår med enkelte mindre revner
	K2	og stedvis løst/afskallet puds.

…

Karakterer: … K1 Mindre alvorlige skader K2 Alvorlige skader …"

Det fremgår af anmeldelsen, at klagerne - i forbindelse med reparation af puds på ydermuren - konstaterede, at pudsen havde løsnet sig. Forskellige fagfolk, herunder en murer og en arkitekt, havde herefter gjort klagerne opmærksomme på, at pudsningen var fejlagtigt udført, idet der var anvendt plast-/gummibelægning oven på pudsen, hvilket medførte, at huset ikke kunne "ånde".

Den 9/11 2006 blev forholdet besigtiget af selskabets taksator. Af taksatorrapporten af 3/1 2007 fremgår bl.a.:

"Ejendommen er opført med støbte kælderydermure (sokkel). Ydermure er fundmurede vægge med både pudsede bagmure og pudsede facader. Desuden murede skillevægge.
…
Ved besigtigelsen kunne der partielt konstateres større og væsentlige afskalninger og buler i pudslaget. Ved bankeprøver kunne der partielt konstateres manglende vedhæftning. Andre steder sad pudslaget godt fast.

FT fortæller at en nabo har oplyst til ham, at ejendommen er blevet malet med denne blå maling for ca. 5 år siden. FT har boet i ejendommen i 1½ år og forholdet har udviklet sig lidt for at brugt FTs egne ord.

Ved besigtigelsen udtog jeg en malerprøve. Malingen kan konstateres at være meget elastisk og sej, hvilket antyder at der er anvendt plastic maling.

Det kan desuden konstateres, at facader generelt er ført ned i kontakt med terræn, hvilket medfører risiko for fugtopsugning i facader og pudslag.
…
Det må konkluderes, at omfanget af de konstaterede afskalninger er udsædvanligt i forhold til at malerbehandlingen kun er 5 år gammel, men det er sandsynligt at pudslaget er meget ældre og at pudslaget inden malerbehandlingen har været i ringe kvalitet og uden vedhæftning.

Det må dog nævnes, at den anvendte maling, som fremstår plasticagtig, kombineret med det forhold, at facader er ført ned i kontakt med terræn, kan medføre de konstaterede skader.
Terrænforholdene kan medføre en forøget opfugtning og malingen kan medfør ringe mulighed for ventilation af ydermurene. Denne kombination vil med overvejende sandsynlighed medføre afskalninger i maling og pudslag.

Det må dog konkluderes, at anmærkningen med K2 i tilstandsrapporten er en korrekt anmærkning af det konstaterede skadesbillede.

> Som udbedring vil jeg anbefale sandblæsning af facaderne og udførelse af nyt pudslag og malerbehandling. Det er vigtigt at der anvendes cementmaling og at eventuelle revner og defekte udbedres før oppudsning."

Efter modtagelse af taksatorrapporten meddelte selskabet ved skrivelse af 23/1 2007, at klagerne var behørigt advarede om ydervæggenes tilstand, hvorfor forholdet ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang."

Ved skrivelse af 1/3 2007 anmodede klagernes advokat om en revurdering af selskabets afgørelse. Til støtte for påstanden om, at forholdet skulle anerkendes som en dækningsberettigende skade, anførte advokaten, at facademalingens "kontakt med terrænet burde have givet den bygningssagkyndige anledning til at udtrykke større betænkelighed ved forholdet, evt. i form af en anmærkning om UN".

Da selskabet ved skrivelse af 25/4 2007 fastholdt sin afgørelse, blev sagen indbragt for nævnet med påstand om, at selskabet skulle anerkende, at skaden var omfattet af ejerskifteforsikring. Til støtte herfor anfører advokaten, at "prisafslaget i forbindelse med klagerens køb af ejendommen på kr. 95.000,- ikke på nogen måde blev henført til ejendommens facademaling."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 21/6 2007 bl.a.:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke er klart forkert eller misvisende beskrevet i tilstandsrapporten.
> …
> Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager på baggrund af anmærkningerne er blevet gjort opmærksom på, at der måtte kunne forventes afholdelse af udgifter til udbedring af dette forhold.
>
> Det er ydermere selskabets opfattelse, at det nedslag på 95.000 kr. der er givet i købesummen grundet '*… lejligheden og ejendommens stand*', og så er relateret til forholdet vedrørende det løse puds. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der ikke er anmærket forhold af alvorligere karakter end K2 på ejendommen. Det er derfor selskabets opfattelse, at nedslaget nødvendigvis også må relatere sig til forholdet vedrørende pudslaget. Klager er således efter selskabets opfattelse, allerede ved indgåelse af købsaftalen blevet kompenseret for dette forhold."

Nævnet har fået forelagt taksatorens fotos af facaden.

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.
…
4. Undtagelse 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."

Nævnet udtaler:

Af punkt 3.1. på side 6 i tilstandsrapporten vedrørende facader/gavle fremgår det bl.a., at det udvendige murværk stedvist fremstår med løst/afskallet puds. Forholdet har fået karakteren K2.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder især oplysningerne om ejendommens konstruktion, der medfører risiko for øget opfugtning af murværket samt tilstandsrapportens karaktergivning og bemærkninger om murværkets løse puds, finder nævnet, at klagerne var tilstrækkeligt advarede om facadernes dårlige tilstand forud for overtagelse af ejendommen. Uanset at det ikke er nævnt i tilstandsrapporten, at murværket muligvis er fejlbehandlet, finder nævnet således, at selskabet med henvisning til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser har været berettiget til at afslå dækning som sket.

5. 71.834

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen