790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.877:

xxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxx xxxx
xxxxxxxx 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 :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet har tilbudt at erstatte 50 % af udgifterne til en partiel udbedring af facaden bl.a. med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1959. Klagerne overtog ejendommen den 1/1 2002 på baggrund af tilstandsrapport dateret 20/8 2001.

I april 2005 anmeldte klagerne, at dele af forskallingsmuren faldt ned, da de slog puds af soklen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 31/5 2005. Af besigtigelsesrapporten dateret 8/6 2005 fremgår bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne?**
I forbindelse med at Ft vil afbanke sokkelpuds på nordsiden af oprindelige hus, ved vestlige hjørne, falder der ca. 0,2 m² kalksandstensskaller ned.

Ved besigtigelsen kunne ovenstående konstateres, samt at praktisk talt al sokkelpuds på den oprindelige bygning fra 1959 er skruk, og med afskallet maling og revner.
Endvidere konstateres at de pålimede kalksandstensskaller ligeledes er skrukke i et niveau på 0,5 til ca. 1 m over soklen.
Det drejer sig om gavlene mod nord henholdsvis syd samt vestfacaden og den 'frie del' af østfacaden (hvor den støder sammen med tilbygning).

Årsagen til forholdene er tilsyneladende at man, dels har haft en gammel sokkelpuds og vægpuds som har været lidt dårlig i vedhæftningen - og dels har pålimet skaller og oppudset soklen udenpå den eksist. overfladebehandling, som på umiddelbart vurderet er kalk. Man har pudset udenpå den eksist. sokkel for at få overflade skaller binding med overflade sokkel.

Man burde selvfølgelig have afrenset den kalkede overflade inden man lavede flere overflader. Puds og fliselim m.v. vil ikke kunne opnå optimal vedhæftning på den kalkede overflade.

Arbejdet er formentlig lavet i 1976, hvor der er tilbygget. På tilbygningen kan der ikke registres problemer med skruk sokkelpuds og skaller.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom?

Som sådan mener jeg ikke brugbarheden er nedsat - huset kan bruges og der trænger ikke umiddelbart fugt ind, men på længere sigt vil der kunne ske yderligere skade.

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen?

Ja - i et eller andet, formentlig mindre omfang, har skaden været der.

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret.

Ja - i TR er nævnt både løs sokkelpuds og skrukke skaller - men det reelle omfang er der formentlig ingen der har været bekendt med.
…
10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret.

Ja - jeg mener nok at det burde være en K2 med en beskrivelse af 'mere omfattende områder på oprindelige hus, med løs sokkelpuds og hulhed bag klinker'.
Det ville han uden problemer kunne konstatere ved at lave bare lidt flere bankeprøver.

11. Er skaden/skaderne af kosmetisk/æstetisk karakter? Begrund svaret.

Nej - klimaskærmen er svækket."

Ved skrivelse af 17/6 2005 til klageren meddelte selskabet følgende:

"Ud fra disse betragtninger er det således vores vurdering, at De forud for købet af ejendommen har haft viden om, at der var visse steder med skruk puds, samt skrukke skaller.

Vi er imidlertid ligeledes af den opfattelse, at De ikke har været vidende om det reelle omfang af skrukke områder, samt, at årsagen hertil formentligt er den manglende forbehandling.

Forholdet er således omfattet af forsikringen, dog således at halvdelen af områderne med skrukke kalksandstensskaller, og halvdelen af soklen er indeholdt i den beskrivelse der er i tilstandsrapporten, og som De har været bekendt med inden handlens indgåelse.

Vi vil således ikke kunne tilbyde dækning for halvdelen af udbedringsomkostningerne."

Klagerne indhentede herefter tilbud på udbedring af skaderne. Af tilbudet dateret 22/8 2006 fremgår bl.a.:

"Eksisterende beklædning på facader afhugges.
100 m Rockwool facadeisolering monteres og pudses med to lag puds, net og hjørneforstærkninger.
Der afsluttes med hvis strukturpuds.
Facadeisolering føres ca. 30 cm under terræn.
Der foretages opgravning og tildækning med perlesten langs sokkel.
Under vinduer ilægges nye sålbænke af skiffer.

Tilbudspris excl. moms: kr. 280.500,00

Forudsætninger:
Alle effekter på facader er demonteret før entreprisens opstart.
Beplantning som skal genbruges skal være fjernet før entreprisens opstart.
Gavlspidser isoleres ikke.
Evt. inddækninger ved tag er ikke indeholdt tilbudsprisen.
Flytning el. ændringer af nedløb og brønde er excl. entreprisen."

Klagerne indhentede videre udtalelse fra rådgivende ingeniør B. J. Af udtalelsen dateret 6/10 2006 fremgår bl.a.:

"Den oprindelige del er sandsynligvis bygget i 1959. Den oprindelige bebyggelse omfattede 95 m² foruden garage på 16 m².

Ejendommen er opført i 20 cm porebetonblokke der senere er blevet beklædt med skaller i kanthuggede synopalsten dette gælder også carporten.
…
Formentlig i forbindende med beklædningen med skaller er der tilsyneladende pudset et ekstra lag på soklen.

Tilbygningen er formentlig sket i 1971.

Tilbygningen omfatter parallelbygning på 48 m² opført med bagmur i porebeton og skalmuret med synopalsten. Taget er udført som den oprindelige bygning.

4. 71.877

Desuden omfatter tilbygningen en mellembygning på 30 m² udført med fladt tag. Bygningen er ligeledes opført med bagmur i porebeton og skalmuret med synopalsten,

Der er formentlig samtidig udført en tilbygning til garagen på 18 m² carport.
…
På hovedbygningen ses partielle områder, hvor skaller er faldet af eller sidder løse.
Tilsvarende sidder yderste lag puds løs på dele af soklen.
Den oprindelige garage ses tilsvarende løse skaller.
På tilbygningen ses mindre skader.

Årsagsbeskrivelse:
Vedr. murstensskallerne:
Den oprindelige facade har været pudset og sikkert i samme forbindelse malet med en murmaling som plastikmaling. Ved opsætning af murstensskaller er væggene slet ikke eller i ringe grad blevet afrenset. Dvs. at murstensskallerne er limet direkte på plastikmaling. Så længe malingen bliver siddende vil dette ikke være noget problem, men ved ændrede isoleringsforhold, ændret indeklima kan der nemt opstå kondensdannelser bag malingen og limen. Dette vil medføre frostskader. Yderligere er huset blevet mere belastet af regn efter afskæring af udhæng. Ved mindre forvitringer af malingen vil vandbelastningen på facaden løbe bag malingen, opfugte porebetonen og efterfølgende ved frostvejr vil der uvægerligt ske frostskader også damptryk ved salens opvarmning kan give skader.

Fejlen kan yderligere skyldes at porebeton ikke forsvarlig kan pudses med kalkbaseret mørtel. Det var dog tilladt i 1959.

Endelig kan maling ikke opfattes som bæredygtigt underlag til påklæbning af andet materiale her murstensskaller.

Vedr. soklen:
Soklen er tilsyneladende blevet pudset 2. gang uden nogen form for udkastning eller anden form for etablering af vedhæftning af underlag. Det betyder at vand siver ned mellem 1. og andet lag puds og frostskader er uundgåelige.

Udbedring:
En udbedring af skaderne kan, kun ske ved total aftagning af alle skaller samt puds på sokler. Derefter skal puds enten sandblæses eller mekanisk afrenses helt til bunden. - dvs. alt puds skal af. Derefter skal ejendommen pudses med et godkendt produkt. Fx . STO's lavalkaliske puds - Level-cote. Deres anvisninger incl. opmuring skal følges.

Det er et relativt omfattende pudsesystem, men det eller et tilsvarende skal bruges for udførelse af puds på porebeton.

Afrensningen vil koste kr. ca. 350,00 pr. m².

Prisen vil være ca. 6-700 kr. pr. m² ekskl. moms. Dørhuller og lignende medregning i arealet.
Prisen er uden afsluttende behandling, der ikke skal udføres ved montering af skaller.
Efterfølgende kan skallerne monteres. Prisen herfor bliver ca. 1.300,00 kr. pr. m².
I alt kr. ca. 2.350,00 pr. m² ekskl. moms.

Soklen regnes til samme beløb idet der regnes med en højde på 50 cm (ca. 20 cm under terræn)

5. 71.877

Omfang
De beskrevne beskadigede områder omfatter:
For hovedhuset ca. 122 m²
For garagen ca. 30 m²

(NB carport og skur er ikke medtaget i rapporten, mens garagen tilsyneladende ikke er undtaget. Der er i hvert fald ingen grund til at det skulle være tilfældet.)

Håndværksomkostninger i alt kr. 357.200 ekskl. moms
Tilsyn mv. kr. 30.000,00 ekskl. moms
Eller i alt kr. 387.200,00 ekskl. moms - pris inkl. moms kr. 484.000,00.

Samlet vurdering:
Det er min absolutte vurdering af at have læst tilstandsrapporten, at den er mangelfuld på området. Det er rigtigt som selskabet skriver, at der er registreret fejl, men fejlene er ikke beskrevet som havende det omfang og den betydning som tilfældet er.

Som køber har man ikke haft mulighed for at kunne konstatere omfanget af manglen. I min vurdering ligger også, at problemets art ikke kan være ubekendt for den beskikkede bygningssagkyndige.

Fx burde den bygningssagkyndige vide, at skallerne normalt kun falder af hvis underlaget er fejlagtigt udført, og at der så ville være god mulighed for at skaden breder sig. Der ligger ikke i min udtalelse nogen vurdering af den bygningssagkyndiges juridiske ansvar - ikke en viden jeg har.

Der burde have været taget højde for manglernes farlighed. De er kun noteret som K1 (mindre alvorlig skade) men burde have været K3 (Kritisk skade). Det ville have fået køberen til at være mere på vagt over for denne alvorlige mangel

Alternativer:
Tilsyneladende er omkostningerne med montering af nye skaller højere end omkostningerne for en facaderenovering med facadepuds. Omkostningerne ved facadepuds på de givne arealer inkl. sokkelisolering vurderes til værende lavere.

Derfor anbefales det at isolere huset udv. og pudse hele huset med facadepuds på den gamle del og kun puds på den nyere. Man må dog påregne at der ved fugtpåvirkning kan fremtræde mindre forskelle [af] pudsen på de 2 respektive områder."

Ved skrivelse af 15/11 2006 til klagerne fastholdt selskabet tilbudet om at erstatte en partiel udskiftning af de løse skaller med 50 %.

Klagerne tog herefter kontakt til en advokat, der ved skrivelse af 21/12 2006 påklagede afgørelsen til selskabet.

På opfordring fra klagernes advokat indhentede selskabet herefter tilbud på partiel udbedring af skallerne lydende på 65.000 kr. ekskl. moms. Selskabet fastholdt sit tilbud om at erstatte 50 % af disse udgifter fratrukket klagernes selvrisiko.

Klagerne accepterede en partiel udskiftning, men gjorde opmærksom på, at de ikke ville acceptere farveforskelle, ligesom de ikke kunne acceptere, at selskabet kun ville erstatte 50 % af udbedringsomkostningerne.

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 14/4 2007, at det kun var forpligtet til at erstatte 50 % af reparationsudgifterne og gjorde endvidere opmærksom på, at farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande ikke er omfattet af forsikringen.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har over for nævnet i skrivelse af 21/5 2007 nedlagt følgende påstande:

> "At forsikringsselskabet dækker skaden med 100 % eller mere end 50 %, uanset at den sagkyndige ved udfærdigelse af tilstandsrapport har vurderet skaden som K1,
>
> og at forsikringsselskabet anerkender, at der ikke kan være tale om en partiel udbedring, jfr. indhentet supplerende oplysninger fra flere håndværkere, men specielt byggesagkyndig B.J.,
>
> og at den farveforskel forsikringstagerne evt. måtte acceptere ikke må være af en sådan karakter, at ejendommen under alle omstændigheder skal pudses igen, for at undgå værditab pga udseendet - så giver det ingen mening."

Til støtte herfor har advokaten bl.a. anført:

> "Af B.J.'s rapport fremgår det meget tydeligt, at det ikke vil være muligt at udbedre forholdene partielt, men at en udbedring alene kan ske ved en total aftagning af alle skaller samt puds på sokler, idet fejlen udspringer af en dårlig belægning ved den oprindelige facade. Denne skade har ikke kunnet konstateres, men eventuelt har man kunne bebrejde den oprindelige sagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, at manglen ikke enten har fået en UN eller K3. Jeg forbeholder mig naturligvis i den forbindelse, at der kan være et ansvar hos den sagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten.
>
> Da det formentlig ikke har været muligt hverken for den sagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, eller for køberne, som ikke har nogen håndværksmæssig baggrund, at kunne forudse, hvilke mangler de anførte K1 dækkede over, mener jeg ikke, at køberne kan bebrejdes noget i forløbet.
> …

Som det også fremgår af afgørelsen, er der 4 punkter, hvor parterne har været uenige, og forsikringstagerne har i stort omfang stolet på den sagkyndiges udtalelser, idet denne bekræftes 2 eller 3 håndværkere, der har været og besigtige ejendommen.

1. En partiel reparation vil medføre, at der meget hurtigt kan vise sig betydeligt større mangler, som forsikringsselskabet på forhånd bør kunne give tilsagn om dækning til, da der åbenlyst i det tilfælde vil vær tale om skjulte og ukendte fejl, som har eksisteret på tidspunktet for ejendommens overdragelse, og derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens bestemmelser.

2. Der bør derfor ikke ske en partiel reparation, men en total renovering af facaden, jfr. anbefaling fra den bygningssagkyndige.

3. Nykredit bør dække 100 % af udbedringsomkostningerne. Den omstændighed, at forholdene oprindeligt har været anført som K1, kan ikke medføre en halvering af selskabets dækningspligt.

4. En mindre farveforskel skal accepteres af forsikringstagerne i henhold til forsikringsbetingelserne. Hvis farveforskellen vil være en betydelig farveforskel, som vil forringe ejendommens værdi, vil det ikke skulle accepteres af forsikringstagerne."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 18/6 2007 bl.a. anført:

"Forsikringstagers rådgivere tager udgangspunkt i en totalrenovering af facaden på det oprindelige hus, hvor vores konsulent vurderer, at udbedringen skal foretages ved at sokkelpuds og skaller/vægpuds afhugges op til et niveau 1 m over soklen. Derefter udkastes soklen/væggen. Væggen oppudses til niveau så det passer med skaller på oversiden af væggen. Nye skaller pålimes og fuges. Vores konsulent anslår omkostningen til 50-70.000 kr. På den baggrund har vi godkendt tilbudet på 65.000 kr. ekskl. moms.

Forsikringstager har ikke fremlagt tekniske begrundelser for hvorfor den af vores konsulent foreslåede udbedring ikke kan foretages. Udbedringsforslaget fra vores konsulent er en helt almindelig fremgangsmåde. Der vil således ikke indtræde mangler eller defekter, hvis arbejdet foretages korrekt.

Dækningsprocenten på 50 % er en skønsmæssig fordeling, idet forsikringstager for så vidt er advaret om, at der er lidt afskallet puds på soklen og at der partielt forekommer skrukke vægskaller. Sidstnævnte udsagn vedrørende skallerne er ikke forkert, idet der alene skal udbedres op til 1 m over soklen.

Forsikringstager gør gældende, at der vil indtræde en farveforskel mellem den gamle del af facaden og den nye del efter reparation. Hertil bemærkes, at skaden udbedres ved påsætning af kalksandsten magen til dem der i forvejen er opsat på forsikringstagers ejendom. Forskellen i mellem gammelt og nyt vil alene være, at de gamle har taget patina. Forskellen vil udjævne sig, og rent forsikringsmæssigt er der tale om kosmetiske forskelle. Kosmetiske forskelle dækkes ikke efter betingelserne D214502, pkt. 3.

Det er således vores opfattelse, at ejendommen udbedres fagmæssigt korrekt. Endvidere er det vores opfattelse, at fordelingsprocenten 50 er skønsmæssig, men rimelig, ud fra tilstandsrapportens ordlyd og den tid der er gået fra tilstandsrapportens udarbejdelse til an-

meldelsen af forholdet. Endelig er det vores opfattelse, at farveforskellene er udtryk for rent kosmetiske forhold, som forsikringen undtager."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1. Hvad dækker forsikringen**
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, 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.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
2. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart 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.

…
3 Hvorledes beregnes erstatningen
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (Nyværdiforsikring), medmindre andet fremgår af policen eller af nedenstående.

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at selskabet skal udbetale en større erstatning end allerede anerkendt af selskabet. Næv-

net bemærker i den forbindelse, at farveforskelle ikke er et forhold, der er omfattet af forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen