792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 72.064:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte revnedannelser i den forsikrede ejendoms facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den omhandlede ejendom, der er tegnet af arkitekt Arne Jacobsen og opført med pudset formur i 1931, blev af klageren købt i 2002. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 28/10 2002. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 25/7 2001, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommen er ældre og nogen fortsat vedligeholdelse og istandsættelse må løbende påregnes.

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	*AB*

...
Uddybende kommentarer til pkt. 1.4:
Ad 2: Bag kraftige vegetation o. lign. er sokkel og facader ikke besigtigede.
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Mindre revnedannelser i pudsede facader. Partielt løs facadepuds.*

...
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Den 20/10 2003 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at han havde konstateret revner i den forsikrede ejendoms udvendige facader.

Ved skrivelse afsendt samme dag anmodede selskabet klageren om at fremsende bl.a. en nærmere beskrivelse af det anmeldte forhold, hvilket han først gjorde ultimo september 2005.

Efter modtagelsen af oplysningerne overgav selskabet sagen til sin taksator, som den 6/10 2005 besigtigede det anmeldte forhold. Af den på baggrund af den stedfundne besigtigelse udfærdigede besigtigelsesrapport fremgår bl.a.:

"**4.** Er forholdet alene af **kosmetisk, æstetisk eller arkitektonisk** karakter? ...
...
B. Beskriv forholdet/skaden og årsagen hertil
Der er flere revner i facader og gavle og der ses tillige enkelte revner i indervægge mod have.

Det er svært at sige præcist hvad der er årsag til revnerne. Jeg tror mest de skyldes bevægelsesrevner på grund af trafik, men det er kun en fornemmelse. Ejendommen har på et eller andet tidspunkt fået nogle revner/svækkelser og disse vi komme til syne hele tiden når ejendommen på f.eks. trafik ryster. Ejendommens konstruktion uden udhæng og medpudsede facader stiller store krav til vedligeholdelse og en facadebehandling på en sådan ejendom holder højst 8-10 år.

Kundens ark. mener det skyldes rust i jern over vinduer, men det er der nu ingen tegn på. Der er dog nok ikke tvivl om, at der er rust i jerndragere over vinduer, det ville være mærkeligt andet med denne ejendoms alder og konstruktion.

Der kan også være tale om fejl i det stabiliserende system og dette vil kræve en mere tilbundsgående undersøgelse af en rådgivende ingeniør. Ejendommen er fra 1931 så sandsynligheden for denne årsag er nok ringe.

		Ja	nej
5.	Afviger bygningskonstruktionen væsentligt fra tilsvarende bygninger af samme alder med dagældende byggemetoder?	☒	☒

Hvis ja begrund svaret.
Tja måske nok ikke

		Ja	Nej
8.	Er der **nærliggende risiko** for, at der kan opstå en skade?	☒	☐

Hvad kan der ske?
Revner skal lukkes inden vinter idet der ellers vil løbe vand ind og gøre skaderne større.

		Ja	Nej
9.	Er forholdet nævnt i tilstandsrapporten?	☒	☐
...			
A.	Er det korrekt beskrevet?	☒	☐"

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 17/11 2005.

Med accept fra det indklagede selskab blev der herefter af klageren iværksat syn og skøn. Udkast til skønstemaet blev den 3/4 2006 fremsendt til selskabet, der ved skrivelse af 24/5 2006 til klagerens advokat fremkom med sine bemærkninger hertil. Efterfølgende fulgte en længere korrespondance mellem parterne vedrørende valg af skønsmand og udformning af skønstemaet.

Den 21/11 2006 modtog selskabet skønserklæringen, hvori skønsmanden i hovedtræk bl.a. konstaterer, at der er afskallet maling på udvendige gavle og tilstødende mure, at der oven på tidligere facadebehandlinger er malet med en kraftig plastmaling, der ikke er tilstrækkelig diffusionsåben, at den konstaterede overfladebehandling ikke på udførelsestidspunktet svarede til, hvad der er anbefalet i "information for ældre murede facader", at bemaling formentlig sidst har fundet sted for 15-20 år siden, at den konkrete ejendoms facademaling efter en gennemgående renovering maksimalt vil have en

holdbarhed på 20 år, at den væsentligste årsag til afskalningerne er den anvendte overfladebehandling (tæt plastmaling), der er påsmurt oven på andre malingtyper, ligesom de tidligere murreparationer fremtræder tydeligt og er dårligt udført, at udbedringen af de konstaterede forhold skønnes at ville beløbe sig til i alt 375.000 kr. ekskl. moms, at der kan konstateres revnedannelser i bygningens udvendige murværk, at de sete revner ikke er unormale, såfremt der ikke er foretaget rimelig vedligeholdelse, at der ikke er konstateret skader ved de på tegninger viste jerndragere over vinduer, men at der efter husets alder og konstruktion taget i betragtning sandsynligvis vil være rustangreb i jernprofilerne.

Ved skrivelse af 21/12 2006 til klagerens advokat fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Vedlagt skrivelse af 15/1 2007 til selskabet fremsendte klagerens advokat udkast til supplerende skønstema.

I skrivelse af 26/2 2007 til klagerens advokat fremkom selskabet med bemærkninger til det supplerende skønstemaudkast. Endvidere oplyste selskabet, at tvisten kunne indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Efterfølgende modtog selskabet nogle supplerende udtalelser fra skønsmanden, hvilket imidlertid ikke resulterede i ændring af selskabets afgørelse.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i den til nævnet fremsendte klage bl.a. anført, at forholdet nedsætter bygningens værdi nævneværdigt, ligesom det er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 2/8 2007 bl.a. anført:

"Forholdet har ved tilstandsrapportens udarbejdelse i 2001 fået karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade. Når den bygningssagkyndige skal give karakter i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, skal han foretage en sammenligning med tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. I dette tilfælde et Arne Jacobsen hus fra 1931.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke var klart forkert beskrevet på tidspunktet for udarbejdelse af rapporten, fordi der er tale om en ældre ejendom med pudsede facader. Det er normalt forekommende, at der kan konstateres sådanne revnedannelser i tilsvarende ejendomme med pudsede facader, hvorfor det er vores vurdering, at der ikke er tale om et forhold, der går ud over, hvad man kan forvente af en tilsvarende ejendom i god vedligeholdelsesstand og af samme alder.

Det er herudover vores vurdering, at vores forsikringstager ved købet af ejendommen er oplyst om, at der er tale om en ældre ejendom, som kræver løbende vedligeholdelse og istandsættelse. Ejendomme med pudsede facader kræver erfaringsmæssigt mere vedligeholdelse end ejendomme med murstensfacader. Det er forventeligt, at der skal foretages en fuld afrensning hvert 8.-10. år af facademalingen. Hertil kommer, at den aktuelle ejendom er særlig udsat grundet det manglende udhæng. Ifølge skønsmandens vurdering er malerbehandlingen omkring 15-20 år gammel, hvilket er langt over den forventede levetid for en sådan behandling.

Revnerne befinder sig især mod hushjørnet ud mod vejen. Disse revner er ifølge vores vurdering normalt forekommende bevægelsesrevner relateret til trafik på vejen.

Vores taksator kunne ikke finde holdepunkter for, at der skulle være konstruktionsmæssige fejl ved ejendommen. Ejendommen mangler udhæng, hvilket imidlertid er normalt for Arne Jacobsen huse. Dette betyder dog, at murværket er mere udsat for opfugtning end et tilsvarende hus med udhæng. Denne arkitektoniske løsning for Arne Jacobsen huse udgør ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand. Ejendommens murværk er således ikke udsat for en større opfugtning end et tilsvarende Arne Jacobsen hus af samme alder. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det forhold, at facaderne angiveligt skulle være malet med en tæt plastikmaling, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet malerbehandlingen skal have medført skade eller nærliggende risiko for skade. I det aktuelle tilfælde ses ikke afskalninger, der går ud over, hvad man sædvanligvis kan forvente af en tilsvarende ejendom af samme alder i god vedligeholdelsesstand. Vi henviser i den forbindelse til de tidligere vedlagte kendelser, herunder nummer 62.089, 64.970 og 67.952.

Det fremgår af vores forsikringstagers arkitekts udtalelse af 12. september 2005, at ejendommen er malet med en tæt plastikmaling inden for de sidste 10-15 år. Det fremgår af skønsrapporten, at skønsmanden vurderer, at facaden er malet for 15-20 år siden. Det er vores vurdering, at ejendommens facader, der som ovenfor nævnt, sædvanligvis kræver fuld facadebehandling hver 8.-10. år, ikke ser anderledes ud, end hvad man kan forvente af facader, der er malet inden for de sidste 10-15 år. Anvendelse af plastikmalingen har således ikke medført, at facaderne har skullet behandles tidligere end sædvanligt. Vi fastholder på den baggrund, at det anmeldte forhold ikke går udover hvad man kan forvente af en tilsvarende ejendom med pudsede facader af samme alder og i god vedligeholdelsesstand.

Vores forsikringstagere har således købt en ejendom, hvor det var forventeligt, at ny facadebehandling - uanset anvendt malingstype - var påkrævet inden for nærmeste fremtid. Såfremt forsikringstageren får dækning for en facademaling, som skønsmanden har opgjort til 300.000 kroner, er det således vores vurdering, at forsikringstageren opnår en væsentlig forbedring af ejendommen, idet der i så fald vil være tale om betaling af en påregnelig vedligeholdelsesudgift, som vores forsikringstager under alle omstændigheder kunne forvente at skulle have afholdt inden for en overskuelig tid - også selvom der ikke havde været anvendt tæt plastikmaling.

Skønsmanden oplyser herudover, at der sker opfugtning af murværket, fordi der ikke er udhæng. Det manglende udhæng er imidlertid normalt for tilsvarende Arne Jacobsen huse af samme alder. Der er således tale om et bevidst arkitektonisk valg, hvorfor forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

De revner, som skønsmanden har besigtiget i forbindelse med skønsrapporten, er de samme, som er nævnt i tilstandsrapporten udarbejdet i 2001. Der er efter vores vurdering ikke sket nogen form for udbedring af disse, selvom der ved skønsrapportens udarbejdelse var forløbet 5 år siden udarbejdelse af tilstandsrapporten, ligesom forholdet er besigtiget af vores taksator 4 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Vi fastholder i det hele, at der ikke er tale om et forhold, der går ud over, hvad man kan forvente af en ejendom af samme alder med pudsede facader, idet sådanne kræver mere vedligeholdelse end ejendomme med murstensfacader. Malerbehandlingen havde allerede ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen en sådan alder, at denne burde være afrenset og malet på ny."

Nævnet har fået forelagt fotos af den forsikrede ejendom.

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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1
Forhold, som 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det omtvistede forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere er det nævnets opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand