794/08

Den 21. april 2008 blev i sag nr. 72.085:

xxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1933, og at klageren overtog ejendommen den 1/12 2002 på baggrund af tilstandsrapport dateret 5/9 2002.

I december 2006 anmeldte klageren, at ejendommens facader var malet med en forkert maling, hvorfor facaderne var begyndt at skalle af. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 15/1 2007. Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"**4.** Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Ved besigtigelsen blev ejendommens malede facader inspiceret fra terræn. Ejendommen er opført 1933 - alle facader er oppudset murværk, som er afsluttet med en malerbehandling. Der kan konstateres flere partielle afskalninger af plastmalingen. Hovedhuset har næsten ingen afskalninger - der ses flere felter på tilbygningen til havesiden. Under afskalningerne kan det konstateres, at de pudsede vægflader tidligere har været behandlet med 'smittende' bund.

Den sidst påførte malerbehandling hæfter dårligt til den smittende bund. Iflg. rapport af 20. dec. 2006 fra Danske Malermestre er der anvendt en acrylmaling på en gammel kalkbehandling.
Acrylmalingen er helt diffusionstæt, hvilket bevirker, at fugtvandringen indefra stoppes af det helt tætte lag af acrylmaling. Ejendommen er overtaget den 27.11.2002 - der er nu gået mere end 4 år - og nu trænger alle facader igen til almindeligt vedligehold. Facaderne adskiller sig ikke nævneværdigt fra andre facader af samme alder og med samme opbygning (behandling). Der er ej heller nedsat værdi eller brugbarhed."

Selskabet afviste ved skrivelse af 30/1 2007 at yde forsikringsdækning. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte ved e-mail af 16/2 2007. I e-mailen henviser han bl.a. til nævnets kendelse nr. 58.373 samt til udtalelse fra Danske Malermestre. Af udtalelsen dateret 20/12 2006 fremgår bl.a.:

"For udtalelsen har Danske Malermestre v/L.D. foruden besigtigelse den 18.12.2006 aftaget skaller af det påførte malingslag med henblik på en eventuel analyse af den anvendte malingstype.

Skaden er stort set at konstatere mere eller mindre på hele facadens areal og må forventes at blive forværret med tiden.

Skaden er opstået, fordi den anvendte acrylplastmaling ikke er egnet på en smittende bund overhovedet.

Underlaget er af kalk, som fremstår i tykke smittende lag, og som acrylplastmaling ingen vedhæftning har på.

Acrylplastmaling har overhovedet ingen indtrængning og kræver derfor meget ren, fast og smittefri underlag for at opnå vedhæftning.

I dette tilfælde har der hverken været renset eller grundet tilstrækkeligt, hvis der overhovedet er renset eller grundet inden, der er påført overfladebehandling.

For udbedring bør der sandblæses, pudses op, hvorefter der vælges et egnet facadesystem.

Overslag for udbedring vil efter bedste skøn være omkring kr. 200.000,-.

Huset er fra 1933 og har gennem årene været vedligeholdt med kalket facade.

Danske Malermester håber ovenstående kan være behjælpelig i forbindelse med de opståede problemer, og hvis dette ikke er tilstrækkeligt, anbefaler vi, at Maleteknisk Rådgivning analyserer de hjemtagne skaller for at bekræfte ovenstående."

Selskabet fastholdt afgørelse ved skrivelse af 19/3 og 10/4 2007. Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klagerens advokat har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende. Ligeledes har advokaten anmodet nævnet om at tage stilling til erstatningens størrelse.

Advokaten har i skrivelse af 29/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Min klient konstaterede herefter afskalning af maling fra huset og anmeldte forholdet til Tryg i december 2006. Tryg afviste forsikringsdækning af forholdet den 30. januar 2007, hvilket blev gentaget i brev af 19. marts 2007 og brev af 10. april 2007.
>
> Min klient har i forbindelse med forsikringsselskabets behandling af sagen indhentet udtalelse fra Danske Malermestre, som vidner om fejlbehandling af husets facade.
>
> Tryg afviser sagen med henvisning til at facadens udseende ikke afviger fra tilsvarende facader af samme alder og vedligeholdelsesstand.
>
> Det er min opfattelse, at Tryg har fejlbehandlet sagen.
>
> Selskabet tager ikke stilling til sagens kerne, som er fejlbehandling af facaden. Jeg skal derfor anmode Ankenævnet om at tage stilling til om fejlbehandling af facaden berettiger til erstatning, evt. ved indhentelse af uvildig skønserklæring, idet det gøres gældende, at sagen ikke vedrører facadens vedligeholdelsesstand, således som Tryg gør gældende."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 29/8 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har noteret os, at vores kunder har boet i ejendommen siden november 2002, samt at forholdet vedrørende afskallede facader først er anmeldt den 12. december 2006.
>
> Ejendommen er opført i 1933 efter gængs byggemetode. Ved besigtigelsen den 15. januar 2007 kunne det konstateres at alle facaderne er oppudset murværk, som er afsluttet med malerbehandling. Taksator kunne kun konstatere få afskalninger på hovedbygningen og lidt flere afskalninger på tilbygningen.
>
> Ifølge vores kundes vidneerklæringer er facaderne malet i foråret 2002. Dette var ikke vores taksators vurdering af facaderne, da han besigtigede ejendommen den, 15. januar 2007. Vores taksator vurderede, at facaderne sidst blev malet for 10-12 år siden, men selvom man antager, at facaderne er malet i 2002, ændrer det ikke vores afgørelse af sagen, da forholdet vedrørende afskallede facader vedrører almindelig vedligeholdelse af facaderne.
>
> Ifølge taksator afviger facadernes udseende ikke fra tilsvarende facader af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er normalt forekommende, at facader i ejendomme fra 1933 afskaller og kræver mere vedligeholdelse end facader i nyere huse. Det er derfor vores vurdering, at den diffusionstætte facademaling ikke har bevirket, at facadernes tilstand er dårligere end i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi mener derfor ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af afskalningerne.

Som nævnt ovenfor er det normalt forekommende for ejendomme af samme alder, at facaderne skaller af. Forholdet vedrørende de afskallede facader er at betragte som almindelig vedligeholdelse, fordi det er forventeligt, at man skal reparere pudsede facader. Ifølge vores oplysninger er det i øvrigt ikke nødvendigt, at foretage en fuld afrensning af facaderne for at udbedre forholdet. Forholdet kan klares ved almindelig vedligeholdelse og reparation af de afskallede felter.

På baggrund af det nævnte mener vi, at udbedring af de afskallede facader er en del af den almindelige vedligeholdelse, som vores forsikringstager skal foretage, efter at have boet i ejendommen i 4 år.

På baggrund af det nævnte mener vi ikke, at forholdet vedrørende de afskallede facader opfylder skadebegrebet i betingelsernes pkt. 3, og da bygningen ikke adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, mener vi ikke, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 3.

Vi vedlægger kopi af følgende kendelser fra ankenævnet nr. 62.653, nr. 64.974 og nr. 68.373 hvori Ankenævnet for Forsikring har udtalt, at afskallende facademaling ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand i ejendomme fra henholdsvis 1883, 1938 og 1939."

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det godtgjort, at facaderne er fejlbehandlet. Henset til at også korrekt behandlede pudsede facader kræver megen vedligehol-

delse, finder nævnet, at selskabet ikke kan pålægges at dækkes mere end 25 % af udgifterne ved udbedring af facaderne,

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at facaderne er fejlbehandlede og dække 25 % af udgifterne ved behandling af facaderne.

Marianne Højgaard Pedersen