805/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.349:

xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på bygningens facader.

Klageren har ved anmeldelse af 19/12 2007 til selskabet anmeldt, at vandskuringen på husets facader skaller af. Klageren har anført, at der intet fremgår om afskallingen i tilstandsrapporten, udfærdiget den 27/4 2004, som klageren modtog i forbindelse med sin overtagelse af ejendommen den 12/7 2004.

I forbindelse med udlejning af ejendommen i 2007 fik klageren udfærdiget en ny tilstandsrapport, dateret den 1/5 2007, hvor det om facader/gavle med karakteren K2 er noteret, at der er "Lokale afskalninger på vandskurede flader".

I tilstandsrapporten af 27/4 2004 er det om facader/gavle med karakteren K1 anført:

> "Der er fugeudfald, påbegyndende fugeudfald i bløde fuger, revnedannelser i sten og afskalninger på murværk mod syd."

Selskabet har ved skrivelse af 4/4 2008 over for nævnet afvist at yde forsikringsdækning og har herved bl.a. bemærket:

2. 73.349

"Vores forsikringstagers ejendom er opført i 1913 efter dagældende sædvanlig byggeskik.

Som det fremgår af vores forsikringstagers anmeldelse, fremstod det udvendige murværk ved overtagelsen flot og i god stand.

Ved vores skadekonsulents besigtigelse kunne det konstateres, at boligens facade mod nord og gavl mod vest har fået en overfladebehandling svarende til en vandskuring eller en berapning. Denne overfladebehandling fremstod skjoldet som følge af uens påført mørtel. Billeder fra skadekonsulentens besigtigelse vedlægges som bilag ...

Det er vores skadekonsulents vurdering, at de konstaterede afskalninger er fremkommet pga. fugtopstigning fra fundamentet og op i teglstenene med efterfølgende frostskader i teglstenene og/eller udblomstringer af vandopløselige salte fra murværket til følge.

Vores forsikringstager har oplyst, at det pudsede murværk ved overtagelsen i juli 2004 fremstod uden skader og afskallinger. Det er endvidere oplyst, at vores forsikringstager ikke i ejertiden har foretaget vedligeholdelse af facaderne.

Som en følge af murværkets alder og ejendommens konstruktion i øvrigt, kan der ikke opnås en optimal vedhæftning af pudsen. Dette betyder, at det ikke kan undgås, at der løbende vil opstå revner samt områder, hvor pudsen ikke hæfter på det bagvedliggende murværk.

En overfladebehandling af den aktuelle type på en 95 år gammel teglstensmur kræver en regelmæssig observation af skader/svindrevner samt omgående reparationer heraf, for at minimere risikoen for afskalninger og frostsprængninger i overfladebehandlingen og teglstenene.

Det er vores opfattelse, at de konstaterede afskalninger ikke er en følge af en fejl i udførelsen af pudslaget, men derimod er en følge af den oprindelige konstruktion sammenholdt med ejendommens alder. Desuden har det tilsvarende afgørende betydning, at vores forsikringstager ikke har foretaget en løbende vedligeholdelse af facaderne i ca. 3 1/2 år svarende til dennes ejertid. En løbende vedligeholdelse kunne have forhindret, eller i det mindste have begrænset de opståede pudsskader væsentligt.

Vi kan henvise til ankenævnets tidligere kendelser 65.727 og 62.653, der omhandler samme problemstilling. I begge kendelser anføres det, at det efter nævnets opfattelse er almindeligt, at pudslag på ældre ejendomme løbende skal vedligeholdes. Kopi af kendelserne vedlægges som bilag ...

Det er således vores opfattelse, at afvisningen af det anmeldte forhold er i overensstemmelse med nævnets praksis.

Som følge af ovenstående skal vi således meddele, at vi ikke kan anerkende erstatningspligten for det anmeldte forhold."

Nævnet har fået forevist fotos af husets facade.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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 bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
...
- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at ejendommens facader er opført efter gængse byggemetoder og materialer for et hus opført i 1913, og at de omhandlede problemer med afskalning af vandskuringen bl.a. skyldes fugtopstigning fra fundamentet op i teglstenene. Det er efter nævnets opfattelse almindeligt, at vandskuring løbende skal vedligeholdes. Selv om omfanget af afskalninger ifølge de fremlagte fotos forekommer mere omfattende, end tilstandsrapporten fra 2004 angiver, finder nævnet, at afskalningen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og derfor ikke er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand