811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 73.979:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

DiBa Forsikring A/S
Axeltorv 4
4700 Næstved

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 i DiBa Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens facader.

Klageren anmeldte den 15/9 2007 til selskabet, at der var opstået afskalninger på husets facader som følge af, at de er malet med en plasticmaling, der forhindrer fugt i at trænge ud.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1915, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/10 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

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

...

2. 73.979

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er enkle mindre revner og afskalninger på facader og gavle spec. over og under vinduer og døre."

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"Jeg indsender hermed klage over den trufne afgørelse. Afgørelsen henviser til at tilstandsrapporten nævner 'enkelte mindre revner og afskalninger' som en K1 som det fremgår af nedenstående er det en forkert klassificering, da det har vist sig at forholdet indebærer alvorlige problemer for murværket og bygningens funktion. Vi har taget kontakt til en murermester der har udtalt at der er brugt en forkert maling som forhindrer fugt i murværket fra at trænge ud. Efter murermesterens skøn vil dette inden for relativ kort tid føre til nedbrydning af mørtelfuger, end videre bemærkede muremesteren at årsagen til problemet skyldes at huset er malet med en plasticmaling som forhindrer fugt indefra i at trænge ud. De store afskalninger som især har taget fart inden for de sidste år medfører nu at fugt også trænger ind udefra. Årsagerne til afskalningerne ligger dels i fugtpresset indefra og dels i at malingen er påført på en kalket mur, der ikke har været tilstrækkelig afrenset. For at få klarhed over problemets omfang og konsekvenser for husets tilstand har vi kontaktet forsikringsoplysningen, Teknologisk Institut og en malermester. Alle instanser vurderer at de beskrevne problemer med brug af forkert maling og efterfølgende afskalninger vil få alvorlige konsekvenser i form af svækkelse af murværket og nedsat brugbarhed af bygningen. De risici der nævnes omfatter udover de nævnte problemer med nedbrydning af murværket, også specifik risiko for angreb af skimmelsvamp der kan gøre bygningen ubeboelig."

Selskabet har heroverfor i skrivelse til nævnet af 2/6 2008 bl.a. bemærket:

"Vi har behandlet en ejerskifteskade, hvor der er konstateret afskalninger af L. maling i facader/gavle. Der er tale om facader, som er ikke pudsede, men kalket og efterfølgende malet med plastmaling.

...

Skadesagen har vi afvist som værende dækket under ejerskifteforsikringen, idet der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skader som følge af anvendelsen af plastmaling.

...

Den pågældende ejendom afviger ikke fra andre tilsvarende ejendomme ved at have smårevner og afskalninger i maling på udvendige facader og gavle.

Ejendommen er opført i 1915, der er ikke pudset på murværk, hvilket vurderes at medføre et øget krav til vedligeholdelse."

Ved skrivelse af 9/6 2008 har klageren hertil gjort gældende:

"DiBa anfører at der ikke er 'nærliggende risiko for skader som følge af anvendelsen af plastmaling' som anført i den tidligere fremsendte klage ligger den overhængende risiko for skader i den vandindtrængen som sker på de hurtigt voksende afskallede felter. Som nævnt har vi kontakt med eksperter på området der klart mener at en sådan vandindtrængning i murværket vil svække fugerne og indebære frostsprængning i stenene, det værste er dog risikoen for skimmelsvamp forårsaget af gennemfugtning af mureværket.

Under øvrige bemærkninger nævnes at ejendommen ikke afviger 'fra andre tilsvarende ejendomme ved at have smårevner og afskalninger i maling på udvendige facader og gavle'.

Det er helt uforståeligt for alle der ser huset, at de store afskalninger kan betegnes som normale smårevner og afskalninger.

Under punktet skadens omfang bemærker jeg at DiBa nævner at der er malet med plastmaling på en kalket væk. Det er netop dette forhold de nævnte eksperter fremholder som en af årsagerne til problemet.

DiBa vurderer at bygningen pga. alder og materiale stiller øget krav til vedligeholdelse. Jeg gør opmærksom på at problemet med afskalning forsaget af en forkert anvendelse af plasticmaling på utilstrækkelig afrenset kalket overflade på ingen måde kunne afhjælpes eller forebygges gennem vedligeholdelse, da problemet kun kan afhjælpes gennem en total afrensning med efterfølgende korrekt facadebehandling."

Af rapport af 1/6 2008 udfærdiget af selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Ved maling af murværk må påregnes en væsentlig øget vedligeholdelse af overfladebehandlingen - i forhold til ubehandlet murværk - uanset type af forbehandling og maling. Den pågældende ejendom afviger ikke fra andre tilsvarende ejendomme ved at have smårevner og afskalninger i maling på udvendige murede facader og gavle.

Ejendommen er opført i 1915 - der er ikke pudset på murværk - dette vurderes at medføre øget krav til vedligeholdelse.

Det fremgår ikke hvornår ejendommen er malet idet rådgivning/anbefalinger vedr. maling med længst mulig holdbarhed på murværk løbende er ændret.

Ved maling af murværk må påregnes en væsentlig øget vedligeholdelse af overfladebehandlingen - i forhold til ubehandlet murværk - uanset type af forbehandling og maling.

Det er vor opfattelse at forsikringstager/køber p.g.a. beskrivelsen i tilstandsrapporten af de eksisterende revner og afskalninger i facader og gavle måtte påregne udbedring af disse skader hurtigt efter overtagelsen eller udføre en ny overfladebehandling inden for en årrække.
...
Skaden anmeldes d. 15/9-2007 (ca. 3 år efter besigtigelsen).

Det fremgår ikke om der efter overtagelsen af ejendommen er sket en udbedring af de ved besigtigelsen konstaterede mangler og afskalninger.
Såfremt revner og afskalninger ikke repareres hurtigt - efter de konstateres - vil der ske en accelererende beskadigelse af murværket.

Diba Forsikring har ikke modtaget skriftlige oplysninger/beskrivelser fra maler, murer eller Teknologisk Institut - hvis sådanne er udarbejdet bedes de fremsendt."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

a) Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

b) Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller 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. Hvad dækker forsikringen ikke?

a) 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende murværkets oprindelige behandling, den senest anvendte malingstype, og hvad der på tidspunktet for den seneste behandling måtte anses for at være en korrekt malingstype. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bør foregå ved domstolen, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen