811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 74.032:

xxxx xxxxxxx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

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

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 hos Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for to anmeldte forhold vedrørende skader på ejendommens facade mod syd. Efter sagens indbringelse har klageren frafaldet det ene klagepunkt.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, og at forholdet tillige er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor det i henhold til forsikringsbetingelserne er undtaget dækning.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1917, og at klageren overtog ejendommen den 15/1 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/9 2004.

I forbindelse med handlen modtog klageren et prisafslag på 50.000 kr. på baggrund af fejl og mangler i tilstandsrapporten samt til udskiftning af en vandskadet køkkenbordplade.
Klageren anmeldte den 30/8 2006 telefonisk to forhold vedrørende ejendommens facade mod syd. Selskabet anmodede klageren om skriftligt at redegøre nærmere for for-

holdene, hvilket klageren i skrivelse af 21/1 2007 har gjort. Om omtvistede forhold har han i skrivelsen anført:

> "Problemet drejer sig også om facaden mod syd.
> Der er flere steder løs og porøs puds. Flere steder er malingen begyndt at skalle af i store flager.
> Jeg er af flere fagmænd blevet gjort opmærksom på at problemet skyldes en forkert overfladebehandling. Der er malet med plastikmaling.
> Den løse puds er nævnt i Tilstandsrapporten, men ikke at der er anvendt forkert overfladebehandling og at problemet derfor er generelt for hele facaden."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**K2: Alvorlige skader**
> Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
> …
> **Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2		Løs og porøs puds under overfladebehandling samt stedvis revner og mindre afskallinger, værst mod syd. Manglende puds på hjørne mod sydvest p.g.a. dryp fra zinkafdækning på isolering / pladebeklædning på gavl."

En taksator fra selskabet besigtigede den 8/3 2007 ejendommen.

På klagerens foranledning har et malerteknisk rådgivningsfirma undersøgt en malingskal til bestemmelse af malingstype. I rapport af 27/3 2007 fremgår bl.a.:

> "Vi har undersøgt det yderste malinglag på prøven ved opløselighedsforsøg, og foretaget et snit i prøven til mikroskopering.
> …
> *På mikrofotoet ses øverst det yderste okkergule lav, under dette et rødbrunt lag. Det yderste lag varierer stærkt i lagtykkelse, sine steder er det op mod 100 µm tykt.*
>
> Det yderste lag er med stor sikkerhed en plastmaling, og den er øjensynlig påført i et temmelig tykt lag.
>
> Det underliggende lag har vi ikke bestemt."

Den 24/5 2007 har klageren rykket selskabet for svar, hvorefter selskabet i skrivelse af 29/5 2007 har meddelt klageren afslag på dækning.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har efter telefonisk indsigelse over for selskabet indhentet udtalelse fra et byggerådgivningsfirma. I udtalelsen dateret den 14/11 2007 hedder det:

"Med nedenstående lagt til grund, fastholdes krav om erstatning for udbedring af malingsafskalninger, kravet udvides tillige til at omhandle alle husets facader.

- Ejendommens facader er overfladebehandlet med en forkert overfladebehandling - samtidig er overfladebehandlingen udført i et meget tykt lag.

- Det forhold at facaderne er fejlbehandlet har medført/vil medføre skade der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

Jf. Deres forsikringsbetingelser nr. 5045 pkt. 9.1. fremgår det, at forsikringen dækker '-skader samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.' ligeledes '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.'

Af den tidligere fremlagte malertekniske undersøgelse af d. 27. Marts d.å. fremgår det at overfladebehandling er udført af plastmaling der øjensynligt er påført i et temmelig tykt lag, - dette medfører en diffusionstæt overflade, hvilket er til direkte skade for bygningen, idet fugt ikke kan diffundere gennem overfladebehandlingen. Erfaring herfor belyses bl.a. i BYG-ERFA erfaringsblad 91 04 15, som er vedlagt denne.

Jf. Deres forsikringsbetingelser nr. 5045 pkt. 9.2. fremgår det, at 'Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldelse i forsikringstiden.'

Det påstås, at skaden var til stede da min klient overtog ejendommen, min klient har ikke påført den omtalte overfladebehandling.

Jf. Deres forsikringsbetingelser nr. 5045 pkt. 10. undtagelser for dækning fremgår det af afsnit 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Det påstås, at tilstandsrapporten er klart ufyldestgørende, i denne tilstandsrapport under pkt. 3.1 Facader/gavle beskrives 'Løs og porøs puds under overfladebehandling samt stedvis revner og mindre afskallinger, værst mod syd.'

Det beskrives intet sted i denne tilstandsrapport, at facader/gavle er forkert overfladebehandlet, min klient har derfor ikke haft mulighed for at vurdere denne skade og er på baggrund af denne tilstandsrapport blevet klart ufyldestgørende informeret.

I Deres brev af d. 5 juli. d.å. begrunder de bl.a. deres afslag med at min klient burde have udbedret revner og fjernet løs og porøs puds, forholdet påstås uden relevans med henvisning til to forhold:

1. Min klient ville netop udbedre skaderne i bygningens facader, men ved henvendelse til entreprenør, bliver han netop gjort opmærksom på den forkerte overfladebehandling.
2. Selvom revner og løs puds var blevet udbedret, ville det blot udsætte skaden idet indefra kommende fugt fortsat ikke vil kunne diffundere gennem den forkerte og diffusionstætte overfladebehandling.

Ligeledes i Deres brev af d. 5. juli. d.å. begrunder de deres afslag med, at min klient har fået afslag i købesum på kr. 50.000,-. Forholdet påstås ligeledes uden relevans med henvisning til to forhold:

1. Min klient kan ikke have modtaget det forholdsmæssige afslag, på baggrund i den påberåbte skade, idet det jo for min klient ikke var oplyst at der var en sådan skade som anmeldt.
2. Afslaget er hverken givet som en garanti eller som en forsikring.

Som ovenstående belyst, er der både årsagsforbindelse, adækvans samt formuetab forbundet direkte mellem den ufyldestgørende information min klient har modtaget og den påberåbte skade.
At min klient er skadesberettiget, fremgår ligeledes af lignende sag forelagt Ankenævnet for forsikring AK 58.373 hvor der er afsagt kendelse om erstatning.

Jeg vil med det foranstående, bede Dem om at genoverveje deres beslutning."

Udtalelsen har ikke givet selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, hvorefter klageren ved skrivelse af 22/5 2008 har indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende, at ejendommens facader er overfladebehandlet med en forkert maling, tillige med, at malingen er påført i et tykt lag.

Selskabet har i svarskrivelse af 27/6 2008 anført:

"**Vores bemærkninger til klagen**
Vi har gennemgået sagen på ny og skal konstatere, at forsikringstageren ikke har tilføjet nye oplysninger, som giver os grundlag for at ændre ved vores hidtidige vurdering af forholdet.

Ifølge vores skadekonsulents observationer ved sin besigtigelse i marts 2007 består forholdet i, at gavlen er opfugtet ca. 30 - 50 cm over sokkel. Herudover sås der områder, hvor malingen partielt boblede op eller skallede af, ligesom der forekom salpeterudslag.
...
For så vidt angår det fremlagte undersøgelsesresultat fra Maleteknisk Rådgivning ApS, skal vi blot konstatere, at der udelukkende er tale om en mikroskopisk undersøgelse af den til overfladebehandlingen anvendte maling. Maleteknisk Rådgivning ApS har således ikke besigtiget bygningen eller på anden måde gjort bekendt med bygningens alder eller byggemåde.

Rapporten konkluderer da også kun, at malingslaget er smurt ud i varierende tykkelse, og at malingen med stor sandsynlighed er en plastikmaling. Derimod kan det ikke udledes af rapporten, at den anvendte maling eller den måde, hvorpå det er påført, er årsag til de partielt opboblede og afskallede flader.

Overfladebehandlingens alder kendes i øvrigt heller ikke, men rapporten fra Maleteknisk Rådgivning ApS omtaler kun to lag henholdsvis et rødbrunt og et okkergult. Det kunne således tyde på, at den okkergule er påført ved den seneste ombygning i 1988, og malingslaget kan derfor være op mod 20 år gammelt. Det er de færreste overfladebehandlinger, som kan holde i så lang tid uden at være vedligeholdt med jævne mellemrum. Jævnlig vedligeholdelse med en diffusionsåben maling vil med tiden også resultere i uhensigtsmæssigheder, idet malingslagene tilsammen vil give en tæt overflade.

Alt i alt skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet opfylder skadedefinitionen.

Herudover har vores skadekonsulent gjort gældende, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.
…
Karakteren K1 er *jævnfør bilag … Tilstandsrapport*, udtryk for en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. K2 er derimod udtryk for en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden dog at medfører skade på andre bygningsdele.

Køber er således gennem *tilstandsrapport for ejendommen* (bilag …) gjort opmærksom på, at facader og gavle havde løs og porøs puds under overfladebehandlingen samt stedvis revner og mindre afskalninger. Aktuelle skader som allerede i september 2004 var så alvorlige, at de krævede udbedring, hvis de ikke skulle udvikle sig med deraf funktionssvigt til følge.

I henhold til *bilag …. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen*, 1. pind, er forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten undtaget, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Det omhandlende forhold ved facader og gavle kan ikke anses for klart forkert beskrevet, og køber har således haft mulighed for at tage højde herfor både i forhold til karakter, omfang og betydning. Det fremgår da også af købsaftale (bilag …), at køber har fået et afslag på 50.000 kr. til dækning af de fejl og mangler, som er nævnt i tilstandsrapporten samt for vandskadet køkkenbordsplade.

Samlet set skal vi konkludere, at undtagelsen kan bringes i anvendelse, hvad det anmeldte forhold angår.

I kraft af det registrerede forhold har vores skadekonsulent også gjort gældende, at forsikringstageren havde kendskab til forholdet, før han overtog ejendommen. Dermed er forholdet også undtaget *jævnfør bilag … Ejerskifteforsikring, punkt 10, Undtagelser fra dækningen, 4. pind.*

Endelig har vores skadekonsulent gjort gældende, at forholdet er forværret på de to år, hvor forsikringstageren har ejet bygningen. Forværringen skyldes, at forsikringstageren har ignoreret den bygningssagkyndiges klare advarsel om, at der var behov for vedligeholdelse af facader og gavle, hvis ikke forholdet skulle udvikle sig inden for overskuelig tid.

Alt i alt er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

Forsikringstageren har under sagen søgt bistand hos P. Byggerådgivning ApS, som i brev af den 29. oktober 2007 (bilag …) har kommenteret vores svar på forsikringstagerens anmeldelse.

Vores skadekonsulent har svaret på brevet direkte til forsikringstageren, se bilag …

I overensstemmelse med skadekonsulentens svar har forsikringstageren ikke tilvejebragt oplysninger om årsagen til forholdet, som støtter de af P. Byggerådgivning ApS nævnte. Derfor skal vi fastholde, at forsikringstageren ikke har løftet beviset for, at det anmeldte forhold er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Konklusion
Med henvisning til ovenstående har vi vurderet, at forsikringstagerens klage til Ankenævnet for Forsikring ikke giver os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering. Vi fastholder derfor, at forholdet ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring, idet:

- det ikke opfylder skadedefinitionen
- det er nævnt i tilstandsrapporten
- der er givet afslag i købesummen herfor
- forholdet har udviklet sig, fordi forsikringstageren ikke har taget den bygningssagkyndiges anbefaling alvorligt med deraf manglende vedligeholdelse til følge.

Herudover giver forsikringstagerens klage ikke anledning til bemærkninger på nuværende tidspunkt."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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 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.
…
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, 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.

…
- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er løs og porøs puds under overfladebehandling samt stedvis revner og mindre afskalninger, værst mod syd. Dette forhold har fået karakteren K2.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet, og skaden er herefter undtaget dækning i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse vedrørende de overfladebehandlinger, bygningen har modtaget og tidspunkterne herfor sammenholdt med produktbeskrivelserne for den sidst anvendte maling, kan føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen