817/09

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.545:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1930, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/3 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/9 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1	2	Enkelte, gamle, udbedrede sætningsrevner i facademuren. Der er ingen tegn på igangværende bevægelser.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
2	A	3.1 Facader/gavle	Revnerne i facademuren vurderes som gamle sætningsrevner, men hvor bevægelserne skønnes standset. Der må dog påregnes løbende udbedring af sådanne revner."

I henhold til Nybolig KvalitetsMærke er huset vurderet i god stand, idet der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse, og yder- og indervægges tilstand er vurderet meget god, som er udtryk for en bygningsdel, som er ny, nyere eller eksempelvis nyrenoveret og fremstår uden skader, fejl og mangler.

Det fremgår af sagen, at klageren telefonisk den 1/10 2007 anmeldte, at facader skallede af, og at de var malet med plastikmaling.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 5/2 2008 og har i skrivelse af 11/2 2008 til klageren afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til, at forholdet ikke nedsatte bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i sammenligning med andre tilsvarende huse. Ved besigtigelsen blev forevist en rest at den angiveligt anvendte murmaling, som var en diffusionsåben plastmaling fra firmaet H. Det fremgik om produktet, at facader malet med denne maling skulle behandles på ny efter 6 - 8 år.

Klageren var uforstående over for selskabets konklusion som meddelt selskabet ved skrivelse af 22/4 2008, idet han fra et navngivet malerfirma havde modtaget tilbud på udbedring af facaden beløbende sig til 73.500 kr., og dette malerfirma havde om facaderne bl.a. anført:

> "Facaden er på nuværende tidspunkt i en forfatning, hvor malebehandling ikke er anbefalelsesværdigt. Min vurdering er, at facaden på et tidspunkt har været malet med limfarve eller

meget billig facademaling, uden bindemidler. Hvis man vil genbehandle på en sådan bund, kræver det enten at man anvender samme produkt, eller at man foretager en afrensning af facaden. Ingen af delene har været tilfældet her. Man har efterfølgende anvendt en maling der ikke binder til bunden. Det har resulteret i afskalninger og pudsreparationer, som blot er blevet overmalet igen og igen.

For at opnå en bund hvorpå der kan malebehandles, skal facaden afrenses. Ved en afrensning/ sandblæsning er det sandsynligt at pudslaget skal genetableres."

Selskabet meddelte på baggrund heraf i skrivelse af 19/5 2008 til klageren, at det ikke fandt, at der var dokumentation for, at selskabets konsulents vurdering i besigtigelsesrapporten var forkert, og fastholdt den tidligere vurdering.

Over for nævnet har klagerne i klage af 9/7 2008 modtaget i nævnet den 28/8 2008 nedlagt følgende påstand:

"At Nykredit vedkender sig klagen og udbedrer fejlen uden omkostning for forsikringstageren. Selvfølgelig skal vi betale den i papiret nævnet selvrisiko."

Til støtte for påstanden har klageren i supplerende redegørelse bl.a. anført:

"Vi har efterfølgende, kontaktet yderligere en malermester. Som siger, at underbunden ikke har været god nok til at male på. Idet at huset er fugtigt 4-5 cm ind i murværket. På den baggrund mener jeg stadigvæk, at væggene er fejlbehandlet. Og at dette klart burde fremgå af tilstandsrapporten."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 23/9 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ifølge vores bygningskonsulent vil der i enhver bygning - afhængig af bygningens konstruktion, klimatiske påvirkninger og brugsmæssig belastning - foregå en bevægelse af fugt ud gennem bygningens ydermur. Såfremt facaden lukkes tæt til, f.eks. med maling, bremses denne fugtbevægelse, hvilket medfører en ophobning af fugt i muren.

Problemet bliver forværret ved anvendelse af diffusionstæt maling.

Fugtophobning vil sammen med fortsatte klimatiske påvirkninger ret hurtigt kunne medføre afskalning af maling. Desuden kan salte opsamlet i murværket fremkalde afskalninger og misfarvninger.

I nærværende sag bemærker vores bygningskonsulent, at der efter besigtigelsen ikke er fremkommet reviderende udtalelser fra forsikringstagerne vedrørende den anvendte murmaling Hygæa - Korner Murmaling, der er en diffusionsåben maling.

Vores bygningskonsulent vurderer således, at der er anvendt diffusionsåben murmaling, og at husets facader ikke er fejlbehandlet. Bygningskonsulenten vurderer videre, at det er mere end 6-8 år siden, at huset er blevet malet.

Såfremt årsagen til afskalninger skulle være manglende grunder, da ville afskalningerne i øvrigt være ens på alle facader, hvilket ikke er tilfældet.

Årsagen til de konstaterede forhold skal derimod forklares med en almindelig nedslidning af murmalingen.

Hertil skal vi bemærke, at skaden først er anmeldt ca. 2 år og 7 måneder efter overtagelsen og at tilstandsrapporten indeholder oplysninger om, at forsikringstagerne skal påregne løbende vedligeholdelse af revner i facademuren.

Bemærkningen i KvalitetsMærket ændrer ikke vores afgørelse. Afskalningerne er angiveligt først kommet efter den bygningssagkyndiges besigtigelse, hvorfor han ikke har haft anledning til at notere anderledes. Uden afskalninger fremstår husets ydervægge umiddelbart uden skader, fejl og mangler."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
a. forhold, der 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.
…
f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen.
g. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

5. 74.545

Nævnet udtaler:

Facader og gavle har i tilstandsrapporten fået karakteren K1 med bemærkning om, at der er enkelte, gamle, udbedrede sætningsrevner i facademuren. Herefter og henset til oplysningerne om den anvendte malings holdbarhed finder nævnet det ikke godtgjort af klageren, at forholdet går ud over, hvad han måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten og ejendommens alder. Nævnet finder således ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand