829/09

Den 19. oktober 2009 blev i sag nr. 75.499:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx xx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms kældervægge, som er malet med en ikke diffusionsåben maling.

Selskabet har tilbudt at yde erstatning med 50 % med henvisning til, at levetiden på malingen er værdiforringet med 50 %.

Den forsikrede ejendom er opført i 1963 og er ifølge BBR-ejermeddelelse væsentlig om- eller tilbygget i 1978.

Klageren erhvervede ejendommen pr. 20/10 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/7 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

	Ja	Nej	Bygning
…			
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling). Areal beboelse 135 m^2 i grundplan + 20 m^2 i kælder godkendt til beboelse, i alt beboelse 155 m^2	☒	☐	

2. 75.499

…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **Siden 2002**			
…				
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

"

Selskabet modtog den 11/11 2008 en skadeanmeldelse fra klageren, hvori det fremgik, at kældervæggene på klagerens ejendom "boblede" under malingen og at en maler havde konstateret, at kældervæggene var malet med en ikke diffusionsåben maling.

Det anmeldte forhold blev den 26/11 2008 besigtiget af selskabets bygningstaksator.

Den 9/12 2008 fremsendte bygningstaksatoren den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede skaderapport til klageren. Af denne rapport fremgik bl.a.:

> "Ejendommen besigtiget i forbindelse med anmeldelse om fugt i kælderydervæg og afskalning af maling.
>
> Ejendommen er opført i 1963 og det er forventeligt at der trænger fugt ind gennem kælderydervægge.
>
> Årsagen kan være udløb af levetiden på fugtsikring og tilstoppede eller manglende dræn.
>
> Der kunne ved besigtigelsen ses at maling på 2 vægge mod jord skaller partielt.
>
> Jeg vurderer at malingen er mindst 5-10 år gammel.
>
> Det er forventeligt, at der i en kælder fra 1963 vil være nogen afskalning på vægge som det kan ses på nogle af væggene.
>
> Den benyttede maling på vægge der ligger ud mod jorden i trapperummet skønnes dog, at være for tæt hvilket forværrer skaden.
>
> Forholdet er derfor dækket af forsikringen i følgende omfang.
>
> Afrensning af maling på 2 vægge mod jord i højde der svarer til jordniveau. Malerbehandling med egnet maling af begge vægge.
>
> Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Levetiden på en malerbehandling på kældervægge i en ejendom fra 1963 vurderes, at være ca. 10 til 15 år.

Der gøres derfor værdiforringelse gældende.

På baggrund af min vurdering af forholdet på stedet vurderes værdiforringelsen at være 50%. Du har fremsendt et tilbud på malerarbejdet der lyder på i alt kr. 16.400,00 ekskl. moms. Tilbuddet kan accepteres.

Erstatningen kan højst udgøre 50% af skadeudgiften.

For skaden er gældende en selvrisiko på kr. 5.000,00.

Du har medsendt et tilbud omfattede malerbehandling af væg i lille værelse.

Der har ifølge dine oplysninger været tapet på væggen.

Væggen har ikke været fejlbehandlet og forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 16/12 2008. Klageren har i skrivelsen til selskabet anført:

"Vi har modtaget en skadesrapport fra jeres bygningstaksator S.M. den 10. december 2008 som vi desværre ikke er enige i.

S.M. er blevet gjort opmærksom på, at stuen og kælderen er en tilbygning som er opført i 1978 og dermed skal takseres efter dette år og ikke som det oprindelige hus der er bygget i 1963. Alligevel bliver der i skadesrapporten gentagende gange lagt vægt på at kælderen er bygget 1963 som ikke er korrekt. Inden vi tegnede ejerskifteforsikringen spurgte jeg jeres kunderådgiver (J.M.) om ikke det skulle tilføjes til policen at tilbygningen er opført i 1978. J.M. skriver så tilbage til mig, citat:
Taksators vurdering af en evt. skade vil altid tage udgangspunkt i de teknikker og materialer man brugte på opførelsestidspunktet af den specifikke tilbygning.
Det har ret stor betydning at kælderen bliver vurderet efter korrekt byggeår idet der i 1972 blev ændret i byggereglementets afs. 7.2 som omhandler byggeteknikker for at forhindre fugt i kældre. Det er korrekt at man må forvente noget fugt i en kælder fra 1963 med datidens byggeteknikker, men en kælder som er opført i 1978 og som er godkendt til beboelse (står i BBR register) skal der ikke være fugt.
Vi mener derfor, at jeres bygningstaksator laver en klar fejl i vurderingen af skaden.

Reglen om værdiforringelse er vi også uenig i, vi mener ikke at denne regel kan gøre sig gældende i denne sag. Sælger har malet med en forkert maling og derfor kan væggene ikke 'ånde', det er ikke en fejl som er 5-10 år gammel fordi så havde der været fugtskader for lang tid siden med de regnmængder der har været de sidste 5 år. Vi mener derfor ikke at der er værdiforringelse på mere end 30 %.

Jeg oplyste også S.M. at børneværelset var tapetseret samt malet med plastikmaling og, at det også var slået fra ved væggen pga. fugt. Vi havde skrabet tapetet ned fordi vi ville istandsætte værelset men har så ikke rørt noget i kælderen efterfølgende før der er kommet en afklaring på denne sag. S.M. mener at tapetsering af kældervægge ikke er en fejlbe-

handling, men jeg har rådført mig med maleren som har givet tilbudet på at lave kælderen og han mener at det er en fejlbehandling og vil fraråde at tapetsere kældre som vores. Den rigtige behandling vil være at male de rå vægge med en diffusionsåben maling.

Vi står i øjeblikket med en kælder som vi ikke kan bruge og som skal bruges til beboelse. Vi håber derfor at vi hurtigt kan nå til enighed så sagen kan blive afklaret."

Selskabet besvarede skrivelsen fra klageren den 23/1 2009. Selskabet gjorde bl.a. gældende:

"Vi har modtaget dine mails fra den 16. december 2008 og den 14. januar 2009, hvor det fremgår, at du ikke er enig i vores afgørelse om kældervægge, der skaller af.

På baggrund af dine mails har vi gennemgået sagen på ny, og vi finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Begrundelse:

1. vægge i kælder malet med forkert maling.
2. vægge i børneværelse malet med forkert maling

AD1:
Du skriver i mailen, at stuen og kælderen er en tilbygning fra 1978, og ikke er fra 1963, hvor huset blev opført, og derfor mener du ikke, at der bør være fugtigt i kælderen.

Af sagens papirer kan vi ikke se, at der er lavet en tilbygning i 1978, men oplysningen ændrer ikke vores afgørelse.

I byggereglementet fra 1977 står der om kældre, at vægge og gulve skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.
Beskyttelse kan for kælderydervægge af beton eller bloksten ske ved asfaltering på den udvendige side med påfølgende udkastning med kalkcementmørtel. Kældergulve kan beskyttes mod fugt ved anbringelse af et kapillarbrydende lag.
En sådan behandling er ikke 100% tæt, og da konstruktionen er fra 1978, er den 30 år gammel, og med tiden vil fugten langsomt sive igennem.

Vi fastholder, at vi dækker afrensning af maling og maling af to vægge, og vi har godkendt tilbuddet fra malermester C.O. på 20.500 kr. inkl. moms.

Vi vurderer, at malingen er 5 - 10 år gammelt, og derfor skal man selv male væggene som en del af den almindelige vedligeholdelse.

Ud fra udseende og vedligeholdelsesstand har vi vurderet, at det er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, og vi gør værdiforringelse gældende på 50% Se mere om dette i dine betingelser punkt 9.1.

AD2:
Du oplyser, at børneværelset var tapetseret og malet med plastikmaling, og tapetet var slået fra ved væggen på grund af fugt.

Vi har drøftet dette med taksator Steen Mørck, som oplyste, at forholdet var blevet udbedret,

inden han kom ud for at besigtige kælderen.

I henhold til dine betingelser punkt 8 dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der er blevet udbedret, inden Tryg har haft mulighed for at kigge på det, men har du dokumentation for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis villige til at kigge på sagen igen. Det kan f.eks. være billeder af forholdet, før det blev udbedret."

Klageren indbragte sagen for nævnet ved skrivelse af 25/1 2009 og anførte bl.a.:

"Min Kæreste og jeg har købt et hus og vi finder ud af at kælderen er malet med en ikke diffusionsåben maling (plastikmaling) og derfor er der nogle 'fugtlommer' som ikke kan komme ud af væggen. Stuen og kælderen er en tilbygning til det oprindelige hus som er bygget 1963, tilbygningen er bygget i 1978 og godkendt til beboelse. Tryg har fået papirerne fra BBR register hvor det tydeligt fremgår at tilbygningen er fra 1978, jeg har også gjort Trygs kunderådgiver opmærksom på at huset har en tilbygning fra 1978, alligevel taksere Tryg skaden som en bygning fra 1963.
Tryg mener at der ved denne skade er mere end 30% værdiforringelse og gør værdiforringelse gældende på 50% og derudover gør opmærksom på at man selv skal male vægge som en del af den almindelige vedligeholdelse. Det er præcis det sælger har gjort bare med en forkert maling.
Tryg kan se i tilstandsrapporten at sælger har boet i huset siden 2002 så malingen kan ikke være 10 år gammel og med de vandmængder vi har fået de sidste 5 år ville fugtskaderne have været langt større hvis den maling havde siddet der så længe. Malingen ser ikke gammel ud og der er ingen skimmelsvamp eller fugt i kælderen. I tilstandsrapporten står der heller ikke noget om at der er 'fugtlommer' i kælder væggene.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi mener det er urimeligt at Tryg gør værdiforringelse på mere end 30% gældende i denne sag. Det er så klart at bygningen ikke er fra 1963 og at der er malet med en ikke duffusionsåben maling som er forkert til kældre. Det er også klart at malingen ikke er så gammel at der kan gøres værdiforringelse på mere end 30% idet sælger har boet i huset i 6 år og, at der i tilstandsrapporten ikke står noget om fugt i kælder væggene.
Vi mener at det ville være korrekt hvis Tryg dækker hele tilbuddet fra maleren og at vi selvfølgelig skal betale selvrisikoen på 5000,-."

Selskabet har ved skrivelse af 19/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der er tvivl om, hvornår vores kundes ejendom er opført. Ud fra tilstandsrapportens oplysninger er ejendommen fra 1963. Vores kunde har imidlertid oplyst i klagen, at ejendommen er en tilbygning fra 1978.

Ved taksators besigtigelse af ejendommen kunne han konstatere, at der er afskalninger i malingen på grund af fugtophobning. Årsagen til fugtophobningen er en kombination af, at ejendommens kælderydervægge er malet med en diffussionstæt maling og det forhold, at den fugtsikring, der er på kælderydervæggene er nedslidt på grund af slid og ælde.

Hvis tidspunktet 1978 lægges til grund for argumentationen, var der krav i bygningsreglementet om, at en kælder skal udføres med fugtsikring af kælderydervægge. Den sædvanlige måde, hvorpå man udførte denne fugtsikring, var ved at udføre en asfaltbehandling samt udkastning af cementmørtel.

På tidspunktet for anmeldelse af forholdet er der forløbet minimum 30 år fra etableringen af fugtsikringen. Det er ikke usædvanligt at konstatere, at sådanne fugtsikringer i tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand er nedbrudte på grund af slid og ælde. Det forhold, at der kan trænge lidt fugt ind ad sådanne kældervægge udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I vores kundes sag har vi imidlertid en kombination af en nedslidt fugtspærre og en diffusionstæt maling. Fordi denne kombination bevirker afskalninger på kælderydervæggene, har vi anerkendt dette som en dækningsberettiget skade.

Udbedringen af skaden består i, at der skal ske afrensning af malingen, hvorefter der igen skal malerbehandles.

Taksator har på baggrund af malingens udseende vurderet, at denne er mindst 5-10 år gammel. Den sædvanlige forventede levetid på malerbehandlinger er 10-15 år. På baggrund af en konkret vurdering baseret på forventet levetid, udseende og vedligeholdelsesstand på malingen, har taksator vurderet værdiforringelsen til 50 %.

Malerbehandling af ejendomme hører til den sædvanlige klargøring og istandsættelse af en ejendom i forbindelse med indflytning.

Vores kunde har oplyst, at der var påregnet beboelse i kælderen. Det er således vores vurdering, at der skulle have været foretaget en malerbehandling inden indflytningen i ejendommen. Såfremt vores kunde får dækket en malerbehandling fuldt ud, opnår han en forbedring set i forhold til ejendommens tilstand på overtagelsestidspunktet.

Ud fra oplysningen om alderen og vedligeholdelsesstanden på malingen kombineret med den sædvanlige forventelige maling i forbindelse med indflytning på ejendommen, fastholder vi, at vi med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1. er berettiget til at foretage afskrivning på grund af slid og ælde. Det er vores vurdering, at den fastsatte værdiforringelse på 50 % er korrekt. Idet vi ikke har modtaget oplysninger i sagen, der kan ændre vores afgørelse, fastholder vi denne.

Vores kunde har vedlagt en udskrift fra vores hjemmeside vedrørende dækning for facadebehandling med diffusionstæt maling. Vi har netop dækket vores kundes skade, fordi der er malet med diffusionstæt maling. I sager vedrørende facademaling forbeholder vi os også ret til at gøre afskrivning gældende i henhold til forsikringsbetingelserne, hvis malingen som følge af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Ejerskifteforsikringen dækker skader, men ikke almindelig sædvanlig vedligeholdelse af en ejendom.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at vi er berettiget til at gøre afskrivning gældende, og at vi derfor kun kan tilbyde at dække 50 % af prisen på arbejdet med kælderydervæggene."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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, 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 forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % i forhold til nyværdien.

Efter det oplyste finder nævnet det tilstrækkelig godtgjort, at facadebehandlingen med den diffusionstætte maling er nedslidt i en sådan grad, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse på 50 %. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen