836/10

Den 1. februar 2010 blev i sag nr. 76.173:

xxxx xxxx xx xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for 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, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning, og at klagerne ikke har foretaget løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Ejendommen er et enfamilieshus, der er opført i 1928 med pudsede facader. Klagerne købte ejendommen med overtagelse pr. 1/12 2005. Kontantprisen udgjorde 1,365 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 16/3 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Afskalninger udv. på gavl modsat indgang. Udv. revner og løs puds. …

		Flere revner fortsætter op i mur. Revnerne skønnes at være ældre revner. Løbende rep./vedligeholdelse må påregnes.

…

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Flere mindre revner samt løs puds. Afskalninger af maling på gavl modsat indgang. Revner og løs puds ved fordør. Revner og mindre sætninger over vinduer. Note: Revner skønnes at være ældre revner. Løbende rep./vedligeholdelse må påregnes.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2; Alvorlige skader"

I juli 2006 fik klagerne foretaget et "hustjek" af en bygningskonsulent fra det indklagede selskab. Af en på baggrund heraf udfærdiget rapport, der er dateret 25/7 2006, fremgår bl.a.:

"**Sådan bedømmes bygningens vedligeholdelsesstand:**

Ingen bemærkninger	*Konstruktionen er sund*
Almindelig	*Som forventet - husets alder og generelle tilstand taget i betragtning*
Utilstrækkelig	*Konsulentens forslag til vedligeholdelse bør følges snarest*
Mangelfuld	*Kræver øjeblikkelig indsats/istandsættelse*

Udvendig

…

2. Facader	☐ Ingen bemærkninger	☒ Almindelig	☐ Utilstrækkelig	☐ Mangelfuld
Kommentarer/Forslag til vedligeholdelse	Facader ses repareret med gipspuds-lignende materiale. Dette bør hugges ud og pudses op på ny.			

"

Den 2/10 2007 anmeldte klagerne til selskabet, at de havde konstateret afskalning af puds på facader. Ved skrivelse afsendt samme dag udbad selskabet sig yderligere oplysninger.

Den 8/10 2007 blev selskabet ringet op af klagernes håndværker. Af selskabets telefonnotat fremgår:

"Han beskriver huset som et 60 år gammelt hus med pudset facade. Det er ikke lavet omhyggeligt nok da det er pudset. Han mener ikke at der er tale om en decideret fejlbehandling men alene lidt manglende omhyggelighed og så manglende vedligeholdelse."

Telefonsamtalen blev fulgt op af en skrivelse af 1/11 2007 fra et murer- og entreprenørfirma. Af denne skrivelse, der er stilet til klagerne, fremgår:

"I har rettet henvendelse til os med henblik på besvarelse af de af Nykredit stillede spørgsmål.

1. Hvad er skaden?
   Afskalling af puds
2. Hvor befinder den sig?
   Se venligst billeder
3. Hvor stor er den?
   På hele bygningen
4. Hvorfor er den opstået?
   Det er lavet forkert, man har ikke været grundig nok, da man reparerede inden maling
5. Hvordan kan den udbedres?
   Sandblæsning, reparation af murværk og pudsning samt maling
6. Hvor meget vil det koste?
   Stillads kr. 30.000, sandblæsning kr. 50.000, pudsarbejde kr. 40.000, maling kr. 25.000 i alt kr. 145.000 med tillæg af 25 % moms, i alt herefter kr. 181.250
7. Hvad er alderen på den skadesramte bygningsdel?
   Alderen er os ubekendt."

I selskabets skrivelse af 23/11 2007 til klagerne hedder det bl.a.:

"Vi har gennemgået de billeder der er taget af facaderne, og vi kan se, at der er flere revner og tidligere reparationer, samt et større område hvor maling skaller af.

Jeres håndværker har telefonisk oplyst, at årsagen til afskalningerne ikke skyldes en fejlbehandling - men manglende omhyggelighed og vedligeholdelse.

Vi har gennemgået tilstandsrapporten, og kan se at den bygningssagkyndige i marts 2005 har anført en del omkring revner, løs puds og afskalning af maling på facader/gavle. Da der nu er gået 2 år efter jeres overtagelse - er forholdene vedrørende afskalningerne naturligt blevet forværret.

…

Efter en gennemgang af billederne og sagen i øvrigt - skal vi meddele jer, at forholdet ikke er dækket på nærværende forsikring.

En ejendom der er ca. 80 årgammel - og som fortsat har de oprindelige pudslag på facaderne, vil grundet alder og slid have partielle revner og afskalninger.

Derudover er det i tilstandsrapporten nævnt, at der er revner og afskalninger, som kræver løbende vedligeholdelse. Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er som udgangspunkt undtaget forsikringsdækning, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Vi henviser til forsikringsbetingelserne.

På dette grundlag afslutter vi sagen."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de rettede henvendelse til advokat. Af skrivelse af 28/11 2007 fra advokaten til selskabet fremgår:

> "Jeg har gennemgået sagen, herunder tilstandsrapporten, med min klient. Dernæst har min klient overbragt mig kopi af rapport/hustjek, foretaget af Deres bygningskonsulent H.K. Heraf fremgår, at facader ses repareret med gipspuds-lignende materiale.
>
> Min klient har haft en håndværker ude at kigge på det, og denne har meddelt, at huset formentlig er blevet pudset og malet i den tidligere ejers ejertid, der var fra 2002 til 2005. Der er således ikke tale om noget arbejde, der er udført i 1928. Der er tale om nyudført reparationsarbejde på ejendommen. Den omhandlede håndværker har ligeledes oplyst, at det er selve udførelsen og den anvendte maling i øvrigt, der er årsag til, at huset 'fuldstændigt' skaller af.
>
> Min klient var helt bekendt med det, der er fremhævet fra tilstandsrapporten, nemlig at der var afskalninger udvendigt på gavl, modsat indgang. Som det fremhæves, er det alene gavlen på den modsatte indgang. Det var minimale afskalninger, der stammede fra nogle mindre revner. Det samme er angivet under facader/gavlene, nemlig flere mindre revner samt løst puds. Der er alene givet en anmærkning 'K1'.
>
> Jeg skal herved anmode Dem om, at foretage en fornyet besigtigelse af ejendommen, eventuelt med Deres bygningskonsulent, og herefter revurdere sagen."

I e-mail af 3/12 2007 fra ejendommens tidligere ejer (sælgeren) til klagernes advokat hedder det:

> "I forlængelse af telefonsamtale tidligere i dag, og efter jeg har talt med advokat A.B., kan jeg oplyse følgende.
>
> Den nævnte ejendom er ikke pudset i vor ejertid, det er gjort nogle år tidligere iflg. oplysninger fra nu afdøde ejendomsmægler G.J.
>
> Ejendommen er ganske rigtigt malet i vor ejertid. Den anvendte maling er fra firmaet Hygæa, købt og anbefalet gennem en professionel maler, som oplyste at det var/er den bedste type maling til pudsede facader.
>
> 'se indklippede fra Hygæa's hjemmeside'
> Acrylplastmaling.
> ANVENDELSE
> Til facader af beton, puds, tegl, etc. samt til vægge, hvor der ønskes en mat, robust overflade.
> EGENSKABER
> Diffusionsåben, slidstærk og vejrbestandig facademaling.
>
> Så jeg må endnu engang afvise kravet og ser sagen som afsluttet.
>
> Kopi af denne mail sendes til Nykredit Forsikring A/S."

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 15/1 2008 til klagernes advokat.

På grund af klagernes fortsatte utilfredshed blev ejendommen den 7/7 2008 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som på baggrund heraf udfærdigede intern rapport. Af denne rapport, der er dateret 9/7 2008, fremgår bl.a.:

"**3 Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Nordgavl.
Større afskalning under vinduet på 1. sal, samt skade på sokkel.
Vestfacade.
Flere mindre afskalninger, særligt omkring terrasse (kunde har opført ny terrasse)
Sydgavl.
Afskalninger ved trappeparti og sokkel ved trappe(her opstod den første afskalning)
Østfacade.
Revner der er repareret og ved det nordlige hjørne er der løs puds.
Generelt er pudsreparationer der er foretaget forinden maling ikke udført på bedste måde, men man kan ikke tale om fejlbehandling. Det samme kan siges om malerbehandlingen, ud fra hvad jeg er blevet oplyst er der brugt en diffusionsåben murmaling (acrylplast), som er et anvendeligt produkt. Det er kun et enkelt sted på nordgavlen hvor det er malingen der slipper underlaget, de øvrige steder er det på grund af løs puds.

4. Vurder om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
Nej, da det er synligt for enhver at der ikke er tale om et nypudset hus fra 1928, men et hus fra 1928 hvor der er spor efter utallige pudsreparationer, hvilket ikke er ualmindeligt.

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen?
Ja/nej, pudsede facader på ældre ejendomme skal vedligeholdes jævnligt.

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret
Nej, ikke udover hvad der er nævnt i tilstandsrapporten.
…
9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret
Skaderne er nævnt i tilstandsrapporten pkt. 3.1, generelt er der nævnt at der er flere revner og løs puds. Specifikt er der nævnt at der er afskalning af maling på modsatte gavl af indgang(nordgavl), revner og løs puds ved hoveddør, revner og mindre sætninger over vinduer. Desuden er der tilføjet en note om at facader kræver løbende vedligehold.
Skaderne har fået karakter K1, som betegner mindre alvorlige skader(kan udbedres ved løbende vedligehold)

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?
Nej
…
18. Kommentarer/bemærkninger i øvrigt
Jeg mener at vi skal fastholde afvisningen.

Hvis man går i dækningen kan forholdet udbedres ved at reparere løs puds, afrense løs maling og evt. ny malerbehandling.
Skaderne er i øvrigt også blevet større i den tid kunden har boet i huset. Ved et tidligere hustjek udført af Nykredit er det også blevet påpeget at de mindre skader der var der på det tidspunkt burde repareres."

Ved skrivelse af 7/10 2008 til klagernes advokat fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Vedlagt skrivelse af 14/11 2008 til selskabet fremsendte klagernes advokat kopi af skrivelse af 4/11 2008 fra et malerfirma. Af sidstnævnte skrivelse, der er stilet til klagerne, fremgår:

"**Vedr. Facade.**
Jeg har besigtiget facaden på dit hus for at lave en vurdering af nuværende tilstand og en professionel behandling.

Husets facade er fejlbehandlet igennem flere gange, bl.a. ved at male oven på kalk, der er brugt forkerte spartelprodukter, uden at vide det med sikkerhed tror jeg ikke at spartelproduktet der er brugt er godkendt til udvendig brug, ligeledes er facaden ikke malet til dækning hvilket gør at facaden er meget modtagelig for fugt.

En professionel behandling vil se sådan ud:
Sandblæsning, armering af store revner med tender stål, oppudsning, grunding, og 2 gange facademaling, som slutmaling vil jeg anbefale en silikonharpiksmaling som er vandafvisende, men samtidigt diffusionsåben, så at fugt inde fra kan trække ud uden af beskadige malingen.

En sådan malerbehandling vil koste **ca. kr. 32.450,00 excl. moms.**

PS. Excl. sandblæsning, armering, oppudsning."

Selskabet fastholdt afgørelsen ved skrivelse af 10/12 2008 til klagernes advokat.

Sagen blev indbragt for nævnet den 12/5 2009.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er erstatningsberettigende. I klageskemaet henvises der til et vedlagt udkast til stævning med bilag. Af stævningsudkastet fremgår bl.a.:

"**Påstand:**
Sagsøgte tilpligtes til sagsøgeren at betale kr. 181.250,00 med procesrenter fra sagsanlæg til betaling sker.

Sagsfremstilling:

…

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at ejendommens facader lider af en juridisk mangel,

at de konstaterede mangler ikke var tilstede på besigtigelsestidspunktet, bortset fra afskalninger udvendigt på gavl, modsat indgang,

at den beskrevne afskalning udvendigt på gavl, modsat indgang, er beskrevet forkert i tilstandsrapporten, som værende 'K1',

at sagsøgte i henhold til den tegnede udvidede ejerskifteforsikring er forpligtet til, at erstatte udbedringsomkostningerne til udbedring af de omhandlede mangler,

at udbedringen af de omhandlede mangler udgør kr. 181.250,00."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 9/6 2009 bl.a. anført:

"Advokat skriver i udkast til stævning mod Nykredit Forsikring, at ejendommen lider af en juridisk mangel. Dækning over en ejerskifteforsikring forudsætter, at forsikringens skadebegreb er opfyldt.

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

…

Der er intet usædvanligt i, at puds skaller af.

En pudset mur kræver mere vedligeholdelse end en blank mur. En mur vil altid give sig lidt, og der opstår revner, som fugt kan trænge ind i. Hvis der ikke finder løbende vedligeholdelse sted, vil der komme frostsprængninger, hvor pudsen falder af i større eller mindre flager.

Huse fra 1928 har sædvanligvis ikke en fugtspærre, så der kommer også opstigende grundfugt i muren. Især på ældre ejendomme, der er opført uden fugtspærre, eller hvor fugtspærre pga. tidens forløb er blevet uvirksom, skal puds løbende vedligeholdes.

Puds er desuden meget porøs og mere sart over for stød og slag end murværk (vestfacaden, hvor køberne har opført ny terrasse).

Pudsskader er forværret i vores forsikringstageres ejertid, fordi de ikke har foretaget forebyggende vedligeholdelse.

Pudsskader opfylder ikke skadebegrebet i ejerskifteforsikringen, idet husets facader ikke afviger fra tilsvarende ældre pudsede huse. Vi henviser til ankenævnskendelse 74.146.

Vores forsikringstagere har ikke sandsynliggjort, at ydermure skulle være fejlbehandlede.

Sælger oplyser at have malet med en diffusionsåben maling, og der er kun et sted, hvor maling skaller af.

Pudsreparationer har holdt i nogle år. Vi har ikke kunnet spørge bygningskonsulent H.K. om hans iagttagelser til hustjekket, idet han ikke længere er ansat i Nykredit. Men vi bemærker, at han har vurderet facaderne som 'almindelige', og ikke at der kræves hurtig eller øjeblikkelig indsats.

Der er enighed mellem forsikringstagers murer og bygningskonsulent J.R., at pudsreparationer ikke er professionelt udført, men egentlig fejlbehandling er der ikke tale om. En pudset facade vil altid kræve øget vedligehold uanset kvaliteten af pudsarbejdet.

Fotos viser de mindre pæne reparationer, men de har også været til stede ved forsikringstagers køb af huset, så vores forsikringstagere har vidst, at de købte et hus, hvor tidligere reparationer var synlige. Måtte kosmetiske forhold i sig selv betragtes som en skade, har vores forsikringstagere kendt til forholdet og ejerskifteforsikringen dækker ikke, jf. betingelsernes pkt. 17 d.

Revner, pudsafskalninger og enkelt malingsafskalning er desuden nævnt i tilstandsrapportens pkt. 2.2 og pkt. 3.1. Ved tilstandsrapporten er en køber blevet gjort opmærksom på, at der er afskalninger, revner og løs puds (forholdets reelle karakter), at der omfatter alle facader (forholdets omfang), og at det er en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, men at løbende reparation og vedligeholdelse må påregnes (forholdets betydning).

Med henvisning til ovenstående mener vi ikke, at facaderne skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at vi pga. vores afvisning ikke er indgået i en erstatningsopgørelse. Ifølge vores bygningskonsulent behøver facader ikke at blive fuldstændig afrensede, men der kan foretages reparationer."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 3/8 2009 til nævnet bemærket:

"Jeg har modtaget Deres skrivelse af 15. juni d.å. med deri nævnte bilag, og har følgende kommentarer til den af indklagede vedlagte ankenævnskendelse AK 74.146 (bilag ...):

I ovennævnte sag skyldes afskalningen manglende fugtspærre, som der ikke var byggelovskrav om i 1905.

I nærværende sag er problemstillingen helt anderledes. Huset var oplyst nypudset, og årsagen til afskalningen i nærværende sag, skyldes ikke manglende fugtspærre, men forkert materialevalg i forbindelse med reparation af facaden."

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen.

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.
…
d. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har herved henset til, at forholdet ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand, og at det af tilstandsrapporten fremgår, at der på facader/gavle er flere mindre revner samt løs puds.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen