864/11

Den 28. marts 2011 blev i sag nr. 78.369:

xxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager over størrelsen af den erstatning, selskabet har tilbudt i forbindelse med deres anmeldelse af en skade på den forsikrede ejendoms facader.

Selskabet har fratrukket 40 % af udbedringsomkostningerne, ligesom selskabet har afvist at afholde udgifterne til filtsning af facaderne med henvisning til, at forholdet ikke går ud over det forventelige. Filtsningsomkostningerne vil efter selskabets opfattelse udgøre en forbedring i forhold til, hvad klagerne kunne forvente ud fra oplysningerne om ejendommen.

Ejendommen, der i tilstandsrapporten er anført som et sommerhus, er opført i 1921 og blev overtaget af klagerne den 1/9 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/7 2008.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**1. Fundamenter/sokler**

1.2 Sokkel	K1	Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og afskalninger mod syd og øst.

		Note: Reparation af sokkel bør foretages som almindelig vedligeholdelse.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er områder med revnedannelser i murværk mod syd. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet.
…		

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Det fremgår af sagen, at klagerne telefonisk rettede henvendelse til selskabet den 24/8 2008. Klagerne anmeldte i den forbindelse, at facaderne er malet med forkert maling, idet der var malet med plastikmaling oven på kalk, og at malingen nu skaller af og bobler op.

Selskabets bygningstaksator har efterfølgende besigtiget forholdet den 24/10 og har i besigtigelsesrapporten bl.a. anført:

"Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.
det er spørgsmål om der var afskalling på besigtigelsestidspunktet?
…
Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?
ja maling er ca.5-6 år gammelt hvor det almindeligt at rep./maling bør foretages igen

Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Hvis ja, begrund svaret.
ja se pnkt.13

Var skaden eller risikoen for skaden tilstede ved købers overtagelse af ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
ja delvis men det har muligvis ikke været begynde afskalling murværk det bærer præg af at der har været malet før, da er overmaling af eksisterende maling

Er det sandsynligt, at sælger var bekendt med skaden? Hvis ja, begrund svaret.

nej, da der er malet med plast maling der er almindelig brugt på ældre bygninger på da værende tidspunkt

Er det sandsynligt, at køber var bekendt med skaden, da han overtog ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
nej

Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
ja afskrivning ca. 45 % (delvis udløb af levetid)

Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurdér de samlede omkostninger excl. moms.
bygning sandblæses afrenses males kr. 19.450,00 (tilbud fra malerfirma)
…
Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *Min vurdering er at skaden ikke er dækket af forsikring, malerarbejdet er foregået med plastmaling som er almindelig brugt for ca.5-6 år siden, på ældre murværk afskalling vil være almindelig forekomst efter 5-6 år"*

På baggrund heraf har selskabet i brev af 19/10 2009 afvist at dække forholdet, idet det bl.a. er anført:

"Det er vores vurdering, at malerbehandlingen er ca. 5-6 år gammel, og på grund af husets alder skal den løbende vedligeholdelse af facaderne ske oftere på grund af vind- og vejrpåvirkninger. Derudover var det helt almindeligt, at ældre bygninger blev malet med plastmaling for 5-6 år siden.

Derfor mener vi ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagerne har i mail af 22/10 2010 udtrykt utilfredshed med selskabets afgørelse og har i den forbindelse bl.a. anført:

"Da vi købte huset på … på … sidste år blev vi af vores sagfører rådet til at tegne den dyreste og længstvarende ejerskifteforsikring, for man ved aldrig, hvilke overraskelser huse gemmer.
Og ganske rigtigt: Malingen på husets facade begyndte at springe, fordi huset er malet med plasticmaling oven på kalk. Store flager sprang af i solen og afslørede revner og manglende mørtel mellem stenene. Vi henvendte os til jeres mand på stedet, …, der medgav, at ejerskifteforsikringen dækker og bad os indhente tilbud hos en lokal maler, hvilket vi gjorde. … har med håndværksmæssig grundighed også involveret murer og elektriker og sendte det tilbud, vi sendte videre til jer.
Og så får vi nu at vide, at forsikringen ikke dækker.
Vi føler os ærlig talt til grin over den behandling.
Du skriver, at jeres vurdering er, at malerarbejdet er ca. 5-6 år gammelt. Den vurdering er der ikke belæg for. Husets facader var intakte i bornholmerrød bemaling. Der var absolut ingen sprækker i malingen, da vi købte huset i september sidste år, hvorfor skulle det så pludselig ske så mange år efter?

> Da vi tegnede forsikringen hos jer, kunne I selv have vurderet husets udvendige stand og kommet med forbehold. Det skete ikke, og vi tegnede forsikringen i god tro og tillid til jeres forsikringsetik."

Efter indhentelse af købsaftalen har selskabet i brev af 23/11 2009 imødekommet klagerne delvis, idet det bl.a. er anført:

> "Vi har nu gennemgået skadesagen endnu en gang, og da vores taksator var ude på ejendommen, havde han også en malermester med derud.
> Både taksator og malermesteren har vurderet facademalingen til at være ca. 5-6 år gammel, bortset fra nogle reparationer (lapninger), der måske var foretaget inden huset blev udbudt til salg.
>
> Maleren har udtalt, at denne form for plasticmaling normalt har en holdbarhed på de 5-6 år, som han har anslået malingen til at være, så umiddelbart er facademalingens levetid udløbet og den tidligere skadebehandling korrekt udført, men da ingen af os har mulighed for at bevise facademalingens alder, har vi alligevel besluttet, at yde en delvis erstatning til udbedring af skaden.
>
> I forbindelse med vores besigtigelse, udarbejdede malerfirmaet …, et tilbud for opretning af skaden. Dette tilbud lyder på kr. 19.450,- + moms, og vedlægges i kopiform.
>
> Som ovenfor nævnt, har vi i denne situation besluttet at dække 60% af udgiften til afrensning og påføring af 2 gange olieemulsionsmaling, som anført i vedlagte tilbud.
>
> Eventuelle reparationer af de revner, der findes i sokkel og ydervæg, i.h.t. tilstandsrapporten, kan ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, da de fremgår af tilstandsrapporten."

Klagerne havde efterfølgende nogen mailkorrespondance med malerfirmaet, idet de ønskede oplyst, om facadebehandlingen ville have en længere holdbarhed, såfremt facaderne ud over at blive sandblæst tillige blev filtset. Maleren har angiveligt svaret, at levetiden i givet fald ville være fra 6-10 år, mod de nuværende 5-6 år.

Klagerne har i mail af 4/2 2010 til selskabet meddelt, at tilbuddet om 60 % af omkostningerne er uacceptabelt, idet de ønsker, at selskabet tillige bekoster en filtsning.

Selskabet har i mail af 7/4 2010 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. hedder:

> "Jf. Malerfirmaet … er den korrekte løsning en sandblæsning, da facaderne så vil fremstå som nye og klar til malerbehandling.
> Dit sommerhus er fra 1921, og ejerskifteforsikringen dækker, at facaderne bliver ført tilbage i en stand, som man kan forvente af et sommerhus af den alder.
> Det mener vi bliver opfyldt i tilbuddet på 24.312,50 kr. inkl. moms, og udbedringsmetoden er godkendt af vores taksator …, som tidligere har besigtiget facaderne sammen med maleren.

Derfor fastholder vi vores afgørelse i brevet af den 23. november 2009, og erstatningsopgørelsen ser sådan ud:

Tilbud fra Malerfirmaet … inkl. moms	24.312,50 kr.
- værdiforringelse 40%	9.725,00 kr.
	14.587,50 kr.
- selvrisiko	10.000,00 kr.
Erstatning i alt inkl. moms	4.587,50 kr. "

Over for nævnet har klagerne indbragt klage den 18/5 2010 med krav om, at selskabet dækker samtlige omkostninger med filtsning og uden fradrag for værdiforringelse. Til støtte for deres krav har de bl.a. anført:

"I sommeren 2009 begyndte malingen på husets facade at springe af i store flager. Det viste sig, at huset var malet med plasticmaling uden på kalk, hvilket Trygs mand på … kunne have besigtiget og taget forbehold overfor, Det skete ikke. Vi mener, at vi er dækket af vores ejerskifteforsikring, da forringelsen kan medføre andre skader på huset og nedsætte dets værdi, hvis ikke skaderne bliver udbedret. Først slog Tryg sig i tøjret, men gik senere med til at betale 40% af omkostningerne ved en højtryksspuling og opmaling. Deres tilsagn gælder dog ikke en filsning af murværket, hvilket ifølge deres egen anbefalede håndværker, …, er en forudsætning for, at malingen ikke begynder at springe af igen efter kort tid. (Se vedlagte email-korrepondance.) Dette faktum bliver vedvarende negligeret af Tryg. Selv om vi bliver ved at fremføre, at huset har været helårsbeboet indtil for ca. 3 år siden og iøvrigt er i velholdt stand, så slår Tryg på, hvad der er normalt for 'huse af den alder,' hvilket vi ikke finder belæg for at bruge som argument. Vi ønsker altså at Tryg tager ansvaret på sig og betaler fuldt ud for filsning og opmaling af facaden (selvfølgelig minus de 10.000 kr. i selvrisiko)"

Selskabet har over for nævnet i brev af 10/6 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var begyndende afskalling på beboelsens murværk. Vores taksator og Malerfirmaet … har anslået at malingen er ca. 5-6 år gammel, og det er derfor almindeligt at reparation/maling bør foretages igen. Der er tale om plastmaling, som var almindeligt brugt på ældre bygninger på daværende tidspunkt. Der er ifølge vores taksator ikke tale om en fejlbehandling af facaderne.

Almindelig vedligeholdelse af sådanne facader vil være afrensning af løs maling og efterfølgende malerbehandling. Det er i øvrigt sådan en behandling der tidligere er lavet på ejendommen.

Vores kunder har indhentet pris på en total renovering af facaderne i alt 77.300 kr. inkl. moms fra Malerfirma …, hvor der foreslås vådsandblæsning, filtsning i grå sandmørtel og malerbehandling. Endvidere indeholder tilbuddet også malerbehandling af sokkel. Malerfirma … har også givet tilbud på afrensning med højtryksrenser til fast bund og to gange murmaling til i alt 36.400 kr. inkl. moms.

Den dyreste af de facaderenoveringer der er givet pris på, og som vores kunder vil have huset skal behandles med, er ifølge vores taksator en væsentlig bedre behandling, end det der kunne forventes af vores kunder ved overtagelsen med væsentlig bedre og længere holdbarhed, end de havde før. Der vil således være tale om en facadebehandling, der i mange år

vil fritage vores kunder for den almindelige vedligeholdelse, som de efter husets alder og tidligere malerbehandling måtte regne med at skulle have på facaderne.

Det er fortsat vores opfattelse, at de konstaterede afskalninger ikke går ud over det forventelige for et hus fra 1921, henset til facadebehandlingens skønnede alder på 5-6 år. Forholdet nedsætter således ikke ejendommens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor ejerskifteforsikringens skadedefinition ikke er opfyldt.

Grundet usikkerhed omkring facadebehandlingens alder og for at imødekomme vores kunder, har vi alligevel anerkendt forholdet, som dækket af ejerskifteforsikringen og har derfor givet tilsagn om forsikringsdækning af forholdet. Det er vurderet, at facademalingen er 5-6 år gammel, og Malermester … har udtalt, at normal levetid for den maling der er anvendt, er ca. 56 år. Ud fra oplysningen om alderen og vedligeholdelsesstanden på malingen kombineret med den sædvanlige forventelige vedligeholdelse og maling der skal foretages af sådanne facader, 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 opfattelse, at den fastsatte værdiforringelse på 40 % er korrekt. Idet vi ikke har modtaget oplysninger i sagen, der kan ændre vores opfattelse, fastholder vi denne.

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.

Udbedring af skaden består i, at der skal ske afrensning af malingen, hvorefter der igen skal malerbehandles. Malermester … har givet tilbud på dette, og har oplyst, at der skal foretages en hedvandsspuling, klargøring med cementfiller, pletning med maling, samt to gange emulsionsmaling. Sokkel klargøres med cementfiller, pletgrunding og to gange maling i alt 24.312,50 kr., hvorfra vi fratrækker 40 % samt selvrisiko på 10.000 kr."

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt forholdet vedrørende afskalningen af facaderne. Erstatningen vil blive reduceret med 40 % på grund af usikkerhed om malebehandlingens alder.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har reduceret erstatningen med 40 % på grund af værdiforringelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klager får ikke medhold.

Poul Sørensen