903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 82.197:

xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxx xxx xxxx
xxxx xxxxx xxxxxxxx

mod

DiBa Forsikring A/S
Axeltorv 4
4700 Næstved

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i DiBa Forsikring A/S. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade på ejendommens facader (afskallende maling på ydermure pga. fejlbehandling).

Selskabet har tilbudt klageren en samlet erstatning på 25.891 kr. efter fradrag af selvrisiko. Det er selskabets opfattelse, at erstatningen er opgjort korrekt, og at klageren ikke har godtgjort, at han har krav på mere end den tilbudte erstatning.

Ejendommen er et enfamilieshus, der er opført i 1951. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 1/1 2007, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/4 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokler	K1	I soklen er enkelte minimale sætningsrevner. Note: Sætninger formodes nærmest ophørt.
1.3 Udvendige trapper	K1	Sælger nævner selv at trappesten i nord er partielt revnedannet og der er løstflydende puds. Note: Senere pudsrep. må påregnes.

...

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er enkelte mindre bevægelses-/sætningsrevner i facader/gavle mest udtalt i sydgavlen. Note: Revner syntes ikke alvorlige.
...		
8. Tagkonstruktioner		
...		
8.8 Tagrende/tagnedløb	K1	I tagrende i sydøstlige hjørne er en utæthed ved endebunden. I vest er tillige en utæt tagrendesamling. Note: Anbefales rep./eftertætnet ved fugemand.
...		

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).

Af klagerens skadeanmeldelse af 16/5 2011 fremgår bl.a.:

"Hvordan skete skaden og hvori består skaden?:	vores ydermure på huset er behandlet forkert, alt maling skaller af i store flager.
Hvem er evt, skyld i skaden?:	ved ikke, var nymalet de vi overtog det."

Den 18/5 2011 rekvirerede selskabet en taksator, som besigtigede forholdet den 31/5 2011. På baggrund heraf blev der udfærdiget taksatorrapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Beskrivelse af de anmeldte forhold :**
Ft anmelder ydermure er behandlet forkert, maling skaller af - huset var nymalet da de købte dette.

Synlige forhold ved besigtigelsen
Der ses væsentlige afskalninger og stedvise revner i facader.
Ejendommen er opført i år 1951 - bebygget areal er 69 m2 og med udnyttet 1 sal på 31 m2.

Facader er opført i murværk - med fyldte fuger evt. delvis filset - og vægflader var malet hvide.
Tagbelægningen består af de oprindelige tegltagsten.

Det er usikkerhed vedr.:
- hvornår ejendommen er malet
- hvilken type maling der er benyttet
- Hvilken indflydelse bevægelsesrevner har haft på afskalning af maling evt. afrensning, om det er 'gør det selv' arbejde m.v.

evt. garanti på den udførte behandling.

3. 82.197

Oplysninger i HE-rapport m.v.
I tilstandsrapporten er anført følgende

'Der er enkelte mindre bevægelsesrevner/sætningsrevner i facader og gavle; mest udtalt i sydfacaden.' - karakter K1.

Det fremgår af tilstandsrapporten (den fortrykte del) at denne ikke er en 'varedeklaration' - men en skaderapport - og at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om den generelle vedligeholdelsestilstand og en forventet restlevetid for bygningsdele.

Konklusion vedr. de anmeldte forhold.

Tilstandsrapporten er udført d.26/4-2006 og der er nu forløbet ca. 5 år siden denne besigtigelse. (en overfladebehandling skal løbende vedligeholdes specielt når der konstateres bevægelsesrevner i murværket)

Under hensyn til de synlige forhold ved besigtigelsen og de ovenfor oplyste forhold og usikkerheder, afskrivning m.v. er det opfattelsen at ejerskifteforsikringen ikke dækker eller kun dækker en andel af reetablering af overfladebehandlingen på udvendige facader/gavle.

Under hensyn til ovennævnte vil jeg foreslå en dækning som følger :

Erstatning efter fradrag for afskrivning og eks. revner m.v. kontant	kr. 25000
Fradrag for selvrisikoen	kr. 11609
Kontanterstatning	kr. 13391 "

Ved mail af 12/7 2011 tilbød selskabets taksator derfor klageren en erstatning på 25.000 kr. før fradrag af selvrisiko på 11.609 kr.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved brev af 19/10 2011, hvoraf fremgår:

"Henviser til brev modtaget d.13-07-2011 fra [taksator]. Kan ikke acceptere og godkende det han er nået frem til. Da vi overtog huset var det nymalet, og der var intet at bemærke. Det er helt klart en forkert behandling huset har fået. Som vi nu har fået bekræftet. Vi har indhentet tilbud fra murer ... han har speciale i facade renoveringer, han kunne konstatere at der er brugt plastik maling uden på kalk. Yderligere har vi kontaktet Dyrup og Malerfirmaet ... som er kommet til samme resultat. I det i allerede har anerkendt skaden, skal vi bede om en skriftlig accept på igangsætning af renovering i jævnfør tilbud fra murer.
sender kopier med fra murer ... og Dyrup."

Af en vedlagt udtalelse af 24/8 2011 fra Dyrup A/S fremgår:

"Vi har besigtiget facaden på ovenstående adresse med henblik på at vurdere facadens tilstand og derefter udarbejde et behandlingsforslag.

Tilstandsvurdering
Overfladen er ikke intakt. Der er skader, revner og pudsreparationer og kraftige afskalninger. Under det sidste påførte malingslag sidder der mange steder kraftig algevækst. Overfladen

på blotlagte mursten er porøs, og det ser ud som om brændhuden mangler eller det kan også være at man har anvendt bagmursten, som kun er beregnet til indvendig brug. Fugerne er meget porøse og fugtmålinger viser, at der er et højt fugtindhold i murværk og fuger.

På baggrund af det høje fugtindhold i facaden bør en byggesagkyndig kontaktes for at undersøge hvor fugten kommer fra, samt udarbejde en plan for udbedring.

Når fugtproblemet er løst og eventuelle bagmursten er udskiftet, kan nedenstående behandlingsforslag anvendes.

Behandlingsforslag

1. Total afrensning af maling, puds og løst materiale
2. Revner og fuger udbedres af murer med egnet materiale
3. 1 x Disbocret 505 Svummemørtel fra Rockidan
4. Grunding med DYRUP Silikat Facade tilsat DYRUP Silikat Primer V i forholdet 2:1
5. 2 x DYRUP Silikat Facademaling - fortynd evt. første lag med max 10 % DYRUP Silikat Primer V

Prøvefelt udføres med fuld behandling og belastes med relevante prøvemetoder for godkendelse af vedhæftning og udseende.

Der gøres opmærksom på, at håndtering af de anbefalede produkter altid skal ske i henhold til respektive produktdatablade og denne arbejdsbeskrivelse.

Vi håber, at dette brev er fyldestgørende, men du er naturligvis velkommen til at kontakte os for at drøfte sagen nærmere."

Af et vedlagt tilbud af 17/9 2011 fra et murerfirma fremgår, at det anbefales, at facaderne sandblæses med efterfølgende filtsning, da der er malet med plastikmaling på kalk. Arbejdet kan ifølge tilbuddet udføres for 75.000 kr. med moms.

Selskabets taksator kontaktede herefter klageren telefonisk og tilbød en forhøjet erstatning baseret på det fremsendte tilbudt. Taksatoren tilbød 25.891 kr. efter fradrag af selvrisiko. Erstatningsbeløbet fremkom således: 75.000 kr. fratrukket afskrivning på 50 % og selvrisikoen på 11.609 kr.

Klageren var fortsat utilfreds med erstatningen, hvorfor han sendte brev af 29/11 2011 til selskabet. Heraf fremgår:

"Efter telefon samtale med [taksator] hvor han tilbød at sætte beløbet op. vil vi gerne vide hvordan man er kommet frem til det beløb. Han fortæller at han ikke har noget at sammenligne med, da der ikke har været nogen fortilfælde.
Det kan vi ikke bruge til noget. [Taksator] vil stadig ikke indrømme at det er en skjult fejl og en fejlbehandling af huset, selvom vi har haft 3 eksperter til at udtale sig, og alle er enige om

at det er en skjult fejl. Hvis i har håndværkere der kan lave det for det beløb som i foreløbig har tilbudt, skal de være hjertelig velkommen. Håber i snart finder en løsning."

Klageren rykkede for et svar ved brev af 21/1 2012, hvorefter selskabet fastholdt afgørelsen ved mail af 12/2 2012.

Den 6/3 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

[Taksator] fra Diba Forsikring vil ikke anerkende at der er brugt plastik maling ovenpå kalkede mure. Det var nymalet da vi overtog huset d. 1-1-07.
Byggesagkyndig ... som har lavet tilstandsrapporten har ikke haft nogen chancer for at se overfladebehandlingens sammensætning da huset var fint og flot.
Vi har haft 3 professionelle til at vurdere skaden, alle er kommet frem til at behandlingen er udført forkert. Det har ikke noget at gøre med manglende vedligeholdelse. Mener ikke [taksator] er kompetent til at vurdere skadens omfang. Se bilag.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Fuld dækning da det er en skjult skade."

Heroverfor har selskabet i brev af 16/4 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Efter en ny gennemgang, fastholder vi afgørelsen.
Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 3, hvorefter '*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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.*'

Vi henviser til, at der er tale om et hus fra 1951, som er opført efter gængse byggemetoder, og som i tilstandsrapporten har fået bemærkninger om sætningsrevner i sokkel, revnedannelse i trappesten, løstsiddende puds, advarsel om en forestående pudsreparation, bevægelses- og sætningsrevner i facader/gavle, og endelig bemærkning om, at tagrender er defekte, hvilket kan bevirke ekstra vandpåvirkning af ydermure.

Det er ifølge taksator en kendt sag, at facademaling - endda på intakt puds - har en levetid på ca. 3-15 år, se tilsvarende AK 72.178 og AK 79.291, og i nærværende klage, er der som nævnt tale om, at ejendommens facader trods de mange og alvorlige bemærkninger om facadernes tilstand ikke er blevet vedligeholdt siden overtagelsen.

Overfladebehandling af ydermure er i øvrigt efter Ankenævnets faste praksis et forhold ved en ejendom der kræver særlig opmærksomhed, se afgørelsen i AK 79.291, hvor Ankenævnet om et hus fra 1972 der var malet med plastikmaling udtalte, at
'Nævnet finder det ikke godtgjort, at den anvendte maling på tidspunktet for udførelsen udgør en fejlbehandling, eller at facadernes tilstand er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og dermed udgør en dækningsberettigende skade. I nævnets overvejelser er indgået, dels at en

køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det i sagen omhandlede, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.'

Vi finder derfor, at taksator med rette har opgjort en udbedring med udgangspunkt i afrensning af løs maling, pletreparation af murværk samt maling, og at opgørelsen er korrekt."

Herefter har klageren i brev af 20/4 2012 til nævnet anført:

"Supplerende og endelig kommentar til sagen.

Vi skal hermed gøre opmærksom på følgende:

En principiel dom afsagt af Højesteret den 10 september 2010. Dommen belyser, hvor præcist købere kan forvente at tilstandsrapporten beskriver skader på et hus.

Højesterets dom indskærper betydningen af, at tilstandsrapporten er meget præcise omkring skadernes omfang og alvor.

Købstædernes forsikring påpeger i deres brev til dem at der i tilstandsrapporten fremstår følgende:
- K1 om fundamenter / sokler er noteret 'I soklen er enkelte minimale sætningsrevner. Note: Sætninger formodes nærmest ophørt'

en K1 er en mindre alvorlig skade, som ikke har indflydelse på bygningsdelens funktion og betragtes som værende en kosmetisk jf. 'Pas på dit hus, Vejledning for husejere'

I dette tilfælde var der ingen anmærkninger omkring malingen idet den fremstod som ny og flot

Ligeledes er det ikke selve soklen og dennes maling vi ønsker at få dækket af ejerskifteforsikringen. Malingen ses som værende sort og helt med få afskalninger, hvorfor det må konstateres, at det er den rigtige maling som er brugt til sokkel.

I brevet står yderligere:

K1 om udvendig trapper er noteret, at 'Sælger nævner selv, at trappesten i nord er partielt revnedannet, og der er løstsiddende puds. Note: Senere pudsreparation må påregnes'

Vi skal oplyse, at trappestenen i nord ikke ses som værende en del af selve husfacaden, hvor der er brugt forkert maling. Trappestenen er således ikke malet, men alene pudset.
At der her nævnes dette punkt må alene være for at henlede deres opmærksomhed på at vi så skulle være gjort bekendt med løstsiddende puds gældende for hele huset. Dette var ikke tilfældet.

De henviser yderligere til rapporten om 'forestående pudsreparation' Det skal bemærkes at der i tilstandsrapporten henvises til trappen og ikke til husets facade idet husets facade var nymalet.

Den henviser yderligere til at der er en bemærkning om at visse tagrender er defekte, hvilket kan bevirke ekstra vandpåvirkning af ydermure. Det skal her bemærkes, at det er hele hu-

sets facader som afskaller malingen. Hvis det alene var ved defekte tagrender så ville problemet være omkring de defekte tagrender.

Købstædernes Forsikring har ifølge deres taksator oplyst om en kendt sag, at facademaling har en levetid på 3-15 år. Vi skal oplyse, at vi gjorde Købstædernes Forsikring opmærksom på problemstillingen efter 4 år.

Vi mener således ikke at der er grundlag for fratræk af 50% af erstatningen idet huset var nymalet ved overtagelsen. Købstædernes Forsikring fastslår jf. deres taksator at en facademaling har en levetid på 3-15år. Idet vi anmeldte skaden efter 4 år påstår vi at Købstædernes forsikring skal betale 100% erstatning.

Der skal gøres opmærksom på at den udvidede ejerskifteforsikring er gældende i 5 år fra køb af huset. Købstædernes Forsikring blev gjort bekendt med problemstillingen indenfor de 5 år.

Idet huset var nymalet ved købet af huset er det naturligt at der vil gå et vist stykke tid før man kan se fejl og mangler ved en nymalet facade. Således er der ikke tvivl om hvornår huset var malet som Købstædernes forsikring påstår.

Vi mener således ikke, at vi har været retsmæssigt passive ved at anmelde skaden efter 4 år.

Idet Købstædernes Forsikring tilbyder at dække for udbedring af skaderne må dette ses som værende at de påtager sig et erstatningsansvar, men at de ikke er villige til at dække det fulde beløb

Købstædernes Forsikring tilbød i første brev kr. 50.000.- før afskrivning og selvrisiko, hvorved det endelige beløb blev 13.391.- for at udbedre skaden.

Idet vi klagede over dette beløb satte Købstædernes Forsikring beløbet op til 75.000.- før afskrivning og selvrisiko, i alt 25.891.-

Vi er aldrig blevet forelagt mellemregninger for de forskellige beløb, som Købstædernes Forsikring er fremkommet med. Det er således uvist hvilken del som Købstædernes Forsikring ønsker fradrag for, er det arbejdslønnen, malingen, afrensningen mv.?

Ligeledes har vi forespurgt Købstædernes Forsikring, hvilke håndværkere der vil udføre arbejdet til den pris, som Købstædernes Forsikring er fremkommet uden resultat.

Der skal gøres opmærksom på at der er blevet brugt forkert maling ved malingen af huset hvorfor fejlen allerede var tilstede ved køb af huset og at der ikke blev gjort nogen anmærkninger i tilstandsrapporten så vidt angår husfacaden.

Købstædernes Forsikring har ikke bestridt dette.

Nedenstående er et udklip fra hjemmesiden www.bolius.dk

http://www.bolius.dk/alt-om/mure-o_g-facader/artikel/reparation-og-vedligeholdelse-af-pudsede-malede-og-kalkede-facader/

Her står:

Plastmaling

Akrylplastmaling er en af de mest almindelige facademalinger. Den er meget holdbar, smudsafvisende, regntæt og alligevel diffusionsåben. Malingen kan hæfte både på en ny og en tidligere malet facade og på beton, puds og cementpuds, men det kræver, at overfladen er helt fast og grundigt renset.

Hvis facaden tidligere har været malet, skal du gøre den ren med et grundrengøringsmiddel, før du maler igen. Facaden skal også være renset for løs maling.

Hvis facaden er kalket eller af andre grunde har en porøs overflade, der smitter af, skal du først rense den og grunde den med en speciel grundingsmaling, ellers vil malingen ikke kunne hæfte på den kalkede facade og derfor skalle af.

Via vejledningen kan det konstateres at malerarbejdet ikke er udført korrekt.

jf. Murermester ...'s tilbud er den korrekte behandling, at facaderne sandblæses og efterfølgende filtsning.

Det er DYRUP A/S, som lever af at sælge og rådgive omkring maling, De anbefaler, en total afrensning af maling, puds og porøst materiale.

Købstædernes Forsikring har påtaget sig erstatningsansvar jf. deres tilbud til undertegnede. Således mener vi ikke at der kan henvises §4 idet de har påtaget sig erstatningsansvar.

Købstædernes Forsikring henviser til AK72.178, AK79.291, således skal vi bede om alt relevant materiale omkring de påståede sager.

Vi henviser ligeledes til afgørelse foretaget af Ankenævnet For Forsikring: 80112, hvor et forsikringsselskab ikke ville dække det fulde beløb, hvor forsikringsselskabet blev pålagt at betale det fulde beløb jf. tilbud fra klagers murermester.

Ligeledes henvises der til 71909, 72586

Der vedlægges kopi af husets facade set fra vejen, som huset fremstod i salgsopstillingen. På billedet er det tydeligt at se, at malingen på husfacaden er hel og der er således ikke løstsiddende puds, ej heller revner eller afskalninger af løstsiddende maling.

Vi påstår fuldt erstatningsansvar."

Efterfølgende har selskabet i brev af 2/5 2012 til nævnet fastholdt, at klageren ikke har godtgjort, at han har krav på mere end den tilbudte erstatning.

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

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

b) Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller 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.

c) Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløb af forsikringstiden.

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

a) 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at klageren har krav på mere end den allerede tilbudte erstatning. I nævnets overvejelser er indgået, dels at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på et hus som det omhandlede, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt. Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

10. 82.197

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson